



CGL
沿海綠色家園®

沿海綠色家園有限公司 *

COASTAL GREENLAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1124)

二 零 零 六 年 三 月 三 十 一 日 止 年 度 業 績

業 績

沿海綠色家園有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度經審核綜合業績與去年同期比較數字分列如下：

綜 合 損 益 賬

		截至二零零六年 三月三十一日止年度	
	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額		759,107	552,914
銷售成本		<u>(538,574)</u>	<u>(437,509)</u>
毛利		220,533	115,405
其他收入及溢利		74,265	139,586
市場推廣及銷售費用		(1,185)	(4,141)
行政費用		(66,402)	(50,253)
其他經營費用，淨額		(39,795)	(35,414)
財務成本	4	(15,574)	(19,716)
於聯營公司之虧損		—	(433)
收購聯營公司之商譽攤銷		—	(162)
除稅前溢利	3	171,842	144,872
稅項	5	<u>(65,781)</u>	<u>(43,661)</u>
本年溢利		<u>106,061</u>	<u>101,211</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		105,035	102,403
少數股東權益		<u>1,026</u>	<u>(1,192)</u>
		<u>106,061</u>	<u>101,211</u>

股息		
中期	21,053	—
末期	22,129	—
	<u>43,182</u>	<u>—</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股溢利6		
— 基本	<u>5.13港仙</u>	<u>5.06港仙</u>
— 攤薄後	<u>4.97港仙</u>	<u>5.06港仙</u>

綜合資產負債表

	三月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
	(重列)	
非流動資產		
物業、廠房及設備	18,503	29,604
投資物業	302,765	522,507
預付租賃土地款	4,819	4,933
持有之待發展物業	112,858	108,377
發展中物業	2,200,146	1,817,186
商譽：		
商譽	66,247	66,247
負商譽	—	(119,706)
可供出售投資／長期投資	560	19,240
附抵押存款	60,209	88,170
預付款及按金	339,342	114,959
	<u>3,105,449</u>	<u>2,651,517</u>
總非流動資產		
流動資產		
待售之發展中物業	1,472,201	1,371,899
已竣工之待售物業	224,809	125,875
應收賬款	66,027	30,590
預付款、按金及其他應收款	207,208	125,338
可回收稅金	18,205	4,254
附抵押存款	38,715	—
現金及銀行結存	265,754	260,283
	<u>2,292,919</u>	<u>1,918,239</u>
總流動資產		

流動負債		
欠最終控股公司	44,503	27,265
欠共同控制實體	78,911	79,556
應付賬款	171,276	130,144
應付稅金	66,604	65,916
已收按金	576,479	414,004
其他應付款及應計負債	431,754	328,207
附息之銀行及其他借貸	701,850	782,212
可換股債券之衍生負債部份	27,745	—
	<hr/>	<hr/>
總流動負債	2,099,122	1,827,304
	<hr/>	<hr/>
淨流動資產	193,797	90,935
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	3,299,246	2,742,452
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
已收按金	—	19,173
附息之銀行及其他借貸	913,198	612,355
長期應付款	7,058	8,695
遞延稅項	730,184	719,718
長期服務金撥備	2,080	1,890
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	1,652,520	1,361,831
	<hr/>	<hr/>
淨資產	1,646,726	1,380,621
	<hr/>	<hr/>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	210,525	202,400
儲備	1,373,444	1,118,906
擬派末期股息	22,129	—
	<hr/>	<hr/>
少數股東權益	1,606,098	1,321,306
	40,628	59,315
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,646,726	1,380,621
	<hr/>	<hr/>

附註：

1. 新頒佈及經修訂香港財務報告準則的影響

以下為本集團於本年度之財務報表首次採用影響本集團的新頒佈及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1條	財務報表之呈報
香港會計準則第2條	存貨
香港會計準則第7條	現金流動表
香港會計準則第8條	會計政策、會計估計的變動及差錯
香港會計準則第10條	結算日後事項
香港會計準則第11條	建造合約
香港會計準則第12條	所得稅
香港會計準則第14條	分類報告
香港會計準則第16條	物業、廠房及設備
香港會計準則第17條	租賃
香港會計準則第18條	收入
香港會計準則第19條	僱員福利
香港會計準則第20條	政府援助之會計處理及政策資助的披露
香港會計準則第21條	匯率變動之影響
香港會計準則第23條	借貸成本
香港會計準則第24條	關連人士披露
香港會計準則第27條	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28條	於聯營公司的投資
香港會計準則第31條	於合營企業的權益
香港會計準則第32條	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33條	每股盈利
香港會計準則第36條	資產減值
香港會計準則第37條	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38條	無形資產
香港會計準則第39條	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39條 (修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40條	投資物業
香港財務報告準則第2條	以股份為基礎的支出
香港財務報告準則第3條	企業合併
香港財務報告準則第5條	持有待售之非流動資產及終止之營運
香港(SIC)詮釋第21條	所得稅—已重估非折舊性資產的收回
香港詮釋第4條	租賃—關於香港土地租賃的租賃期長度的釐定

2 會計政策變更的影響

(a) 對綜合資產負債表的影響

於二零零五年四月一日

新政策的影響 (增加/(減少))	採用的影響						合計 港幣千元
	香港 會計準則 第1條# 呈報 港幣千元	香港 會計準則 第17條# 租賃 土地及 土地使用權 港幣千元	香港 會計準則 第27條# 合併純為再 出售而收購 之附屬公司 港幣千元	香港 會計準則 第31條# 共同控制 實體 比例合併 港幣千元	香港 會計準則 第40條# 重估投資 物業盈餘 港幣千元	香港財務 報告準則 第3條# 撤銷確認 負商譽 港幣千元	
資產							
物業、廠房及設備	(458,184)	(5,587)	—	605	—	—	(463,166)
投資物業	458,184	—	64,323	—	—	—	522,507
預付租賃土地款	—	4,933	—	—	—	—	4,933
商譽	—	—	—	57,694	—	—	57,694
負商譽	—	—	—	—	—	119,706	119,706
於共同控制實體之權益	—	—	—	(207,855)	—	—	(207,855)
預付款、定金及 其他應收款	—	—	—	82,045	—	—	82,045
短期投資	—	—	(61,604)	—	—	—	(61,604)
發展中物業	—	—	—	410,912	—	—	410,912
現金及銀行存款	—	—	—	23,600	—	—	23,600
	<u>—</u>	<u>(654)</u>	<u>2,719</u>	<u>367,001</u>	<u>—</u>	<u>119,706</u>	<u>488,772</u>
負債							
應付賬款	—	—	—	26,004	—	—	26,004
應付稅金	—	—	—	—	—	—	1,174
其他應付款及應計負債	—	—	1,174	69,825	—	—	71,370
應付共同控制實體	—	—	1,545	79,556	—	—	79,556
附息之銀行及其他借貸	—	—	—	152,579	—	—	152,579
遞延稅項負債	—	(113)	—	39,037	—	—	38,924
保留溢利	—	(17)	—	—	18,979	129,558	148,520
資本儲備	—	—	—	—	—	(9,852)	(9,852)
租賃樓宇重估儲備	—	(524)	—	—	—	—	(524)
投資物業重估儲備	—	—	—	—	(18,979)	—	(18,979)
	<u>—</u>	<u>(654)</u>	<u>2,719</u>	<u>367,001</u>	<u>—</u>	<u>119,706</u>	<u>488,772</u>

於二零零六年三月三十一日

新政策的影響 (增加／(減少))	採用的影響				合計 港幣千元
	香港 會計準則 第1條# 呈報 港幣千元	香港 會計準則 第17條# 租賃土地 港幣千元	香港 會計準則 第31條# 共同控制實體 比例合併 港幣千元	香港財務 報告準則 第3條終止攤 銷商譽及撤銷 確認負商譽 港幣千元	
資產					
物業、廠房及設備	(302,765)	(4,708)	922	—	(306,551)
投資物業	302,765	—	—	—	302,765
預付租賃土地款	—	4,819	—	—	4,819
商譽	—	—	57,685	(2,363)	55,332
負商譽	—	—	—	119,706	119,706
於共同控制實體之權益	—	—	(268,152)	—	(268,152)
預付款、定金及其他應收款	—	—	322,807	—	322,807
可回收稅金	—	—	12,168	—	12,168
發展中物業	—	—	234,278	—	234,278
現金及銀行存款	—	—	45,396	—	45,396
	<u>—</u>	<u>111</u>	<u>405,104</u>	<u>117,343</u>	<u>522,558</u>
負債					
應付賬款	—	—	34,267	—	34,267
其他應付款及應計負債	—	—	147,515	—	147,515
應付共同控制實體	—	—	78,911	—	78,911
附息之銀行及其他借貸	—	—	104,010	—	104,010
遞延稅項負債	—	—	40,401	—	40,401
保留溢利	—	111	—	127,195	127,306
資本儲備	—	—	—	(9,852)	(9,852)
	<u>—</u>	<u>111</u>	<u>405,104</u>	<u>117,343</u>	<u>522,558</u>

(b) 對於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日權益結餘之影響

	採用的影響			合計 港幣千元
	香港 會計準則 第40條# 重估投資 物業盈餘 港幣千元	香港財務 報告準則 第3條# 撤銷確認 負商譽 港幣千元	香港 會計準則 第17條# 土地使用權 港幣千元	
新政策的影響 (增加／(減少))				
二零零四年四月一日				
重估租賃樓宇儲備	—	—	(524)	(524)
重估持有之待發展 物業儲備	—	—	(13,362)	(13,362)
保留溢利	—	—	1,902	1,902
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(11,984)</u>	<u>(11,984)</u>
二零零五年四月一日				
資本儲備	—	(9,852)	—	(9,852)
重估租賃樓宇儲備	—	—	(524)	(524)
重估投資物業儲備	(18,979)	—	—	(18,979)
保留溢利	18,979	129,558	(17)	148,520
	<u>—</u>	<u>119,706</u>	<u>(541)</u>	<u>119,165</u>

(c) 對截至二零零六年三月三十一日止年度綜合損益之影響

	採用的影響				合計 港幣千元
	香港會計準則第17條#	香港會計準則第31條#	香港會計準則第40條#	香港財務報告準則第3條# 撤銷對商譽 作攤銷及 確認負商譽 為收入	
新政策的影響	租賃土地及 土地使用權 港幣千元	共同控制 實體 比例合併 港幣千元	重估投資 物業盈餘 港幣千元	港幣千元	
截至二零零六年 三月三十一日止年度					
其他收入及溢利增加	—	—	1,681	—	1,681
行政費用減少／(增加)	111	(25)	—	—	86
其他費用減少／(增加)	—	(5)	—	(14,960)	(14,965)
應佔共同控制實體之 損益增加	—	(220)	—	—	(220)
稅項減少／(增加)	—	250	(555)	—	(305)
總計溢利增加／(減少)	<u>111</u>	<u>—</u>	<u>1,126</u>	<u>(14,960)</u>	<u>(13,723)</u>
每股基本溢利增加／ (減少)	<u>0.01</u>	<u>—</u>	<u>0.05</u>	<u>(0.73)</u>	<u>(0.67)</u>
每股攤薄溢利增加／ (減少)	<u>0.01</u>	<u>—</u>	<u>0.05</u>	<u>(0.67)</u>	<u>(0.61)</u>
截至二零零五年 三月三十一日止年度					
行政費用增加	(1,919)	—	—	—	(1,919)
其他費用增加	—	(1,049)	—	—	(1,049)
其他收入減少	—	(1,944)	—	—	(1,944)
應佔共同控制實體 之損益減少	—	2,993	—	—	2,993
總計溢利減少	<u>(1,919)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,919)</u>
每股基本溢利減少	<u>(0.09)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.09)</u>

3. 除稅前溢利

本集團經營業務之溢利已扣除／（計入）以下各項：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
售出物業之成本	499,671	405,086
折舊	6,533	9,532
減：於發展中物業資本化之款項	(1,290)	(473)
	<u>5,243</u>	<u>9,059</u>
土地及樓宇之營運租約之最低租金	3,286	2,743
減：於發展中物業資本化之款項	(1,462)	(1,731)
	<u>1,824</u>	<u>1,012</u>
核數師酬金	1,600	1,200
員工成本（包括董事酬金－附註8）	33,821	28,328
退休金計劃供款	3,012	2,198
減：於發展中物業資本化之款項	(12,041)	(10,656)
	<u>24,792</u>	<u>19,870</u>
長期服務金撥備	190	57
預付款之撥備／回撥*	(4,355)	14,000
出售物業、廠房及設備之虧損／（盈餘）	(35)	666
出售投資物業溢利#	(19,436)	(53,903)
樓宇重估虧絀／（盈餘）	—	365
可換股債券衍生負債部份之公允價值損失	26,643	—
商譽攤銷*	—	1,875
租賃土地及土地使用權攤銷*	114	114
銀行利息收入	(312)	(180)
外幣匯兌差額，淨額	3,366	484
總租金收入	(12,601)	(24,836)
減：支出費用	5,415	8,409
	<u>(7,186)</u>	<u>(16,427)</u>
租金收入淨額	(7,186)	(16,427)
投資物業公允值變動	1,681	—
營業稅撥備撥回#	(7,901)	(10,655)
貸款及應付利息減免#	—	(13,685)
出售附屬公司溢利#	(25,801)	(47,966)
收購附屬公司額外權益值超越成本	(17,323)	—

* 已包含於綜合損益表上呈示之「其他費用／淨額」科目中。

** 已包含於綜合損益表上呈示之「行政費用」科目中。

已包含於綜合損益表上呈示之「其他收入及溢利」科目中。

4. 財務成本

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款須於五年內 全數償還之貸款利息	108,012	76,387
可換股債券利息	5,085	—
其他貸款利息	9,617	4,611
	<u>122,714</u>	<u>80,998</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(107,140)</u>	<u>(61,282)</u>
	<u>15,574</u>	<u>19,716</u>

5. 稅項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團：		
本期－其他地區		
本年度列支	81,162	69,157
往年度超額撥備	(3,396)	—
遞延稅項	<u>(11,985)</u>	<u>(25,496)</u>
本年度稅項總列支	<u>65,781</u>	<u>43,661</u>

6. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利

每股基本溢利乃按本年度本公司普通股權益持有人應佔淨溢利105,035,000港元（二零零五年：102,403,000港元（重列））及本年度內之加權平均已發行股份2,047,595,890股（二零零五年：2,024,000,000股）計算。

每股攤薄溢利乃按本年度本公司普通股權益持有人應佔淨溢利105,035,000港元（並假設所有可換股債券於發行日已被視為轉換為股份而節省利息支出5,085,000港元而予以調整）及本年度內之加權平均已發行股份2,217,035,843股，用於計算之加權平均股份為2,047,595,890股用於計算每股基本溢利之本年度加權平均已發行股份及假設購股權及可換股債券被視作已行使或轉換而分別無償發行22,789,268股股份及146,650,685股股份所計算之加權平均股份169,439,953股。

於二零零五年三月三十一日止之年度內，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市場價格，故於二零零五年三月三十一日止之年度內未行使之購股權並無產生每股基本溢利之攤薄效應。

7. 應收賬款

本集團之授信政策乃按個別項目情況並參照當時市場環境而釐定。應收帳款無利息承擔。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年		二零零五年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元 (重列)	百分率
0-30日	35,074	53	3,465	11
31-60日	1,676	3	637	2
61-90日	1,991	3	2,558	9
90日以上	27,286	41	23,930	78
	<u>66,027</u>	<u>100</u>	<u>30,590</u>	<u>100</u>

8. 應付賬款

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年		二零零五年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元 (重列)	百分率
0-30日	43,383	25	8,152	6
31-60日	578	—	131	—
61-90日	6,494	4	5,125	4
90日以上	120,821	71	116,736	90
	<u>171,276</u>	<u>100</u>	<u>130,144</u>	<u>100</u>

9. 業務分類

以下為本集團按業務分類之收入及溢利之資料：

	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>742,927</u>	<u>524,988</u>	<u>12,601</u>	<u>24,836</u>	<u>3,579</u>	<u>3,090</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>759,107</u>	<u>552,914</u>
分類業績	<u>175,433</u>	<u>108,520</u>	<u>45,056</u>	<u>67,589</u>	<u>(1,050)</u>	<u>(3,427)</u>	<u>(32,335)</u>	<u>(7,679)</u>	<u>187,104</u>	<u>165,003</u>
利息收入									312	180
財務成本									(15,574)	(19,716)
應佔聯營公司之虧損	-	(433)	-	-	-	-	-	-	-	(433)
收購聯營公司 之商譽攤銷	-	(162)	-	-	-	-	-	-	-	(162)
除稅前溢利									<u>171,842</u>	<u>144,872</u>
稅項									<u>(65,781)</u>	<u>(43,661)</u>
本年溢利									<u>106,061</u>	<u>101,211</u>

業務分析

於本財政年度內，本集團繼續有令人鼓舞的業績表現。本年度之營業額達至7.59億港元，與去年同期比較上升約37%。由經營業務獲得之溢利也表現出強勁之增長，然而有由公允價值調整衍生負債（與本年度發行可換股債券相關）而產生之非經營性列支約2,664萬港元，導致本集團本年度之淨溢利顯著減少。

在物業銷售方面，本年錄得約7.43億港元的營業額，比去年的約5.25億港元增加了約2.18億港元。上升原因乃由於本年度內有較多之物業完工及出售。截至二零零六年三月三十一日止年度物業銷售營業額主要來自武漢麗水佳園第三期及四期及北京麗水佳園別墅第一期、鞍山綠色智慧城第五期、鞍山麗水佳園的銷售，各自分別約佔物業銷售營業額的60%、21%、12%及6%，其餘約1%乃來自廈門香江花園商業面積及福州豪庭剩餘之車位面積之銷售。

關於武漢麗水佳園剩餘開發期（佔地面積約79,831平方米），本集團與一獨立第三方開發商簽訂了一個發展武漢麗水佳園剩餘開發期的共同開發協議。根據該協議，該第三方開發商承擔開發武漢麗水佳園剩餘開發期的全部責任而本集團則收取由該第三方開發商支付給本集團的保證回報金額約為9,700萬港元。本集團已完成其在該協議項下之所有責任與義務並已收取了該第三方開發商支付給本集團的全額保證回報。於本年度末止，關於此交易之約4,400萬港元之淨利潤已遞延確認為收入而所收取之保證回報款則錄為已收訂金。

附註 1： 包含有出售投資物業溢利約為 1,944 萬港元（二零零五年： 5,490 萬港元）。

附註 2： 包含有由採納新會計政策以公允價值調整衍生負債（與本年度發行可換股債券相關）而產生之列支約港幣 2,664 萬元（二零零五年： 無）。

在物業出租方面，租金收入比去年下降約 49.26%。下降原因主要為在本年度內本集團出售所有剩餘的武漢華中•萬商廣場的商業面積以為本集團帶來額外營運資金供新發展項目使用。該出售同時為本集團的本年度業績帶來了顯著的盈利。上海金橋大廈的商業／寫字樓面積的出租情況表現繼續有改善，然而其對本集團之收入貢獻並不顯著。關於瀋陽東北傢飾城，其市場建立計劃已從汽車及相關零配件市場改為農業產品市場。本集團於結算日後與國內一家主要農業產品連鎖店特許經營權擁有者簽訂了初步協議，在瀋陽東北傢飾城建立一個農業產品市場。

物業管理營運方面，本年內的表現有所改善，營業額與去年比較上升約 16%，虧損額由去年的約 343 萬港元縮減至本年度的約 105 萬港元。

本年度之整體毛利率由去年之 21% 增進至 29%，主要原因為受惠於中國的普遍物業市場好景帶來所完成及出售之物業能有較佳之毛利率。

為應付業務擴展的需求，本集團繼續招聘高素質的僱員進入管理隊伍。同時由於業務活動的增加，包括加強鑄造企業品牌的活動，行政費用與去年比也相應增加約 32%。

與去年比較，資本化前的融資成本（主要為銀行、其他貸款、優先票據及可換股債券之利息）上升了約 56%，至 1.23 億港元。上升的主要原因為需為開發現有項目以及購買新開發項目籌措資金而增加了整體銀行及其他貸款額及於本年度內發行了優先票據及可換股債券所致。

於本年度內，本公司發行了若干優先票據及可換股債券予一獨立第三方，共金額為 3,000 萬美元（約相等於 2.34 億港元），其為本集團增添了營運資金。該交易的詳情載於「財政資源及流動資金」一節。

本年度的股東應佔溢利錄得比去年的約 1.02 億港元（重列）增加約 3% 至約 1.05 億港元，其主要來自以下之貢獻：

- (1) 武漢麗水佳園第三期及四期，北京麗水佳園別墅第一期及鞍山綠色智慧城第五期，鞍山麗水佳園之銷售均獲得令人滿意的成績；及
- (2) 武漢華中•萬商廣場所有剩餘的商業面積出售實現了顯著之盈利。

雖然本年度的整體表現良好，但由公允價值調整衍生負債（與本年度發行可換股債券相關）而產生之非經營性列支約 2,664 萬港元，對本集團的本年度業績產生了顯著的負面沖擊。

展望

中國之物業市場充滿機會及挑戰，由中國經濟增長及城市化帶動的房產需求將會為中國物業市場帶來美好的前景。然而中國的物業開發信貸政策的收緊，更密集的購買土地資金需求以及中國政府最新推出的冷卻物業市場的措施，將為國內的物業開發商帶來新的挑戰。雖然如此，結合本集團的正確經營策略及已經證明的經營能力，本集團對延續其出色的業績表現充滿信心。

擬派末期股息

董事會建議本年度派發末期股息每股1港仙給名列於二零零六年九月七日之股東名冊上之股東。

擬派發之末期股息須經股東於即將舉行之股東週年大會批准。

財政資源及流動資金

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，本集團主要的資金來源為物業出售及出租的現金流量輔助以銀行及其他借貸所得之款項。

於二零零六年三月三十一日，本集團之淨借貸額（附息之銀行及其他借貸及未被贖回之優先票據及可換股債券減去現金及銀行結存及附抵押存款）約12.50億港元。淨借貸額與股東權益的比例（其計算方式為淨借貸額與淨資產之百分比）從去年的約79.17%（經重列）下調了約1.34%至今年的約為77.83%，下調的主要原因為本集團之淨資產額增加所致。

於二零零五年七月七日，本公司與Mellon HBV Alternative Strategies LLC，一獨立第三方，訂立認購協議，內容有關分別發行及認購以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之100%全部股份作抵押之為數17,500,000美元（約相等於136,500,000港元）、30,000,000美元（約相等於234,000,000港元）及12,500,000美元（約相等於97,500,000港元）之優先票據、額外票據及可換股債券。於二零零五年八月五日，所有優先票據及可換股債券合共30,000,000美元（約相等於234,000,000港元）已被認購。額外票據概未被認購，其認購後來已被終止。

優先票據利率為年息9%，並於二零零八年八月五日到期全數歸還。可換股債券（經之後於二零零五年十一月十日修訂後）按四批發行，每批金額為3,125,000美元（約相等於24,375,000港元）。可換股債券附帶有轉換為本公司之普通股份之權利，第一及第二批之換股價為每股0.3港元，而第三及第四批之換股價為每股0.5港元。第一、二、三及四批之換股期將分別於截至二零零五年十二月三十一日、二零零六年六月三十日、二零零六年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之前第十一個營業日屆滿。可換股債券之利率為倫敦銀行同業拆息加1.5%年利率。

發行優先票據及可換股債券所得之款項已用於本集團上海發展項目之開發。發行優先票據及可換股債券為本集團之營運提供了額外的營運資金。

借貸及抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	港幣千元
銀行貸款及透支償還期：	
於一年內或提出要求時	451,668
於第二年內	378,604
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	63,624
	<hr/>
	893,896
	<hr/>
其他借貸償還期：	
於一年內	250,182
於第二年內	197,064
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	262,754
五年以上	11,152
	<hr/>
	721,152
	<hr/>
	<u>1,615,048</u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	1,401,468
港元	5,550
美元	208,030
	<hr/>
	<u>1,615,048</u>

借貸之利率仍按正常商業條件釐定。

(a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：

- (i) 本集團若干於二零零六年三月三十一日賬面總值約為2.83億港元之投資物業；
- (ii) 本集團若干於二零零六年三月三十一日賬面總值約為28.45億港元之發展中物業；
- (iii) 本集團若干於二零零六年三月三十一日賬面總值約為1.66億港元之已竣工之待售物業；
- (iv) 本集團若干銀行存款金額約為6,800萬港元；及
- (v) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。

- (b) 若干其他貸款乃以上海新弘大置業有限公司(本公司之全資附屬公司)之85%的股東權益。本集團於共同控制實體，北京高盛置業有限公司之49.75%股東權益及本集團帳面值約為1.13億港元之持有之待發展物業作抵押。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國大陸，大部份的收入與支出均為人民幣，於過去幾年，人民幣的匯率表現穩定，於二零零五年七月宣佈了約2%的輕微升值，董事會看不到任何情況於可見的將來會導致人民幣匯率出現異常的波動而對本集團之營運造成重大之不利影響，故此董事會認為本集團並不承受有過度的匯兌波動風險。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為3.93億港元，該等款額為銀行給予購買若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款及有關一家共同控制實體之若干借款及替一家本集團年結後收購之中國境內公司之銀行貸款作擔保約3,000萬港元。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有2,230名員工，員工的薪酬標準是基於員工的工作表現、技能及經驗，以及行業的慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎的分紅外，本集團也提供了一些其他的福利給員工，包括強制性公積金，醫療保險及購股權。

結算日後事項

- (1) 於二零零六年四月四日，本公司發行4,000萬美元(約港幣312,000,000元)之優先票據予若干獨立第三方，該等優先票據之票息為年利率9%，以本公司之全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之全部已發行股本作抵押，並於二零零八年八月五日期到。
- (2) 於二零零六年四月六日，本集團通過於中國境內之公開拍賣以代價人民幣66,728,764元(約港幣64,162,273元)購獲於上海豐華(集團)股份有限公司(「上海豐華」)之31,775,602股非流通股，約為上海豐華之已發行股本之21.13%，上海豐華為於上海證券交易所之上市公司，其主要從事實業投資管理，自有房屋租賃、物業管理、酒店管理、文教體育用品、工藝美術品、包裝材料及商務諮詢。
- (3) 於二零零六年六月十六日，於二零零六年三月三十一日尚未被行使之937.5萬美元(約港幣73,125,000元)可換股券債之其中312.5萬美元(約港幣24,375,000元)以每股港幣0.3元被行使轉換為81,250,000股本公司之普通股。
- (4) 於二零零六年七月六日，本公司進一步發行2,000萬美元(約港幣15,600,000元)之優先票據予一個獨立第三方，該等優先票據之票息為年利率9%，以本公司之全資附屬公司，沿海物業發展有限公司之全部已發行股本作抵押，並於二零零八年八月五日期到。

- (5) 根據本公司於二零零六年七月二十一日舉行之特別股東大會股東的批准，本公司發行了4,000萬美元（約港幣312,000,000元）之可換股債券予一個獨立第三方，可換股債券之票息為年利率4.75%，以本公司之全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之全部已發行股本作第二優先股抵押，並於二零零九年十二月三十日到期，惟其有賦予認購方一項認股沽權，於二零零九年六月三十日至到期日期間，認購方可要求提前贖回可換股債券。若可換股債券沒有轉換為本公司之普通股，則於到期日其將會被按發行價值4,000萬美元（約港幣312,000,000元）之145%贖回。可換股債券可於其到期期限內以每普通股港幣0.7元轉換為本公司之股本。

企業管治

董事認為，本公司已遵守於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之條文規定，惟以下事宜除外：

非執行董事之委任期

目前，本公司之非執行董事並非獲委任指定任期，惟須根據本公司之細則於股東週年大會上輪值退任及重選連任。

董事會已就關於非執行董事之委任需有指定的任期以符合「企管守則」之要求作出討論及檢討，並將會盡快訂出每位非執行董事之指定任期。

董事之退任

目前，根據本公司之細則新任董事必須於獲委任後之首次股東週年大會上退任及重選連任。於每屆股東週年大會上，三分一董事（或倘董事之人數並非三之倍數，則為最接近但不多於三分一人數，惟在任的董事會主席及／或本公司之董事總經理不在輪值之列，其亦不在計算須予輪值退任之董事人數之列）須輪值退任。退任董事符合資格重選連任。

為符合企管守則之要求，將於來臨之股東週年大會上建議對本公司之細則作修訂，致使：

- (a) 任何由董事會委任之董事以填補董事席位的臨時空缺，任期將於下一次股東大會屆滿，及任何董事委任為新增董事進入現有董事會（需經股東於股東大會授權）其任期將於下一次股東週年大會屆滿，而彼等符合資格於該大會重選連任。
- (b) 於每次股東週年大會，當其時三分之一之董事（或倘董事之人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一人數）將須輪值退任，惟每位董事必須最少每三年輪值退任一次。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司有關董事買賣本公司證券的守則。根據本公司對董事作出之查詢，各董事於截至二零零六年三月三十一日止財政年度期間一直遵守標準守則的規定。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審核及監察本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之業績。

購賣、出售及贖回公司上市證券

於二零零六年三月三十一日止之年度內，本公司及其附屬公司並沒有購買、出售及贖回任何本公司之上市證券。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零六年九月七日至二零零六年九月十一日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，其間不會登記任何本公司股份轉讓。為符合資格獲派發擬派發之末期股息，股東須填妥所有本公司股份過戶文件，並連同有關股票於二零零六年九月六日下午四時前交回本公司股份過戶登記處。

於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之網站刊登業績

本公司之包含有上市規則附錄16中第45(1)至45(3)段所規定要求資料的年報將會稍後於聯交所之網站刊登。

承董事會命
曾文仲
主席

香港，二零零六年七月二十七日

* 僅供識別

於本公佈日期，董事會之成員為曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生及林振新先生（均為執行董事）、鄭洪慶先生（非執行董事）、鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生（均為獨立非執行董事）。

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」