



CGI  
沿海綠色家園<sup>®</sup>

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)



04-05

年報



# 目 錄

	頁次
公司資料	2
股權結構及主要業務	3
財務摘要	4
主席報告	6
業務討論與分析	8
董事簡介	18
董事會報告	20
核數師報告	26
綜合：	
損益賬	27
資產負債表	28
權益變動概況表	30
現金流量表	31
公司：	
資產負債表	33
財務報表附註	34
主要物業一覽表	87

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及於香港 之主要營業地點

香港中環康樂廣場8號  
交易廣場第1期17樓1708室  
電話：(852) 2877 9772  
傳真：(852) 2524 0931

## 主要股份登記處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

## 香港股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

## 公司網址

<http://www.coastal.com.cn>

## 執行董事

曾文仲先生(主席)  
江 鳴先生(副主席兼董事總經理)  
陶 林先生  
鄭榮波先生  
林振新先生

## 非執行董事

鄭洪慶先生

## 獨立非執行董事

鄧立人先生  
羅健豪先生  
黃繼昌先生

## 公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

## 合資格會計師

張 延女士 CPA

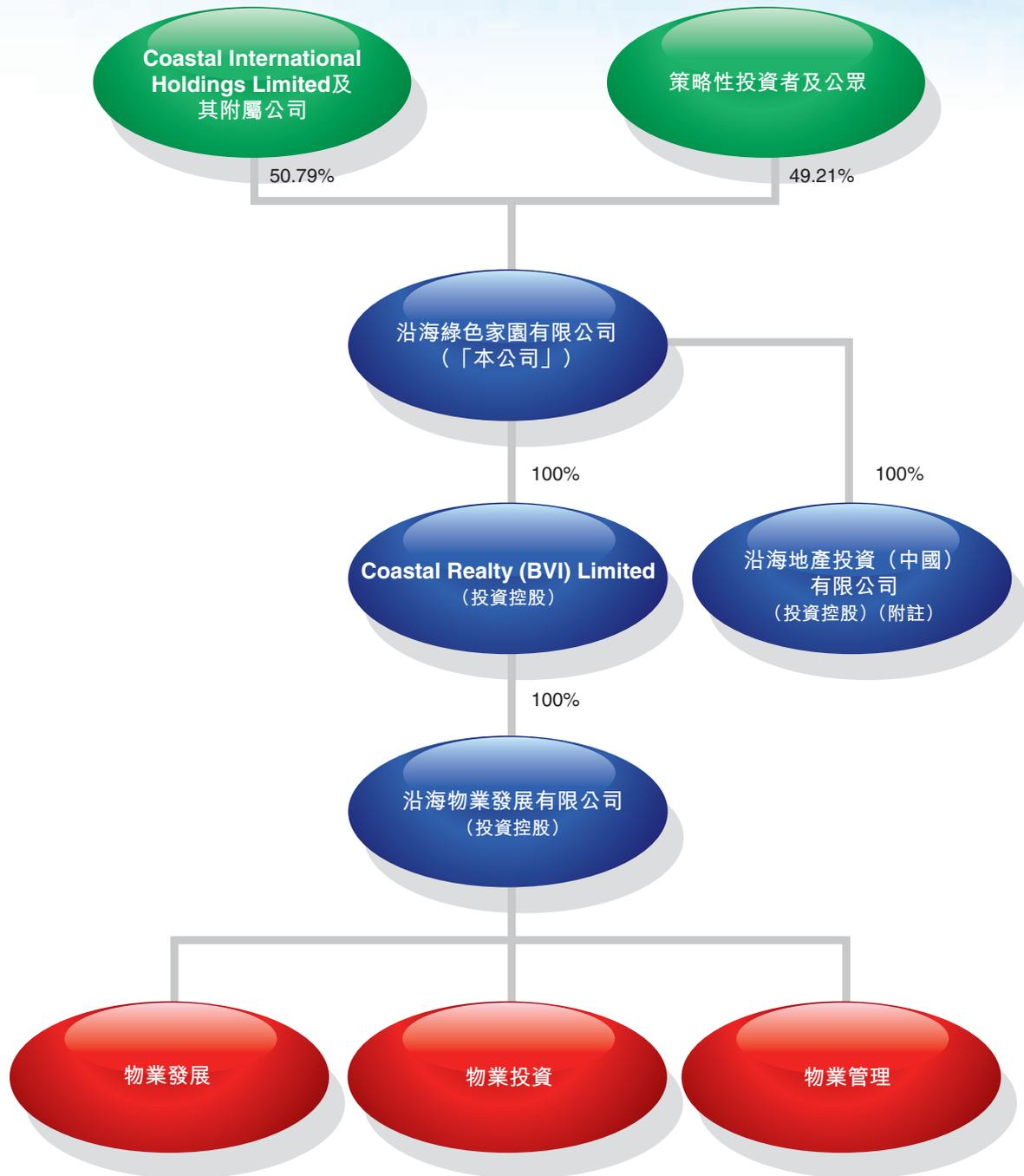
## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 股份代號

1124

## 股權結構及主要業務



附註：於二零零五年四月在中國成立的控股公司，其將會被本公司用作控股本集團於中國的股權投資的主要控股公司。

以下為摘錄自本集團過去五個財政年度經審核財務報表之已公佈綜合業績及資產，負債與少數股東權益概要，並已就會計實務準則第12條(經修訂)：「所得稅」所產生之影響作了追逆性調整：

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零二年 港幣千元 (重列)	二零零一年 港幣千元 (重列)
營業額	<b>552,914</b>	841,473	610,774	201,996	355,562
除稅前溢利／(虧損)	<b>146,791</b>	91,406	24,558	(494,121)	(92,737)
股東應佔日常業務淨溢利／ (虧損)	<b>104,322</b>	52,347	4,174	(543,597)	(90,319)
股息	—	—	—	—	—

## 資產、負債與少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零二年 港幣千元 (重列)	二零零一年 港幣千元 (重列)
總資產	<b>3,883,974</b>	3,030,509	2,650,967	2,590,632	2,952,729
總負債	<b>(2,502,812)</b>	(1,715,055)	(1,552,289)	(1,498,035)	(1,510,242)
少數股東權益	<b>(59,315)</b>	(48,995)	(8,682)	(6,775)	(4,154)
淨資產	<b>1,321,847</b>	1,266,459	1,089,996	1,085,822	1,438,333

## 財務摘要

截至三月三十一日止年度  
 二零零五年      二零零四年  
 港幣千元      港幣千元

營業額分佈	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
• 物業銷售	<b>524,988</b>	810,786
• 租金收入	<b>24,836</b>	27,589
• 物業管理	<b>3,090</b>	3,098
合計	<b>552,914</b>	841,473

截至三月三十一日止年度  
 二零零五年      二零零四年  
 港幣千元      港幣千元

除稅前溢利／(虧損)按業務劃分	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
• 物業銷售	<b>112,065</b>	120,768
• 租金收入	<b>67,589</b>	13,574
• 物業管理	<b>(3,427)</b>	2,664
• 公司及其他	<b>(6,312)</b>	(9,662)
利息收入	<b>169,915</b> <b>180</b>	127,344 223
經營業務溢利	<b>170,095</b>	127,567
融資成本	<b>(19,716)</b>	(13,196)
應佔之溢利及虧損：		
共同控制實體	<b>(2,993)</b>	(18,011)
聯營公司	<b>(433)</b>	(3,913)
收購聯營公司之商譽攤銷	<b>(162)</b>	(1,041)
除稅前溢利	<b>146,791</b>	91,406



曾文仲  
主席

本人謹代表沿海綠色家園有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」），向眾股東報告有關本集團截至二零零五年三月三十一日止年度的營運情況如下：

### 業績

於截至二零零五年三月三十一日止之財政年度內，本集團錄得的營業額約為5.53億港元，股東應佔溢利約為1.04億港元。本年度每股盈利約為5.15港仙。

### 股息

本年度本公司並無派發任何中期股息，同時董事會亦建議今年不派發任何末期股息。

### 業務回顧

本集團在本財政年度內繼續取得令人鼓舞的業績增長，本年度錄得約1.04億港元股東應佔溢利，比上年度大幅增長約99%。開發中的項目包括上海麗水華庭第三期、北京麗水佳園第一期的A、B及C區及鞍山麗水佳園均於本年度內在銷售及建造方面都能按計劃推進，並於本年度對本集團作出盈利貢獻。

於本年度內，本集團對經營策略作出了檢討，並採取了一個比較進取的取向，致力於出售一些長期投資的項目以套取額外營運資金，使本集團可以對一些有較好盈利和現金流量潛力的新開發項目進行投資。就此，本集團於本年度內把握了機遇，出售了兩個發展項目（福州鼓山豪華別墅及唐山旅游項目）的權益，並錄得顯著的盈利。另外，藉著對武漢華中•萬商廣場商業面積的強勁需求局面，本集團在本年度內出售了該物業的若干樓面面積，並賺取了可觀的盈利。

在物業出租業務方面，武漢華中•萬商廣場的租賃需求仍然強勁。除了在前段所述出售該物業的若干樓面面積取得令人滿意的業績，剩餘可出租樓面面積在本年度內均已租出。另外一個為本集團帶來租金收入的物業（上海金橋大廈）之表現則略有改善，然而其對集團之收入貢獻並不顯著。

## 主席報告

本集團致力於尋找新發展項目方面的成果已有顯現，本集團在本年度內已分別取得在北京、上海、南昌及成都四個主要發展項目之權益，這些項目將會分期發展，並預期會在未來數年內為本集團的業績作出正面的貢獻。

## 展望

中國中央政府推行的防止中國經濟過熱之宏觀經濟調控政策以及最近推行的防止中國房地產市場過熱的政策對房地產購買者的購買慾望於近期起了降溫的作用。但普遍對中國的整體經濟發展及增長預計還是樂觀的，預期房地產的市場需求將有平穩的增長，而中國房地產市場在未來幾年將會有正面的發展。本集團將因應中國房地產市場的發展動態繼續監控集團之經營策略，其中包括調控物業的組合及開發步伐。

## 致謝

本人藉此機會對我們的管理層及各員工的辛勤工作及對集團的貢獻表示感謝，同時本人也非常感謝我們的商業合作伙伴、客戶、供應商、銀行以及股東的不斷支持。

曾文仲

主席

香港，二零零五年七月二十七日

## 業務分析

截至二零零五年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約5.53億港元的營業額，比去年同期減少34%。

有關本集團營業額之分佈及按業務劃分之經營業績貢獻分析載列如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零五年		二零零四年	
	營業額 港幣千元	經營業績貢獻 港幣千元	營業額 港幣千元	經營業績貢獻 港幣千元
物業銷售	524,988	112,065	810,786	120,768
租金收入	24,836	67,589 (附註)	27,589	13,574
物業管理 公司及其他	3,090	(3,427)	3,098	2,664
利息收入	—	(6,312)	—	(9,662)
	—	180	—	223
合計	552,914	170,095	841,473	127,567

本集團於本年度內之營業額主要乃來自中華人民共和國境內之營運。

於本財政年度內，本集團繼續有令人鼓舞的業績表現。本年度的股東應佔溢利增加至約1.04億港元，與去年比較上升約99%，雖然營業額由去年的約8.41億港元下降至本年度的約5.53億港元，下降的主要原因已於下段說明。

在物業銷售方面，營業額由去年的約8.11億港元下降至本年度的約5.25億港元，下降約2.86億港元，下降的主要原因為本集團在本年度提早採納香港詮釋3「收入－發展物業之預售合約」作為物業銷售收入的入帳方法，該會計政策上的轉變主要影響為發展中物業預售的收入不作計算在本年度的營業額內，但在以往年度預售發展中物業的收入仍根據完工率入帳及反影在營業額中。同時，持有為投資物業之物業出售或通過出售持有物業之附屬公司之股東權益之物業出售，其出售均不包含於本年度之營業額內。截止二零零五年三月三十一日止之銷售收入主要來源為上海麗水華庭第三期、北京麗水佳園別墅第一期A、B及C區、鞍山麗水佳園及鞍山綠色智慧城第三及四期，各自分別約佔物業銷售營業額的62.01%、22.21%、7.46%及3.76%，其餘約4.56%乃來自廈門鷺江新城第四期剩餘之商業面積、武漢麗水佳園第二期及深圳聚龍大廈的剩餘住宅單位及武漢華中•萬商廣場若干歸類為已竣工之待售物業之商業面積。

附註： 包含於此經營業績貢獻內有出售投資物業溢利金額約為5,390萬港元。

### 業務分析 (續)

在物業出租方面，租金收入比去年下降約**9.98%**。下降原因主要為在本年度內出售了一大部份武漢華中•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略有改善，然而其對本集團之收入貢獻並不顯著。基於本集團在武漢華中•萬商廣場的成功經驗及作為一個業務發展機會，本集團在本年度收購了沈陽東北家飾城(有關該物業之描述請參照「主要物業及發展項目簡介」一節)，自收購該物業後，本集團致力於為其尋找一個可以在該物業內培植的適當市場，在該物業推出一個新主題市場前，本年度內從現有承租者得來之租金收入並不顯著。於結算日後，本集團成功與國內一家主要汽車生產商及銷售商達成協議，在該物業發展一個在中國東北部最大之汽車及相關零配件市場。建設該市場的準備工作正在進行中，其中包括統籌經銷商及批發商在該物業內經營及草擬整體的市場計劃。預期在二至三年內所策劃之市場將會在該物業培植起來，而該物業的價值也將會因此大大提升。

在物業管理營運方面的收入保持穩定，但截至二零零五年三月三十一日止年度卻錄得業績虧損約**343**萬港元，原因為鞍山綠色智慧城及深圳偉柏花園累積有較長賬齡的應收賬款約**170**萬港元需作撥備及物業管理營運的一般費用的增加，該增加的原由仍為提升物業管理提供給客戶的整體服務質量以達致提升本集團品牌形象的目的。

因應業務擴展的需要，本集團加強了管理隊伍的建設，為此於本年度內本集團的管理隊伍增添了若干新的員工，本集團也對人力資源政策作出了調整，目的是為了吸引及留任高素質的僱員，而此調整涉及提高僱員的報酬水平(包括基本工資、福利及與業績掛鉤的花紅)，行政費用因此較去年增加了約**12.40%**。

與去年比較，資本化前的融資成本(主要為銀行及其他貸款之利息)上升了約**119%**，至**7,797**萬港元。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所致。

本年度的股東應佔溢利錄得比去年的約**5,235**萬港元增加約**99%**至約**1.04**億港元。本集團業績進步的主要原因為：

- (1) 上海麗水華庭三期、北京麗水佳園別墅第一期A、B及C區及鞍山麗水佳園之銷售均獲得令人滿意的成績；
- (2) 武漢華中•萬商廣場若干商業面積、唐山旅游項目及福州鼓山豪華別墅之權益的出售實現了顯著之盈利；

## 業務分析 (續)

(3) 應佔共同控制實體及聯營公司之虧損由去年的約**2,192**萬港元縮減至本年度的約**343**萬港元；

(4) 於本年度內發生了營業稅撥備撥回及貸款及應付利息減免共約**2,400**萬港元。

雖然本年度的整體表現良好，但是以下事件卻對本集團的本年度業績產生了負面的沖擊：

(1) 深圳聚龍大廈第二期產生了**450**萬港元的額外成本；

(2) 源自鞍山綠色智慧城第三及四期餘下單元之銷售及第一期若干商業面積需作減值撥備帶來了約**600**萬港元之虧損；及

(3) 本集團為在瀋陽獲取一塊土地的預付款作了**1,400**萬港元之撥備，原因為本集團能否將該塊土地的使用權從農業用地轉為物業開發用地存有不定因素。

## 主要物業及發展項目簡介

本集團仍繼續推行主要聚焦於為中國境內中產階層提供優質住宅小區的業務策略，以下為本集團主要物業及發展項目狀況的簡介。

### 鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城是本集團其中一項大規模的發展項目。此項目佔地約**268,807**平方米，現正分期開發為一個配備有輔助設施並附設有商用面積配套的低密度住宅小區。

首四期的建設已竣工，四期合計的總建築面積為**247,047**平方米。於本年度末止已售出該四期的建築面積約**95%**，餘下約**6,581**平方米的建築面積(不含本集團持有為投資物業的會所面積**6,320**平方米)由本集團持有待售。

第五期的建築面積約為**44,211**平方米，已在二零零三年五月動工，並於二零零五年六月竣工。截至本年度末約**52%**的建築面積已作預售。

於本年度內，本集團調用了鞍山綠色智慧城的剩餘**83,107**平方米土地儲備以開發第六期，其建築面積約為**145,000**平方米，第六期的工程於二零零五年五月開始施工，並預期於二零零七年六月竣工，計劃於二零零五年十一月開始為本項目作預告。

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 鞍山麗水佳園

此為本集團於鞍山的第二個項目，此項目為配備有輔助設施及附設有商用面積配套的住宅小區，項目的總建築面積約為**84,417**平方米，項目分成兩個區段作開發，於本年度內其中一個區段已竣工而另一個區段預計於二零零五年十一月竣工。截至本年度末止，本集團已預售約**88%**的本項目建築面積。

#### 北京賽洛城

北京賽洛城為本集團擁有**49.75%**股東權益的新購開發項目，本項目的佔地面積約為**250,000**平方米，並計劃開發為住宅／商業／康樂的建築群，總建築面積約為**860,000**平方米，正以分期進行開發。

第一期的建築面積約為**89,572**平方米，其工程已於二零零四年十二月開始施工，預期於二零零六年六月竣工，第一期於二零零五年六月開始作預售。

#### 北京麗水佳園別墅

本開發項目為一個別墅小區。於本年度內本集團購買了額外一塊佔地面積約**74,421**平方米鄰近本項目的土地，使本項目的總佔地面積達至約**484,421**平方米。此額外土地可建建築面積約**22,895**平方米，將作為本項目之第三期開發，本項目的首兩期總建築面積約為**116,474**平方米。

第一期的建築面積約為**69,156**平方米，其工程已於二零零二年九月動工，於本年度內，第一期的A、B及C區約**29,907**平方米的建面積已竣工。剩餘的區段預計於二零零五年十二月竣工。截至本年度末止本集團已銷售及預售約**43%**的第一期建築面積。

第二期建築面積約為**47,318**平方米，其工程已於二零零五年一月開始施工，並計劃於二零零六年九月竣工。計劃於二零零五年十二月開始作本期的預售。

第三期的建築面積約為**22,895**平方米，其工程計劃於二零零六年三月開始施工，預期於二零零七年初竣工。

#### 東莞麗水佳園

此項目為一個配備有輔助設施及附設有商用面積配套的低密度住宅小區，項目的佔地面積為**382,649**平方米，此項目計劃分兩期開發。

第一期的總建築面積約為**123,900**平方米，其工程於二零零四年九月開始施工，預計於二零零六年一月竣工，計劃於二零零五年九月開始作預售。

第二期的建築面積約為**156,090**平方米，計劃於二零零六年一月開始施工，預計於二零零七年年初竣工。

## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 福州豪庭

此項目為一幢總建築面積**40,443**平方米的住宅樓宇，其中住宅面積約佔**35,222**平方米，位於兩層地庫內的停車場及儲物間面積約佔**5,221**平方米。

此項目的工程已竣工，截至本年度末止已售出約**96%**的建築面積，剩餘的停車位面積約**1,507**平方米由本集團持有待售。

### 福州鼓山豪華別墅

於本年度內，本集團出售了此項目的所有權益並對本集團於本年度的盈利作出了可觀的貢獻。

### 江西麗水佳園

江西麗水佳園佔地約**186,394**平方米，為本集團於本年度購買的開發項目，本項目為配備有輔助設施及附設有商用面積配套的低密度住宅小區，此項分兩期進行開發。

第一期的建築面積約為**98,900**平方米，其工程已於二零零五年二月開始施工，計劃於二零零六年七月竣工，計劃於二零零五年十月開始作預售。

第二期的建築面積約為**136,000**平方米，其工程計劃於二零零六年五月開始施工，並預計於二零零七年未竣工。

### 上海金橋花園

於一九九七年十一月竣工的上海金橋花園為一項住宅／商業發展項目，總建築面積約**65,908**平方米。截至本年度末止，所有住宅及商用面積均已售出，剩餘停車位面積約**4,823**平方米由本集團持有待售。

### 上海金橋大廈

上海金橋大廈為一幢由一家中國境內獨立發展商開發的住宅／商業樓宇。截至本年度末止，本集團持有待售位於裙樓一至四樓的商用面積及**70**個位於地庫的停車位，合共建築面積約**7,365**平方米。待售期間，本集團將大部份持有的商用面積作出租以收取租金，而車位則由本集團經營為收費公眾停車場。

### 上海麗水華庭

上海麗水華庭為一個低密度的住宅小區項目，佔地約**259,984**平方米。此項目分三期進行開發。

所有開發期合共約**189,939**平方米的建築面積的工程已竣工。截至本年度末止，於此項目的所有住宅建築面積均已售出。建築面積約**6,320**平方米之會所由本集團持有為投資物業。

## 業務討論與分析

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 上海麗水馨庭

上海麗水馨庭為本集團本年度內購買的新開發項目。本項目的用地鄰近本集團的麗水華庭項目。本項目為一個低密度的住宅小區項目，其佔地面積約為**326,118**平方米，並分兩期進行開發。

第一期的建築面積約為**131,143**平方米，其工程已於二零零五年六月開始施工，計劃於二零零六年十一月竣工。本項目的預售計劃於二零零五年十一月開始。

第二期的建築面積約為**156,817**平方米，其工程計劃於二零零六年九月開始，預計於二零零七年十二月竣工。

#### 瀋陽東北傢飾城

瀋陽東北傢飾城乃由中國境內一家獨立發展商開發的本集團新購買的投資物業。本物業由兩幢分別為兩層高及七層高的寫字樓樓宇，一座五層高的展覽中心，一幢八層高的賓館，四個單層倉庫，一個停車場及若干商舖組成。此物業的總建築面積為**149,752**平方米。截至本年度末止，本集團持有本物業之**80,752**平方米建築面積作為投資物業。

本集團目前正致力於在本物業內培植一個在中國東北部最大之汽車及相關零配件市場。本年度內從現有承租者得來之租金收入並不顯著。

#### 深圳聚龍大廈

深圳聚龍大廈為一個包括兩座住宅塔樓及兩層商業裙樓之發展項目。

第一期(第一座)及第二期(第二座)合共建築面積約為**45,582**平方米，其工程已竣工。截至本年度末止，已售出此兩期的建築面積約為**90%**。剩餘面積(主要為停車位)**3,532**平方米(不含由本集團持有為投資物業之會所面積**1,200**平方米)由本集團持有待售。

#### 武漢華中·萬商廣場

武漢華中·萬商廣場為一座九層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積為**79,985**平方米。於本年度內本集團出售了所有持有位於三至六層的面積，為本年度實現了顯著的盈利。於本年度完結後，本集團也出售了所有持有位於二層的面積**7,728**平方米。目前，本集團持有位於一層及地庫停車位的**10,679**平方米。

## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 武漢麗水佳園

武漢麗水佳園的總建築面積約為**344,000**平方米，項目正分期進行開發為一個具規模配備有輔助設施並附設有商用面積配套的低密度住宅小區。

第一期及第二期建築面積約為**109,445**平方米，其工程已竣工，截至本年度末止，所有的住宅面積已售出，剩餘約**2,170**平方米(不含由本集團持有為投資物業之會所面積**1,670**平方米)的商用面積由本集團持有待售。

第三期的建築面積約為**98,995**平方米，其工程已於二零零四年三月開始施工，並已於二零零五年七月竣工。第三期之預售已於二零零四年七月展開。截至本年度末止，已預售約**91%**之建築面積。

第四期的建築面積約為**73,802**平方米，其工程已於二零零四年十二月動工，預期於二零零六年三月竣工。第四期已於二零零五年五月開始作預售。

於本年度內，本集團與一獨立第三方(「該獨立第三方」)簽訂了關於開發本項目剩餘的佔地面積**79,831**平方米的合作開發合約，在該合約項下，該獨立第三方完全負責此物業的開發，而本集團將從該獨立第三方收取一個保證的回報。保證回報的支付將按約定的計劃進行，而最後一期付款將於本集團覆行完畢本集團在該合約項下的所有責任後支付。截至本年度末，本集團已收取了約**51%**的保證回報，於本集團還沒覆行完畢本集團在該合約項下的所有責任前所收取款項會計核算為已收按金。於本年度完結後之二零零五年七月本集團覆行完畢本集團在該合約的所有責任，並已收取所有保證回報款。

### 武漢賽洛城

於本年度內，本集團調用了所有持有於武漢的土地儲備作為開發武漢賽洛城項目，其總佔地面積為**883,843**平方米，此項目計劃為一個擁有總建築面積約**1,460,000**平方米的大規模發展項目，其主要含有住宅及商業面積。此項目計劃分期進行開發。

第一期的建築面積約**200,000**平方米，其工程計劃於二零零五年十月開始，並預計於二零零七年六月竣工。第一期的預售計劃於二零零六年三月開始。

### 廈門鷺江新城

此項目為一項大規模的住宅發展項目。項目佔地**36,721**平方米，為一個配備有輔助設施並附設有商用面積配套的住宅小區。

截至本年度末止，所有開發期合共約**143,411**平方米之建築面積已竣工，而所有的住宅面積均已售出。剩餘的面積(主要為商用面積及停車位)約共**12,921**平方米(不含本集團持有為投資物業的會所面積**1,054**平方米)由本集團持有待售。

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 廈門香江花園

此項目為一個住宅／商業發展項目，於一九九三年十二月竣工。絕大部份的建築面積已於往年售出。於本年度內本集團已將其持有於此項目的所有停車位售出。剩餘本集團持有的未售建築面積為少量的商業面積。

#### 唐山旅遊項目

於本年度內，本集團售出了其所有於唐山旅遊項目的權益並對本集團本年度的業績作出盈利貢獻。

### 本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團已調用武漢所有土地儲備883,843平方米的土地面積及鞍山綠色智慧城的剩餘土地儲備83,107平方米的土地面積。此兩塊土地的面積可供發展的物業建築面積約為1,605,000平方米。

截至本年度末止，本集團擁有以下於本年度內購進的土地儲備：

土地儲備	土地面積 (平方米)	估計開發後 之總建築 面積 (平方米)	本集團佔 發展項目 之權益
北京賽洛城(除一期外)	222,427	770,428	49.75%
成都土地儲備	280,668	222,534	90%
合計	503,095	992,962	

根據有關權力機關所簽發之有關土地出讓合同、土地使用權証及批文等文件上之容積率，上列可供發展之土地儲備在物業完成後將可提供接近992,962萬平方米之總建築面積。預期上述土地將發展成為住宅／商用物業，但會迎合到時市場對不同類型物業之需求而定。

本集團正不斷尋找合適土地儲備供日後發展之用。目前本集團正在與若干獨立第三方洽購位於中國主要城市內的若干地塊，但現階段無法保證該等洽購是否能最終落實。

有關本集團之物業及發展項目的進一步資料請參照本年報87頁至90頁之主要物業一覽表。

## 財政資源及流動資金

於截至二零零五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。

於二零零五年三月三十一日，本集團之淨借貸額(附息之銀行及其他借貸減去現金及銀行結存及附抵押存款)約9.17億港元。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38.23%上升了約31.15%至今年的約為69.38%，上升的主要原因為要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所致。

## 借貸及抵押

於二零零五年三月三十一日，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
銀行透支償還期：	
於一年內或提出要求時	8,756
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	252,580
於第二年內	431,506
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—
	684,086
其他貸款償還期：	
一年內	520,876
於第二年內	3,484
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	10,808
五年以上	13,978
	549,146
	1,241,988

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	1,184,834
港元	44,706
美元	12,448
	1,241,988

借貸之利率仍按正常商業條件釐定。

## 業務討論與分析

### 借貸及抵押 (續)

- (a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：
- (i) 本集團若干於二零零五年三月三十一日賬面總值約為**1.77**億港元之投資物業；
  - (ii) 本集團若干於二零零五年三月三十一日賬面總值約為**22.63**億港元之發展中物業；
  - (iii) 本集團若干於二零零五年三月三十一日賬面總值約為**5,900**萬港元之已竣工之待售物業；
  - (iv) 本公司及若干附屬公司之公司擔保；及
- (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**100%**的股東權益作抵押。

### 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，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

於二零零五年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為**584,846,000**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。

### 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有**1,669**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。

### 執行董事

**曾文仲先生**，六十三歲，為本集團主席及創辦人之一，負責本集團之企業策略及發展方針。曾先生畢業於英國倫敦大學帝國學院，取得電子工程學士學位，同時亦取得美國紐約理工大學之電子工程及營運研究學碩士學位。彼在東南亞地區工商及房地產擁有逾三十四年之經驗，曾任九龍交易所之董事，現時亦為香港上市公司冠捷科技有限公司之獨立非執行董事，以及台灣上市公司台灣一國泰世華商業銀行股份有限公司之董事。曾先生現為中國全國政協委員及全國僑聯常委會委員。

**江鳴先生**，四十七歲，為本集團副主席及董事總經理及創辦人之一，負責本集團之策略規劃及整體管理。江先生畢業於新加坡國立大學，取得工商管理碩士學位。江先生從事投資及企業管理逾二十一年。在本集團成立之前，江先生曾在中國一家合資企業任總經理達七年。江先生為福建省外商投資協會之副主席，以及武漢大學之榮譽教授。

**陶林先生**，四十七歲，為本集團副董事總經理，負責本集團之投資規劃、投資管理及項目發展。彼從事投資及管理工作逾十七年。陶先生畢業於北京信息工程學院，在一九九一年加入本集團前，曾在中國一家軟件開發公司擔任經營主任。

**鄭榮波先生**，四十五歲，本集團之財務總監，負責本集團之財務及會計管理。鄭先生在會計及核數方面擁有逾十九年之經驗。鄭先生持有香港理工學院頒發之專業會計文憑，為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。於一九九四年加入本集團前，鄭先生曾在香港一家國際性會計師行工作達八年。

**林振新先生**，六十一歲，負責香港辦公室之行政和本集團公關工作。林先生從事進出口貿易和製造業逾廿年。彼畢業於上海教育學院。於一九九零年加入本集團。

### 非執行董事

**鄭洪慶先生**，五十七歲，為本公司於一九九七年委任之非執行董事。鄭先生畢業於中國人民大學，並取得經濟學碩士學位。鄭先生曾在國內多家大公司擔任高級職位，且擁有廣泛之商業管理經驗。鄭先生亦為香港上市公司香港中旅國際投資有限公司之董事。

## 董事簡介

### 獨立非執行董事

**鄧立人先生**，六十歲，為本公司於一九九七年委任之獨立非執行董事。鄧先生為英國特許管理會計師學會資深會員。鄧先生曾任世界中文報業協會及香港報業協會主席。

**羅健豪先生**，三十七歲，為本公司於二零零二年委任之獨立非執行董事。羅先生畢業於香港浸會大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員。羅先生現時於香港執業為執業會計師。

**黃繼昌先生**，四十三歲，為本公司於二零零四年委任之獨立非執行董事。黃先生為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員，黃先生現時於香港執業為執業會計師。黃先生同時亦為香港上市公司U-RIGHT International Holdings Limited (佑威國際控股有限公司)之獨立非執行董事。

董事會謹將本公司及本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之報告書及經審核之財務報表送呈台覽。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資，以及提供物業管理服務。在本年度內本集團並沒有任何主要業務性質的變動。

### 業績及股息

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日期之財政狀況已載於財務報表第27至86頁內。

董事會建議本年度不派發任何股息。

### 財務資料概要

摘自本集團過去五個財政年度經審核財務報表並經就會計政策之改變所產生之影響作了追逆性調整及公佈之業績、資產、負債及少數股東權益的概要已載於本年報的第4頁內。該概要並非經審核財務報表之組成部份。

### 固定資產及投資物業

本集團固定資產及投資物業之變動詳情已載於財務報表附註14。

### 發展中物業

本集團發展中物業之變動詳情已載於財務報表附註15。

### 持有之待發展物業

本集團持有之待發展物業之變動詳情已載於財務報表附註16。

### 股本及購股權

於本年度內本公司之法定股本或已發行股本及購股權並沒有出現變動。

### 優先認股權

本公司之公司細則或百慕達法例均無有關優先認股權之條款規定本公司按比例向現有股東發行新股。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 董事會報告

### 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情已載於財務報表附註34。

### 可分派之儲備

於二零零五年三月三十一日，本公司按百慕達1981公司法(經修訂)計算之可作現金及／或實物分派之儲備金額共有658,325,000港元。此外，本公司於二零零五年三月三十一日之股份溢價賬內之330,080,000港元結存，可按繳足紅股之方式分派。

### 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團銷售額中少於30%是來自本集團之最大的五個客戶。於本年度內，本集團向本集團最大的五個供應商所作之採購少於佔本集團採購額之30%。

### 董事

於本年度內本公司之董事為：

#### 執行董事：

曾文仲  
江鳴  
陶林  
鄭榮波  
林振新

#### 非執行董事：

鄭洪慶

#### 獨立非執行董事：

鄧立人  
羅健豪  
黃繼昌 (於二零零四年七月二十九日獲委任，於二零零四年九月三日退任及於二零零四年九月六日重獲委任)

根據本公司之公司細則87(1)條，陶林先生及鄧立人先生將在即將召開之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意並有資格膺選連任。

根據細則86(2)條，黃繼昌先生之獨立非執行董事任期將於即將召開之股東週年大會召開完畢後屆滿，惟因合乎資格，其願意於該股東週年大會膺選連任。

本公司已取得鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生之年度獨立性確認書，彼等於本報告之日仍然為獨立人士。

## 董事之簡歷

本公司董事之簡歷資料已載於本年報第18至19頁內。

## 董事之服務合約

本公司與執行董事簽定為期三年之服務合約已於二零零三年九月二十九日屆滿。所有執行董事之服務合約已作延期三年，於二零零六年九月二十九日屆滿。所有非執行董事繼續獲聘任為非執行董事，但並無訂立任何正式服務合約及服務年期，彼等會按本公司之公司細則於股東週年大會輪值退任及膺選連任。

除上述外，並無任何一位預備於即將召開之股東週年大會膺選連任之董事與本公司訂立有本公司須作補償(法例規定之補償除外)方可於一年內終止服務的合約。

## 董事於合約之權益

除於財務報表附註39所披露外，在本公司或其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司於本年度內所訂立有關本集團業務之任何重大合約中，各董事並無直接或間接擁有重大之權益。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定須予存置之登記冊所載或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定而通知本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，各董事擁有本公司或其聯繫公司(定義見「證券及期貨條例第XV部」)股本之權益如下：

### (A) 於本公司之股份及相關股份之權益

#### (i) 持有本公司普通股份之好倉

董事名稱	附註	持有之股數、身份及權益性質		本公司已發行股本之百分比
		直接實益擁有	透過控制公司	
曾文仲	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
江鳴	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
陶林	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
鄭榮波	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
林振新	(a)、(b)及(c)	480,000	1,027,890,527	50.8

#### (ii) 董事於本公司之購股權權益已分別披露於財務報表附註33。

### 董事於股份及相關股份之權益 (續)

#### (B) 於本公司聯繫公司之股份之權益

持有 *Coastal International Holdings Limited* (「CIH」) (本公司之控股公司) 股份之好倉

董事名稱	持有股份數目	身份及權益性質	佔聯繫公司已發行股本之比例
曾文仲	240	直接實益擁有	24%
江鳴	320	直接實益擁有	32%
	250	透過控制公司	25%
陶林	50	直接實益擁有	5%
鄭榮波	10	直接實益擁有	1%
林振新	30	直接實益擁有	3%

附註：

- (a) 497,600,000股股份由CIH實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲先生持有24%，江鳴先生持有32%，陶林先生持有5%，鄭榮波先生持有1%，林振新先生持有3%，天地投資有限公司(其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有)持有25%，及Roseford Resources Limited(其所有附投票權之已發行股本由CIH持有)持有10%。該497,600,000股股份合共佔本公司已發行股本之24.59%。
- (b) 46,080,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有(CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a))。該46,080,000股股份合共佔本公司已發行股本之2.28%。
- (c) 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH(其附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a))持有。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之23.92%

除上述所披露者外，於二零零五年三月三十一日，並無任何董事(根據證券及期貨條例352條須予登記或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定而通知本公司或聯交所)登記有於本公司或其聯繫公司之股份，相關股份及債券擁有權益或淡倉。

## 董事購股或債券之權利

除於財務報表附註33所披露之購股權計劃外，於本年度內任何時期，並無任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女獲授予可藉購入本公司之股份或債券之權利而獲得利益，或他們曾有行使過此等權利；或本公司或其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排促使本公司董事可於任何其他法人團體獲取同樣權利。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

除於上述「董事於股份及相關股份之權益」一節披露CIH之權益外，於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下主要股東(即佔本公司之已發行股本5%或以上)之權益：

好倉：

名稱	權益性質	股份數目	購股權之 相關股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
楊循新	家族(附註1)	1,027,890,527	6,400,000	51.1
Delta Force				
Investments Limited	公司(附註2)	125,210,526	—	6.19
鄭倩雅	公司(附註2)	125,210,526	—	6.19
Success Essence				
Investments Limited	公司(附註3)	184,210,526	—	9.1
黃彬	公司(附註3)	184,210,526	—	9.1
Profit Channel				
Investments Limited	公司(附註4)	147,368,421	—	7.28
黃飛虎	公司(附註4)	147,368,421	—	7.28

附註：

- (1) 楊循新為江鳴(本公司之董事)之配偶，亦被視為於CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司所擁有本公司之合共1,027,890,527股股份(其已於「董事於股份及相關股份之權益」一節中披露)中擁有權益，同時亦被視為於江鳴所持有未被行使之6,400,000購股權(其已於財務報表附註31披露)中擁有權益。
- (2) Delta Force Investments Limited之全部已發行股本由鄭倩雅持有，故鄭倩雅亦被視為於Delta Force Investments Limited擁有本公司之125,210,526股股份中擁有權益。
- (3) Success Essence Investments Limited之全部已發行股本由黃彬持有，故黃彬亦被視為於Success Essence Investments Limited擁有本公司之184,210,526股股份中擁有權益。
- (4) Profit Channel Investments Limited之全部已發行股本由黃飛虎持有，故黃飛虎亦被視為於Profit Channel Investments Limited擁有本公司之147,368,421股股份中擁有權益。

## 董事會報告

### 結算日後事項

本集團於結算日後的重大事項之詳情已載於財務報表附註40。

### 足夠之公眾持股量

根據本公司所得的公開資料及就董事所知，於本報告日期，公眾人士持有本公司全部已發行股本總數不少於25%。

### 最佳應用守則

董事認為，於本年報所涵蓋的財政年度期間，除了非執行董事的委任並無遵照最佳應用守則第7段設立特定任期，但須依據本公司之細則，在股東週年大會上輪值退任及可膺選連任外，本公司已遵守於財政期間起始期為二零零五年一月一日前已生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。

### 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，各董事於本年報所涵蓋之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。

### 核數師

安永會計師事務所退任，而一份續聘其連任本公司核數師之決議案將於即將召開之股東週年大會上提呈。

董事會代表

曾文仲

主席

香港，二零零五年七月二十七日



致：沿海綠色家園有限公司各股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行(以下簡稱「本行」)已完成審核載於第27至86頁按香港普遍採納之會計原則編製之財務報表。

### 董事及核數師的個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。本行責任乃根據本行審核工作結果，對該等財務報表作出獨立意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條的規定，僅向整體股東報告。除此之外，本行的報告書不可用作其他用途。本行概不就本報告書之內容對任何人士負責或承擔任何責任。

### 意見的基礎

本行乃按香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作，審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項之有關憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及是否貫徹應用並充份披露該等會計政策。

本行於策劃及進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲充份憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理確定。在作出意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理基礎。

### 意見

本行認為上述之財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止全年度之溢利及現金流量，並已按香港公司條例之披露要求妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港，二零零五年七月二十七日

## 綜合損益賬

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	5	552,914	841,473
銷售成本		(437,509)	(685,273)
毛利		115,405	156,200
其他收入及溢利		141,530	32,377
市場推廣及銷售費用		(4,141)	(2,438)
行政費用		(48,334)	(43,000)
其他經營費用，淨額		(34,365)	(15,572)
經營業務之溢利	6	170,095	127,567
融資成本	7	(19,716)	(13,196)
應佔之溢利及虧損：			
共同控制實體		(2,993)	(18,011)
聯營公司		(433)	(3,913)
收購聯營公司之商譽攤銷	19	(162)	(1,041)
除稅前溢利		146,791	91,406
稅項	10	(43,661)	(41,910)
少數股東權益前溢利		103,130	49,496
少數股東權益		1,192	2,851
股東應佔日常業務淨溢利	11	104,322	52,347
每股溢利 — 基本	12	5.15港仙	2.91港仙
每股溢利 — 攤薄後	12	不適用	不適用

## 綜合資產負債表

二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14	492,770	434,497
發展中物業	15	1,553,806	135,800
持有之待發展物業	16	108,377	1,162,752
商譽：	17		
商譽		8,553	21,757
負商譽		(119,706)	—
於共同控制實體之權益	18	207,855	80,813
於聯營公司之權益	19	—	20,309
長期投資	20	19,240	19,240
附抵押存款	21	88,170	22,775
預付款及按金	22	38,579	173,748
		<b>2,397,644</b>	<b>2,071,691</b>
<b>流動資產</b>			
待售之發展中物業	15	907,651	392,282
已竣工之待售物業	23	125,875	163,939
應收賬款	24	30,590	38,633
預付款、按金及其他應收款	39(e)	119,673	83,409
短期投資	25	61,604	—
可回收稅金		4,254	4,311
附抵押存款	21	—	6,319
現金及銀行結存		236,683	269,925
		<b>1,486,330</b>	<b>958,818</b>
<b>流動負債</b>			
欠最終控股公司	26	27,265	88,231
應付賬款	27	104,140	112,679
應付稅金		64,742	13,163
已收按金		50,820	21,282
其他應付款及應計負債		303,305	188,856
欠少數股東		—	1,449
付息之銀行及其他借貸	28	782,212	425,283
		<b>1,332,484</b>	<b>850,943</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>153,846</b>	<b>107,875</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,551,490</b>	<b>2,179,566</b>

## 綜合資產負債表 (續)

二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
已收按金		<b>19,173</b>	12,578
付息之銀行及其他借貸	28	<b>459,776</b>	357,996
長期應付款	29	<b>8,695</b>	41,642
遞延稅項	30	<b>680,794</b>	450,063
長期服務金撥備	31	<b>1,890</b>	1,833
		<b>1,170,328</b>	864,112
<b>少數股東權益</b>		<b>59,315</b>	48,995
		<b>1,321,847</b>	1,266,459
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	32	<b>202,400</b>	202,400
儲備	34	<b>1,119,447</b>	1,064,059
		<b>1,321,847</b>	1,266,459

曾文仲  
董事

江鳴  
董事

## 綜合權益變動概況表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於四月一日之股東權益總數		<b>1,266,459</b>	1,089,996
股份發行，含股份溢價		—	120,000
發行股份費用	34	—	(900)
投資物業重估盈餘	34	—	10,585
由持有之待發展物業轉入發展中物業引發 之重估儲備沖銷	34	<b>(13,362)</b>	(5,569)
未於損益賬內確認之溢利／(虧損)淨額		<b>(13,362)</b>	5,016
出售投資物業引發之重估儲備釋放	34	<b>(35,572)</b>	—
本年度淨溢利		<b>104,322</b>	52,347
於三月三十一日之股東權益總額		<b>1,321,847</b>	1,266,459

# 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>經營業務之現金流</b>			
除稅前溢利		<b>146,791</b>	91,406
調整項目：			
融資成本	7	<b>19,716</b>	13,196
應佔共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損		<b>3,426</b>	21,924
利息收入	6	<b>(180)</b>	(223)
折舊	6	<b>9,059</b>	6,725
商譽攤銷		<b>2,037</b>	5,333
出售固定資產虧損	6	<b>666</b>	93
出售投資物業溢利	6	<b>(53,903)</b>	—
營業稅撥備撥回	6	<b>(10,655)</b>	—
貸款及應付利息減免	6	<b>(13,685)</b>	—
出售附屬公司溢利	6	<b>(47,966)</b>	—
租賃土地及樓宇之重估盈餘	6	<b>(1,440)</b>	(410)
發展中物業之減值撥備	6	<b>—</b>	3,668
長期服務金撥備	6	<b>57</b>	175
預付款撥備	6	<b>14,000</b>	—
營運資金變動前經營業務溢利		<b>67,923</b>	141,887
發展中物業之增加		<b>(256,145)</b>	(455,683)
持有之待發展物業之減少／(增加)		<b>22,140</b>	(10,527)
已竣工之待售物業之減少		<b>334,577</b>	556,309
應收賬款之減少		<b>8,667</b>	10,847
預付款、按金及其他應收款之減少／(增加)		<b>6,465</b>	(33,263)
應付賬款之減少		<b>(62,254)</b>	(53,567)
其他應付款及應計負債之增加／(減少)		<b>11,883</b>	(18,332)
已收按金之增加／(減少)		<b>36,133</b>	(14,959)
長期應付款之增加		<b>303</b>	—
營運產生之現金		<b>169,692</b>	122,712
已收利息		<b>180</b>	223
已付利息		<b>(77,968)</b>	(35,580)
海外稅項支付		<b>(27,836)</b>	(16,668)
經營業務之現金流入淨額		<b>64,068</b>	70,687

## 綜合現金流量表 (續)

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>投資活動之現金流</b>			
購置固定資產	14	(10,894)	(6,699)
出售固定資產之收入		208,645	2,202
欠共同控制實體之淨金額之增加		7,970	9,587
投資於一家共同控制實體		(301,852)	(19,516)
短期投資之增加		(61,604)	—
附抵押存款之增加／(減少)		(59,076)	23,766
定期存款之減少		—	571
購買非流動資產之預付款及按金		(24,995)	(152,373)
收購附屬公司	35(b)	(64,985)	—
出售附屬公司	35(c)	101,193	—
出售聯營公司之權益		19,714	—
投資活動之現金流出淨額		(185,884)	(142,462)
<b>融資活動之現金流</b>			
一家附屬公司少數股東之股本出資		—	29,390
發行股本之費用		—	(900)
新增銀行及其他貸款		608,789	533,116
償還銀行及其他貸款		(598,263)	(366,913)
銀行透支之增加／(減少)		(397)	830
欠最終控股公司款項之增加／(減少)		(60,966)	46,088
欠少數股東金額之增加／(減少)		6	(325)
向共同控制實體之借支		139,405	—
融資活動之現金流入淨額		88,574	241,286
現金及現金等值增加淨額		(33,242)	169,511
年初之現金及現金等值		269,925	100,414
年末之現金及現金等值		236,683	269,925
<b>現金及現金等值結存分析</b>			
現金及銀行結存		236,683	269,925

## 資產負債表

二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	13	<b>1,135,133</b>	1,167,718
於聯營公司之權益	19	—	25,263
		<b>1,135,133</b>	1,192,981
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結存		<b>367</b>	8
預付款及其他應收款	39(e)	<b>39,896</b>	—
		<b>40,263</b>	8
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計負債		<b>1,685</b>	1,275
<b>淨流動資產／(負債)</b>		<b>38,578</b>	(1,267)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,173,711</b>	1,191,714
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備	31	<b>985</b>	909
		<b>1,172,726</b>	1,190,805
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	32	<b>202,400</b>	202,400
儲備	34	<b>970,326</b>	988,405
		<b>1,172,726</b>	1,190,805

曾文仲  
董事

江鳴  
董事

## 1. 公司資料

於本年度內，本集團主要經營以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 物業管理服務

董事認為本公司之最終控股公司為Coastal International Holdings Limited（「CIH」），一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

## 2. 最近頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

香港會計師公會最近新頒佈及修訂多項香港財務報告準則及香港會計準則（以下統稱「新香港財務報告準則」），並一般自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無就截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之影響，但仍未能確定該等新香港財務報告準則會否對經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港詮釋3「收入－發展物業之預售合約」（「香港詮釋3」）適用於二零零五年一月一日或以後簽訂之發展物業之預售合約。本集團已就二零零四年四月一日或以後簽訂之預售合約提早採納香港詮釋3（進一步之詳情載列於以下附註3標題為「發展中物業及待售之發展中物業」之會計政策。會計政策之轉變引致本集團截至二零零五年三月三十一日止年度綜合股東應佔淨溢利減低約31,000,000港元。

香港財務報告準則3「商業合併」適用於二零零五年一月一日或之後簽訂之商業合併合同之會計核算。本集團並無在二零零五一月一日或之後就任何商業合併而簽訂合同，因此該香港財務報告準則對本財務報表並無影響。

## 3. 主要會計政策概要

### 編製基準

此財務報表均按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括香港會計實務準則及其詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、若干持有之待發展、若干固定資產及短期投資之價值會定期作重新估值，詳情見下文闡述。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 合併基準

本綜合財務報表乃函蓋本公司及其附屬公司截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表。於本年度內收購或出售之附屬公司之業績分別由收購生效日起計算或計算至出售生效日期止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘於報表合併時已作對銷。

少數股東權益指外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

#### 附屬公司

附屬公司乃指由本公司直接或間接控制該公司財務及經營政策之公司，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績乃按向其所收及應收之股息數額計入本公司之損益賬中。本公司於附屬公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損入賬。

#### 合資公司

合資公司乃為本集團及其他訂約方透過按合約安排成立之公司，以從事一項經濟活動。合資公司乃為本集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資期限及公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之損益及任何盈餘資產，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本公司對合資公司單方面有直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，如本公司對合資公司單方面沒有控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能施行重大影響力；或
- (d) 長期投資，如本公司直接或間接持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 共同控制實體

共同控制實體乃受制於共同控制之合資公司，而任何參股方不能對共同控制實體之經濟活動單方面擁有控制權。

本集團應佔共同控制實體之收購後之業績及儲備分別於綜合損益賬及綜合儲備中列賬。當盈利分配比例與本集團持有的股份權益不一致時，則應佔收購共同控制實體日後之業績乃以達成協議之盈利分配比例計算。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

#### 聯營公司

聯營公司乃本集團一般長期持有不少於**20%**股東權益之投票權及對其能施行重大影響力，而非附屬公司或共同控制實體之公司。

本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備乃分別於綜合損益賬及綜合儲備中列賬。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團應佔聯營公司之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。收購聯營公司所產生之商譽乃包括於本集團於聯營公司之權益中。

聯營公司之業績乃按向其所收及應收之股息數額計入本公司之損益賬中，本公司於聯營公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損作長期資產入賬處理。

#### 商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超出本集團於收購日期應佔所購入可辨認資產及負債之公平價值之差額。

因收購產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為資產，並按相關物業發展項目出售／預售其土地／已發展物業／發展中物業狀況為配比基準作攤銷。董事認為，此攤銷方法反映了商譽預計消耗時所產生之未來經濟收益的狀況。於屬聯營公司之情況下，則任何未攤銷之商譽乃包含於其賬面值而不以可辨認資產分開列示於綜合資產負債表。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧乃參照出售日期之資產淨值計算，當中包括應佔仍未攤銷之商譽數額及任何有關儲備(倘適當)。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 商譽 (續)

商譽之賬面值將會每年被作檢討，並就必要之減值作撇減。先前就商譽確認之減值虧損不可撥回，除非有關減值虧損乃由一項屬例外質性及預期不會再次發生之特殊外部事件引起，而其後發生了外部事件扭轉了上述事件之影響。

#### 負商譽

負商譽指集團於收購日應佔所收購附屬公司之可辨認資產及負債之公平價值超逾收購成本之部份。

倘負商譽涉及收購計劃中已定之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並不包括於收購日期可確定之負債，在未來之虧損及費用獲確認時，該有關部份之負商譽乃於損益賬內確認為收入。

倘負商譽並無涉及於收購日可確定之預期未來虧損及費用，負商譽乃以有系統基準按所收購之可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期於綜合損益賬內確認。任何超逾所收購非貨幣資產之負商譽乃即時確認為收入。

於二零零二年採納了會計實務準則第30條「企業合併」之前，於收購時產生之負商譽乃於收購之年度計入資本儲備賬內。於採納會計實務準則第30條，本集團引用了會計實務準則第30條之過渡性條款，准許該等負商譽維持於計入資本儲備賬內。於採納該會計實務準則後所進行之收購所產生之負商譽乃按上述會計實務準則第30條之負商譽會計政策處理。

於出售附屬公司時，出售所得之收益或虧損乃參照於出售日期之資產淨值(包括並未於損益賬確認之應佔負商譽數額以及任何相關之儲備(倘適當))計算。任何先前於收購時計入資本儲備賬內之負商譽會被撥回並計入計算出售時所得之收益或虧損中。

#### 資產減值

於每個結算日均會評估是否有任何資產出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等現象發生則會對該資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額乃以使用中之資產價值或其出售價淨額兩者之較高者為準。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 資產減值 (續)

當資產之賬面值超逾其可收回之數額時，減值虧損方予確認。除非資產是以重估數額列賬，其產生之減值虧損則會根據有關會計政策作賬務處理，否則任何減值虧損會於發生期間之損益賬內扣除。

於先前已確認之減值只限於釐定資產之可收回數額之估計變動時方可撥回；惟於此情況下所釐定之收回數額不能高於該資產於假設於過往年度並無確認減值虧損的情況下於目前(扣除任何折舊／攤銷)的賬面值。

除非資產是以重估數額列賬，減值虧損之撥回則會根據有關會計政策作賬務處理，否則任何減值虧損之撥回於其發生期間計入損益賬內。

#### 固定資產及折舊

固定資產按成本值或估值減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括資產購買價及令資產達至所定用途所需之運作狀況及地點之直接應計成本。固定資產投入運作後所發生之費用，如維修及保養費等，通常於其發生期間直接從損益賬中列支。倘能明確顯示該等費用能引致未來於使用該項固定資產時而增加經濟利益之情況下，則該等費用會予以資本化，作為該項固定資產之額外成本。

租賃土地及樓宇資產之價值變動會於土地及樓宇重估儲備賬作賬務處理。若每一資產之儲備不足以抵銷其虧絀，則沖抵後之虧絀部份概於損益賬中列支。於其後此資產之重估增值將於損益賬中反映為收入，但不能超出其之前於損益賬中列支之重估虧絀金額。當曾作重估之資產出售時，就其過往估值而變現的重估儲備有關部份概以儲備變動形式轉入保留溢利賬內。

折舊乃按各資產之估計可使用年期以直線法撇銷資產之成本值或估值計算。所用之主要折舊年率如下：

租賃土地	按租約尚餘期，包括續約年期
樓宇	2%至5%
租賃物業修葺	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

當固定資產出售或報廢，會以該資產之淨出售所得款與其賬面值之差額計算出盈虧並反映於損益賬中。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 投資物業

投資物業即建築工程及發展計劃已完成，並因其投資潛力而計劃長期持有之土地和樓宇權益，其租金收入乃按公平談判而議定的。此等物業並不作折舊，並按每財政年度末之專業估值以公開市場值列賬。投資物業價值變動撥入投資物業重估儲備。倘該儲備總值不足以彌補虧絀，則超出之虧絀在損益賬列支，此後之重估盈餘將於損益賬中反映為收入，但不能超出之前於損益賬中列支之虧絀金額。

出售投資物業時，就其過往估值而實現之投資物業重估儲備有關部份概撥入損益賬內。

#### 發展中物業及待售之發展中物業

發展中物業乃按成本值減任何的減值虧損後列賬。成本包括所有發展該等物業之費用(包括財務費用)。本集團已提早應用香港詮釋3於二零零四年四月一日或以後之發展中物業之預售合約，其進一步詳情於以下載列。

於二零零四年四月一日之前已預售之發展中物業，按成本值加應佔之溢利，減已收及應收銷售按金／分期供款及可預見之虧損後列賬。當發展中物業已作預售，預計溢利總額乃按整個工程期間進行分配，以反映發展進度。按此基準，溢利列賬乃按於以前會計期間所預售的物業根據截至會計日之已發生建築成本與預計總建築成本總額之比例計算(惟不超過已收之銷售按金／分期供款金額，並就或然事項作出減扣)。

於二零零四年四月一日後已預售之發展中物業乃按成本值減任何減值虧損後列賬。收入只於開發竣工後確認，於開發竣工前，向買家收取及應收之預售發展中物業之銷售按金／分期供款乃列為流動負債。

已預售及預期將於自結算日起計一年內授予入伙證之發展中物業則列於流動資產。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 持有之待發展物業

持有之待發展物業乃按成本值或賬面值減任何減值虧損後列賬，賬面值乃獨立專業評估師於一九九五年三月三十一日按公開市場值為基準所作之估值。

自一九九五年以來持有之待發展物業並未有作進一步之重新估值，其原因為本集團採納了於一九九五年頒佈之會計實務準則第17條之關於「物業、機械及設備」過渡性豁免條例，免除於未來時期為持有之待發展物業重新作估值，而該等物業則以當時之評估值列賬。

置換之前持有之待發展物業而所換取的待發展物業，則按該等物業於置換時的公平價值作為購置成本。

#### 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業乃按成本值及可變現淨值(以較低者為準)列賬。未出售之已竣工之待售物業成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值乃由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

#### 租賃資產

凡將資產擁有權之絕大部份收益及風險保留於出租公司之所有租賃皆被視為營運租約。適用於物業發展之營運租約之租金在該發展期間會予以資本化。倘若本集團為租賃公司，本集團會將營運租賃之資產納入非流動資產並會按照租約年期以直線法將營運租賃之應收租金計入損益賬內。倘若本集團為承租公司，該等營運租賃之應付租金乃按租約期限以直線法分期計入損益賬中。

#### 長期投資

長期投資為擬作持續持有之投資，按成本值減各投資分別之減值虧損列賬。

當發生證券之公平價值下跌至少於其賬面值時，除非有證據顯示該等下跌乃為暫時性，否則證券的賬面值會被減至董事估算之公平價值列賬，而減值虧損金額則會於發生當期計入損益賬中。倘引致減值虧損的情況或事宜不再存在，亦具有說服力的證據顯示新情況及事宜將會持續存在，則先前扣除的減值虧損金額會被撥回入損益賬中，惟以先前扣除金額為限。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 短期投資

短期投資為持有股本證券並預備於短期內作出售之投資，於結算日短期投資乃以估算公平價值列賬，估算公平價值乃由董事根據有關資產之估值而釐定。證券之公平價值變動所引致之溢利或虧損乃於其發生當期計入或列支於損益賬中。

#### 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認，或倘與於相同或不同期間直接確認為權益之事項有關，則於權益確認。

遞延稅項乃使用負債法，就於結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間的所有暫時性時差作出撥備。

就所有應課稅暫時性時差確認遞延稅項負債：

- 除非遞延稅項負債乃由一項並非業務合併之交易中之商譽或資產或負債之初步確認而產生，且於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 有關所投資的附屬公司及聯營公司及擁有權益之合營公司涉及之應課稅暫時性時差，惟暫時性時差之逆轉時間可予控制，且暫時性時差不會於可見將來逆轉則除外。

遞延稅項資產可就所有可扣減暫時性時差、結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損得以確認，惟以有可能將來會有應課稅溢利用於沖銷可扣減暫時性時差，及結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損可被使用到為限：

- 除非遞延稅項資產及由一項非業務合併之交易中之負商譽或資產或負債之初步確認而產生之可扣減暫時性時差，並於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 有關所投資的附屬公司及聯營公司及擁有權益之合營公司涉及之應課稅暫時性時差。遞延稅項資產之確認僅限於暫時性時差有可能會於可見將來逆轉而且將來會有應課稅溢利用於沖銷暫時性時差。

遞延稅項資產之賬面值將會於每個結算日被作檢討，並會被減低至有足夠應課稅溢利可用以全部或部份沖銷遞延稅項資產之程度為止；相反，過往未確認之遞延稅項資產將可於有足夠應課稅溢利沖銷全部或部份可用遞延稅項資產時確認。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃依據結算日有效或大致有效之稅率(及稅法)，按資產變現或負債被償還期間之適用稅率計算。

#### 外幣

外幣交易按交易日之匯率入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產和負債乃按該日之匯率換算。匯兌差額乃於綜合損益賬處理。

在合併賬目時，海外附屬公司及共同控制實體之財務報表乃按淨投資法換算為港元。海外附屬公司及共同控制實體之損益賬乃按全年度之加權平均匯率換算為港元，而該等公司之資產負債表則按結算日之適用匯率換算為港元，所涉及之匯兌差額撥入匯兌波動儲備。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流動日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流動則按全年度之加權平均匯率換算為港元。

#### 借款成本

收購、建設或製造需作長時間準備才能達到預期用途或銷售的資產所產生的直接借款成本會被撥充為此等資產之成本組成部份。該等借款成本在資產絕大部份可供預定用途或出售時停止予以資本化。本年度所用之資本化比率乃按該有關借款實際成本為依據。所有其他借款成本會於發生期間被確認為費用。

#### 收入確認

收入乃於本集團可能取得經濟利益而該收入可準確計算時按下列基準予以確認：

- (a) 出售竣工物業時，當具有法律約束力之無條件銷售合同得以簽訂及交換；
- (b) 預售發展中物業時，以「發展中物業及待售之發展中物業」項下之會計政策為基準；
- (c) 租金收入，於物業出租期間以直線法按租約年期計算；
- (d) 物業管理收入，於提供有關服務後；及
- (e) 利息收入，以結存之本金及適用之實際利率按時間比例計算。

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 僱員福利

#### 有薪假期之結轉

本集團根據僱員聘用合同以每公歷年為計算基準向其僱員提供有薪年假。於若干情況下，該等於結算日未放之假期是容許相關僱員結轉並於下年度享用，僱員已於本年度賺獲的有薪假期並作結轉的預期相應成本，於結算日將作預計負債預提處理。

#### 僱傭條例長期服務金

本集團的若干僱員已在本集團服務的年期達到了按香港僱傭條例之規定有資格於終止聘用時獲得長期服務金，故於符合僱傭條例所述規定之情況下終止聘用時，本集團需支付長期服務金。

對極可能於將來會發生之長期服務金，則會作出相關之撥備，該撥備乃根據於結算日僱員已就對本集團提供之服務所賺獲之預計將來需支付之服務金而釐定。

#### 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。直至購股權獲行使前，根據購股權計劃授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦無在損益賬或資產負債表扣除有關費用。行使購股權時，本公司將所發行之股份按股份面值列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之數額則記入股份溢價賬。於行使日期前註銷或已失效之購股權則會從未行使購股權登記冊中刪除。

#### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例之規定為符合參與資格之僱員設立一個定額供款之強制性公積金退休福利計劃（「該公積金計劃」）。據該公積金計劃規定，所供款項按僱員基本工資之百分比而定，並在按該計劃規定應付時於損益賬中列支。該公積金計劃之資產由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開。本集團參與該計劃之僱主供款部份全歸僱員所有。

受僱於本集團於中華人民共和國（「中國境內」）之附屬公司的員工按規定必須參與由當地政府集中統籌管理的退休公積金計劃，中國境內的附屬公司需就該等統籌退休公積金計劃按工資的若干比例進行供款。於該供款按統籌退休公積金計劃之規定需予支付時即於損益賬中列支。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上對另一方施行重大影響力，即被視為關連人士。倘雙方可互相控制或互相向對方施行重大影響力，則雙方亦被視為關連人士。關連人士可指個人或公司企業。

#### 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包含現金及活期存款，以及流通性高之短期投資（此等投資無須給予通知而隨時可兌換為已知數額之現金而價值變動風險甚低及一般於購入日期起計，三個月內到期）減須於要求時償還而屬於本集團現金管理之銀行透支。

### 4. 分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性經營單位提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展分類乃指於中國境內的房地產開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業或住宅物業作收租用途的業務；
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內提供物業管理服務；及
- (d) 公司及其他分類主要為投資控股業務。

於確定本集團之地域分類時，收益乃按照客戶之分佈位置而予以分配；而資產乃按照資產之所處位置而予以分配。

於本年度內並無內部業務分類之間之銷售或流轉（二零零四年：無）。

# 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

### (a) 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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元								
分類收入：										
銷售予外界客戶	524,988	810,786	24,836	27,589	3,090	3,098	-	-	552,914	841,473
分類業績	112,065	120,768	67,589	13,574	(3,427)	2,664	(6,312)	(9,662)	169,915	127,344
利息收入									180	223
經營業務溢利									170,095	127,567
融資成本									(19,716)	(13,196)
應佔之溢利及虧損：										
共同控制實體	(2,993)	(18,011)	-	-	-	-	-	-	(2,993)	(18,011)
聯營公司	(433)	(3,913)	-	-	-	-	-	-	(433)	(3,913)
收購合營公司 之商譽										
攤銷	(162)	(1,041)	-	-	-	-	-	-	(162)	(1,041)
除稅前溢利									146,741	91,406
稅項									(43,661)	(41,910)
少數股東權益 前溢利									103,130	49,496
少數股東權益									1,192	2,851
股東應佔日常 業務淨溢利									104,322	52,347

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

以下為本集團按業務分類之若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元								
分類資產	3,105,187	2,393,887	521,446	452,981	13,295	11,657	8,195	42,469	3,648,123	2,900,994
共同控制實體權益	207,855	80,813	-	-	-	-	-	-	207,855	80,813
聯營公司權益	-	20,309	-	-	-	-	-	-	-	20,309
未能劃分之資產									19,240	19,240
包含於分類資產之 銀行透支	-	-	-	-	-	-	8,756	9,153	8,756	9,153
總資產									3,883,974	3,030,509
分類負債	310,002	300,849	175,068	67,471	5,672	5,710	8,010	4,840	498,752	378,870
未能劃分之負債									1,995,304	1,327,032
包含於分類資產之 銀行透支	-	-	-	-	-	-	8,756	9,153	8,756	9,153
總負債									2,502,812	1,715,055
其他分類資料：										
折舊	1,978	1,742	5,983	3,995	509	260	589	728	9,059	6,725
租賃土地及樓宇 之重估虧絀/ (盈餘)	-	-	-	-	-	-	1,440	(410)	1,440	(410)
商譽攤銷	1,875	4,292	-	-	-	-	-	-	1,875	4,292
發展中物業減值 撥備	-	3,668	-	-	-	-	-	-	-	3,668
出售固定 付款撥備	14,000	-	-	-	-	-	-	-	14,000	-
資產虧損	90	93	-	-	-	-	576	-	666	93
出售投資物業 之溢利	-	-	53,903	-	-	-	-	-	53,903	-
營業稅撥備撥回	-	-	10,655	-	-	-	-	-	10,655	-
貸款及應付 利息減免	13,685	-	-	-	-	-	-	-	13,685	-
出售附屬 公司溢利	47,966	-	-	-	-	-	-	-	47,966	-
資本性支出	2,383	2,275	6,997	3,195	49	767	1,465	462	10,894	6,699

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 4. 分類資料 (續)

#### (b) 地域分類

以下為本集團按地域分類之收入及若干資產和支出資料：

#### 本集團

	香港		中國境內		公司及其他		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	-	-	552,914	841,322	-	151	552,914	841,473
其他分類資料：								
分類資產	339	723	3,876,427	3,022,566	(1,548)	(1,933)	3,875,218	3,021,356
包含於分類資產 之銀行透支	-	-	-	-	8,756	9,153	8,756	9,153
							3,883,974	3,030,509
資本性支出	-	-	9,429	6,237	1,465	462	10,894	6,699

### 5. 營業額

營業額指物業出售及經調整以反映發展進度之發展中物業預售之所得款項(扣減退款)、租金收入和物業管理收入。

本集團營業額中之收入由以下業務產生：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
物業銷售	524,988	810,786
總租金收入	24,836	27,589
物業管理收入	3,090	3,098
	552,914	841,473

6. 經營業務之溢利

本集團經營業務之溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	本集團	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
售出物業之成本		<b>405,086</b>	632,530
折舊	14	<b>9,532</b>	7,679
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(473)</b>	(954)
		<b>9,059</b>	6,725
土地及樓宇之營運租約之最低租金		<b>2,743</b>	2,330
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(1,731)</b>	(811)
		<b>1,012</b>	1,519
核數師酬金		<b>1,200</b>	960
員工成本(包括董事酬金)		<b>28,328</b>	25,493
退休金計劃供款		<b>2,198</b>	97
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(10,656)</b>	(7,173)
		<b>19,870</b>	18,417

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 6. 經營業務之溢利(續)

	附註	本集團	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
長期服務金撥備	31	57	175
發展中物業減值撥備*	15	—	3,668
預付款之撥備*		14,000	—
出售固定資產之虧損(不含投資物業)		666	93
出售投資物業溢利#		(53,903)	—
租賃土地及樓宇重估盈餘	14	(1,440)	(410)
商譽攤銷*	17	1,875	4,292
利息收入		(180)	(223)
匯兌虧損, 淨額		484	1,509
總租金收入		(24,836)	(27,589)
減: 支出費用		8,409	7,372
租金收入淨額		(16,427)	(20,217)
營業稅撥備撥回#		(10,655)	—
貸款及應付利息減免#		(13,685)	—
出售附屬公司溢利#	35(c)	(47,966)	—

\* 已包含於損益賬上呈示之「其他經營費用, 淨額」科目中。

# 已包含於損益賬上呈示之「其他收入及溢利」科目中。

### 7. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他須於五年內全數償還之貸款利息	76,387	35,008
其他貸款利息	1,581	572
	77,968	35,580
減: 於發展中物業資本化之款項	(58,252)	(22,384)
	19,716	13,196

## 8. 董事酬金

按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司法例第161條規定而披露之本年度董事酬金列載如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	10	10
獨立非執行董事	150	100
執行董事其他酬金：		
基本薪金及花紅	5,146	4,707
退休金計劃供款	60	60
住屋福利、其他津貼及福利	859	869
	<b>6,225</b>	<b>5,746</b>

收取以下範圍酬金之董事人數：

	董事人數	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
無 – 1,000,000港元	6	5
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	2
1,500,001港元 – 2,000,000港元	2	1
	<b>9</b>	<b>8</b>

於本年度內，除所有執行董事皆同意放棄彼等本年應得之董事袍金50,000港元(二零零四年：50,000港元)外，並無任何安排可導致任何一位董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 9. 五位最高薪酬人士

本年度五位最高薪酬人士中包括四位(二零零四年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註8內，其餘一位(二零零四年：一位)非董事最高薪酬人士之薪酬範圍乃於無至1,000,000港元(二零零四年：無至1,000,000港元)之間，其詳情載列如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
基本薪金及花紅	602	883
退休金計劃供款	12	12
	614	895

51

### 10. 稅項

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團：		
本期－其他地區		
本年度列支	69,157	20,940
遞延稅項(附註30)	25,496	20,970
本年度稅項總列支	43,661	41,910

因本集團於本年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅(二零零四年亦無需撥備)。

本集團之稅項為附屬公司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有法則、釋義和慣例計算而得之稅項。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之優惠。

根據於中國境內某一城市地稅局發出之稅務通知，該城市當地稅務機構於二零零四年起開始以本集團於該城市之物業銷售及預售金額之1%徵收土地增值稅。除了截至二零零五年三月三十一日就本集團於該城市之物業之銷售及預售已支付或作預提之金額外，並沒有作進一步的土地增值稅撥備。本公司之董事認為按目前的實際操作方法有關稅務機構應該不會徵收額外的土地增值稅，其大約為29,000,000港元(扣減可能出現的所得稅節省後之本集團應佔金額)。

## 10. 稅項 (續)

於往年，本集團之一家共同控制公司並沒有就其出售若干其持有土地所獲利而作土地增值稅撥備，原因為有關部門並沒有向其要求支付土地增值稅，本公司之董事認為稅務部門將會要求支付土地增值稅(估計金額約為1,400萬港元)的機會不大。

按本公司及附屬公司所在國家適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按實質稅率計算之稅務支出之對賬，以及適用稅率(即該等法定稅率)與實質稅率之對賬，載列如下：

### 本集團 – 二零零五年

	香港		中國境內		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	24,618		122,173		146,791	
按法定稅率計算之稅項	4,308	17.5	40,317	33.0	44,625	30.4
未確認稅項虧損之稅項影響	4,411	17.9	12,705	10.4	17,116	11.7
於特殊省份或當地權力機構實施						
較低之稅率	—	—	(2,531)	(2.1)	(2,531)	(1.7)
無需納稅之收入	(8,719)	(35.4)	(8,032)	(6.6)	(16,751)	(11.4)
不可作稅項扣減費用	—	—	4,620	3.8	4,620	3.1
使用往年之稅務虧損	—	—	(3,418)	(2.8)	(3,418)	(2.3)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	—	—	43,661	35.7	43,661	29.8

### 本集團 – 二零零四年

	香港		中國境內		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利/(虧損)	(62,868)		154,274		91,406	
按法定稅率計算之稅項	(11,002)	(17.5)	50,911	33.0	39,909	43.7
未確認稅項虧損之稅項影響	11,002	17.5	14,653	9.5	25,655	28.1
於特殊省份或當地權力機構實施						
較低之稅率	—	—	(16,216)	(10.5)	(16,216)	(17.7)
使用往年之稅務虧損	—	—	(7,438)	(4.8)	(7,438)	(8.2)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	—	—	41,910	27.2	41,910	45.9

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 11. 股東應佔日常業務淨溢利

於本公司財務報表處理之股東應佔淨虧損約為**18,079,000**港元(二零零四年：**383,546,000**港元)(附註34)。

### 12. 每股溢利

每股基本溢利乃按本年度股東應佔日常業務淨溢利**104,322,000**港元(二零零四年：**52,347,000**港元)及本年度內之已發行**2,024,000,000**股股份(二零零四年：加權平均已發行股份**1,796,602,740**股)計算。

於二零零五年及二零零四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，故於二零零五及二零零四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。

### 13. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，成本值	<b>2,465,383</b>	2,551,248
應收附屬公司	<b>455,548</b>	402,268
	<b>2,920,931</b>	2,953,516
減：減值撥備	<b>(1,785,798)</b>	(1,785,798)
	<b>1,135,133</b>	1,167,718

與附屬公司之結餘乃無抵押、免息及無固定償還期。

有關主要附屬公司之進一步資料列載於本財務報表之附註41。

14. 固定資產

本集團	投資物業 港幣千元	於香港之 租賃土地 及樓宇 港幣千元	於中國之 長期租賃 土地及樓宇 港幣千元	租賃 樓宇修葺 港幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本值或估值：							
年初數	401,455	3,510	11,077	21,934	11,349	9,192	458,517
增加	—	—	—	6,711	2,270	1,913	10,894
收購附屬公司 (附註35(b))	249,741	—	—	—	550	—	250,291
出售一家附屬公司 (附註35(c))	—	—	—	—	(8)	—	(8)
由發展中物業轉入 (附註15)	13,687	—	—	—	—	—	13,687
出售	(206,699)	—	(75)	(1,841)	(732)	(1,258)	(210,605)
重估盈餘	—	1,370	—	—	—	—	1,370
<b>於二零零五年 三月三十一日</b>	<b>458,184</b>	<b>4,880</b>	<b>11,002</b>	<b>26,804</b>	<b>13,429</b>	<b>9,847</b>	<b>524,146</b>
累計折舊：							
年初數	—	—	1,990	12,424	6,262	3,344	24,020
本年度撥備	—	70	379	5,241	2,102	1,740	9,532
出售	—	—	(41)	(1,091)	(414)	(560)	(2,106)
重估撥回	—	(70)	—	—	—	—	(70)
<b>於二零零五年 三月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,328</b>	<b>16,574</b>	<b>7,950</b>	<b>4,524</b>	<b>31,376</b>
賬面淨值：							
<b>於二零零五年 三月三十一日</b>	<b>458,184</b>	<b>4,880</b>	<b>8,674</b>	<b>10,230</b>	<b>5,479</b>	<b>5,323</b>	<b>492,770</b>
<b>於二零零四年 三月三十一日</b>	<b>401,455</b>	<b>3,510</b>	<b>9,087</b>	<b>9,510</b>	<b>5,087</b>	<b>5,848</b>	<b>434,497</b>
成本值或估值分析：							
成本值	—	—	—	26,804	13,429	9,847	50,080
估值	458,184	4,880	11,002	—	—	—	474,066
	458,184	4,880	11,002	26,804	13,429	9,847	524,146

位於香港之租賃土地及樓宇中約有值1,180,000港元(二零零四年：990,000港元)是以中期租約條款持有，約有值3,700,000港元(二零零四年：2,520,000港元)是以長期租約條款持有。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 14. 固定資產 (續)

董事認為於本年度結算日本集團位於中國之租賃土地及樓宇各自之公平價值與其賬面值並無重大差別，因此並沒作出進一步的重估。

本集團位於香港之租賃土地及樓宇於二零零五年三月三十一日由獨立合資格之專業估值師戴德梁行按公開市場及現時使用狀況重新估值為**4,880,000**港元，而重估出現之**1,440,000**港元盈餘已於損益帳中計入。

若所有本集團的土地及樓宇均以成本值減除累計折舊列賬，則它們的賬面值將為大約為**8,685,000**港元(二零零四年：**9,168,000**港元)。

本集團之投資物業均位於中國境內並以以下租賃條款持有：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中期租約	<b>173,326</b>	380,025
長期租約	<b>284,858</b>	21,430
	<b>458,184</b>	401,455

本集團之所有位於中國境內之投資物業於二零零五年三月三十一日由獨立合資格之專業估值師戴德梁行按公開市場及現時使用狀況重新估值為**458,184,000**港元。該等投資物業以營運租賃形式出租予第三者，其進一步資料載列於財務報表附註37(a)。

若干賬面值為**177,000,000**港元(二零零四年：**395,000,000**港元)之投資物業已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押(附註28)。

本集團投資物業之進一步資料列載於本年報第87至89頁內。

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初數	528,082	569,580
增加	695,669	595,402
收購一家附屬公司(附註35(b))	796,000	—
由持有之待發展物業轉入(附註16)	1,137,896	25,238
應佔溢利	—	50,565
	<b>3,157,647</b>	1,240,785
減：出售一家附屬公司(附註35(c))	(69,274)	—
減：已收之銷售訂金及分期供款	(316,716)	(166,946)
	<b>2,771,657</b>	1,073,839
減值撥備	—	(3,668)
	<b>2,771,657</b>	1,070,171
轉至已竣工之待售物業	(296,513)	(542,089)
轉至投資物業(附註14)	(13,687)	—
	<b>2,461,457</b>	528,082
歸入流動資產項下之待售發展中物業部份	(907,651)	(392,282)
	<b>1,553,806</b>	135,800

本集團之發展中物業位於中國境內並以中期租約條款持有之金額為16,000,000港元，而以長期租約條款持有之金額為2,445,000,000港元。

若干賬面值為2,263,000,000港元(二零零四年：503,000,000港元)之發展中物業已用作本集團獲授銀行信貸之抵押(附註28)。

本集團之發展中物業之進一步資料列載於本年報第89至90頁內。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 16. 持有之待發展物業

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初數	<b>1,162,752</b>	1,183,263
增加	<b>10,104</b>	10,527
收購一家附屬公司(附註35(b))	<b>105,000</b>	—
轉至發展中物業(附註15)	<b>(1,137,896)</b>	(25,238)
轉至發展中物業引發之重估儲備沖銷(附註34)	<b>(17,863)</b>	(5,800)
土地款退回	<b>(13,720)</b>	—
於三月三十一日	<b>108,377</b>	1,162,752

本集團持有之待發展物業皆位於中國境內並以長期租約條款持有。

於二零零四年三月三十一日，本集團對以上若干持有之待發展物業約6.37億港元只獲取有臨時土地使用權證。有關發出臨時和正式土地使用權證的程序及應向當地政府機構繳納土地使用權證相關的土地出讓金詳情列載於財務報表附註29。

於二零零四年三月三十一日，若干賬面值為471,000,000港元之持有之待發展物業已用作本集團獲授銀行信貸之抵押(附註28)。

本集團持有之待發展物業之進一步資料載列於本年報第90頁內。

17. 商譽及負商譽

於收購附屬公司產生並於綜合資產負債表已予資本化為一項資產或確認之商譽及負商譽之金額列載如下：

	本集團	
	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元
成本值：		
年初數	26,049	—
收購附屬公司(附註35(b))	—	(119,706)
出售附屬公司(附註35(c))	(15,842)	—
於二零零五年三月三十一日	<b>10,207</b>	<b>(119,706)</b>
累計攤銷：		
年初數	4,292	—
本年度撥備	1,875	—
出售附屬公司(附註35(c))	(4,513)	—
於二零零五年三月三十一日	<b>1,654</b>	<b>—</b>
賬面淨值：		
於二零零五年三月三十一日	<b>8,553</b>	<b>(119,706)</b>
於二零零四年三月三十一日	21,757	—

由於截至二零零五年三月三十一日止年度收購附屬公司而產生之負商譽乃為本集團於收購日應佔所收購附屬公司之可辨認資產(主要為土地物業)及負債之公平價值超逾收購成本的部份。

於財務報表附註3所詳載，本集團於二零零二年採納了會計實務準則第30條並引用了會計實務準則第30條之過渡性條款，准許於採納該會計實務準則前發生之收購所產生之負商譽維持於計入資本儲備賬內。

於二零零二年採納該會計實務準則前發生之收購附屬公司所產生之負商譽，其於二零零五年三月三十一日乃維持於計入綜合資本儲備賬內之金額如下：

本集團	列入綜合資本 儲備之負商譽 港幣千元
成本值：	
年初數及於二零零五年三月三十一日	9,852

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 18. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
所佔淨資產	320,030	98,478
收購產生之商譽	57,694	—
應收共同控制實體	205	8,408
應付共同控制實體	(170,074)	(26,073)
	207,855	80,813

除了有一筆約為139,405,000港元為附息為年利率10%，並於一年內到期外，與共同控制實體之結餘為無抵押、免息及並無固定償還期。

有關共同控制實體之資料列載如下：

名稱	經營架構	註冊地點	本集團應佔比率			主要業務
			持有權益	投票權	溢利分配	
北京高盛置業有限公司**	企業	中國	49.75	49.75	49.75	物業發展
新上海國際物業管理有限公司*	企業	中國	30	43	30	物業管理
青島沿海物業發展有限公司*	企業	中國	50	25	50	休止狀態
天津沿海綠色家園置業有限公司*	企業	中國	70	60	70	休止狀態
唐山新戴河旅游開發有限公司##	企業	中國	45	25	45	物業發展

\* 並非由Ernst & Young Hong Kong或其他Ernst & Young International成員所審核。

# 本年度內收購。

## 本年度內出售。

## 18. 於共同控制實體之權益 (續)

由收購共同控制實體產生之商譽之變動載列如下：

	港幣千元
成本：	
本年度收購共同控制實體及於二零零五年三月三十一日	57,694
累計攤銷：	
本年度撥備及於二零零五年三月三十一日	—
賬面淨值	
於二零零五年三月三十一日	57,694

## 19. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，成本值	—	—	—	22,897
所佔淨資產	—	14,760	—	—
收購產生之商譽	—	3,183	—	—
	—	17,943	—	22,897
對聯營公司之貸款	—	2,366	—	2,366
	—	20,309	—	25,263

對聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定償還期。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 19. 於聯營公司之權益 (續)

有關聯營公司(其已於本年度內出售)之資料載列如下：

名稱	經營架構	成立／註冊及 經營地點	本集團擁有 權益之比例		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
萬麒有限公司	企業	香港	—	20	投資控股

於收購聯營公司所產生之商譽之變動載列如下：

	港幣千元
成本值：	
年初數	4,224
出售聯營公司	(4,224)
於二零零五年三月三十一日	—
累計攤銷：	
年初數	1,041
本年度攤銷	162
出售聯營公司	(1,203)
於二零零五年三月三十一日	—
賬面淨值：	
於二零零五年三月三十一日	—
於二零零四年三月三十一日	3,183

## 20. 長期投資

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560
非上市投資權益，賬面值	18,680	18,680
	<b>19,240</b>	<b>19,240</b>

於結算日本集團之非上市投資權益乃指於沿際置業發展(鞍山)有限公司(「海際」)(其為一家在中國成立之中外資企業)之註冊股本中所佔之**67%**股東權益。董事認為，於二零零三年八月海際完成其會議展覽中心之工程後，本集團已停止對海際施予共同控制或重大之影響，從此，本集團將於海際之權益作長期投資列賬。

## 21. 附抵押存款

此結存乃抵押予銀行之存款以作為銀行向購買本集團發展之若干物業之買家提供按揭貸款之擔保及本集團獲授銀行借貸之抵押。

## 22. 預付款

結餘數包含收購於深圳沿海國投置業有限公司(本公司擁有**65%**之附屬公司)之**35%**額外權益的預付款約為**24,000,000**港元及購買一塊位於中國遼寧省瀋陽市的物業項目土地的預付款約為**14,000,000**港元(扣除撥備後)。

## 23. 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業賬面值包含**95,042,000**港元(二零零四年：**99,740,000**港元)之物業是以可變現淨值列賬。

若干賬面值為**59,000,000**港元(二零零四年：**69,000,000**港元)之已竣工之待售物業已用作本集團獲授銀行及其他借貸之抵押(附註28)。

本集團已竣工之待售物業之進一步資料列載於本年報第**87**至**89**頁內。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 24. 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：

	二零零五年		二零零四年	
	港幣千元	百分率	港幣千元	百分率
0-30日	3,465	11	2,520	6
31-60日	637	2	727	2
61-90日	2,558	9	280	1
90日以上	23,930	78	35,106	91
	30,590	100	38,633	100

### 25. 短期投資

短期投資乃本集團於Falcon Link Limited (「Falcon」) (一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司) 之100%權益，其主要資產乃其擁有位於中國境內若干物業之間接權益。本集團沒有將Falcon合併入本財務報表乃由於董事認為本集團控制Falcon乃屬暫時性，Falcon之購買及持有之目的乃為於不久之將來作出售。

### 26. 欠最終控股公司

欠最終控股公司之結餘為無抵押、免息及需於提出要求時償還。

### 27. 應付賬款

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年		二零零四年	
	港幣千元	百分率	港幣千元	百分率
0-30日	8,152	8	397	0.4
31-60日	131	—	—	—
61-90日	5,124	5	—	—
90日以上	90,733	87	112,282	99.6
	104,140	100	112,679	100

28. 附息之銀行借款及其他貸款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行透支：		
有抵押	—	—
無抵押	8,756	9,153
	8,756	9,153
銀行貸款：		
有抵押	654,548	661,428
無抵押	29,538	29,372
	684,086	690,800
其他貸款：		
有抵押	54,324	34,068
無抵押	494,822	49,258
	549,146	83,326
	1,241,988	783,279
銀行透支須於一年內或提出要求時償還	8,756	9,153
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	252,580	376,966
於第二年內	431,506	222,727
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	91,107
	684,086	690,800
其他貸款償還期：		
一年內	520,876	39,164
於第二年內	3,484	3,718
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	10,808	12,081
五年以上	13,978	28,363
	549,146	83,326
	1,241,988	783,279
歸入流動負債部份	(782,212)	(425,283)
非流動部份	459,776	357,996

### 28. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

- (a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：
- (i) 本集團若干於結算日賬面總值約為1.77億港元之投資物業(附註14)；
  - (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為22.63億港元之發展中物業(附註15)；
  - (iii) 本集團若干於結算日賬面總值約為1,700萬港元之已竣工之待售物業(附註23)；及
  - (iv) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零五年三月三十一日若干其他貸款乃以若干賬面總值約為4,200萬港元之已竣工之待售物業及於上海新弘大置業有限公司(「新弘大」)(見以下(i))之100%的股東權益作抵押。若干於二零零四年三月三十一日之其他貸款乃以若干賬面總值約為4,200萬港元之已竣工之待售物業及以上海鑫橋置業有限公司(「上海鑫橋」)(見以下(ii))之50%的股東權益作抵押, 新弘大及上海鑫橋乃本公司之全資附屬公司。該等其他貸款之年利率為5%至12%。
- (i) 於二零零四年五月本公司之一家全資附屬公司上海沿海綠色家園置業有限公司(「上海沿海綠色家園」)與兩家中國境內賣方(「中國賣方」)簽訂分別收購新弘大66%及34%股東權益之買賣合同, 總代價約為307,000,000港元(人民幣330,000,000元)。上海沿海綠色家園收購新弘大34%股東權益於二零零四年九月十五日完成。於新弘大被本集團收購後之二零零四年九月上海鑫橋及上海沿海綠色家園與兩家中國境內公司(「新弘大貸出方」)簽訂若干合同(「新弘大合同」)。為本集團收購新弘大及新弘大實施中之開發項目之融資作出一個約411,000,000港元(人民幣442,000,000元)之過橋貸款(「新弘大交易」)。

於新弘大合同項下上海沿海綠色家園以代價104,000,000港元(人民幣112,000,000元)出售其於新弘大之34%股東權益給其中一個新弘大貸出方, 以及新弘大貸出方以總代價203,000,000港元(人民幣218,000,000元)直接從中國賣方收購新弘大66%股東權益, 同時新弘大貸出方借給新弘大221,000,000港元(人民幣238,000,000元)作為流動資金。上海沿海綠色家園有權利及責任於新弘大100%權益原轉讓之日期起計之10個月後之30天內, 以原代價307,000,000港元(人民幣330,000,000元)向新弘大貸出方購回新弘大之100%股東權益。無論新弘大之相關淨資產值發生任何變化, 該購回之代價已作鎖定。於二零零五年三月三十一日, 本集團已就有關購回之責任向新弘大貸出方支付了定金117,000,000港元(人民幣126,000,000元)。

## 28. 附息之銀行借款及其他貸款（續）

## (b) (i) (續)

於新弘大合同項下，新弘大貸出方有權獲取28,300,000港元（人民幣30,000,000元）之提前支付之由新弘大貸出方支付給本集團收購代價款之日起算之為期9個月服務費用。同時，新弘大貸出方於放棄其持有於新弘大之100%股東權益之管理及經營權的條件下，有權向上海沿海綠色家園獲取保證利潤10,000,000港元（人民幣10,000,000元）。本年度之財務報表本集團對由新弘大貸出方收入之411,000,000港元（人民幣442,000,000元）淨收款以其他貸款作核算處理，而已付和應付給新弘大貸出方之服務費用及保證利潤則作為融資費用，以反映新弘大交易的商業實質。

- (ii) 於往年之二零零三年十二月本公司之一家全資附屬公司上海凌志置業有限公司（「凌志」）與一家中國境內公司（上海鑫橋「貸出方」）簽訂若干合同（統稱「上海鑫橋合同」），為本公司之國內全資附屬公司上海鑫橋置業有限公司（「上海鑫橋」）之房地產項目之融資作出一個約3,570萬港元（人民幣3,840萬元）之過橋貸款（「上海鑫橋交易」）。於上海鑫橋合同項下凌志以代價4,460萬港元（人民幣4,800萬元）出售其於上海鑫橋之50%股東權益給上海鑫橋貸出方，但上海鑫橋貸出方無權獲取該50%股東權益所佔上海鑫橋收購前之保存溢利。本集團有權利及責任於該50%權益原轉讓之日期起計之10個月後之30天內，以原代價4,460萬港元（人民幣4,800萬元）向上海鑫橋貸出方購回上海鑫橋之50%股東權益。無論上海鑫橋之相關淨資產值發生任何變化，該購回之代價已作鎖定。於二零零四年三月三十一日，本集團已就有關購回之責任向上海鑫橋貸出方支付了定金890萬港元（人民幣960萬元）。

於上海鑫橋合同項下，上海鑫橋貸出方有權獲取140萬港元（人民幣150萬元）之提前支付之由貸出方支付給本集團收購代價款之日起算之為期11個月服務費用。同時，上海鑫橋貸出方於放棄其持有於上海鑫橋之50%股東權益之管理及經營權的條件下，有權向上海鑫橋獲取保證利潤320萬港元（人民幣340萬元）。凌志同時也就其於上海鑫橋合同項下之多項責任作出了以其擁有之賬面共值1,540萬港元之若干物業以有法律效應之抵押方式抵押給上海鑫橋貸出方。於往年度之財務報表本集團對由上海鑫橋貸出方收入之3,570萬港元（人民幣3,840萬元）淨收款以其他貸款作核算處理，而已付和應付給貸出方之服務費用及保證利潤則作為融資費用，以反映該交易的商業實質。於本年度內本集團按上海鑫橋合同向上海鑫橋貸出方購回上海鑫橋之50%股東權益。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 29. 長期應付款項

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初數	<b>41,642</b>	111,475
增加持有之待發展物業	<b>18,524</b>	—
重新歸類入應付賬項	<b>(51,774)</b>	(72,536)
其他增加	<b>303</b>	2,703
於三月三十一日	<b>8,695</b>	41,642

於二零零五年三月三十一日，長期應付款主要為收取物業項目承建商之合約按金。於二零零四年三月三十日長期應付款主要為在中國收購土地使用權之應付土地出讓金。

根據授予土地使用協議和買賣協議之條款，進一步之土地出讓金將於有關項目開始發展後並根據發展進度支付。於有關地盤之土地出讓金已全額繳納之前，本集團只可以申領該地盤之臨時土地使用證而非正式土地使用證，同時，在沒有得到當地政府機構的同意前本集團也不可以轉讓、抵押或出租該地盤有關的物業。

於二零零四年三月三十一日，本集團對若干持有之待發展物業約**6.37**億港元只獲取有臨時土地使用權證，該等持有之待發展物業之應付土地出讓金餘額已包含於以上之長期應付款項中，而由於本公司之董事已確認該有關之發展項目不會於結算日後的一年時間內啟動，故該等應付土地出讓金餘額也無須於一年時間之內支付。

## 30. 遞延稅項

於本年度內遞延稅項負債及資產之變動如下：

## 遞延稅項負債

## 本集團

	二零零五年			
	於收購 附屬公司 所作之公平 價值調整 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年四月一日	10,744	355,017	84,302	450,063
本年度計入損益賬之遞延稅項 (附註10)	—	—	(25,496)	(25,496)
本年度計入股東權益	—	(17,519)	—	(17,519)
調入負商譽之遞延稅項(附註35b)	273,746	—	—	273,746
於二零零五年三月三十一日之 遞延稅項負債總額	284,490	337,498	58,806	680,794
	二零零四年			
	於收購 附屬公司 所作之公平 價值調整 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年四月一日	10,744	349,691	63,332	423,767
本年度從損益賬扣除之遞延稅項 (附註10)	—	—	20,970	20,970
本年度從股東權益扣除之遞延稅項	—	5,326	—	5,326
於二零零四年三月三十一日之 遞延稅項負債總額	10,744	355,017	84,302	450,063

本集團有源於香港之稅務虧損64,565,000港元(二零零四年：60,488,000港元)，其可供產生該等虧損之公司無限期沖銷其將來之應課稅溢利，有關此等虧損之遞延稅項資產並未被確認，原因為產生該等虧損之附屬公司長期出現虧損。

於二零零五年三月三十一日，本集團並無由本集團若干附屬公司或合資公司之未匯返盈利之可能會發生應繳稅項而產生之重大未確認遞延稅項負債(二零零四年：無)，原因在於倘匯返該等款額，本集團並不會產生額外稅項之負債。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 31. 長期服務金撥備

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初結餘	<b>1,833</b>	1,658	<b>909</b>	835
本年撥備	<b>57</b>	175	<b>76</b>	74
於年末	<b>1,890</b>	1,833	<b>985</b>	909

### 32. 股本

#### 股份

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
法定股本 3,000,000,000 (二零零四年：3,000,000,000) 股普通股 (每股面值0.10港元)	<b>300,000</b>	300,000
已發行及已繳足股本 2,024,000,000 (二零零四年：2,024,000,000) 股普通股 (每股面值0.10港元)	<b>202,400</b>	202,400

於往年度內本公司以配發及發行1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，以支付收購一家於中國成立之合資公司合共47.5%之間接權益之代價。由於配合配發及發行新股份，本公司之法定股本以額外增加1,500,000,000股每股面值0.10港元之未發行股份（其在各方面享有與現存本公司之股本同等權益）之形式由150,000,000港元增加至300,000,000港元。估算本公司所發行股份之公平價值超出該等股份之面值為20,000,000港元，並已記入股份溢價賬中。

#### 購股權

本公司之購股權計劃及於該等計劃項下發行之購股權之詳情已包含於財務報表附註33。

### 33. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月二十日採納了一個購股權計劃（「計劃1997」），根據該計劃，本公司可向合資格參與人士，包括本公司及其附屬公司之董事（非執行董事除外）或本集團之其他僱員授予可認購本公司不時已發行股本之10%之購股權。根據計劃1997董事可隨時終止該計劃，據此董事於二零零二年八月三十日終止計劃1997。然而所有於計劃1997授出而未被行使之購股權將可據計劃1997之條款繼續有效行使。

於二零零二年九月二十四日舉行之股東週年大會上採納了一個新購股權計劃（「計劃2002」）。根據計劃2002條款及在符合上市規則之情況下，本公司董事可向有資格之參與者授出可購買本公司股份之購股權。計劃2002之主要條款概要載列如下：

#### (a) 計劃2002之目的

計劃2002旨在激勵或獎賞參與者對本集團作出之貢獻及／或使本集團可以藉以聘請及留任高素質僱員及吸納對本集團或任何本集團擁有股東權益之實體（「投資實體」）有寶貴價值之人力資源。

#### (b) 可參與之人士（「參與者」）

董事可全權酌情決定邀請屬於以下任何參與者類別之任何人士接受可認購本公司股份之購股權：

- (i) 任何本公司及其附屬公司之合資格僱員；
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨物或服務供應商；
- (iv) 本集團或任何投資實體之任何客戶；
- (v) 本集團或任何投資實體之任何法律或財務顧問或向本集團或任何投資實體提供研究、發展或其他技術支援之任何技術顧問；及
- (vi) 對本集團或投資實體之發展及增長有所貢獻或會有貢獻之本集團或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行之任何證券之任何持有人，

### 33. 購股權計劃 (續)

#### (b) 可參與之人士 (「參與者」) (續)

而計劃2002之購股權可授予由屬於上述任何參與者類別之一名或以上人士全資擁有之任何公司或以某參與者為受益目的之任意信托基金。

上述任何類別參與者是否具有獲授任何購股權之資格，須基於彼等對本集團及投資實體之發展及增長之貢獻而由董事會不時決定。

#### (c) 最高股份數目

- (i) 所有於計劃2002及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未被行使之購股權於予以行使時發行之股份數目總額，不得超過本公司不時已發行股本之30%。
- (ii) 可於根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(就此而言，根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃之條款已失效之購股權不予計算)予以行使時發行之股份總數，合共不得超過102,400,000股股份，其乃為本公司已發行股本之10%。
- (iii) 於二零零五年三月三十一日，據計劃1997授出之購股權之可發行股份共為62,720,000股，合共約為本公司於該日已發行股本之6.1%。

#### (d) 各參與者可獲授權益上限

每名參與者在任何12個月內根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已被行使及尚未被行使之購股權)當於被行使時所發行及將發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%(「個別限額」)。任何於12個月內(包括再授出當天)向參與者再次授予購股權而超逾個別限額，則本公司須向股東寄發通函，及另行召開股東大會尋求股東批准，而於該大會上該參與者及其聯繫人士不可參與投票。

#### (e) 向關連人士授出購股權

- (i) 根據計劃2002向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士授予購股權均須取得獨立非執行董事(除任何獲授購股權的獨立非執行董事外)的批准。

### 33. 購股權計劃 (續)

#### (e) 向關連人士授出購股權 (續)

(ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授予購股權，會至使有關人士於獲授購股權當日起的12個月內獲授及將獲授購股權(包括已被行使、已被註銷及尚未被行使之購股權)於予以被行使後所發行及將發行之股份：

(aa) 合共超過本公司已發行股份的0.1%；及

(bb) 按授出購股權當日本公司股份之收市價計算的總值超逾5,000,000港元，

則該等再次授予購股權必須獲得股東於股東大會的批准。

凡修改授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士的參與者的購股權的條款，須經股東在股東大會上批准。

#### (f) 接納及行使購股權之時間

參與者須於獲邀授予購股權之日起計28日內接納擬授予之購股權，而接納購股權時須支付1港元之代價。

購股權可按照計劃2002之條款於董事所決定並已知會各承授人之期間內之任何時間被行使，該期間可始於獲邀授予購股權之日，惟在任何情況下不得遲於授予購股權之日起計10年(及受根據該計劃條款而提早終止購股權之約策)；根據計劃2002授出之購股權董事可酌情決定該等購股權於被行使之前的最短持有時間，然而於計劃2002內並無指明購股權被行使之前必須持有的最短期限的要求。

#### (g) 股份認購價之釐定準則

根據計劃2002，股份認購價由董事決定，惟不得低於下列三者中的較高者：(i)本公司股份於邀約授予購股權當日(須為交易日)的收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(ii)本公司股份於邀約授予購股權日前五個交易日的平均收市價(以聯交所日報表所載者為準)；及(iii)本公司股份面值。在不影響上文所述規定下，董事可於購股權期間授出購股權而就不同期間釐定不同之認購價，惟各期間股份認購價不得低於根據上文所載方式而釐定之認購價。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 33. 購股權計劃 (續)

#### (h) 計劃2002之期限

計劃2002之有效期為自二零零二年九月二十四日起計十年。

並無購股權於採納計劃2002後授出。以下為於計劃1997項下授出而於本年度內尚未行使之購股權：

姓名或 參與者 類別	購股權數量				於 二零零五年 三月 三十一日	購股權 授出日期 <sup>(1)</sup>	購股權行使期 <sup>(3)</sup>	購股權 行使價 <sup>(2)</sup> 港幣元
	於 二零零四年 四月一日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效				
<b>董事</b>								
曾文仲	6,400,000	—	—	—	6,400,000	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
江鳴	6,400,000	—	—	—	6,400,000	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
陶林	6,400,000	—	—	—	6,400,000	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
鄭榮波	6,400,000	—	—	—	6,400,000	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
林振新	1,600,000	—	—	—	1,600,000	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
<b>其他員工</b>								
合計	35,520,000	—	—	—	35,520,000	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
	62,720,000	—	—	—	62,720,000			

附註：

- (1) 購股權的歸屬期限乃自授出日期起至行使期限的起始日期。
- (2) 行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或類似的股本變更而作出調整。
- (3) 購股權可根據購股權證書所載於二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日期限分批行使。

於結算日，本公司根據計劃1997授出而未被行使之購股權有62,720,000。若該等購股權被全面行使則以目前本公司之股本結構將會發行額外之62,720,000股本公司之普通股而股本將會增加6,272,000港元以及增加股份溢價(扣除發行費用前)6,272,000港元。

34. 儲備

本集團	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	土地及	持有之待	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	中國	合計 港幣千元	
				樓宇 重估儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元			發展物業 重估儲備 港幣千元		儲備金 (註) 港幣千元
於二零零三年四月一日	310,980	131,803	10,781	4,863	43,966	18,931	(472)	463,037	3,707	987,596
股份發行	20,000	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000
股份發行費用	(900)	—	—	—	—	—	—	—	—	(900)
重估盈餘	—	—	—	—	10,585	—	—	—	—	10,585
重新歸類由持有之待發展 物業轉入發展中物業而 引發之重估儲備沖銷	—	—	—	—	—	(5,569)	—	—	—	(5,569)
本年度淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	52,347	—	52,347
轉移	—	—	—	—	—	—	—	(2,366)	2,366	—
於二零零四年三月三十一日 及二零零四年四月一日	330,080	131,803	10,781	4,863	54,551	13,362	(472)	513,018	6,073	1,064,059
重新歸類由持有之待發展 物業轉入發展中物業而 引發之重估儲備沖銷	—	—	—	—	—	(13,362)	—	—	—	(13,362)
出售投資物業引發之 重估儲備釋放	—	—	—	—	(35,572)	—	—	—	—	(35,572)
本年度淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	104,322	—	104,322
轉移	—	—	—	—	—	—	—	(3,624)	3,624	—
於二零零五年三月三十一日	330,080	131,803	10,781	4,863	18,979	—	(472)	613,716	9,697	1,119,447
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	330,080	131,803	10,781	4,863	18,979	—	(472)	616,709	9,697	1,122,440
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(2,993)	—	(2,993)
二零零五年三月三十一日	330,080	131,803	10,781	4,863	18,979	—	(472)	613,716	9,697	1,119,447
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	330,080	131,803	10,781	4,863	54,551	13,362	(472)	537,348	6,073	1,088,389
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(20,417)	—	(20,417)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	(3,913)	—	(3,913)
二零零四年三月三十一日	330,080	131,803	10,781	4,863	54,551	13,362	(472)	513,018	6,073	1,064,059

註：根據中外合資企業的有關法例及規定，本集團於中國境內的附屬公司的一部份溢利已被轉入儲備基金中，該等基金的使用是受限制的。

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 34. 儲備 (續)

本公司	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零三年三月三十一日	310,980	2,409,483	(1,367,612)	1,352,851
股份發行	20,000	—	—	20,000
股份發行費用	(900)	—	—	(900)
本年度淨虧損	—	—	(383,546)	(383,546)
於二零零四年三月三十一日及年初	330,080	2,409,483	(1,751,158)	988,405
本年度淨虧損	—	—	(18,079)	(18,079)
於二零零五年三月三十一日	330,080	2,409,483	(1,769,237)	970,326

本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty Group (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本集團之前控股公司沿海物業發展有限公司；及(ii)於一九九七年以溢價發行其股份給予第三者所產生之盈餘。

本公司之繳入盈餘乃本集團於一九九七年九月重組完成時，被收購之附屬公司於當時合併淨資產值超出本公司用作收購而發行之股份之面值數額。

### 35. 綜合現金流量表附註

#### (a) 重大非現金交易

- (i) 於往年度內，本公司配發及發行每股面值0.10港元之1,000,000,000股普通股，以支付收購於啟駿投資有限公司之100%權益，於順美發展有限公司之70%權益及於萬麒有限公司之20%權益，彼等之主要資產為彼等各自於一家合資公司之權益，其詳情載於財務報表附註39(d)。
- (ii) 於往年度內，本集團以本集團之若干已竣工之待售物業及待售之發展中物業作價支付了為收購一家於香港成立之公司的21,375,000港元預付款。該收購於往年結算日尚未完成。

35. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收購之淨資產額：			
固定資產	14	250,291	—
持有之待發展物業	16	105,000	—
發展中物業	15	796,000	—
佔共同控制實體之淨資產額		—	90,224
應收共同控制實體		—	4,450
應收賬款		624	—
其他應收款		161	—
現金及銀行結存		2,351	—
銀行借貸		(193,652)	—
應付賬款		(12,210)	—
其他應付款及應計負債		(94,846)	—
應付稅項		(10,315)	—
遞延稅項	30	(273,746)	—
應付少數股東		—	(1,774)
少數股東權益		(26,249)	(14,005)
		<b>543,409</b>	78,895
收購產生之商譽／(負商譽)	17	<b>(119,706)</b>	15,842
		<b>423,703</b>	94,737
支付方式：			
現金		67,336	—
預付款		30,966	—
其他貸款		306,507	—
其他應付款		18,894	—
股份發行		—	94,737
		<b>423,703</b>	94,737

有關收購附屬公司之現金或現金等值之淨流出分析載列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
現金代價	(67,336)	—
獲取之現金及銀行結存	2,351	—
有關收購附屬公司之現金或 現金等值之淨流出	<b>(64,985)</b>	—

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 35. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (b) 收購附屬公司 (續)

於本年度內，本集團於二零零四年九月用306,500,000港元收購了上海新弘大置業有限公司之100%權益，於二零零四年六月用26,600,000港元收購了成都鼎元置業有限責任公司之90%權益及於二零零四年九月用90,600,000港元收購安威投資有限公司100%權益，而彼等之主要資產為彼等各自直接或間接擁有於若干持有之發展中物業，待發展物業及投資物業。收購之購買代價乃以現金方式於本年度內作支付。

於本年度收購之附屬公司對本集團之綜合營業額或除少數股東權益前之稅後溢利並無顯著影響。

於往年度收購之附屬公司對本集團之營業額並無作出貢獻，惟對除少數股東權益前之該年度綜合稅後溢利造成了17,679,000港元之虧損。

#### (c) 出售附屬公司

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售之淨資產：			
固定資產	14	8	—
商譽	17	11,329	—
發展中物業	15	69,274	—
應佔共同控制實體之淨資產		70,728	—
應收共同控制實體		4,829	—
現金及銀行結餘		9,293	—
銀行借貸		(37,894)	—
應付賬款		(10,269)	—
其他應付款及應計負債		(2)	—
欠少數股東		(1,455)	—
少數股東權益		(10,753)	—
		105,088	—
出售附屬公司溢利	6	47,966	—
		153,054	—
支付方式：			
現金		110,486	—
其他應收款		42,568	—
		153,054	—

## 35. 綜合現金流量表附註 (續)

## (c) 出售附屬公司 (續)

關於出售附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析載列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
現金代價	110,486	—
出售之現金及銀行結餘	(9,293)	—
出售附屬公司之現金及現金 等值之淨流入	101,193	—

於截至二零零五年三月三十一日止年度出售之附屬公司的業績對本集團之本年度之綜合營業額及稅後溢利並無顯著影響。

## 36. 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為584,846,000港元(二零零四年：339,921,000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。

於二零零五年三月三十一日，本公司為其附屬公司所獲之銀行信貸額度提供之擔保約為528,784,000港元(二零零四年：61,759,000港元)。

## 37. 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註14)，經營租賃經商議達成由一個月至超過五年不等期限之租期。租賃條款一般亦包括租客須支付保證按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於結算日，本集團根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在未來可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	23,773	22,575
於第二至第五年(包括首尾兩年)	55,846	22,570
第五年後	—	428
	79,619	45,573

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 37. 經營租賃安排 (續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公物業。辦公物業租賃經商議達成由一年至超過五年不等期限之租期。

於結算日，本集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在未來須支付之最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	<b>3,676</b>	1,736	<b>1,228</b>	—
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>2,926</b>	1,242	<b>1,433</b>	—
第五年後	—	901	—	—
	<b>6,602</b>	3,879	<b>2,661</b>	—

### 38. 承擔

除了於以上附註37詳載的經營租賃承擔外，本集團及本公司於結算日有以下之資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
物業發展開支：				
簽約但未入帳	<b>516,524</b>	278,930	—	—
授權但未簽約	<b>83,463</b>	750,032	—	—
	<b>599,987</b>	1,028,962	—	—
收購投資	—	377,323	—	—
收購附屬公司之額外權益	<b>24,164</b>	—	—	—
應付共同控制實體的股本投入	—	17,752	—	—
應付投資之股本投入	<b>10,919</b>	—	<b>10,919</b>	—
	<b>635,070</b>	1,424,087	<b>10,919</b>	—

於二零零五年三月三十一日，本集團應佔一共同控制實體之資本承擔為160,000,000港元(二零零四年：無)。

### 39. 關連人仕交易

除於本財務報表其他附註所披露之交易與結餘外，本集團有如下的重大關連人仕交易：

- (a) 於往年度內本集團透過由本公司之附屬公司之若干高級管理人員（「該等高級管理人員」）進行合計共**3,590**萬港元之個人按揭貸款，為本集團之若干於中國之已竣工之待售物業（「該等物業」）之一項貸款獲取重新融資。於該重新融資安排項下，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使他們得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之款項用於支付應付本集團之購買代價款。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信托契約及其他安排，本集團保留該等物業之實益擁有權及其相關連之利益。董事認為，本集團保留與該等物業及該等貸款相關連之大部份風險及收益，因此，本集團於綜合財務報表繼續承認該等物業，並對向該等高級管理人員收取之款項紀錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零零五年三月三十一日，該等物業之合計賬面值及該等貸款於綜合資產負債表之餘額分別為**41,900,000**港元（二零零四年：**4,190**萬港元）（附註23）及**31,100,000**港元（二零零四年：**3,410**萬港元）（附註28）。
- (b) 於本年度內，本集團為一家共同控制實體之若干貸款提供約**368,000,000**港元之公司擔保。
- (c) 於本年度內，本集團從一家共同控制實體借支了**139,000,000**港元而產生了約**3,485,000**港元之利息支出，該借支為無抵押，付息為年率**10%**及於一年內到期。
- (d) 於往年度之二零零三年四月十七日，本公司與沿海實業集團有限公司（CIH之一家全資附屬公司）及三個獨立第三方就有關以代價約**48,421,000**港元及**51,579,000**港元分別收購於啟駿投資有限公司（「啟駿」）之**100%**權益，於順美發展有限公司（「順美」）之**70%**權益及於萬麒有限公司（「萬麒」）之**20%**權益訂立了若干收購協議。啟駿、順美及萬麒均為投資控股公司，彼等之主要資產為彼等分別持有於唐山新戴河旅游開發有限公司（一家於中國成立的中外合資企業）（「合營公司」）之**20%**、**25%**及**50%**之權益（「收購事項」）。合營公司主要從事將一個位於中國河北省唐山市樂亭縣之名為打網崗島之島嶼發展為附房地產發展項目之旅游渡假區。收購事項之合計代價**100,000,000**港元乃以配發及發行本公司**1,000,000,000**股每股面值**0.10**港元新股支付，其中**789,473,684**新股屬收購啟駿及順美，而**210,526,316**新股屬收購萬麒。收購事項於二零零三年六月期間完成。

### 39. 關連人仕交易 (續)

- (e) 包含於二零零五年三月三十一日之本集團之綜合資產負債表之預付款、按金及其他應收款及本公司之預付款及其他應收款中有一筆約**35,200,000**港元(人民幣**38,000,000**元)應收一獨立第三方之賬款。該應收賬款為出售本集團於唐山新戴河旅游開發有限公司之權益之代價餘款，其原本於二零零五年三月十五日到期支付，惟已經由二零零五年三月十五日之補充協議延期至二零零五年八月十五日。於二零零五年七月CIH同意保證賠償本集團任何有關於此應收賬款的損失。基於此保證，本公司之董事認為無需對此筆應收賬款作撥備。

### 40. 結算日後事項

於結算日後之二零零五年七月七日，本公司與Mellon HBV Alternative Strategies LLC, (一家於美利堅合眾國註冊成立之有限公司及獨立於本集團之第三方)訂立有條件之認購協議，其內容為有關分別發行及認購(i)本金約為**136,500,000**港元(**17,500,000**美元)之二零零八年到期**9%**優先票據(「優先票據」)；(ii)本金約最高達**234,000,000**港元(**30,000,000**美元)之**9%**優先票據(「額外票據」)，其乃以竭盡所能之原則作認購及(iii)本金約為**48,750,000**港元(**6,250,000**美元)於二零零五年到期之可換股債券(「第一批可換股債券」)及本金約為**48,750,000**港元(**6,250,000**美元)於二零零六年到期之可換股債券(「第二批可換股債券」)(統稱「可換股債券」)。認購優先票據及可換股債券之完成(「首個完成」)將於不遲於簽訂認購協議後五個星期之日及於所有相關條件達成或獲豁免後發生。認購額外票據之完成將於不遲於首個完成後三個月之日及於所有相關條件達成或獲豁免後發生。

優先票據、額外票據及可換股債券由Coastal Realty (BVI) Limited於沿海物業發展有限公司之各項權利、所有權及權益以第一抵押方式作抵押。Coastal Realty (BVI) Limited及沿海物業發展有限公司為本公司之全資附屬公司。

優先票據及額外票據付息為年利率**9%**，並於每半年過後支付，除非已在先前贖回或購買及註銷，優先票據及額外票據將於首個完成日起計三年後之當日到期。

#### 40. 結算日後事項 (續)

可換股債券可轉換為本公司之普通股份，第一批可換股債券之換股價為每股0.30港元，而第二批可換股債券為每股0.50港元（惟在發生於認購協議載列之若干事件時可予調整），換股期將於二零零五年十二月十六日（就第一批可換股債券而言）或二零零六年十二月十六日（就第二批可換股債券而言）營業時間結束時終止（除非該期間乃根據認購協議予以延長）。可換股債券附息率為倫敦銀行同業拆息加1.5%年利率，並於每半年過後支付。除非已在先前轉換或交換或除非該等債券之期限予以延長，就第一批債券而言，本公司將於二零零五年十二月三十一日，及就第二批債券而言，於二零零六年十二月三十一日，按債券本金額之100%向可換股債券持有人贖回全部可換股債券。

假設優先票據及可換股債券於首個完成時獲發行及所有額外票據均獲認購，發行優先票據，額外票據及可換股債券所得款項淨額於扣除相關開支後約461,800,000港元（59,200,000美元）。本公司計劃動用所得全部款項淨額於發展本集團位於中國上海上市松江區新橋之物業項目，其主要為附設有配套設施之住宅物業。

發行優先票據、額外票據及可換股債券之進一步詳情載於本公司日期為二零零五年七月十二日之公告。

#### 41. 主要附屬公司資料

下列為於結算日主要附屬公司之資料：

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本集團應佔 股本權益 之百分比	主要業務
直接持有之附屬公司：				
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	普通股200美元	100	投資控股
深圳沿海國投置業 有限公司 <sup>^</sup>	中國	11,000,000美元	65	物業發展
啟駿投資有限公司 <sup>**</sup>	香港	普通股100港元	100	投資控股
順美發展有限公司 <sup>**</sup>	香港	普通股100港元	70	投資控股

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 41. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本集團應佔 股本權益 之百分比	主要業務
間接持有之附屬公司：				
北京興港房地產 有限公司^	中國	112,050,000元人民幣	95	物業發展
沿海綠色家園發展 (鞍山)有限公司^	中國	50,000,000元人民幣	96	物業發展
沿海綠色家園發展 (福建)有限公司***	中國	10,000,000美元	100	物業發展
沿海綠色家園發展 (深圳)有限公司#	中國	12,000,000美元	100	物業發展
沿海綠色家園發展 (武漢)有限公司#	中國	50,000,000元人民幣	100	物業發展
沿海綠色家園發展 (廈門)有限公司#	中國	100,000,000元人民幣	100	物業發展
沿海綠色家園發展 江西有限公司	中國	10,000,000美元	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股10港元 無投票權遞延股 20,000,000港元(註ii)	100	投資控股
沿海物業發展(上海) 有限公司#	中國	12,000,000美元	100	物業投資
沿海物業管理有限公司	香港	普通股500,000港元	100	投資控股
綠色馨家園物業管理 (鞍山)有限公司#	中國	1,000,000元人民幣	100	物業管理
美佳物業管理(深圳) 有限公司#	中國	1,400,000美元	100	物業管理

## 41. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本集團應佔 股本權益 之百分比	主要業務
間接持有之附屬公司 (續) :				
美佳物業管理(武漢) 有限公司#	中國	1,000,000港元	100	物業管理
綠色馨家園物業管理 (廈門)有限公司#	中國	3,000,000元人民幣	100	物業管理
值極有限公司	香港	普通股10,000港元	100	物業投資
龍徽投資有限公司	香港	普通股2港元	100	投資控股
泛豪發展有限公司	香港	普通股10,000港元	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港	普通股10,000港元	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港	普通股10,000港元	100	物業投資
傑駿發展有限公司	香港	普通股2港元	100	物業投資
京健發展有限公司	香港	普通股2港元	100	物業投資
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	普通股50,000美元	100	投資控股
沛華企業有限公司	香港	普通股2港元	100	投資控股
上海沿海鑫橋 置業有限公司^	中國	10,000,000元人民幣	100	物業發展
上海沿海綠色家園 置業有限公司^	中國	20,000,000元人民幣	100	投資控股

## 財務報表附註

二零零五年三月三十一日

### 41. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本集團應佔 股本權益 之百分比	主要業務
間接持有之附屬公司 (續)：				
上海凌志置業 有限公司 <sup>^</sup>	中國	25,000,000美元	100	物業發展
上海美佳物業管理 有限公司 <sup>^</sup>	中國	3,000,000元人民幣	100	物業管理
世科實業有限公司	香港	普通股102,500港元	100	投資控股
得君投資有限公司	香港	普通股2港元	100	物業投資
駿高置業有限公司	香港	普通股10,000港元	100	投資控股
武漢商業城有限公司 <sup>#</sup>	中國	5,000,000美元	100	物業投資
廈門凌志建設 發展有限公司 <sup>#</sup>	中國	5,000,000美元	100	物業投資
沿海綠色家園發展 (瀋陽)有限公司 <sup>#</sup>	中國	10,000,000美元	100	物業發展
上海新弘大置業有限公司 <sup>**</sup>	中國	248,292,951元人民幣	100	物業發展
成都鼎元置業有限責任公司 <sup>**</sup>	中國	10,000,000元人民幣	90	物業發展
安威投資有限公司	香港	普通股2港元	100	投資控股

#### 41. 主要附屬公司資料 (續)

附註：

- (i) 上述於香港及英屬維爾京群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值；於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
  - (ii) 無投票權之遞延股份無資格享有該公司任何溢利分配、接收股東大會通告、或出席股東大會或於股東大會上投票。公司結束時之資產分配，首100,000,000,000,000港元將按普通股持有人各自持有之已繳足股份比例分配予該等持有人。如該分配後之資產仍有剩餘，該剩餘則屬於及可分配予無投票權之遞延股份及普通股份持有人，而分配比例則按各自持有已繳足股份之比例享有同等權利。
- # 外資獨資企業  
 ^ 合作企業  
 \* 於本年度內收購(附註35(b))  
 \*\* 於本年度內出售(附註35(c))

依董事之意見，以上所列之附屬公司為主要影響本集團於本年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。而若同時詳列其他附屬公司之資料則會使呈示資料過於冗長。

#### 42. 財務報表之批准

本財務報表於二零零五年七月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

## 主要物業一覽表

### 持有待售及投資物業

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零零五年 三月三十一日		竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	
<b>中國境內</b>						
鞍山綠色智慧城 第一、二、 三及四期	鞍山 高新技術產業 開發區A區 汪峪路北及 深營路東	住宅 附帶商業面積	247,047	12,901	96%	二零零零年六月， 二零零零年十二月， 二零零二年四月及 二零零三年五月
鞍山麗水佳園 (已竣工區段)	鞍山 麗山建國路 56號	住宅 附帶商業面積	47,555	3,938	100%	二零零四年七月
北京麗水佳園別墅 第一期(A、B及 C區)	北京 龐路莊鎮大 興村	住宅	28,993	4,545	95%	二零零四年十二月
福州國際大廈	福州 鼓樓區 五四路5C	寫字樓		307	100%	一九九零年 (註1)
福州豪庭	福州 鼓樓區 河邊街1號及 華林路 156至158號	住宅	40,443	1,507	100%	二零零三年六月
上海金橋花園	上海 長寧區 東諸安濱路 103號	住宅 附帶商業面積	65,908	4,823	100%	一九九七年十一月
上海麗水華庭 第一、二及三期	上海 松江區新橋 53號地塊	住宅	189,939	6,320	100%	二零零二年十二月、 二零零三年十二月及 二零零四年十二月

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零零五年 三月三十一日		竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	
瀋陽東北傢飾城	瀋陽 于洪區 沈遼路319號	商業	149,752	80,752	83.33%	二零零零年 (註1)
深圳聚龍大廈 第一及二期	深圳 羅湖區 東門中路與 文錦中路交界處	住宅/商業	45,582	4,732	100%	二零零零年三月及 二零零三年四月
武漢華中· 萬商廣場	武漢 江漢區里仁巷	商業	79,985	10,680	100%	一九九六年十二月
武漢麗水佳園 第一及二期	武漢 機場路西 金銀湖北 東西湖區	住宅 附帶商業面積	109,445	3,840	100%	二零零三年八月及 二零零四年八月
廈門鷺江新城 第一、二、 三及四期	廈門 蓮花區 蓮花路 呂嶺路	住宅 附帶商業面積	143,411	13,975	100%	一九九八年六月， 二零零二年八月， 二零零三年三月及 二零零三年十二月
廈門香江花園	廈門 蓮花區 蓮花南路及 嘉禾路交界	住宅/商業	99,355	3,745	100%	一九九三年十二月

註1：由中國國內其他發展商開發

## 主要物業一覽表

### 持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目建築面積 (平方米)	於二零零五年 三月三十一日 由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
香港						
沙田第一城	香港 新界沙田 得基街5號 第8座4樓C室	住宅		30	100%	一九八一年 (註1、2及3)
華納大廈	香港 銅鑼灣 百德新街55號 10樓B室	住宅		109	100%	一九五八年 (註1、2、及3)

註1：面積為可售面積

註2：住宅物業由本集團用作員工宿舍

註3：由其他獨立發展商開發

### 本集團推廣及包銷之物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目建築面積 (平方米)	於二零零五年 三月三十一日 由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
上海金橋大廈	上海 長寧區 延安西路2077號	住宅／商業	35,768	7,365	100%	一九九三年八月

### 發展中物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目建築面積 (平方米)	於二零零五年 三月三十一日 由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	預計竣工年份 (註1)
鞍山綠色智慧城 第五及六期	鞍山 高新技術產業 開發區A區 汪峪路北 及深營路東	住宅 附帶商業面積		127,318	96%	二零零五年
鞍山麗水佳園 (除竣工區段外)	鞍山 麗山建國路 56號	住宅 附帶商業面積		36,264	100%	二零零五年
北京賽洛城	北京 朝陽區百子灣5號	住宅／商業		850,280	49.75%	二零零六年

發展中物業(續)

物業名稱	地址	發展項目類別	於二零零四年三月三十一日 由本集團持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	預計竣工年份 (註1)
北京麗水佳園別墅第一(除A、B及C區外)、二及三期	北京 龐路莊鎮大興村	住宅	110,376	95%	二零零五年
東莞麗水佳園第一及二期	東莞 道窖區 蔡白村	住宅 附帶商業面積	320,000	65%	二零零六年
江西麗水佳園第一及二期	江西 新建新縣 長坡鎮 高新大道以南	住宅 附帶商業面積	234,900	100%	二零零六年
上海麗水馨庭第一及二期	上海 松江區新橋民中路 1號地塊	住宅	287,960	100%	二零零六年
武漢麗水佳園第三、四及五期	武漢 機場路西 金銀湖北東西湖區	住宅 附帶商業面積	252,628	100%	二零零五年
武漢賽洛城	武漢 長寶公路西 金山大道東西湖區	住宅/商業	1,460,000	100%	二零零七年

註1：該等須分期完成之項目，其預計竣工之年份為該等項目名稱所述首個開發期之估計竣工年份。該等年份是董事局按現時市場情況及假設無預料不到事情發生之基礎上所作出之最佳估計。

持有供未來發展之土地使用權

物業名稱	位置	預計發展項目類別	發展項目地盤面積 (平方米)	發展項目之預計 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益
北京賽洛城 朝陽區百子灣5號 (除第一期以外)	北京	住宅/商業	222,427	770,428	49.75%
成都土地儲備 成都市龍泉驛區百工堰風景區	成都	住宅	280,666	222,534	90%