



**CGI**  
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)

**截至二零零七年九月三十日止  
六個月未經審核之中期業績**

**摘要：**

1. 本期之營業額約為港幣15.031億元，較去年同期上升約682%。
2. 扣除本公司發行之可換股債券衍生負債部份之公允價值調整所產生之非現金費用港幣2.225億元(二零零六年：港幣660萬元)前，本公司權益持有人應佔溢利為港幣2.09億元，按相同基準計算，去年同期本公司權益持有人應佔虧損則為港幣2,260萬元。
3. 於二零零七年九月三十日，在建物業之預售金額為港幣13.30億元，其中約港幣11.23億元之預售收入來自預期將於財政年度下半年完工之在建項目。
4. 於結算日後，本公司發行了1.5億美元於二零一二年到期附本公司普通股認股權證之優先票據。所得款項淨值用於贖回7,750萬美元之優先票據、收購物業發展項目及作為本集團之一般營運資金。

沿海綠色家園有限公司(「本公司」)董事會謹呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月未經審核綜合損益表連同去年同期未經審核比較數字，以及於二零零七年九月三十日之未經審核綜合資產負債表連同於二零零七年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告已由本公司之審核委員會及本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

## 綜合損益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) (重列) 港幣千元
收入	3	<b>1,503,071</b>	192,116
銷售成本		<b>(1,078,826)</b>	(154,006)
毛利		<b>424,245</b>	38,110
投資物業公允價值增加		<b>14,745</b>	—
出售與物業有關之附屬公司溢利		<b>38,962</b>	—
其他收入	4	<b>28,076</b>	13,234
市場推廣及銷售費用		<b>(32,666)</b>	(1,239)
行政費用		<b>(61,296)</b>	(42,773)
可換股債券衍生負債部份 之公允價值虧損		<b>(222,503)</b>	(6,550)
貨幣調期合約之公允價值虧損		<b>(30,973)</b>	—
其他費用		<b>(30,089)</b>	(8,245)
財務成本	5	<b>(17,747)</b>	(22,350)
分佔聯營公司之虧損		<b>(1,246)</b>	—
除稅前溢利(虧損)		<b>109,508</b>	(29,813)
稅項	6	<b>(119,959)</b>	(27)
本期虧損	7	<b>(10,451)</b>	(29,840)
歸屬於：			
本公司權益持有人		<b>(13,541)</b>	(29,202)
少數股東權益		<b>3,090</b>	(638)
		<b>(10,451)</b>	(29,840)
股息			
派發末期股息		<b>27,906</b>	22,129
擬派中期股息	8	<b>—</b>	23,155
		港仙	港仙
每股虧損	9	<b>(0.54)</b>	(1.38)
基本			

**綜合資產負債表**  
於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		92,908	88,327
投資物業		481,339	507,321
預付租賃土地款		91,261	91,520
商譽		68,156	67,643
於聯營公司之權益		177,369	114,027
可供出售投資		2,960	3,047
附抵押銀行存款		—	152,166
<b>總非流動資產</b>		<b>913,993</b>	<b>1,024,051</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		5,542,604	6,726,632
已竣工之待售物業		1,236,349	427,547
應收賬款	10	409,345	148,249
預付款、按金及其他應收款		1,001,219	707,905
應收共同控制實體款項		21,059	10,425
應收聯營公司款項		57,010	—
可收回稅金		2,173	4,624
附抵押銀行存款		133,431	219,339
現金及銀行結存		1,140,734	952,749
<b>總流動資產</b>		<b>9,543,924</b>	<b>9,197,470</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	105,172	74,122
已收按金及遞延收入		1,273,444	1,085,906
其他應付款及應計負債		1,111,094	1,211,807
欠本公司主要股東款項		10,798	12,070
欠共同控制實體款項		8,755	—
應付稅金		349,491	206,878
附息之銀行及其他借款		2,228,458	764,336
可換股債券之衍生負債部份		—	154,839
衍生財務負債		30,973	—
<b>總流動負債</b>		<b>5,118,185</b>	<b>3,509,958</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,425,739</b>	<b>5,687,512</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,339,732</b>	<b>6,711,563</b>

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	279,058	231,552
儲備	2,396,382	1,721,941
擬派股息	—	27,594
	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	2,675,440	1,981,087
少數股東權益	414,159	430,929
	<hr/>	<hr/>
權益總額	3,089,599	2,412,016
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
付息之銀行及其他借款	1,470,373	3,359,250
長期應付款	104,066	230,278
遞延稅項負債	675,694	710,019
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	2,250,133	4,299,547
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,339,732</b>	<b>6,711,563</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 附註

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本原則編制，惟若干物業及金融工具以公允價值計量者除外。

編製本簡明綜合財務報表時所採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零七年四月一日開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

#### 未生效新訂會計準則可能產生之潛在影響

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期採納該等準則或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務專營安排 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產的限額、最低資金規定及其相互關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

### 3. 分類資料

本集團之收入與業績主要來自於中華人民共和國(「中國」)經營之業務。以下為本集團於回顧期間按業務分類之收入及業績分析：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(重列)							
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>1,498,533</u>	<u>187,028</u>	<u>3,070</u>	<u>3,156</u>	<u>1,468</u>	<u>1,932</u>	<u>1,503,071</u>	<u>192,116</u>
分類業績	<u>350,778</u>	<u>9,883</u>	<u>14,224</u>	<u>1,979</u>	<u>487</u>	<u>397</u>	<u>365,489</u>	12,259
未分配企業開支							(27,035)	(17,901)
出售與物業有關之附屬公司溢利							38,962	—
可換股債券衍生負債部份之公允價值虧損							(222,503)	(6,550)
貨幣調期合約之公允價值虧損							(30,973)	—
利息收入							4,561	4,729
財務成本							(17,747)	(22,350)
分佔聯營公司之虧損							(1,246)	—
除稅前溢利(虧損)							109,508	(29,813)
稅項							(119,959)	(27)
本期虧損							<u>(10,451)</u>	<u>(29,840)</u>

### 4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	(未經審核)	(未經審核)
	(重列)	
	港幣千元	港幣千元
服務收入(附註)	17,016	—
利息收入	4,561	4,729
收回之壞賬	—	1,479
其他	6,499	7,026
	<u>28,076</u>	<u>13,234</u>

附註：

期內之服務收入乃就本集團與中國政府共同發展之一幅土地提供平整及拆遷服務所收取之金額。

## 5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元
須於五年內全數償還之銀行借貸之利息	74,883	61,081
須於五年內全數償還之其他借貸之利息	38,081	21,583
無須於五年內全數償還之其他借貸之利息	637	—
優先票據利息	35,929	36,223
可換股債券利息	19,754	14,138
估算利息開支	19,512	25,599
	<b>188,796</b>	<b>158,624</b>
減：於發展中物業資本化之款項	<b>(171,049)</b>	<b>(136,274)</b>
	<b>17,747</b>	<b>22,350</b>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	151,598	4,546
以往年度超額撥備	(11,465)	(11,475)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	29,457	—
遞延稅項		
本期稅項	88,482	6,956
歸因於稅率變動	(138,113)	—
本期稅項總列支	<b>119,959</b>	<b>27</b>

本集團於兩個期間內並無產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司及共同控制實體於中國境內經營所得之應課稅溢利，按集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例計算而得之稅項列支。根據中國之有關稅務規則及條例，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免及優惠稅率。

根據分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月十一日頒佈之中國企業所得稅法及其詳細實施法則，對於在中國境內並沒有享有優惠稅率之附屬公司而言，境內及境外企業之新企業所得稅率將由二零零八年一月一日起統一為25%，至於正在中國境內經營而享有優惠稅率15%之附屬公司，新稅率會以過渡階段之規定，將於五年內由15%逐步增至25%。遞延稅項會按資產實現或支付負債發生期間的預計稅率計提。

於二零零六年九月三十日，本集團確認已支付之預繳土地增值稅(按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)計算)，而並無於中期簡明綜合財務報表全額預提土地增值稅。然而，自截至二零零七年三月三十一日止財政年度起，本集團已按照中國國家稅務總局之規定於財務報表內全額預提土地增值稅。

## 7. 本期虧損

本期虧損已扣除(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	3,527	1,572
減：於發展中物業資本化之款項	(1,143)	(886)
	<u>2,384</u>	<u>686</u>
預付租賃土地款攤銷	2,138	311
外幣匯兌差額，淨額	(445)	6
	<u>2,138</u>	<u>311</u>

## 8. 擬派中期股息

董事會建議不派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：每股港幣1仙)。

## 9. 每股虧損

每股基本虧損乃按本期本公司權益持有人應佔虧損港幣13,541,000元(二零零六年：港幣29,202,000元(重列))及本期之加權平均普通股2,491,782,295股(二零零六年：2,120,657,213股)計算。

由於行使潛在攤薄普通股將導致兩個期間之每股虧損減少，故兩個期間均無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 應收賬款

除根據相關協議條款應付之銷售物業所得款及物業租賃所得租金收入外，本集團一般給予客戶不超過60天之信貸期。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日按合同日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
0-30日	139,009	75,688
31-60日	153,594	52,268
61-90日	31,139	10,241
90日以上	85,603	10,052
	<u>409,345</u>	<u>148,249</u>

## 11. 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	11,037	18,394
31-60日	1,486	445
61-90日	207	416
90日以上	92,442	54,867
	<u>105,172</u>	<u>74,122</u>

## 12. 比較數字

於截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，收購附屬公司所產生之負商譽港幣1.06億元已記入綜合損益表。此外，收購與物業有關之共同控制實體之額外權益，並無於綜合資產負債表確認。於編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，所收購與物業有關之附屬公司之公允價值已重新評估，收購產生之負商譽因而被抵銷。另外，所收購與物業有關之共同控制實體之額外權益已自收購生效日期(即於截至二零零六年九月三十日止期間內)起計入，該共同控制實體對截至二零零六年九月三十日止六個月之綜合損益表並無重大影響。因此，截至二零零六年九月三十日止期間比較數字已重列。

## 中期股息

董事會建議不派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：每股港幣1仙)。

## 業務回顧

### 經營業績

於上半個財政年度，本集團錄得收入港幣15.031億元，較去年同期港幣1.921億元上升約682%。除稅前溢利為港幣1.095億元，去年除稅前虧損則為港幣0.298億元(重列)。扣除期內因本公司股價上升而導致本公司發行之可換股債券衍生負債部份之公允價值調整所產生之非現金費用港幣2.225億元(二零零六年：港幣660萬元)後，本公司權益持有人應佔虧損由去年同期的港幣2,920萬元(重列)減少至港幣1,350萬元。計算此費用前，本公司權益持有人應佔溢利為港幣2.09億元，按相同基準計算，去年同期本公司權益持有人應佔虧損則為港幣2,260萬元(重列)。

於二零零七年九月三十日，本集團來自預售在建物業(即北京賽洛城第五及七期、北京麗水佳園第二期B區、東莞麗水佳園第一期B區、江西麗水佳園第三期)之總銷售額港幣13.30億元將全數歸本集團所有。約港幣11.23億元之預售收入來自預期將於財政年度下半年完工之在建項目。

### 物業發展

於本期內，物業銷售收入顯著上升至港幣14.985億元，主要來自出售及完成四個發展項目，即北京賽洛城第三期、上海麗水馨庭第一期、東莞麗水佳園第一期A區及武漢賽洛城第一期A區，分別佔物業銷售收入約35.8%、20.4%、19.1%及18.4%。其餘6.3%來自出售本集團已竣工發展項目餘下之存貨，如江西麗水佳園第二期及廈門鷺江新城若干商業區及車位。

截至二零零七年九月三十日止六個月完成的發展項目總建築面積約為350,400平方米(二零零六年：46,800平方米)。

於此期間，本集團出售瀋陽渾南住宅發展項目80%股權予本集團之關連人士(大連星海灣項目佔一半權益的合作伙伴)，因而產生出售與物業有關之附屬公司溢利港幣3,900萬元。

### 物業投資

就租賃業務而言，物業租賃之收入微跌約3%至約港幣310萬元。本期租金收入主要來自由本集團持有於上海金橋大廈及瀋陽東北家飾城之物業。近期竣工總建築面積約10,000平方米之北京賽洛城第一及二期零售商舖於本年下半年開始貢獻租金收入。

本期來自物業投資之貢獻大幅上升至港幣1,420萬元，主要由於北京賽洛城第一及二期零售商舖之重估盈餘。

## 物業管理

本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣50萬元，去年同期則為溢利港幣40萬元。本集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好關係及鞏固品牌形象。

## 毛利率

本期之整體毛利率約為28%，高於上一財政年度全年之整體毛利率約24%（參照截至二零零七年三月三十一日止年度之年報），主要因為於本期內竣工物業之毛利率較佳，以北京賽洛城第三期為例，其毛利率較於上一財政年度竣工之第一及二期為高。

## 其他收入及費用

本期之其他收入港幣1,700萬元主要來自為本集團與中國政府共同發展之一幅位於中國都江堰的土地提供平整及拆遷服務所收取之金額。

本期之其他費用主要為延遲交付北京賽洛城第一及二期之落成物業予物業買方而涉及之利息補償港幣2,720萬元。

另有貨幣調期合約公允價值虧損港幣3,100萬元。貨幣調期合約其後於償還7,750萬美元優先票據後解除。

## 市場推廣、銷售及行政費用

本集團物業發展及銷售活動增加令市場推廣費用由去年同期港幣120萬元增至港幣3,270萬元。此外，於發展中物業資本化之市場推廣及銷售費用於項目完成時列入綜合損益表之市場推廣及銷售費用內，去年同期該等費用包含於所出售物業之成本內。

由於本集團擴展業務，故行政費用由港幣4,280萬元上升至港幣6,130萬元。本集團總部及旗下項目公司繼續招聘高質素之僱員加盟管理隊伍。為激勵及酬謝本集團僱員，本公司於期內向本集團董事及僱員授出125,940,000份購股權，相關的以股份支付之款項港幣1,030萬元已計入本期之行政費用內。

## 財務成本

本集團於本期產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款，包括優先票據及可換股債券之利息）港幣1.888億元，較去年同期增加約19%。上升之主要原因是為擴展業務包括開發現有項目以及購買新開發項目籌措資金，從而增加期內平均銀行及其他借款金額。

## 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零七年連續被由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成的具有權威性的中國房地產研究組評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。

## 財務回顧

### 財政資源及流動資金

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。

於二零零七年九月三十日，本集團的淨借貸額(附息之銀行及其他借貸減現金與銀行結存及附抵押銀行存款)約為港幣24.25億元(二零零七年三月三十一日：港幣27.99億元)。淨負債與權益總額比率(其計算方式為本集團淨借貸額與權益總額之百分比)由二零零七年三月三十一日約116%下降約38%至約78%。淨負債與權益總額比率改善，主要由於(i)本期兌換4,000萬美元(約相等於港幣3.11億元)之可換股債券為443,862,857股本公司普通股、(ii)扣除可換股債券衍生負債部份之非現金公允價值虧損港幣2.225億元支出前之龐大溢利及(iii)因行使所授出購股權而進一步發行股份(詳情參看下一段)。

因兌換可換股債券而發行之443,862,857股股份佔本公司經擴大已發行股本約15.9%，於各方面與本公司現有已發行股份享有相同權益。於本期內，根據於一九九七年九月二十日採納之購股權計劃共獲授31,200,000份購股權之持有人已行使購股權所附之權利，據此，31,200,000股每股面值港幣0.10元之股份已按每股股份港幣0.20元之行使價配發及發行。31,200,000股股份佔本公司經擴大已發行股本約1.1%，於各方面與本公司現有已發行股份享有相同權益。

於結算日後，本公司發行了1,500個單位，包括1.5億美元(相等於港幣11.7億元)於二零一二年到期之12%保證優先票據及認購本公司111,622,500股每股面值港幣0.10元之普通股之111,622,500份認股權証。所得款項淨值用於贖回7,750萬美元(約相等於港幣6.045億元)之優先票據、收購物業發展項目及作為本集團之一般營運資金。計入發行新優先票據及贖回現有優先票據後，備考淨負債與權益總額比率為97%，較二零零七年三月三十一日之116%改善19%。

## 借貸及抵押

於二零零七年九月三十日，本集團的銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
銀行借貸償還期：		
一年內或提出要求時	1,121,301	559,443
於第二年內	760,787	983,706
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	322,407	636,630
	<u>2,204,495</u>	<u>2,179,779</u>
其他借款(包括優先票據及 可換股債券)償還期：		
一年內或提出要求時	1,107,157	204,893
於第二年內	374,863	1,451,003
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	8,414	281,520
五年以上	3,902	6,391
	<u>1,494,336</u>	<u>1,943,807</u>
	<u><b>3,698,831</b></u>	<u><b>4,123,586</b></u>

以上借款以借款原幣種劃分如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	3,110,879	3,271,333
美元	587,952	852,253
	<u>3,698,831</u>	<u>4,123,586</u>

銀行及其他借貸之利率乃按正常商業條件釐定。

- (a) 於二零零七年九月三十日，本集團若干借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣38.43億元(二零零七年三月三十一日：港幣42.84億元)之發展中物業；
  - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.34億元(二零零七年三月三十一日：港幣2.11億元)之已竣工之待售物業；
  - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣0.89億元(二零零七年三月三十一日：港幣0.89億元)之預付租賃土地款；
  - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣0.35億元(二零零七年三月三十一日：港幣0.34億元)之物業、廠房及設備；
  - (v) 本集團若干銀行存款約為港幣0.67億元(二零零七年三月三十一日：港幣3.25億元)；及
  - (vi) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 若干其他借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%的股東權益作抵押。
- (c) 優先票據(包括在其他借款內)乃以沿海物業發展有限公司(本公司之全資附屬公司)之100%的全部已發行股本作抵押。

### 匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國大陸(「中國」)，大部份的收入與支出均為人民幣，人民幣兌其他貨幣的匯率於過去期間都處於上升趨勢，有利於本集團的營運，因為本集團的所有重大資產(主要為物業開發項目)均位處於中國境內，而將為本集團帶來人民幣的收入，因此董事會看不到於可見的將來任何人民幣匯率的波動會對本集團之營運造成重大之不利影響。

本公司於二零零六年四月四日與獨立第三方財務機構簽訂一項貨幣調期合約，於二零零八年八月五日，本公司將支付人民幣461,207,500元之議定金額(並需每半年支付以固定年息率6.33釐計算之利息)，同時收取57,500,000美元之議定金額(並可每半年收取以固定年息率9釐計算之利息)。該項貨幣調期合約是用作對沖本公司以美元為貨幣單位之借款。貨幣調期合約其後於償還該等借款後解除。

## 或然負債

於二零零七年九月三十日，本集團給予提供按揭之銀行之擔保約為港幣12.06億元(二零零七年三月三十一日：港幣8.9億元)，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。本集團亦已就聯營公司獲授之信貸向銀行提供為數約港幣1.76億元(二零零七年三月三十一日：港幣0.23億元)之擔保。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,890名僱員，僱員的薪酬標準是基於僱員的工作表現、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僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

## 展望

中央政府實施多種宏觀經濟調控措施(如收緊信貸)及針對房地產行業實施的緊縮措施(包括在物業開發的方向、稅務、資金及土地供應等方面)在長遠來看預計將會為房地產行業帶來一個穩定及可持續的市場。而對開發商更嚴格的規範及資金的更高要求，將削弱較小型開發商的市場競爭力，對較大型及有較多資源的開發商則會有較多的機會。本集團相信已具備有接受新一輪挑戰及捕捉新一輪機會的能力，因為本集團擁有一支具有豐富經驗及資歷的管理團隊，企業品牌在房地產行業得到廣泛認同，資金資源有內部及外部來源的支撐(包括通過國內及國外金融市場的渠道)，以及擁有一個優質和地域佈局廣泛的物業開發項目組合。

## 遵守企業管治常規守則

本公司致力推行高企業管治水平，本公司於截至二零零七年九月三十日止六個月期間一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事證券交易標準守則(「標準守則」)作為其就董事進行證券交易的行為守則。向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事確認於本期間內一直遵守標準守則的規定。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零零七年九月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱了本集團所採用之會計原則及通則，並討論了有關內部控制及財務匯報等事宜，包括全面審閱截至二零零七年九月三十日止六個月未經審核之中期財務報表。

## 審閱中期簡明綜合財務報表

本公司截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行按照香港會計師公會發出之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

## 於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之網站刊登業績

本集團載有上市規則附錄十六所規定之一切資料的未經審核之中期報告將會稍後於聯交所網站刊登。

承董事會命  
曾文仲  
主席

香港，二零零七年十二月二十七日

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、林振新先生、吳欣先生及辛向東先生（均為執行董事）；鄭洪慶先生、歐力飛先生（*Mr. Oliver P. Weisberg*）、胡愛民先生、張宜均先生及張化橋先生（均為非執行董事）及鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生（均為獨立非執行董事）。