



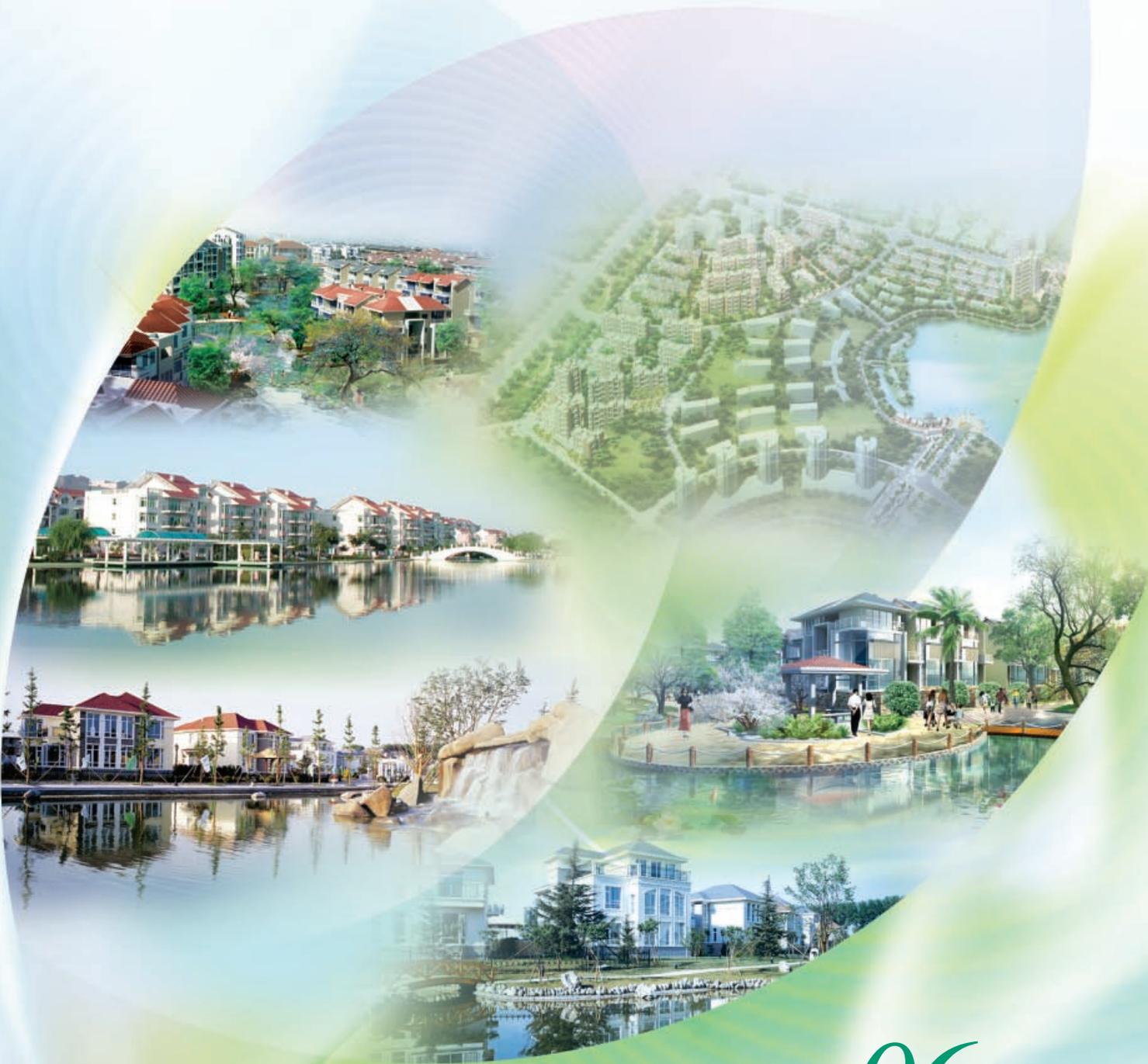
**CGI**  
沿海綠色家園®

**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



**05-06**  
年報

# 目 錄

公司資料	2
股權結構及主要業務	3
財務摘要	4-5
主席報告	6-7
業務討論與分析	8-17
董事簡介	18-19
企業管治報告	20-25
董事會報告	26-31
核數師報告	32
綜合：	
損益賬	33
資產負債表	34-35
權益變動表	36-37
現金流量表	38-39
公司：	
資產負債表	40
財務報表附註	41-114
主要物業一覽表	115-118



## 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  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 公司網址

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

## 投資者關係網址

<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>

## 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

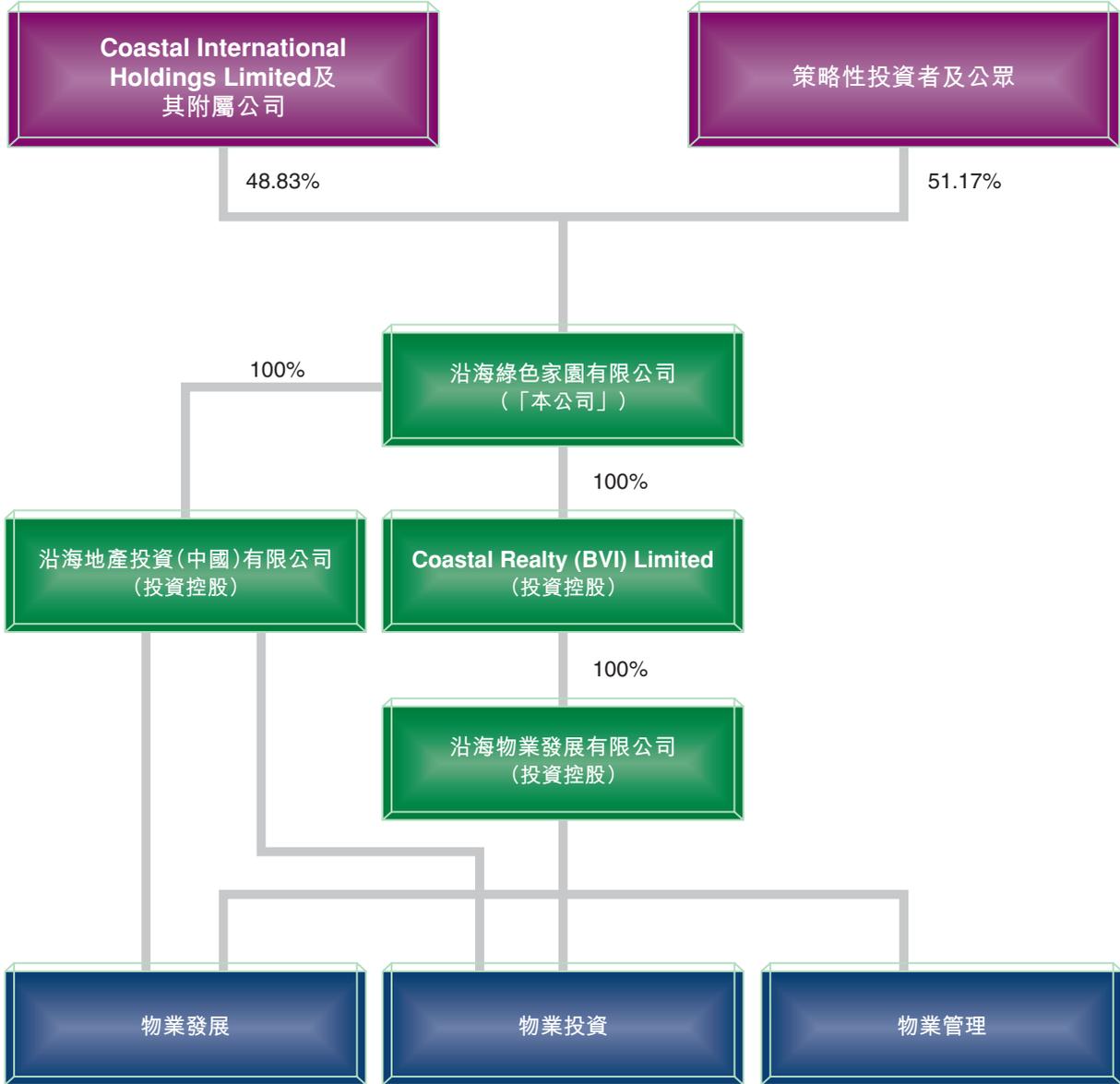
## 核數師

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



## 財務摘要

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，並已就於財務報表附註2.2所載列之由香港會計師公會頒佈之新頒佈及經修訂香港財務報告準則（包括香港會計準則及詮釋）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				
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零二年 港幣千元 (重列)
營業額	<b>759,107</b>	552,914	841,473	201,996	201,996
除稅前溢利／(虧損)	<b>171,842</b>	144,872	91,679	24,445	(494,234)
股東應佔日常業務 淨溢利／(虧損)	<b>105,035</b>	102,403	52,234	4,061	(543,710)
股息	<b>43,182</b>	—	—	—	—

### 資產、負債與少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零二年 港幣千元 (重列)
總資產	<b>5,398,368</b>	4,569,756	3,014,428	2,652,345	2,592,123
總負債	<b>(3,751,642)</b>	(3,189,135)	(1,714,942)	(1,552,176)	(1,497,922)
淨資產	<b>1,646,726</b>	1,380,621	1,299,486	1,100,169	1,094,201
少數股東權益	<b>(40,628)</b>	(59,315)	(45,011)	(8,682)	(6,775)
本公司權益持有人 應佔權益	<b>1,606,098</b>	1,321,306	1,254,475	1,091,487	1,087,426

## 財務摘要 (續)

	截至三月三十一日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>營業額分佈</b>		
－物業銷售	<b>742,297</b>	524,988
－租金收入	<b>12,601</b>	24,836
－物業管理	<b>3,579</b>	3,090
<b>合計</b>	<b>759,107</b>	552,914

	截至三月三十一日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>除稅前溢利／(虧損)按業務劃分</b>		
－物業銷售	<b>175,433</b>	108,520
－租金收入	<b>45,056</b>	67,589
－物業管理	<b>(1,050)</b>	(3,427)
－公司及其他	<b>(32,335)</b>	(7,679)
<b>利息收入</b>	<b>187,104</b>	165,003
	<b>312</b>	180
<b>融資成本</b>	<b>(15,574)</b>	(19,716)
<b>應佔之溢利及虧損：</b>		
聯營公司	—	(433)
收購聯營公司之商譽攤銷	—	(162)
<b>除稅前溢利</b>	<b>171,842</b>	144,872



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二零零六年三月三十一日止年度的營運情況如下：

曾文仲  
主席

### 業績

於截至二零零六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8.57億港元，股東應佔溢利約為1.05億港元。本年度每股盈利為1港仙。

### 股息

本年度本公司已派發中期股息每股1港仙，同時董事會亦建議今年派發末期股息每股1港仙。

### 業務概覽

本財政年度的業績仍繼續有令人鼓舞的表現，由業務營運產生的業績有令人滿意的增長，然而在損益表內列支了一項由採納新的會計政策用於本年度本公司發行的可換股債券而產生的非經營性開支約2,664萬港元，侵蝕了本年度的整體業績。

藉著中國的持續強勁經濟增長態勢，本集團表現出良好增長的業績。於本財政年度，本集團的地域分散開發項目組合繼續為本集團的強勁表現作出了貢獻，本集團因應各項目的當地市場狀況對各項目的開發步伐作出緊密的監控。雖然上海物業市場由於政府的宏觀經濟調控導致出現衰退狀況，本集團在其他城市，如北京、武漢及鞍山的項目有理想的表現。

本集團之表現得到行業的廣泛認同，於過去連續兩年，沿海綠色家園之企業品牌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。於資本市場方面，本集團之成績也吸引了更多投資者的注目，於本年內及於年結日期後，本公司發行了若干優先票據及可換股債券給若干機構投資者，為本集團之營運帶來額外之財政資源。



## 主席報告 (續)

### 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。

### 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的董事同仁、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，二零零六年七月二十七日

## 業務分析

截至二零零六年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約**7.59**億港元的營業額，比去年同期上升約**37%**。

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			
	二零零六年		二零零五年	
	營業額	經營業績貢獻	營業額	經營業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(重列)
物業銷售	<b>742,927</b>	<b>175,433</b>	524,988	108,520
租金收入	<b>12,601</b>	<b>45,056</b> (附註1)	24,836	67,589 (附註1)
物業管理	<b>3,579</b>	<b>(1,050)</b>	3,090	(3,427)
公司及其他	—	<b>(32,335)</b> (附註2)	—	(7,679)
合計	<b>759,107</b>	<b>187,104</b>	552,914	165,003

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金額保證回報。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及遞延收入。

## 業務討論與分析 (續)

### 業務分析 (續)

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)(進一步之詳情，請參閱財務報表附註6)。

在物業出租方面，租金收入比去年下降約**49%**。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**52%**，至**1.23**億港元。上升的主要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

## 業務分析 (續)

(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衝擊。

於本財政年度，本集團首次採用載列於財務報表附註2.2的新的及經修訂的香港會計準則及香港財務報告準則。該採用所帶來之影響已於財務報表附註2.2(c)概述，其中有導至增加本年之溢利372萬港元之影響。

## 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。

首五期的建設已竣工，五期合計的建築面積為291,258平方米。於本年度末止已售出該五期的建築面積約95%，餘下約10,301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。

第六期的建築面積約為145,000平方米，其工程已於二零零五年五月施工，並預期於二零零七年六月竣工。第六期已於二零零五年十一月開始作預售，於本年度末止已售出約9%的建築面積。

### 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並已全部竣工。截至本年度末止，本集團已銷售於此項目約98%的建築面積，餘下約1,637平方米的建築面積由本集團持有待售。

## 業務討論與分析 (續)

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 北京賽洛城

北京賽洛城為本集團擁有**49.75%**股東權益的開發項目，本項目的佔地面積約為**216,025**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**850,280**平方米，正以分期進行開發。

由於此開發項目從發售以來的銷售表現良好，本集團加速了此項目的開發步伐，因此其開發計劃已作了調整，提供合共建築面積約**473,059**平方米於首四期之開發計劃內。

第一期的建築面積約為**124,583**平方米，其工程已於二零零四年十二月開始施工，預期於二零零六年十月竣工。第一期於二零零五年六月開始作預售，截至本年度末止已預售約**60%**的建築面積。

第二期的建築面積約為**103,356**平方米，其工程已於二零零五年九月開始施工，預期於二零零七年三月竣工。第二期於二零零五年十月開始作預售，截至本年度末止已預售約**59%**的建築面積。

第三期的建築面積約為**104,648**平方米，其工程已於二零零六年三月開始施工，預期於二零零八年九月竣工。第三期已於年結日期後的二零零六年四月開始作預售。

第四期的建築面積約為**140,472**平方米，其工程計劃於二零零六年八月開始施工，預期於二零零九年七月竣工。第四期計劃於二零零六年八月開始作預售。

#### 北京麗水佳園別墅

此開發項目為一個別墅小區，佔地面積約**484,421**平方米。此項目正分三期進行開發。

第一期的建築面積約為**69,156**平方米，其工程已於二零零五年九月竣工。截至本年度末止約**82%**的第一期建築面積已售出，餘下約**11,411**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**4,189**平方米)由本集團持有待售。

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，並計劃於二零零七年初竣工。第二期已於年結日期後的二零零六年五月開始作預售。

第三期的建築面積約為**22,895**平方米，其工程計劃於二零零七年初開始施工，預期於二零零八年初竣工。

## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 東莞麗水佳園

東莞麗水佳園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，項目的佔地面積約為**382,649**平方米，此項目正分兩期進行開發。

第一期的總建築面積約為**130,910**平方米，並進一步分為**A**區段及**B**區段，其建築面積分別約為**64,330**平方米及**66,580**平方米。第一期工程於二零零四年九月開始施工。**A**區段預計於二零零六年九月竣工而**B**區段預計於二零零七年十一月竣工。**A**區段已於二零零五年十一月開始作預售，於本年度末止已預售約**12.27%**的建築面積。**B**區段計劃於二零零七年初開始作預售。

第二期的建築面積約為**189,090**平方米，其工程計劃二零零七年九月開始施工，預計於二零零九年初竣工。

### 福州豪庭

福州豪庭為由本集團建成的一幢總建築面積**40,443**平方米的住宅樓宇。

截至本年度末止已售出此項目的約**97%**的建築面積，剩餘的停車位面積約**1,267**平方米由本集團持有待售。

### 江西麗水佳園

江西麗水佳園佔地約**186,394**平方米，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開發項目，此項目正分兩期進行開發。

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，並計劃於二零零六年十二月竣工，第一期已於二零零五年十月開始預售，截至本年度末止已預售約**47%**的建築面積。

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九月開始施工，並預計於二零零八年九月竣工。第二期計劃於二零零六年十二月開始預售。

### 上海金橋花園

上海金橋花園為由本集團建成的一項住宅／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，剩餘停車位面積共約**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。

## 業務討論與分析 (續)

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 上海麗水華庭

上海麗水華庭為由本集團建成的一個總建築面積**189,939**平方米低密度的住宅小區項目。

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**4,349**平方米之會所由本集團持有為投資物業。

#### 上海麗水馨庭

上海麗水馨庭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，並正分兩期進行開發。

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，並預計於二零零七年三月竣工，第一期已於年結日期後的二零零六年五月開始作預售。

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十一月開始施工，並預計於二零零八年三月竣工。

#### 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物業，並由本集團購買及持有為投資物業。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約**80,752**平方米建築面積作為投資物業。

本集團調整該物業的市場建立計劃，從汽車及相關配件市場改為農業產品市場。本集團於結算日期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初步協議，在此物業建立一個農業產品市場。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

深圳聚龍大廈為由本集團建成之一個包括兩座住宅塔樓及兩層商業裙樓之發展項目，總建築面積約為**45,582**平方米。

截至本年度末止，已售出的建築面積約為**90%**。剩餘面積(主要為停車位)約**3,598**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·萬商廣場為由本集團建成的一座九層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積為**79,985**平方米。本集團於本年度出售了在此物業的所有剩餘建築面積，為本集團於本年度帶來了顯著的盈利。

## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 武漢麗水佳園

武漢麗水佳園，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，總建築面積約為**344,000**平方米，項目以分期進行開發。

第一期到第四期的總建築面積約共**282,242**平方米並已竣工，截至本年度末止，已售出約**93%**的建築面積，剩餘建築面積約**18,748**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)由本集團持有待售。

本集團與一獨立第三方開發商(「該第三方開發商」)簽訂了一個發展武漢麗水佳園佔地面積約**79,831**平方米的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。於本年度末止，本集團已完成其在該協議項下的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(其已遞延確認為收入並列帳為已收訂金及遞延收入)。

### 武漢賽洛城

武漢賽洛城項目的總佔地面積約為**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。此項目正在分期進行開發。

第一期的建築面積約為**223,086**平方米，並進一步分為**A**區段及**B**區段，其建築面積分別約為**132,715**平方米及**90,371**平方米。

**A**區段的工程已於二零零五年十二月動工，並預計於二零零七年九月竣工。**A**區段計劃於二零零六年九月開始作預售。

**B**區段的工程計劃於二零零六年十月動工，並預計於二零零八年九月竣工。**B**區段計劃於二零零七年三月開始作預售。

餘下開發期的開發計劃將在開發項目推進中釐定，預計下一期開發期將於二零零七年年初動工。

### 廈門鷺江新城

廈門鷺江新城為由本集團建成的一個大規模配備有輔助設施並附設有商用面積配套的住宅小區發展項目，總建築面積**143,411**平方米。

截至本年度末止，約**92%**之建築面積已售出。剩餘的面積(主要為商用面積及停車位)約共**11,643**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。

### 廈門香江花園

廈門香江花園為由本集團建成之一個住宅／商業發展項目。絕大部份的建築面積已售出。於本年度末止，只有剩餘非常少量的商業面積未售並由本集團持有。

## 業務討論與分析 (續)

### 本集團持有供未來發展之土地使用權

截至本年度末止，本集團擁有以下土地儲備：

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(第一期至四期除外)	99,760	377,221	49.75%
成都土地儲備	280,668	222,534	90%
合計	380,428	599,755	

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**599,755**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**115**頁至**118**頁之主要物業一覽表。

### 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。

### 財政資源及流動資金(續)

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
	893,896
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
	721,152
	1,615,048

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
	1,615,048

## 業務討論與分析 (續)

### 借貸及抵押 (續)

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**28.4**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。

### 執行董事

**曾文仲先生**，六十四歲，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理工學院，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三十五年之經驗，曾任香港九龍交易所之董事，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，以及曾為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**，四十八歲，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二十二年。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**，四十八歲，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十八年。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**，四十六歲，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二十年之經驗。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**，六十二歲，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**，五十八歲，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 (續)

### 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**，三十八歲，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**，四十四歲，於二零零四年委任為本公司之獨立非執行董事。黃先生為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，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佑威國際控股有限公司，恆和珠寶集團有限公司及萊福資本投資有限公司之獨立非執行董事。

本企業管治報告(「企管報告」)載列含蓋截至二零零六年三月三十一日止財政年度及直至載有企管報告之年報(「本年報」)日期之期間(「企管期間」)的企業管治事宜。企管報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露要求而撰寫。

除於企管報告所披露之偏離情況外，於企管期間本公司均一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企管守則」)。本公司之董事將盡力確保本公司儘快遵守企管守則之所有守則條文。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事證券交易標準守則(「標準守則」)，作為其本身就董事證券交易設立之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司董事均確認彼等於企管期間內均遵守標準守則所載之規定標準。

### 董事會

董事會由五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成(「董事會」)。以下為於企管期間在任之本公司董事：

#### 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

董事之履歷載於本年報第18至19頁。董事會成員具備經營本公司業務所需之各種技能及經驗。本公司之獨立非執行董事擁有適當之專業資格及相關會計及財務管理專長，符合上市規則之要求，彼等對董事會能有效地履行其職責上提供強大的支持。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事局擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會 (續)

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份而發出之年度確認聲明，而本公司仍然認為三名獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會之主要職能為制訂本集團營運之企業政策及整體策略，及有效監督本集團之業務及事務管理事宜。除其法定責任外，董事會亦負責批准本集團之主要投資及企業交易例如發行本公司之債券或股份等、審閱本集團之財務表現及評核高層管理人員之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。

董事會將於有需要時隨時召開會議以審閱及批准全年及中期業績、審閱季度管理賬目及批准重大投資及企業交易，會議形式可以是董事本人親身出席會議或以電子媒體的會議方式。董事會之例會每年召開四次，約每季召開一次，其召開日期於每年作預先暫訂。全體董事於每次例會召開日期之至少14日前獲發通知，而議程及有關文件於董事會會議召開日期之至少3日前送呈。董事會會議記錄均由本公司之公司秘書保管，並可供任何董事自由查閱。

於企管期間，董事會召開之會議，及董事之出席情況載列如下：

董事	會議次數／出席次數
曾文仲先生 (董事會主席)	11/11
江 鳴先生	11/6
陶 林先生	11/5
鄭榮波先生	11/11
林振新先生	11/10
鄭洪慶先生	11/1
鄧立人先生	11/6
羅健豪先生	11/6
黃繼昌先生	11/6

### 主席及董事總經理

主席為曾文仲先生，而董事總經理為江鳴先生。主席與董事總經理之職責有清晰界定，其中主席承擔之主要職責為確保董事會有效運作(包括制訂業務策略及調控其執行)，而董事總經理則承擔本公司業務之行政職責，掌管日常業務營運。

## 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。

## 董事之提名

董事會並無成立提名委員會。

董事會根據本公司之細則獲授權委任任何人士擔任董事，以填補董事會所產生之臨時空缺或作為新增之董事會成員。甄選準則主要視乎候選人之專業資格及經驗而定。

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，而彼等合符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。

## 薪酬委員會

以書面界定職權範圍之薪酬委員會已成立。

薪酬委員會之主要職責為就董事及高層管理人員之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並檢閱及釐定全體執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。

## 企業管治報告 (續)

### 薪酬委員會 (續)

薪酬委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之薪酬委員會會議情況列載如下：

	會議次數／出席次數
<b>獨立非執行董事</b>	
鄧立人先生 (薪酬委員會主席)	1/1
羅健豪先生	1/1
黃繼昌先生	1/1
<b>執行董事</b>	
曾文仲先生	1/1
江 鳴先生	1/0

於企管期間召開的薪酬委員會主要是審閱董事及高層管理人員的薪酬政策及結構。

董事及高層管理人員之薪酬將會根據彼等於本公司及本集團之職責、彼等之技能及經驗，彼等之工作表現、本團之業績表現及行業慣例和普遍之市況而作出檢討及釐定。

執行董事及高層管理人員之薪酬待遇一般會包含有基本工資與補貼，法定公積金及醫療保險福利，與業績掛勾的酌情花紅及認股權。

### 審核委員會

以書面界定職權範圍 (其已於二零零五年十二月作修訂，使之與企管守則之要求一致) 之審核委員會已成立。

審核委員會之主要職責為審閱本集團之財務申報程序、內部監控系統及企業管治等問題，並向董事會提供有關建議。

審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。於企管期間，審核委員召開之會議及其成員之出席情況如下：

獨立非執行董事	會議次數／出席次數
鄧立人先生 (審核委員會主席)	6/6
羅健豪先生	6/6
黃繼昌先生	6/6

## 審核委員會 (續)

審核委員會於企管期間已進行如下工作：

- (i) 審閱草擬之截至二零零五年九月三十日止六個月之中期及截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表及相關之草擬業績公佈；
- (ii) 審閱應用香港會計師公會頒佈新的會計準則於本集團之財務報表；
- (iii) 與管理層一起檢討本集團之內部監控系統，包括審閱本集團內部審計功能的工作；
- (iv) 就有關企業管治問題檢閱遵守情況；
- (v) 與外聘核數師討論及檢視核數師的法定審計的審計計劃；及
- (vi) 審閱及考慮外聘核數師的審計費用。

## 核數師之酬金

於截至二零零六年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師安永會計師事務所就向本集團提供下列服務分別收取之費用為：

服務種類	港元
本集團之審計費用	1,600,000
有限度範圍審閱中期財務報表	135,000
總額	1,735,000

## 財務報表之責任

本公司董事確認其編製財務報表之責任。於編製截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表時，董事已採用與集團業務及財務報表有關之合適會計政策，作出審慎及合理之判斷及評估，並已按持續性經營基準編製財務報表。核數師就其呈報責任而發出之聲明載於本年報第32頁。

## 內部監控

董事會認識到健全而有效之內監控系統對於本集團之業務營運的重要性。於企管期間，作為通常之程序及內部監控系統的一部份，本集團之內部審計組以輪轉的方式定期對各營運單位及功能作內部審計。內部審計程序包括對本集團在財務，營運，遵守監控以及風險管理功能的主要內部監控程序進行檢驗及測試。審計結果及建議已向審核委員會報告。由此本集團的內部監控系統已不斷地在作改善與整固。



## 企業管治報告 (續)

### 與股東之溝通

本公司採用多種通訊工具，以確保其股東充分獲悉主要業務之重要事項，其中包括股東週年大會、特殊事宜而舉行之股東大會、年報、中期報告、通告、公佈及通函。年報、中期報告、通告、公佈及通函會於本公司之投資者關係網站：<http://www.irasia.com/hk/coastal>存檔，並可自由查閱。而且通過本公司網站：<http://www.coastal.com.cn>內的「投資者關係」連接鍵也可以進入本公司的投資者系網站。

董事會謹將本公司及本集團截至二零零六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

本集團截至二零零六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33至114頁內。

中期股息每普通股1港仙已於二零零六年二月七日派付，董事建議派發本年度之末期股息每普通股1港仙予於二零零六年九月七日名列於股東名冊之股東，該建議已於財務報表之資產負債表中的股東權益部份內之繳入盈餘賬中分配。

### 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5頁內。該概要並非經審核財務報表之組成部份。

### 物業、廠房及設備及投資物業

本集團之物業、廠房及設備及投資物業於本年度內之變動詳情已分別載於財務報表附註15及16。

### 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18。

### 發展中物業

本集團之發展中物業於本年度內之變動詳情已載於財務報表附註19。

### 股本、購股權及可換股債券

於本年度內本公司之股本、購股權及可換股債券之變動詳情已分別載於財務報表附註32、33及28。

### 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 (續)

### 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情已分別載於財務報表附註34及綜合股東權益變動表。

### 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550,296,000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347,771,000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

根據本公司之公司細則87(1)條，鄭榮波先生及鄭洪慶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。

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。

## 董事之薪酬

董事之袍金需經股東於股東大會批准。其他酬金由本公司之董事會根據各董事之職責和表現及本集團之業績所釐定。

## 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

於二零零六年三月三十一日，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	48.83
江 鳴	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	48.83
陶 林	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	48.83
鄭榮波	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	48.83
林振新	(a)、(b)及(c)	480,000	1,027,890,527	48.85

- (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。

## 董事會報告 (續)

### 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23.64%。
- (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2.19%。
- (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23.00%。

除上述所披露者外，於二零零六年三月三十一日，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，於二零零六年三月三十一日，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	購股權之 股份數目	可換股債券之 相關股份數目	佔本公司已發行 相關股份數目	股本之 百分比
楊循新	家族(附註)	1,027,890,527	6,400,000	—	49.13
Mellon HBV Master Global Event Driven Fund LP	公司	81,250,000	—	178,750,000	12.35

附註：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33披露)中擁有權益。

除上述標題「董事於股份及相關股份之權益」外，於二零零六年三月三十一日，本公司董事並不知悉有任何其他人士(根據證券及期貨條例第336條須予置存之登記冊中記錄)直接或間接擁有本公司股份、相關股份中的權益及淡倉。

## 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42。



## 董事會報告 (續)

### 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%。

### 企業管治應用

本公司之企業管治應用之詳情已載於本年報第20至25頁之企業管治報告。

### 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，二零零六年七月二十七日



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33至114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 貴集團於二零零六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，二零零六年七月二十七日

## 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	5	759,107	552,914
銷售成本		(538,574)	(437,509)
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	7	(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	6	171,842	144,872
稅項	10	(65,781)	(43,661)
本年溢利		106,061	101,211
歸屬於：			
本公司權益持有人	11	105,035	102,403
少數股東權益		1,026	(1,192)
		106,061	101,211
股息	12		
中期		21,053	—
末期		22,129	—
		43,182	—
本公司普通股權益持有人應佔每股溢利	13		
— 基本		5.13港仙	5.06港仙
— 攤薄後		4.97港仙	5.06港仙

## 綜合資產負債表

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	18,503	29,604
投資物業	16	302,765	522,507
預付租賃土地款	17	4,819	4,933
持有之待發展物業	18	112,858	108,377
發展中物業	19	2,200,146	1,817,186
商譽：	20		
商譽		66,247	66,247
負商譽		—	(119,706)
可供出售投資／長期投資	22	560	19,240
附抵押存款	23	60,209	88,170
預付款及按金		339,342	114,959
總非流動資產		3,105,449	2,651,517
<b>流動資產</b>			
待售之發展中物業	19	1,472,201	1,371,899
已竣工之待售物業	24	224,809	125,875
應收賬款	25	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	23	38,715	—
現金及銀行結存		265,754	260,283
總流動資產		2,292,919	1,918,239
<b>流動負債</b>			
欠最終控股公司	40(b)(i)	44,503	27,265
欠共同控制實體	40(b)(ii)	78,911	79,556
應付賬款	26	171,276	130,144
應付稅金		66,604	65,916
已收訂金及遞延收入	26	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	27	701,850	782,212
可換股債券之衍生負債部份	28	27,745	—
總流動負債		2,099,122	1,827,304
淨流動資產		193,797	90,935
總資產減流動負債		3,299,246	2,742,452

## 綜合資產負債表(續)

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
已收按金		—	19,173
付息之銀行及其他借貸	27	<b>913,198</b>	612,355
長期應付款	29	<b>7,058</b>	8,695
遞延稅項	30	<b>730,184</b>	719,718
長期服務金撥備	31	<b>2,080</b>	1,890
總非流動負債		<b>1,652,520</b>	1,361,831
淨資產		<b>1,646,726</b>	1,380,621
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	32	<b>210,525</b>	202,400
儲備	34(a)	<b>1,373,444</b>	1,118,906
擬派末期股息	12	<b>22,129</b>	—
少數股東權益		<b>1,606,098</b>	1,321,306
		<b>40,628</b>	59,315
權益總額		<b>1,646,726</b>	1,380,621

曾文仲  
董事

江 鳴  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零六年三月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔		持有之待							少數股東		權益總額		
		股本	股份溢價賬	撥入盈餘	資本儲備	土地及樓宇 重估儲備	投資物業 重估儲備	發展物業 重估儲備	匯率波動 儲備	中國儲備金		保留溢利	合計
附註	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年四月一日	202,400	330,080	131,803	10,781	4,863	54,551	13,362	(472)	6,073	513,018	1,266,459	48,995	1,315,454
如前呈報	—	—	—	—	(524)	—	(13,362)	—	—	1,902	(11,984)	(3,984)	(15,968)
調整往年度	202,400	330,080	131,803	10,781	4,339	54,551	—	(472)	6,073	514,920	1,254,475	45,011	1,299,486
重列	—	—	—	—	—	—	—	—	—	102,403	102,403	(1,192)	101,211
本年度淨溢利(重列)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售投資物業引發 重估儲備釋放	—	—	—	—	—	(35,572)	—	—	—	—	(35,572)	—	(35,572)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,249	26,249
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,753)	(10,753)
保留溢利轉入	—	—	—	—	—	—	—	—	3,624	(3,624)	—	—	—
於二零零五年三月三十一日	202,400	330,080	131,803	10,781	4,339	18,979	—	(472)	9,697	613,699	1,321,306	59,315	1,380,621

# 綜合權益變動表 (續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

附註	歸屬於本公司權益所有者										少數股東 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元	
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	土地及樓宇 重估儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	匯兌波動 重估儲備 港幣千元	中國儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	末期股息 港幣千元			合計 港幣千元
於二零零五年四月一日	202,400	330,080	131,803	10,781	4,863	18,979	(472)	9,697	613,716	-	1,321,847	59,315	1,381,162
如前呈報	-	-	-	-	(524)	-	-	-	(17)	-	(541)	-	(541)
調整住年度	-	-	-	(9,852)	-	(18,979)	-	-	148,537	-	119,706	-	119,706
調整期初數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重列	202,400	330,080	131,803	929	4,339	-	(472)	9,697	762,236	-	1,441,012	59,315	1,500,327
匯率波動	-	-	-	-	-	-	55,653	-	-	-	55,653	397	56,050
直接確認於權益中之收入	-	-	-	-	-	-	55,653	-	-	-	55,653	397	56,050
本年度淨溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	105,035	-	105,035	1,026	106,061
本年度總收入及總支出	-	-	-	-	-	-	55,653	-	105,035	-	160,688	1,423	162,111
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,110)	-	(20,110)
重估虧蝕	-	-	-	-	(365)	-	-	-	-	-	(365)	-	(365)
發行股本	8,125	17,691	-	-	-	-	-	-	-	-	25,816	-	25,816
二零零六年中期股息	-	-	(21,053)	-	-	-	-	-	-	-	(21,053)	-	(21,053)
撥派二零零六年末期股息	-	-	(22,129)	-	-	-	-	-	22,129	-	-	-	-
於二零零六年三月三十一日	210,525	347,771	88,621	929	3,974	-	55,181	9,697	867,271	22,129	1,606,098	40,628	1,646,726

## 綜合現金流量表

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)
<b>經營業務之現金流</b>			
除稅前溢利		<b>171,842</b>	144,872
調整項目：			
財務成本	7	<b>15,574</b>	19,716
應佔聯營公司之虧損		—	433
利息收入	6	<b>(312)</b>	(180)
折舊	6	<b>5,243</b>	9,059
預付租賃土地款攤銷		<b>114</b>	114
商譽攤銷	6	—	1,875
收購聯營公司之商譽攤銷		—	162
出售物業、廠房及設備項目之溢利	6	<b>(35)</b>	666
出售投資物業溢利	6	<b>(19,436)</b>	(53,903)
營業稅撥備撥回	6	<b>(7,901)</b>	(10,655)
貸款及應付利息減免	6	—	(13,685)
出售附屬公司溢利	6	<b>(25,801)</b>	(47,966)
租賃樓宇之重估虧絀	6	—	365
投資物業公平值變動	6	<b>(1,681)</b>	—
可換股債券衍生負債部份之公允價值損失	6	<b>26,643</b>	—
收購附屬公司額外權益值趨愈成本	6	<b>(17,323)</b>	—
長期服務金撥備	6	<b>190</b>	57
預付款撥備／回撥	6	<b>(4,355)</b>	14,000
營運資金變動前之經營業務溢利		<b>142,762</b>	64,930
發展中物業之增加		<b>(976,100)</b>	(256,145)
持有之待發展物業之減少		—	22,140
已竣工之待售物業之減少		<b>615,565</b>	334,577
應收賬款之增加／(減少)		<b>(35,437)</b>	8,667
預付款、按金及其他應收款之減少／(增加)		<b>(119,671)</b>	6,528
應付賬款之減少		<b>42,788</b>	(62,254)
其他應付款及應計負債之增加		<b>45,990</b>	(32,640)
已收訂金及遞延收入之增加		<b>293,523</b>	82,601
長期應付款之增加		—	303
營運產生之現金		<b>9,420</b>	168,707
已收利息		<b>312</b>	180
已付利息		<b>(120,688)</b>	(77,968)
海外稅項支付		<b>(65,529)</b>	(27,836)
經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>(176,485)</b>	63,083

## 綜合現金流量表(續)

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)
<b>投資活動之現金流</b>			
購置物業、廠房及設備項目	15	(3,100)	(10,894)
出售物業、廠房及設備項目之收款		722	208,645
出售投資物業之收款		131,758	—
出售可供出售投資		18,680	—
欠共同控制實體之淨金額之增加		—	7,970
附抵押存款之增加／(減少)		(10,754)	(59,076)
購買非流動資產之預付款		(224,383)	(24,995)
收購附屬公司	36(b)	—	(126,589)
收購少數股東權益		(2,787)	—
收購共同控制實體		—	(278,252)
出售附屬公司	35	29,552	101,193
出售聯營公司之權益		—	19,714
投資活動之現金流出淨額		(60,312)	(162,284)
<b>融資活動之現金流</b>			
股息派發		(21,053)	—
新增銀行及其他貸款		1,313,435	608,789
償還銀行及其他貸款		(1,011,154)	(598,263)
銀行透支之減少		(8,756)	(397)
欠最終控股公司款項之增加／(減少)		(17,238)	(60,966)
欠少數股東金額之減少		—	6
向共同控制實體之借支／(還款)		(645)	139,405
融資活動之現金流入淨額		289,065	88,574
現金及現金等值增加／(減少)淨額		52,268	(10,627)
年初之現金及現金等值		260,283	270,910
匯率變化影響，淨額		(46,797)	—
年末之現金及現金等值		265,754	260,283
<b>現金及現金等值結存分析</b>			
現金及銀行結存		265,754	260,283

## 資產負債表

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	14	1,371,431	1,135,133
非流動資產總計		1,371,431	1,135,133
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結存		1,510	367
預付款及其他應收款		446	39,896
流動資產總計		1,956	40,263
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計負債		5,831	1,685
付息之銀行及其他借貸	27	72,232	—
可換股債券衍生負債部份	28	27,745	—
流動負債總計		105,808	1,685
淨流動資產／(負債)		(103,852)	38,578
總資產減流動負債		1,267,579	1,173,711
<b>非流動負債</b>			
付息之銀行及其他借貸	27	135,798	—
長期服務金撥備	31	1,060	985
淨流動資產		136,858	985
淨資產		1,130,721	1,172,726
<b>權益</b>			
已發行股本	32	210,525	202,400
儲備	34(b)	898,067	970,326
擬派末期股息	12	22,129	—
權益總計		1,130,721	1,172,726

曾文仲  
董事

江 鳴  
董事

## 財務報表附註

二零零六年三月三十一日

### 1. 公司資料

沿海綠色家園有限公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司。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

董事認為本公司之控股股東為Coastal International Holdings Limited(「CIH」)，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

### 2.1 編製基準

此財務報表仍按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(同時包括香港會計準則「(香港會計準則)」及詮釋)、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此財務報表乃根據歷史成本記帳法編製，惟投資物業、樓宇、衍生財務負債及權益投資則以公允價值計算。此財務報表以港元呈列及所有金額(除特別列明外)均約數至港幣千元為單位。

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及共同控制實體截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績自彼等之收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合計算，至上述控制權終止之日止。

本集團於共同控制實體之權益自取得共同控制該等共控制實體之日起按比例綜合計算，其包括於綜合財務報表按比例逐項(按類似分項)計入各共同控制實體之資產、負債、收入及支出。

本集團內公司之間所有重大結餘及交易包括公司間交易產生之未實現溢利均於合併時全額對銷。未實現之虧損，除非無法挽回，亦作對銷。

少數股東權益指外在股東於本公司附屬公司之業績及淨資產所佔權益。

## 2.2 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

採納香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、20、23、28、33、37及38條及香港財務報告準則第2條及香港(SIC)詮釋第21條及香港詮釋第4條對本集團及本公司之會計政策，以及本集團及本公司綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 2.2 新頒佈及經修訂香港財務報告準則的影響 (續)

香港會計準則第1條影響綜合資產負債表、綜合損益表及綜合權益變動表內之少股東權益呈報及其他披露。除此之外，以往本集團所佔聯營公司之稅項部份，於綜合損益表呈列為本集團之稅項列支／(撥回)總額組合的一部份。採用香港會計準則第1條後，本集團應佔收購聯營公司後之業績，呈列為本集團應佔聯營公司扣除稅項後之淨額。

香港會計準則第21條並無對本集團產生重大影響。誠如香港會計準則第21條之過渡條文所許可，凡於二零零五年一月一日前進行業務合併所產生之商譽，以及因有關收購所產生之公平價值調整，均視為以本公司之貨幣為單位。就二零零五年一月一日後之收購而言，凡收購海外業務所產生之任何商譽，以及對有關資產及負債賬面值所作出之任何公平價值調整，根據香港會計準則第21條，均視作海外業務之資產及負債處理，並按收盤匯率換算。

香港會計準則第24條擴大了關連人士之定義，影響了本集團關連人士之披露。

採納其他香港財務報告準則的影響概述如下：

#### (a) 香港會計準則第17條－租賃

於往年，持作自用之租賃土地及樓宇乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

採納香港會計準則第17條後，本集團在土地及樓宇之租賃權益則分為租賃土地及租賃樓宇兩部分。本集團之土地租賃歸類為營運租賃，由於於租期結束時土地之產權預期不會轉給本集團，並從物業、廠房及設備重新分類為預付營運租賃支出，而租賃樓宇則繼續分類為物業、廠房及設備之一部份。在營運租賃之下支付土地金之土地租賃付款初次以成本列賬，之後乃按租期以直線法攤銷，而租賃樓宇則以評估值減累計折舊及減值虧損列賬。

以上之變動影響已於財務報表附註2.4概述。

## 2.2 新頒佈及經修訂香港財務報告準則的影響 (續)

### (b) 香港會計準則第31條 – 於合資公司之權益

於採納香港會計準則第31條，本集團得以採取以比例合併法應用於共同控制實體之投資。本集團決定應用於投資於共同控制實體之會計政策由權益法改變為比例合併法，該會計政策之改變已作追逆應用並包括於綜合財務報表按比例逐項(按類似分類)計入共同控制實體之資產、負債、收入及費用。然而，該做法對本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之淨溢利及於二零零六年三月三十一日之淨資產並沒有影響。

上述改變之影響於財務報表附註2.4概述，該改變以追逆至最早呈報之期起作應用，而比較收字已作重列。

### (c) 香港會計準則第32條和香港會計準則第39條 – 金融工具

以往年度，本集團將其權益性證券的投資分類為長期投資，而其持有並非作買賣為目的，並按個別單獨計算方法以公允價值列賬，所產生之溢利或損失則作為投資重估儲備之變動處理。於採用香港會計準則39條後，這些由本集團於二零零五年四月一日持有金額為港幣19,240,000元之證券根據香港會計準則第39條之過渡性條文分類為可供出售投資及按照公允價值列賬，而溢利或虧損則作為權益的一個分開部份作確認，直至往後之撤銷或者減值。

採用香港會計準則第39條並沒有對該等權益性證券產生計算改變，比較金額已作呈報之重新分類。

### (d) 香港會計準則第40條 – 投資物業

以往年度，投資物業之公允價值的變動乃在資產重估儲備中處理為變動額。若該儲備之總額不足以抵銷虧絀(組合合計方式)儲備之總額超出之虧絀則於損益表列支。之後的重估盈餘則會計入損益表中為收入，惟不可超出之前列支之虧絀金額。

採用香港會計準則40條後，投資物業之公允價值的變動所產生的損益都包括在發生當年的損益表中。根據香港會計準則40條的過渡性條款，保留溢利的期初餘額及比較期間之業績已作重列以追逆反映變更的影響。上述變更之影響於財務報表附註2.4概述。

## 2.2 新頒佈及經修訂香港財務報告準則的影響 (續)

### (e) 香港財務報告準則第3條 – 企業合併及香港會計準則第36條 – 資產減值

以往年度，對於在二零零一年一月一日以前收購產生的商譽及負商譽在收購當年便從綜合保留溢利及綜合資本儲備中抵減，而不會計入損益表，直至出售或收購業務出現減值。

對於在二零零一年一月一日及之後收購產生的商譽，則予以資本化，並以直線法在其估計使用期限內攤銷，並且當有任何減值跡象時進行減值測試。負商譽仍於資產負債表列賬，並於所收購之折舊性／攤銷性資產之剩餘平均使用期限內系統性計入綜合損益表中。

採納香港財務報告準則第3條及香港會計準則第36條後，本集團停止每年之商譽攤銷，及每年對現金產出單位進行減值測試(或在某些事項或情況發生變化顯示賬面價值可能發生減值時更頻繁地進行)。

本集團在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔權益超過收購附屬公司之成本的差額(之前稱為「負商譽」)，在重新評估後，立即計入損益表中。

香港財務報告準則第3條的過渡性條款要求本集團在二零零五年四月一日將商譽的累計攤銷的賬面值在商譽的成本中抵減，並且撤銷確認於二零零五年四月一日之負商譽(包括留在綜合資本儲備中)的賬面值，並將其於保留溢利沖抵。

上述變更之影響於本財務報表附註2.4概述。按照香港財務報告準則第3條的過渡性條款，比較數字並沒有重列。

### (f) 香港財務報告準則第27條 – 合併與分開財務報表

於往年，本集團於若干附屬公司之權益乃分類為短期投資，原因為本集團控制該等附屬公司乃為暫時性，而彼等之收購及持有純為在之後短期之將來出售，於採納香港會計準則第27條，該等附屬公司已被追逆性合併入本集團之財務報表，上述改變之影響已於財務報表附註2.4概述。

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則的影響

本集團並未在財務報表應用下列已頒佈但未生效的新香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則，除非特別列明，否則該等香港財務報告準則只對年度始於二零零六年一月一日或之後者開始生效：

香港會計準則第1條修訂	資本披露
香港會計準則第19條修訂	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21條修訂	匯率變動之影響－在海外營運之淨投資
香港會計準則第39條修訂	預測集團內部交易之現金流動對沖會計處理
香港會計準則第39條修訂	公允價值選擇
香港會計準則第39條及香港 財務報告準則第4條修訂	財務擔保合同
香港財務報告準則 第1及6條修訂	首次採用香港財務報告準則及礦物資源開採及評估
香港財務報告準則第6條	礦物資源開採及評估
香港財務報告準則第7條	金融工具：披露
香港(IFRIC)詮釋第4條	釐定安排是否包括租賃
香港(IFRIC)詮釋第5條	終止運作、復原及環境修復基金權益之權利
香港(IFRIC)詮釋第6條	參與特別市場－棄廢電力及電子設備產生之負債
香港(IFRIC)詮釋第7條	按香港會計準則第29條應用重列方式於惡性通貨膨脹經濟中的 財務報告(對年度始於二零零六年三月一日或該日後者生效)
香港(IFRIC)詮釋第8條	香港財務報告準則第2條之範圍(對年度始於二零零六年五月 一日或該日後者生效)
香港(IFRIC)詮釋第9條	重新評估嵌入式衍生工具(對年度始於二零零六年六月一日或 該日後者生效)

香港會計準則第1條之修訂將適用於二零零七年一月一日或該日後開始的年度。經修訂準則將影響有關本集團管理資本的目標、政策及程序等非量化資料；有關本公司視為資本的量化數據；及對任何資本要求的遵行情形、以及任何不合規情況的後果之披露。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則的影響 (續)

香港財務報告準則第7條將取代香港會計準則第32條並對香港會計準則第32條有關金融工具的披露要求進行改進。這項香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或該日後開始的年度。

根據香港會計準則第39條修訂，有關財務擔保合同，該等合同最初以公允價值計算而其後以(i)根據香港會計準則第37條釐定之金額及(ii)根據香港會計準則第18條，最初確認之價值(如適當)減累計攤銷，兩者中較高者計算。採納香港會計準則第39條關於財務擔保合同之修訂，預計於首次採納將出現於本集團之綜合資產負債表及本公司之資產負債表就本集團及本公司分別為購買本集團物業及一項由本集團包銷之物業之買家及本公司之附屬公司提供銀行授予彼等信貸之擔保予以確認財務負債。

香港會計準則第19條修訂，香港會計準則第39條修訂有關集團內部交易之現金流動對沖會計處理，香港財務報告準則第1及6條修訂、香港財務報告準則第6條、香港(IFRIC)詮釋第5及6條均不適用於本集團之活動。

除上列所述，本集團預計採用上述其他所列之頒佈將對本集團首次應用期間之財務報表並不會有重大影響。

## 2.4 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	採用的影響						合計
	香港 會計準則 第1條#	香港 會計準則 第17條# 租賃	香港 會計準則 第27條# 合併純為作 再出售而收購 之附屬公司	香港 會計準則 第31條# 共同控制 實體	香港 會計準則 第40條*	香港 財務報告準則 第3條*	
新政策的影響 (增加/(減少))	呈報 港幣千元	土地使用權 港幣千元	港幣千元	比例合併 港幣千元	重估投資 物業盈餘 港幣千元	撤銷確認 負商譽 港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>							
物業、廠房及設備	(458,184)	(5,587)	—	605	—	—	(463,166)
投資物業	458,184	—	64,323	—	—	—	522,507
租賃土地及土地使用權	—	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
持有之待發展物業	—	—	(61,604)	—	—	—	(61,604)
發展中物業	—	—	—	410,912	—	—	410,912
現金及銀行存款	—	—	—	23,600	—	—	23,600
	—	(654)	2,719	367,001	—	119,706	488,772
<b>負債</b>							
應付賬款	—	—	—	26,004	—	—	26,004
應付稅金	—	—	1,174	—	—	—	1,174
其他應付款及應計負債	—	—	1,545	69,825	—	—	71,370
應付共同控制實體	—	—	—	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)
	—	(654)	2,719	367,001	—	119,706	488,772

\* 調整之影響由二零零五年四月一日起向前調整。

# 調整一情報之影響以追索性處理。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 2.4 會計政策變更的影響 (續)

#### (a) 對綜合資產負債表的影響 (續)

於二零零六年三月三十一日

	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 撤銷對商譽 作攤銷及確認 負商譽為收入 港幣千元	
<b>資產</b>					
物業、廠房及設備	(302,765)	(4,708)	922	—	(306,551)
投資物業	302,765	—	—	—	302,765
租賃土地及土地使用權	—	4,819	—	—	4,819
商譽	—	—	57,685	(2,363)	55,322
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
	—	111	405,104	117,343	522,558
<b>負債</b>					
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
少數股東權益	—	111	—	127,195	127,306
保留溢利	—	—	—	(9,852)	(9,852)
	—	111	405,104	117,343	522,558

## 2.4 會計政策變更的影響 (續)

### (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 租賃土地及 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)
持有之待發展物業重估 儲備	—	—	(13,362)	(13,362)
保留溢利	—	—	1,902	1,902
	—	—	(11,984)	(11,984)
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
	—	119,706	(541)	119,165

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 2.4 會計政策變更的影響 (續)

#### (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

新政策的影響	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	
	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	
<b>截至二零零六年 三月三十一日止年度</b>					
其他收入及溢利增加	—	—	1,681	—	1,681
行政費用減少	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減少	—	(220)	—	—	(220)
稅項減少	—	250	(555)	—	(305)
總計溢利增加/(減少)	111	—	1,126	(14,960)	(13,723)
每股基本溢利增加/(減少)	0.01	—	0.05	(0.73)	(0.67)
每股攤薄溢利增加/(減少)	0.01	—	0.05	(0.67)	(0.61)
<b>截至二零零五年 三月三十一日止年度</b>					
行政費用增加	(1,919)	—	—	—	(1,919)
其他費用增加	—	(1,049)	—	—	(1,049)
其他收入增加/(減少)	—	(1,944)	—	—	(1,944)
應佔共同控制實體之損益減少	—	2,993	—	—	2,993
總計溢利增加/(減少)	(1,919)	—	—	—	(1,919)
每股基本溢利增加/(減少)	(0.09)	—	—	—	(0.09)

## 2.5 主要會計政策概要

### 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表中。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) 按香港會計準則第39條核算為股權投資，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。

### 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。

本集團於共同控制實體之權益仍以比例合併作核算，其包括於綜合財務報表逐項(按類似的分類)計入應佔共同控制實體之資產、負債、收入及費用。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 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，而並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表及綜合儲備中列賬。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。

### 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之商譽，乃指業務合併之成本超出本集團於收購日期於被收購方之可辨認購入資產及承擔之負債及或然負債之公允價值淨額之權益之差額。

#### 協議日期為二零零五年一月一日或之後的收購所產生商譽

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表初次按成本值計量，其後則按成本值減任何累積減值虧損計量。

商譽之賬面值按年或(倘任何事件或情況之變動顯示賬面值有減值跡象)更頻密檢討有否出現減值。

就減值測試而言，因業務合併所得之商譽乃自收購日期起分配至本集團各現金產出單位，或一組現金產出單位，該等現金產出單位預期會受惠於合併帶來之協同效益，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等現金產出單位或單位組。獲分配商譽之各單位或單位組：

- 指本集團為內部管理目的監察商譽的最低層次；及
- 不高於本集團按照香港會計準則第14條「分類報告」所界定主要或次要報告形式的分類。

減值乃按評估商譽有關的現金產出單位(一組現金產出單位)可收回數額而釐定。倘現金產出單位(一組現金產出單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 商譽 (續)

*協議日期為二零零五年一月一日或之後的收購所產生商譽 (續)*

倘商譽組成現金產出單位 (一組現金產出單位) 而單位內經營業務有部份被出售，則於釐定出售業務盈虧時，將售出業務有關的商譽計入業務賬面值。在此情況下出售的商譽，及按售出業務與所保留現金產出單位部份的相對價值計量。

已就商譽確認之減值虧損並不會於較後期間發回。

### 企業合併值超逾成本 (適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的企業合併)

本集團在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔權益超過收購附屬公司之成本的差額 (之前稱為「負商譽」)，在重新評估後，立即計入損益表中。

### 資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試 (存貨、財務資產、投資物業及商譽除外)，則評估資產的可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產出單位之使用價值與其公允價值扣除銷售成本後兩者中之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流量，在此情況下，則就資產所屬之現金產出單位釐定可以回收數額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折扣率計算其現值，該折扣率反映目前市場對貨幣時間值之評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中扣除 (除非該資產仍以重估值列賬，在此情況下減值虧損仍根據有關該重估資產之會計政策核算)。

於每個報告日會評估有否跡象顯示資產出現任何減值，或有否跡象顯示過往確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回該資產先前確認之減值虧損 (並非商譽)，惟撥回之數額不可超過往年度倘無就該項資產確認減虧損而應有之賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損乃於產生期間計入損益表 (除非該資產仍以重估值列賬，在此情況下減值虧損撥回仍根據有關該重估資產之會計政策核算)。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 關聯人士

任何人士會被視為與本集團有關連若：

- (a) 該人士直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益使其對本集團能施以重大影響力；或(iii)於本集團有共同控制權；
- (b) 該人士乃聯營人士；
- (c) 該人士乃一名共同控制實體；
- (d) 該人士乃本公司或其母公司的主要管理人員；
- (e) 該人士乃上述(a)或(d)的個別人士的近親；或
- (f) 該人士乃上述(d)或(e)的個別人士直接或間接地控制、共同控制或有重大影響力或擁有重大投票權之實體。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值或估值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之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。物業、廠房及設備項目之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表中列支。倘能明確顯示該等費用能引致未來於使用該項物業、廠房及設備時而增加經濟利益而該項成本能可靠地計量之情況下，則該等費用會予以資本化，作為該項資產之額外成本或置換。

對樓宇乃會進行頻密重估足以確保其公允值不會與其賬面值有重大差異。樓宇價值之變動列作物業重估儲備變動處理。倘儲備總額不足以補足個別資產之虧絀，多出之虧絀則自損益表扣除。日後任何重估盈餘按以往扣除之虧絀計入損益表。於出售重估資產時，有關資產以往估值之重估儲備乃作實現，並撥入保留溢利作儲備變動。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備及折舊 (續)

折舊乃按各物業、廠房及設備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：

樓宇	2%至5%
租賃樓宇修葺	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

當一項物業、廠房及設備的各部份有不同的可使用年期，該項目各部份的成本或價值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於每個結算日進行檢討和修正(如適合)。

一項物業、廠房和設備當出售或估計經其使用或出售而不再有經濟效益時，將不被確認。於年內不再被確認的資產因其出售或報廢並在損益表被確認的任收益或虧損乃有關資產的賬面值與淨銷售收入的差額。

### 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，投資物業是以獲租賃收入及／或資本增值為目的，而非以生產、提供產品、服務、行政或普通業務目的而持作銷售的。該等投資物業初次按成本(包括所支付的交易成本)計量。於初次確認後該等投資物業以反映市況之公允值於資產負債表中列賬。

投資物業公允值的改變產生之溢利或虧損於當年損益表中列賬。

任何投資物業被報廢或出售產生之溢利或虧損於當年損益表中確認。

由存貨轉往投資物業，物業在承轉日的公允價值及之前的賬面值的差額乃計入損益表中，當本集團完成建造發展一項自建的投資物業，物業於完成日之公允價值及其之前的賬面值的差額乃計入損益表中。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 持有之待發展物業

持有之待發展物業包括獲取佔用權利、使用及開發土地之成本，若干改變土地用途之費用及拆遷成本，並以成本減任何減值列帳。

### 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)。

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。

### 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

資產擁有權所附帶之絕大部份回報及風險仍屬出租人所有之租賃乃列賬為經營租賃。如本集團為出租人，本集團根據經營租賃租出之資產乃列入非流動資產，而經營租賃項下之應收租金以直線法按租賃年期計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金以直線法按租賃年期於損益表內扣除。

經營租賃項下之土地預付款初次乃按成本值列賬，其後則以直線法按租賃年期確認。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他財務資產

適用於截至二零零五年三月三十一日止年度：

#### 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。

當發生證券之公允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允價值列賬，而減值虧損金額則會於發生當期計入損益表中。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表中，惟以先前扣除金額為限。

適用於截至二零零六年三月三十一日止年度：

根據香港會計準則第39號所界定之財務資產分類為按公允價值列賬及於損益賬處理之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售之財務資產(如適用)。財務資產於初次確認時以公允價值(非按公允價值而計損益之投資)加上直接應佔交易成本計算。本集團於初次確認後釐定其財務資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之財務資產概於交易日(即本集團承諾購買該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生財務資產。該等資產以實際利率法按攤銷成本入賬。該等貸款及應收賬款被撤銷確認、出現減值或進行攤銷時產生的盈虧於損益表確認。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 投資及其他財務資產 (續)

適用於截至二零零六年三月三十一日止年度：(續)

##### 可供出售財務資產

可供出售財務資產乃指定為可供出售或並無歸入任何其他二個類別財務資產之上市及非上市股本證券之非衍生財務資產。於初次確認後，可供出售財務資產按照公允價值計量，其盈虧確認為權益之個別組成部份，直至該投資被撤銷確認，或直至確定投資出現減值時，之前於權益中確認之累計盈虧乃計入損益表。

當非上市股本證券之公允價值由於(a)合理公允價值估計範圍之變動對該投資而言屬重大，或(b)上述範圍內之各種估計概率未能合理評估及用以估算公允價值，因而未能可靠計算時，該等證券則按成本減任何減值虧損列賬。

##### 公允價值

在金融市場交易活躍的投資的公允價值參考於結算日的市場收市價。倘某些投資的市場不活躍，公允價值則採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行的公平市場交易，其他大致類同財務工具的現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

#### 財務資產減值 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度)

本集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。

##### 以攤銷成本計價的資產

如果有客觀證據顯示以攤銷成本計價的貸款及應收賬款、持至到期投資已產生減值虧損，則按資產的賬面值與估計日後的現金流量(不包括尚未產生的日後信貸損失)以原始實際利率(指初次確認時計算的實際利率)折現的現值之間差額確認減損。有關資產的賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損乃於損益表中確認。

本集團首先對具個別重要性的財務資產進行評估，評估是否有客觀證據顯示個別存有減值，並對非具個別重要性的財務資產進行評估，評估是否有客觀證據顯示個別或共同存在減值。倘若經個別評估的財務資產(無論具重要性與否)確定並無客觀證據顯示存在減值，該項資產會歸入一組具有同類信貸風險特性的財務資產內，並對該組財務資產是否存有減值共同作出評估。倘經個別評估減值的資產其減值虧損會或將繼續確認入賬，有關資產則不會納入共同減值評估之內。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 投資及其他財務資產 (續)

#### 以攤銷成本計價的資產 (續)

以後期間，倘減值虧損數額減少，而減少的原因客觀上與減值虧損確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損可予以撥回。於撥回當日，倘資產賬面值並無超出其攤薄成本，則任何減值虧損的其後撥回於損益表內確認入賬。

#### 按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公允價值不能可靠地計量，因而並無按公允價值列賬。該虧損的數額乃以資產賬面值及估計日後現金流量的按類似財務資產現時市場回報率計算之現值兩者間差額計量。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

#### 可供出售財務資產

倘一項可供出售資產出現減值，其成本(扣除任何本金還款及攤銷)及其現時公允價值兩者間差額之款項減先前於損益賬確認的任何減值虧損，乃由權益轉入損益表。分類為可供出售的股本工具之減值虧損不會於損益賬撥回。

### 撤銷確認財務資產 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度)

財務資產(或一項財務資產的一部分或一組同類財務資產的一部分)在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已就有關權利全數承擔付款的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及若為本集團就已轉讓資產作出的一項保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限兩者中較低者計算。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 2.5 主要會計政策概要 (續)

#### 撤銷確認財務資產 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度) (續)

倘以書面及／或購買期權 (包括現金結算期權或類以條文) 方式持續涉及已轉讓資產，本集團的持續涉及程度則視乎本團可能購回的已轉讓資產金額，惟以書面認沽期權 (包括現金結算期權或類似條文) 按公允價值計量的資產除外，在該情況下本集團之持續涉及程度以已轉讓資產的公允價值及期權行使價兩者中較低者為限。

#### 附息貸款及借貸

所有貸款及借貸初次按已收代價的公允價值減直接交易成本確認入賬。

初次確認後，附息貸款及借貸其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

有關收益及虧損於負債撤銷確認時透過攤銷過程在淨溢利或虧損淨額中確認入賬。

#### 可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，扣除交易成本後在資產負債表中確認為負債。發行以外幣為幣種之可換股債券之嵌入衍生因素已作公允價值釐定，並列帳為財務負債 (扣除交易成本)，其以公允價值計算而變動則計入損益。所收款項的其餘部份分配為負債部份，其以攤銷成本基準列帳為負債直至換股或贖回時注銷。

#### 撤銷確認財務負債 (適用於截至二零零六年三月三十一日止年度)

當負債的義務已被履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按重大不同條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會被視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，有關賬面值之差額乃於損益賬確認。

#### 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及其共同控制實體現金管理之銀行透支。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 撥備

撥備乃於過往事件已導致現有負債(法律上或推定的)產生及可能需要動用未來資源以清償負債時予以確認，惟必須能可靠地估計負債之款項。

當貼現之影響屬重大，就撥備而確認之款項為預期清還負債所需之未來開支於結算日之現值，因時間過渡而產生之貼現現值款項增加乃於損益表入賬列作財務費用。

### 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，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。

現時及過往期間之現時稅項資產和負債按預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

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。

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次確認而產生，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。

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：

- 遞延稅項資產乃由一項非業務合併之交易中之負商譽或資產或負債之初次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

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

- 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。

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。

倘若存在法律上可執行的權利，可將有關同一課稅實體及同一稅局的流動稅項資產及流動稅項負債以及遞延稅項抵銷，則會對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

### 收入確認

收入乃於本集團及其共同控制實體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，於發展項目竣工；
- (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) 利息收入以應計方式按金融工具的估計年期用實際利率將未來估計的現金收入折扣計算金融資產的賬面淨值。

## 2.5 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。

#### 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。

### 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。

## 2.5 主要會計政策概要 (續)

### 股息

董事擬派之末期股息於資產負債表之股本及儲備部分分開列為繳入盈餘或保留溢利，若有，之分配，直至該等股息獲股東於股東大會上批准。當該等股息獲股東批准及宣派，即確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因是本公司之公司細則授權董事宣派中期股息。中期股息乃於建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

財務報表以港元呈報，即本公司的功能及呈報貨幣。本集團內的實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易按原先交易日的有關功能貨幣的匯率換算入賬。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日的匯率再換算。所有匯兌差額撥入損益表處理。按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用原先交易日期的匯率換算。按公允價值列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允價值日期的匯率換算。

若干海外附屬公司，共同控制實體及聯營公司的功能貨幣並非港元。於結算日，有關實體的資產與負債，按結算日的匯率換算為本公司的呈報貨幣，其損益表則按本年度的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額乃計入外匯變動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益中確認的遞延累計金額，會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司及共同控制實體之現金流量按現金流量之日之匯率換算為港元。海外附屬公司及共同控制實體於整個年度經常產生之現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重大會計判斷及估計

#### 判斷

於採用本集團之會計政策時，除牽涉估計者外，管理層作出了以下對各財務報表確認數額有最重大影響之判斷：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租一方

本集團就其投資物業組合簽訂經營租賃合約。本集團認定其保留擁有該等以經營租賃出租之物業的重大風險和回報。

#### 投資物業與自用物業分類

本集團認定一項物業是否合資格被分類為一項投資物業，並已制訂作出此判斷之標準。投資物業為持有作賺取租金或／和為資本增值用途之物業。因此，本集團考慮一項物業所產出之現金流量是否很大程度獨立於本集團持有之其他資產。

若干物業部份持有作賺取租金或為資本增值用途，另部份則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘各部份可分開出售(或根據一項融資租賃分開出租)，本集團須就各部份分開列賬。倘各部份不可分開出售，則只在持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份為不顯著之情況下，該物業才會被列為投資物業。

輔助服務是否因不重要而不被列為投資物業仍按對個別物業作出判斷。

#### 土地增值稅

中國之土地增值稅仍按土地價值升值而徵收，升值乃以物業銷售之收入減可扣減之開支包括土地使用權之攤銷，借貸成本及所有物業開發開支。

本集團在中國之附屬公司從物業開發業務的需徵土地增值稅，其包含於銷售成本中。然而在中國不同城市該等稅種的實施各有差異，而本集團還沒有與有關之稅務機關作土地增值稅報稅表結算。因此，在釐定土地增值額及相關稅負需作重大之判斷，在一般的業務過程，最終釐定之稅負是不確定的。本集團的管理層以最佳之估計確認有關負債，倘最終有關事項之稅負結果與原先列帳金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間的銷售成本及土地增值稅撥備。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 不確定估計

下文詳述有關日後之主要假設及於結算日之其他不確定估計來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

#### 商譽減值測試

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。釐定商譽是否減值須對獲分配商譽之現金產出單位之出售公允價減成本作出估計。本集團須就現金產出單位資產的公允價作估計以估算出售公允價減成本。截至二零零六年三月三十一日，本集團商譽的賬面價值為66,247,000港元(二零零五年66,247,000港元)。進一步詳情列載於附註20。

#### 流動稅項及遞延稅項

本集團於中國需徵企業所得稅，釐定稅務撥備金額及支付相關稅項的時間點須作重大的判斷。在一般的業務過程會有許多交易或計算之最終稅負是不確定的，倘最終有關事項的稅負結果與原先列帳金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

#### 待售之發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇銷

本集團基於對待售之發展中物業及已竣工之待售物業的可變現性進行評估，其中會按過去經驗評估到竣工還會發生的成本及按過去經驗及當時之市場狀況評估淨銷售價值，然後撇銷待售之發展中物業及已竣工之待售物業至等於淨可變現值，倘到竣工還會發生的成本增加或淨銷售價值減少，則淨可變現值將會減少，導致需對待售之發展中物業及已竣工之待售物業撇銷至淨可變現值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額可能不會兌現，則撇銷會作列帳。撇銷的察覺需用判斷及估計，倘預期出現差異將影響發生估計改變之期間之待售之發展中物業及已竣工之待售物業之帳面值及其撇銷。

#### 重估可換股債券及評估衍生財務負債之公允值

於發行以外幣為幣種之可換股債券，嵌入之衍生因素之公允值便作釐定，而嵌入之衍生因素以衍生財務負債作列帳，而所收款之餘額則分配為負債部分，以分攤成本基準列帳為負債，直至換股或贖回時注銷。衍生財務負債於每個結算日以公允值重估而變動則計入損益。於估計衍生財務負債之公允值，本集團聘用獨立評估，其乃基於各種假設及估算。

#### 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(二零零五年：無)。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元								
	(重列)								(重列)	
分類收入：										
銷售予外界客戶	742,927	524,988	12,601	24,836	3,579	3,090	-	-	759,107	552,914
分類業績	175,433	108,520	45,056	67,589	(1,050)	(3,427)	(32,335)	(7,679)	187,104	165,003
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									171,842	144,872
稅項									(65,781)	(43,661)
本年溢利									106,061	101,211

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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元								
分類資產	4,976,611	3,996,239	321,281	524,165	12,501	13,295	87,415	16,817	5,397,808	4,550,516
未能劃分之資產									560	19,240
總資產									5,398,368	4,569,756
分類負債	1,218,621	781,444	27,707	177,787	12,039	5,672	9,191	16,766	1,267,558	981,669
未能劃分之負債									2,484,084	2,207,466
總負債									3,751,642	3,189,135

#### 4. 分類資料 (續)

##### (a) 業務分類 (續)

	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	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	港幣千元	港幣千元
其他分類資料：										
折舊	4,318	1,978	115	5,983	209	509	601	589	5,243	9,059
預付租賃款攤銷	-	-	114	114	-	-	-	-	114	114
租賃土地及樓宇 之重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	365	-	365
商譽攤銷	-	1,875	-	-	-	-	-	-	-	1,875
預付款撥備/ (回撥)	(4,355)	14,000	-	-	-	-	-	-	(4,355)	14,000
出售物業、廠房 及設備項目之 虧損	(98)	90	4	-	21	-	38	576	(35)	666
出售投資物業之 溢利	-	-	19,436	53,903	-	-	-	-	19,436	53,903
營業稅撥備撥回	-	-	7,901	10,655	-	-	-	-	7,901	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	25,801	-	-	-	-	-	25,801	47,966
超逾增持子公司 權益成本	-	-	17,323	-	-	-	-	-	17,323	-
投資物業公允價 變動	-	-	1,681	-	-	-	-	-	1,681	-
可換股債券衍生 負債部份之 公允價攤銷	-	-	-	-	-	-	26,643	-	26,643	-
資本性支出	2,074	1,786	15	6,935	100	46	911	2,127	3,100	10,894

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 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	-	-	759,107	552,914	-	-	759,107	552,914
其他分類資料：								
分類資產	23	205	5,310,930	4,562,343	87,415	7,208	5,398,368	4,569,756
資本性支出	-	-	3,012	9,429	88	1,465	3,100	10,894

### 5. 收入

收入，同時為本集團之營業額，仍指出售物業所得款(扣減退款)連同總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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
物業銷售	742,927	524,988
總租金收入	12,601	24,836
物業管理收入	3,579	3,090
	759,107	552,914

## 6. 除稅前溢利

本集團經營業務之溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	本集團	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
售出物業之成本		<b>499,671</b>	405,086
折舊	15	<b>6,533</b>	9,532
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(1,290)</b>	(473)
		<b>5,243</b>	9,059
土地及樓宇之營運租約之最低租金		<b>3,286</b>	2,743
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(1,462)</b>	(1,731)
		<b>1,824</b>	1,012
核數師酬金		<b>1,600</b>	1,200
員工成本(包括董事酬金－附註8)		<b>33,821</b>	28,328
退休金計劃供款		<b>3,012</b>	2,198
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(12,041)</b>	(10,656)
		<b>24,792</b>	19,870

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 6. 除稅前溢利 (續)

	附註	本集團	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
長期服務金撥備	31	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(不含投資物業)		(35)	666
出售投資物業溢利#		(19,436)	(53,903)
樓宇重估虧絀／(盈餘)	15	—	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*	20	—	1,875
租賃土地及土地使用權攤銷*	17	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
租金收入淨額		(7,186)	(16,427)
投資物業公允值變動	16	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#	35	(25,801)	(47,966)
收購附屬公司額外權益值超愈成本#		(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。

## 7. 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 (重列)
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
	122,714	80,998
減：於發展中物業資本化之款項	(107,140)	(61,282)
	15,574	19,716

## 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	10	10
獨立非執行董事	260	150
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及其他福利	5,576	6,005
退休金計劃供款	60	60
	5,906	6,225

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 8. 董事酬金 (續)

#### (a) 獨立非執行董事

本年度獨立非執行董事之費用如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
鄧立人先生	100	50
羅健豪先生	80	50
黃繼昌先生	80	50
	260	150

於本年度內並無應付給獨立非執行董事之其他酬金(二零零五年：無)。

#### (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金，津貼 及福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
二零零六年				
執行董事：				
曾文仲先生	—	1,403	12	1,415
江鳴先生	—	1,794	12	1,806
陶林先生	—	780	12	792
鄭榮波先生	—	1,300	12	1,312
林振新先生	—	299	12	311
	—	5,576	60	5,636
非執行董事：				
鄭洪慶先生	10	—	—	10
	10	5,576	60	5,646

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事 (續)

	袍金 港幣千元	薪金，津貼 及福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
二零零五年				
執行董事：				
曾文仲先生	—	1,511	12	1,523
江鳴先生	—	1,932	12	1,944
陶林先生	—	840	12	852
鄭榮波先生	—	1,400	12	1,412
林振新先生	—	322	12	334
	—	6,005	60	6,065
非執行董事：				
鄭洪慶先生	10	—	—	10
	10	6,005	60	6,075

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(二零零五年：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。

## 9. 五位最高薪酬人士

本年度內五位最高薪酬人士中包括四位(二零零五年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註8內，其餘一位(二零零五年：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(二零零五年：無至1,000,000港元)之間，其詳情載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
基本薪金及花紅	615	602
退休金計劃供款	12	12
	627	614

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 10. 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	<b>81,162</b>	69,157
往年度超額撥備	<b>(3,396)</b>	—
遞延稅項(附註30)	<b>(11,985)</b>	(25,496)
本年度稅項總列支	<b>65,781</b>	43,661

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(二零零五年亦無需撥備)。

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。

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－二零零六年

	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	<b>(21,618)</b>		<b>193,460</b>		<b>171,842</b>	
按法定稅率計算之稅項	<b>(3,783)</b>	17.5	<b>63,842</b>	33.0	<b>60,059</b>	35.0
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>3,609</b>	(16.7)	<b>10,924</b>	5.6	<b>14,533</b>	8.5
較低之稅率	—	—	<b>(7,023)</b>	(3.6)	<b>(7,023)</b>	(4.1)
使用往年之稅務虧損	—	—	<b>(3,396)</b>	(1.7)	<b>(3,396)</b>	(2.0)
無需納稅之收入	<b>(4,865)</b>	22.5	<b>(11,511)</b>	(6.0)	<b>(16,376)</b>	(9.5)
不作稅項扣減費用	<b>5,039</b>	(23.3)	<b>12,945</b>	6.7	<b>17,984</b>	10.5
按本集團實質稅率計算之稅項列支	—	—	<b>65,781</b>	34.0	<b>65,781</b>	38.3

## 10. 稅項 (續)

### 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		120,254		144,872	
按法定稅率計算之稅項	4,308	17.5	39,684	33.0	43,992	30.4
未確認稅項虧損之稅項影響	4,411	17.9	13,338	11.1	17,749	12.3
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)	(6.7)	(16,751)	(11.6)
不作稅項扣減費用	—	—	4,620	3.8	4,620	3.1
使用往年之稅務虧損	—	—	(3,418)	(2.8)	(3,418)	(2.4)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	—	—	43,661	36.3	43,661	30.1

## 11. 本公司股權權益持有人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46,768,000港元(二零零五年：18,079,000港元)(附註35(b))。

## 12. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期股息 – 1港仙(二零零五：無)每普通股	21,053	—
擬派末期股息 – 1港仙(二零零五：無)每普通股	22,129	—
	43,182	—

擬派發之末期股息之金額之計算仍基於預計於二零零六年九月七日至二零零六年九月十一日(享有末期股息之登記冊截止過戶期)之已發行股份2,212,900,000股，其包含於二零零六年三月三十一日之已發行股份2,105,250,000股及於二零零六年三月三十一日後之二零零六年四月及六月就行使購股權及轉換可換股債券而獲發行之額外107,650,000股股份。本年度之擬派末期股息須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會批准。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 13. 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(附註7)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。

### 14. 於附屬公司之權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，成本值	<b>2,699,385</b>	2,465,383
應收附屬公司	<b>457,844</b>	455,548
	<b>3,157,229</b>	2,920,931
減：減值撥備	<b>(1,785,798)</b>	(1,785,798)
	<b>1,137,431</b>	1,135,133

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43。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	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
二零零六年三月三十一日					
於二零零五年三月三十一日及 於二零零五年四月一日：					
成本值或估值	8,973	26,804	13,751	10,173	59,701
累計折舊	(1,005)	(16,574)	(7,979)	(4,539)	(30,097)
淨賬面值	7,968	10,230	5,772	5,634	29,604
於二零零五年四月一日， 扣除累計折舊之淨額	7,968	10,230	5,772	5,634	29,604
增加	—	—	2,512	588	3,100
出售	(280)	—	(328)	(79)	(687)
出售附屬公司(附註35)	—	(6,978)	(144)	(53)	(7,175)
重估虧絀	(365)	—	—	—	(365)
本年度折舊	(612)	(2,386)	(2,070)	(1,465)	(6,533)
匯率調整	359	(215)	195	220	559
於二零零六年三月三十一日， 扣除累計折舊之淨額	7,070	651	5,937	4,845	18,503
於二零零六年三月三十一日：					
成本值或估值	7,902	1,581	14,870	10,573	34,926
淨賬面值	(832)	(930)	(8,933)	(5,728)	(16,423)
淨賬面值	7,070	651	5,937	4,845	18,503
成本值或估值分析：					
成本值	—	1,581	14,870	10,573	27,024
於二零零六年三月 三十一日估值	7,902	—	—	—	7,902
	7,902	1,581	14,870	10,573	34,926

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 15. 物業、廠房及設備 (續)

#### 本集團

	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 (重列)
二零零五年三月三十一日					
於二零零四年四月一日：					
成本值或估值	11,729	21,934	11,349	9,192	54,204
累計折舊	(2,914)	(12,424)	(6,262)	(3,344)	(24,944)
淨賬面值	8,815	9,510	5,087	5,848	29,260
於二零零四年四月一日，					
扣除累計折舊之淨額	8,815	9,510	5,087	5,848	29,260
增加	—	6,711	2,270	1,913	10,894
收購一家附屬公司(附註36(b))	—	—	550	—	550
收購一家共同控制實體	—	—	294	311	605
出售	(34)	(750)	(318)	(698)	(1,800)
出售附屬公司(附註35)	—	—	(8)	—	(8)
重估虧絀	(365)	—	—	—	(365)
本年度折舊	(448)	(5,241)	(2,103)	(1,740)	(9,532)
於二零零五年三月三十一日，					
扣除累計折舊之淨額	7,968	10,230	5,772	5,634	29,604
於二零零五年三月三十一日					
成本值或估值	8,973	26,804	13,751	10,173	59,701
累計折舊	(1,005)	(16,574)	(7,979)	(4,539)	(30,097)
淨賬面值	7,968	10,230	5,772	5,634	29,604
成本值或估值分析：					
成本值	—	26,804	13,751	10,173	50,728
於二零零五年三月三十一日					
估值	8,973	—	—	—	8,973
	8,973	26,804	13,751	10,173	59,701

本集團之樓宇於二零零六年三月三十一日分別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7,902,000港元。

若所有本集團的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5,788,000港元(二零零五年：5,615,000港元)。

## 16. 投資物業

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
年初賬面值	<b>522,507</b>	401,455
增加(收購)	—	314,064
由公允價值評估產生之淨溢利調整	<b>1,681</b>	—
匯率調整	<b>5,494</b>	—
出售	<b>(112,322)</b>	(206,699)
出售附屬公司(附註35)	<b>(119,826)</b>	—
轉入發展中物業(附註19)	<b>5,231</b>	13,687
年結賬面值	<b>302,765</b>	522,507

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
長期租約	<b>297,872</b>	284,858
中期租約	<b>4,893</b>	237,649
	<b>302,765</b>	522,507

本集團之投資物業於二零零六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**302,765,000**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**38(a)**。

若干賬面值為**283,000,000**港元(二零零五年：**177,000,000**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**27(a)(i)**)。

本集團投資物業之進一步資料列載於本年報第**115**至**117**頁內。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 17. 預付租賃土地款

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初賬面值 之前呈報 採用香港會計準則第17條之影響(附註2.2(a))	—	—
	<b>4,933</b>	5,047
重列 本年度攤銷	<b>4,933</b> <b>(114)</b>	5,047 (114)
年結賬面值	<b>4,819</b>	4,933

於二零零六年三月三十一日，本集團之租賃土地均以下租賃條款持有：

	香港 港幣千元	其他地區 港幣千元	總計 港幣千元
長期租約	—	597	597
中期租約	4,222	—	4,222
	4,222	577	4,819

### 18. 持有之待發展物業

本集團持有之待發展物業位於中國境內並以長期租約條款持有及已用作本集團其他貸款之抵押(附註27(b))。

## 19. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
年初數	<b>3,189,085</b>	632,249
增加	<b>1,041,316</b>	695,669
由持有待發展物業轉入	—	1,137,896
收購一家附屬公司	—	796,000
收購一家共同控制實體	—	410,912
匯率調整	<b>132,201</b>	—
	<b>4,362,602</b>	3,672,726
減：出售附屬公司(附註35)	—	(173,441)
	<b>4,362,602</b>	3,499,285
轉至已竣工之待售物業	<b>(685,024)</b>	(296,513)
轉至投資物業(附註16)	<b>(5,231)</b>	(13,687)
	<b>3,672,347</b>	3,189,085
歸入流動資產項下之待售發展中物業部份	<b>(1,472,201)</b>	(1,371,899)
發展中物業歸類為非流動資產	<b>2,200,146</b>	1,817,186

本集團之發展中物業位於中國境內並以長期租約條款持有。

若干賬面值為2,845,000,000港元(二零零五年：2,263,000,000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27(a)(ii))。

本集團之發展中物業之進一步資料列載於本年報第118頁內。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 20. 商譽／負商譽

#### 本集團

	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元
二零零六年三月三十一日		
於二零零五年四月一日之前呈報成本：	<b>10,207</b>	<b>(119,706)</b>
採用會計準則第31條之影響(附註2.2(b))	<b>57,694</b>	—
採用香港會計準則第3條之影響(附註2.2(e))	<b>(1,654)</b>	<b>119,706</b>
重列成本	<b>66,247</b>	—
之前呈報累計攤銷	<b>(1,654)</b>	—
採用香港會計準則第3條之影響(附註2.2(e))	<b>1,654</b>	—
重列累計攤銷	—	—
淨賬面值	<b>66,247</b>	—
於二零零五年四月一日成本	<b>66,247</b>	—
於二零零六年三月三十一日 成本及淨賬面值	<b>66,247</b>	—

## 20. 商譽／負商譽 (續)

### 本集團

	商譽 港幣千元 (重列)	負商譽 港幣千元
二零零五年三月三十一日		
於二零零四年四月一日：		
成本	26,049	—
累計攤銷	(4,292)	—
淨賬面值	21,757	—
於二零零四年四月一日，		
扣除累計攤銷之成本	21,757	—
收購附屬公司(附註36(b))	—	(119,706)
出售附屬公司(附註35)	(11,329)	—
採用會計準則第31條之影響(附註2.2(b))		
— 收購共同控制實體	57,694	—
本年度攤銷	(1,875)	—
於二零零五年三月三十一日	66,247	(119,706)
於二零零五年三月三十一日：		
成本	67,901	(119,706)
累計攤銷	(1,654)	—
淨賬面值	66,247	(119,706)

於二零零五年，商譽仍以與出售土地／物業發展項目所開發之物業作配比基準作攤銷。

於二零零二年採納香港會計準則第30條之前收購附屬公司所產生而保留於綜合儲備之負商譽於二零零五年三月三十一日為9,852,000港元。於採納該香港財務報告準則後，該負商譽9,852,000港元已被撤銷確認並在保留溢利中年初餘額之相應調整。

### 商譽之減值測試

透過業務合併收購的商譽已分配至物業發展現金產出單位作減值測試。基於獲批准之現金產出單位之可回收金額乃基於預估之出售之公允價值減成本而釐定出售之公允價值減成本仍基於對現金產出單位之資產之價值或可變現價值作估算。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 21. 於共同控制實體之權益

於二零零六年三月三十一日及截至該日止年度包含於綜合財務報表之應佔共同控制實體之資產、負債、收入及費用列載如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
流動資產	254,417	29,272
非流動資產	418,839	545,584
流動負債	(260,692)	(175,385)
非流動負債	(144,412)	(191,616)
	268,152	207,855
行政費用	(25)	—
其他費用，淨額	(5)	(2,993)
除稅前虧損	(30)	(2,993)
稅項	250	—
淨溢利／(虧損)	220	(2,993)

共同控制實體資料如下：

名稱	註冊資本 之金額	註冊成立 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*	RMB466,800,000	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*	USD1,000,000	中國	30	43	30	物業管理
青島沿海物業發展 有限公司*	RMB100,000,000	中國	50	25	50	休止狀態
天津沿海綠色家園 置業有限公司*	RMB30,000,000	中國	70	60	70	休止狀態

\* 並非由香港安永會計師事務所或其它安永國際會計師事務所成員公司審核。

## 22. 可供出售投資／長期投資

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560
非上市股權投資，賬面值	—	18,680
	<b>560</b>	<b>19,240</b>

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。於本年度，本集團已將其於海際之投資出售。

## 23. 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(附註27(a)(iv))。

## 24. 已竣工之待售物業

若干賬面值為166,000,000港元(二零零五年：59,000,000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27(a)(iii))。

本集團已竣工之待售物業之進一步資料列載於本年報第115至117頁內。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 25. 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
	66,027	100	30,590	100

### 26. 應付賬款／已收訂金及遞延收入

#### 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	5,124	4
90日以上	120,821	71	116,736	90
	171,276	100	130,144	100

應付賬款無利息承擔。

#### 已收訂金及遞延收入

於本集團於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表之已收訂金及遞延收入帳中含有約9,700萬港元(二零零五年：4,600萬港元)，其仍為根據本集團與一個第三方開發商就有關聯合開發於中國武漢之一個物業項目所簽訂之聯合開發合同所收取之款項。根據該聯合開發合同，本集團提供一塊土地而該第三方開發商完全負責於該土之物業開發，本集團則向該第三方開發商收取一筆保證回報人民幣1億元(約為9,700萬港元)。於二零零六年三月三十一日，本集團已收取該保證回報之全額，並於本集團之綜合資產負債表列帳為遞延收入。

27. 附息之銀行借款及其他貸款

	實際 利率(%)	到期	本集團		本公司	
			二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>流動</b>						
銀行透支：無抵押	—	—	—	8,756	—	—
銀行貸款：有抵押	5.43-6.75	2007	432,310	228,593	—	—
銀行貸款：無抵押	6.44	2006	19,358	23,987	—	—
其他貸款：有抵押	5.22-10.56	2006-2007	177,950	26,054	—	—
其他貸款：無抵押	—	—	—	494,822	—	—
可換股債券(附註28)	9	2006	72,232	—	72,232	—
			701,850	782,212	72,232	—
<b>非流動</b>						
銀行貸款：有抵押	5.76-7.24	2007-2008	375,023	425,956	—	—
銀行貸款：無抵押	6.24-9.25	2007-2008	67,205	5,550	—	—
其他貸款：有抵押	5.51-13	2008-2013	219,024	180,849	—	—
其他貸款：無抵押	10	2009	116,148	—	—	—
優先票據	9	2008	135,798	—	135,798	—
			913,198	612,355	135,798	—
			1,615,048	1,394,567	208,030	—

	本集團		本公司	
	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
<b>分析：</b>				
銀行貸款及透支償還期：				
一年內或提出要求時	451,668	261,336	—	—
於第二年內	378,604	366,450	—	—
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	63,624	65,056	—	—
	893,896	692,842	—	—
其他貸款償還期：				
一年內	80,182	520,876	72,232	—
於第二年內	97,064	156,063	—	—
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	262,754	10,808	135,798	—
五年以上	11,152	13,978	—	—
	721,152	701,725	208,030	—
	1,615,048	1,394,567	208,030	—

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 27. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

附註：

(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**2.83**億港元之投資物業(附註16)；
- (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為**28.45**億港元之發展中物業(附註19)；
- (iii) 本集團若干於結算日賬面總值約為**1.66**億港元之已竣工之待售物業(附註24)；
- (iv) 本集團若干銀行存款金額約為**6,800**萬港元(附註23)；及
- (v) 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**4,500**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。於二零零六年三月三十一日若干其他貸款乃以新弘大之**85%**股東權益(見以下(ii))，本集團於北京高盛置業有限公司(共同控制實體)之**49.75%**的股東權益及本集團帳面值約為**1.13**億港元(附註18)之持有之待發展物業作抵押。該等其他貸款之年利率為**5%**至**13%**。

(i) 於往年之二零零四年五月本公司之全資附屬公司上海鑫橋置業有限公司(「上海鑫橋」)及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)。

## 27. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

附註：(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之條件下，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。於本年度內，本集團通過如以下(b)(ii)條詳述之再融資安排根據新弘大合同從新弘大貸出方購回於新弘大之100%股東權益。

(ii) 於二零零六年三月，本集團為新弘大持有之發展項目進行一次再融資安排。於再融資安排下，本集團與中國境內之一家信托公司(「新弘大信托公司」)簽訂有關貸款額約為1.94億港元(人民幣2億元)之若干合同(「新弘大信托合同」)(「新弘大信托交易」)。

根據新弘大信托交易，新弘大信托公司及本集團分別由新弘大貸出方回購85%及15%新弘大之股權及向新弘大貸出方償還貸款及利息總額約5.95億港元(人民幣6.15億元)作為代價，其中新弘大信托公司佔約5.06億港元(人民幣5.23億元)(「信托代價」)而本集團佔約8,900萬港元(人民幣9,200萬元)。根據新弘大信托合同，新弘大信托公司替受益人(「受益人」)信托持有新弘大之85%股東權益(「新弘大信托」)，沿海地產投資(中國)有限公司(「沿投中國」)(本公司之全資附屬公司)為其中一個受益人並對新弘大信托作出約3.13億港元(人民幣3.23億元)之供款，故於新弘大信托有約62%之實益權益。剩餘約38%之新弘大信托實益權益由獨立於本集團之第三方(「獨立受益人」)擁有，其對新弘大信托作出約1.93億港元(人民幣2億元)之供款。

根據新弘大信托合同，新弘大信托只可從新弘大享有由二零零六年三月起計為期二十四個月按信托代價之每年5.6%固定回報。新弘大信托公司將由二零零六年三月起計為期二十四個月向沿投中國收取按信托代價之每年3%信托管理費及固定顧問費約1,700萬港元(人民幣1,800萬元)。除上述外，新弘大信托及新弘大信托公司在新弘大信托期內(其將於本集團按下述購回新弘大之85%股東權益之日終止)並不享有新弘大之任何股息或其他分配。

根據新弘大信托合同，本集團有權利及責任以原本之代價約5.06億港元(人民幣5.23億元)(其中約3.13億港元(人民幣3.23億元)將會由新弘大信托公司償還給本集團)於二零零八年六月購回新弘大之85%股東權益。無論新弘大之淨資產值有任何變動，該購回之代價均已固定。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 27. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

附註：(續)

(b) (ii) (續)

依董事之意見，本公司保留對新弘大財務及營運政策之控制，因此於本年度之財務報表本集團將由新弘大信托公司收到之淨額約1.94億港元(人民幣2億元)(其由獨立受益人供給)列帳為其他貸款而應付給新弘大信托公司之信託管理費及顧問費及給獨立受益人之固定保證回報核算為財務成本，以反映新弘大信托交易之商業實質。

(c) 優先票據

根據日期為二零零五年七月七日之認購協議，本公司於二零零五年八月五日發行了總共1,750萬美元(約1.358億港元)之優先票據，優先票據年利率9%並於二零零八年八月五日期滿償還，優先票據仍以本公司之全資附屬公司，沿海物業發展有限公司之100%已發行股本作抵押。

(d) 本集團之銀行及其他借貸乃以港幣、美元及人民幣為原幣種分別為5,550,000港元、208,030,000港元及1,401,468,000港元，本公司之其他貸款乃以美元為原幣種。

#### 其他利率資料

	本集團			
	二零零六年 固定利率 港幣千元	二零零六年 浮動利率 港幣千元	二零零五年 固定利率 港幣千元	二零零五年 浮動利率 港幣千元
銀行透支：無抵押	—	—	—	8,756
銀行貸款：有抵押	248,855	558,478	199,814	454,734
銀行貸款：無抵押	81,013	5,550	18,587	10,950
其他貸款：有抵押	368,257	28,717	175,813	31,090
其他貸款：無抵押	116,148	—	494,822	—
可換股債券	—	72,232	—	—
優先票據	135,798	—	—	—

	本公司			
	二零零六年 固定利息 港幣千元	二零零六年 浮動利息 港幣千元	二零零五年 固定利息 港幣千元	二零零五年 浮動利息 港幣千元
可換股債券	—	72,232	—	—
優先票據	135,798	—	—	—

## 28. 可換股債券

根據日期為二零零五年七月七日之認購協議，本公司於二零零五年八月五日發行了總共1,250萬美元(約9,750萬港元)之可換股債券，經之後於二零零五年十一月十日修訂後分為四批發行，每批金額為3,125,000美元(約24,375,000港元)，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。第一批可換股債券於本年內已轉換為本公司之股份(附註32)，第二批可換股債券於年結日後轉換為本公司之股份。除非轉換為本公司之股份，第三及第四批可換股債券將於二零零六年十二月三十一日以100%之票面值贖回。

若於適用之可轉換期屆滿(含最後一日)前之連續10個交易日，本公司之股份之收市價不超過各自之換股價，可換股債券之持有人有權選擇通知本公司將該批可換股債券之可轉換期及到期日延期六個月。

可換股債券之利率為倫敦銀行同業拆息加1.5%年利率，可換股債券仍以本公司之全資附屬公司，沿海物業發展有限公司之100%已發行股本作抵押。

於發行，以外幣為幣種的可換股債券之嵌入衍生因素已作公允價值釐定，並列帳為財務負債，其以公允價值計算而變動則計入損益。所收款項的其餘部份分配為可換股債券之負債部份，並以攤銷成本基準列帳為負債。

發行可換股債券之淨收款劃分為負債及衍生負債部份載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度發行可換股債券的票面值	97,124	—
衍生工具負債	(2,800)	—
於發行時的負債部份	94,324	—
本年度轉換	(24,118)	—
利息費用	5,085	—
利息支出	(3,059)	—
於三月三十一日的負債部份(附註27)	72,232	—

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 29. 長期應付款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初數	8,695	41,642
增加持有之待發展物業	—	18,524
重新歸類入應付賬項	—	(51,774)
重新歸類入其他應付賬項	(1,637)	—
其他增加	—	303
於三月三十一日	7,058	8,695

### 30. 遞延稅項

於本年度內遞延稅項負債之變動如下：

#### 遞延稅項負債

本集團	二零零六年			
	於收購 附屬公司 所作之公允 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
於二零零五年四月一日	323,527	337,385	58,806	719,718
本年度計入收入之遞延稅項 (附註10)	—	(9,381)	(2,604)	(11,985)
出售附屬公司(附註35)	—	(34)	(4,284)	(4,318)
匯率調整	12,033	12,549	2,187	26,769
於二零零六年三月三十一日之 遞延稅項負債總額	335,560	340,519	54,105	730,184

### 30. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債(續)

本集團	二零零五年			
	於收購 附屬公司 所作之公允 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 (重列)
於二零零四年四月一日	49,074	355,017	84,302	488,393
本年度計入收入之遞延稅項 (附註10)	—	—	(25,496)	(25,496)
本年度計入股東權益之遞延稅項 因收購附屬公司而產生之 遞延稅項	—	(17,519)	(113)	(17,632)
出售附屬公司(附註35)	273,746	—	—	273,746
收購共同控制實體產生之遞延 稅項	(38,330)	—	—	(38,330)
	39,037	(113)	113	39,037
於二零零五年三月三十一日之 遞延稅項負債總額	323,527	337,385	58,806	719,719

本集團有源於香港之稅務虧損73,317,000港元(二零零五年：64,565,000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。

於二零零六年三月三十一日，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(二零零五年：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。

### 31. 長期服務金撥備

	本集團		本公司	
	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
年初結餘	1,890	1,833	985	909
本年撥備	190	57	75	76
於年末	2,080	1,890	1,060	985

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 32. 股本

#### 股份

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
法定股本 3,000,000,000 (二零零五年：3,000,000,000) 股普通股 (每股面值0.10港元)	300,000	300,000
已發行及已繳足股本 2,105,250,000 (二零零五年：2,024,000,000) 股普通股 (每股面值0.10港元)	210,525	202,400

於本年內票面值約24,375,000港元可換股債券已轉換為81,250,000股本公司之每股面值0.10港元之股份。

#### 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以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。

### 33. 購股權計劃 (續)

#### (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，

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的股份數目總額，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，其乃為本公司於採納計劃2002日期已發行股本之10%。
- (iii) 於二零零六年三月三十一日，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3%。

### 33. 購股權計劃 (續)

#### (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。
- (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。

### 33. 購股權計劃(續)

#### (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。

#### (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 二零零六年 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 二零零五年 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			

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 33. 購股權計劃 (續)

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。

本集團採納了香港財務報告準則第2條之過度性條文而沒有以新的計量政策應用於(i)於二零零二年十一月七日或之前授予員工之購股權；及(ii)於二零零二年十一月七日後授予員工之購股權，但其歸屬期限仍於二零零五年四月一日起計。

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。

於結算日後於二零零六年四月及六月，附認購權之26,400,000購股權以每股0.2港元之行使價被行使，致使以總代價(除費用前)5,280,000港元發行26,400,000股每股0.1港元之股份。

於批准本財務報表之日，本公司於計劃1997項下有36,320,000購股權未被行使，其約為本公司於該日已發行股本之1.6%。

## 34. 儲備

### (a) 本集團

本集團之儲備金額及其於本年度及往年度之變動已於財務報表第36至37頁之綜合股東權益變動表呈列。

本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty Group (BVI) Limited 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。

### (b) 本公司

	附註	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
於二零零四年四月一日		330,080	2,409,483	(1,751,158)	988,405
本年度淨虧損	11	—	—	(18,079)	(18,079)
於二零零五年三月三十一日及年初		330,080	2,409,483	(1,769,237)	970,326
股份發行		17,691	—	—	17,691
本年度淨虧損	11	—	—	(46,768)	(46,768)
二零零六年度中期股息	12	—	(21,053)	—	(21,053)
擬派末期股息	12	—	(22,129)	—	(22,129)
於二零零六年三月三十一日		<b>347,771</b>	<b>2,366,301</b>	<b>(1,816,005)</b>	<b>898,067</b>

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。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 35. 出售附屬公司

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
物業、廠房及設備	15	7,175	8
投資物業	16	119,826	—
商譽	20	—	11,329
已竣工之待售物業		620	—
發展中物業	19	—	173,441
佔共同控制實體之淨資產額		—	—
現金及銀行結存		35,505	9,293
應收賬款		—	9,146
其他應收款		42,156	218
銀行借貸		(48,152)	(37,894)
應付賬款		(1,656)	(10,269)
其他應付款及應計負債		(25,847)	(6,043)
已收訂金		(60,553)	—
應付稅項		(25,500)	(4,347)
遞延稅項負債	30	(4,318)	(27,586)
應付少數股東		—	(1,455)
少數股東權益		—	(10,753)
		<b>39,256</b>	105,088
出售附屬公司溢利	6	<b>25,801</b>	47,966
		<b>65,057</b>	153,054
支付方式：			
現金		<b>65,057</b>	110,486
其他應收款		—	42,568
		<b>65,057</b>	153,054

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
現金代價	<b>65,057</b>	110,486
出售之現金及銀行結餘	<b>(35,505)</b>	(9,293)
出售附屬公司之現金及現金等值之淨(流出)／流入	<b>29,552</b>	101,193

### 35. 出售附屬公司(續)

於截至二零零六年及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該年度之綜合營業額及稅後溢利並無顯著影響。

### 36. 綜合現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

於本年度票面值總額約為24,375,000港元之可換股債券被轉換為81,250,000股本公司每股0.1港元之股份。

#### (b) 收購附屬公司

	附註	二零零五年 港幣千元
收購淨資產		
物業、廠房及設備	15	250,291
投資物業		64,323
持有之待發展物業		105,000
發展中物業	19	796,000
應收帳款		624
其他應收款		161
現金及銀行存款		2,351
銀行貸款		(193,652)
應付帳款		(12,210)
其他應付款及應計負債		(96,391)
應付稅項		(11,489)
遞延稅項	30	(273,746)
少數股東權益		(26,249)
		605,013
收購產生之負商譽	20	(119,706)
		485,307
支付方式：		
現金		128,940
預付款		30,966
其他貸款		306,507
其他應付款		18,894
		485,307

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 36. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (b) 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司之淨現金流出及現金等值分析：

	二零零五年 港幣千元
現金代價	(128,940)
現金及銀行存款獲取	2,351
收購附屬公司淨現金流出及現金等值	(126,589)

於往年收購之附屬公司對本集團之該年度合併營業額及除稅後利潤並沒有重大之影響。

### 37. 或然負債

於結算日，於財務報表未作入帳之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	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
給有關以下信貸額之銀行擔保：				
— 購買由本集團開發及由 本集團包銷物業之買家	<b>392,924</b>	217,310	—	—
— 附屬公司	—	—	<b>226,490</b>	161,248
— 共同控制實體	—	367,536	—	367,536
— 一家中國境內公司(附註)	<b>30,000</b>	—	—	—
	<b>422,924</b>	584,846	<b>226,490</b>	528,784

附註：該公司於年結日後被本集團所收購

### 38. 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16)，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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一年內	2,840	23,773
於第二至第五年(包括首尾兩年)	3,102	55,846
	<b>5,942</b>	<b>79,619</b>

#### (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
於一年內	2,596	3,676	1,228	1,228
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,372	2,926	205	1,433
	<b>3,968</b>	<b>6,602</b>	<b>1,433</b>	<b>2,661</b>

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 39. 承擔

除了於以上附註38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
物業發展開支：				
簽約但未入帳	<b>1,019,884</b>	676,524	—	—
授權但未簽約	—	83,463	—	—
	<b>1,019,884</b>	759,987	—	—
收購附屬公司之額外權益	<b>25,121</b>	24,164	—	—
收購一家共同控制實體之 額外權益	<b>7,986</b>	—	—	—
應付投資之股本投入	—	10,919	—	10,919
應付一家附屬公司之股本投入	—	—	<b>543,193</b>	—
	<b>1,052,991</b>	795,070	<b>543,193</b>	10,919

### 40. 關連人仕交易

(a) 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：

- (i) 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的支付，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。於二零零六年三月三十一日，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（二零零五年：**41,900,000**港元）（附註24）及**28,700,000**港元（二零零五年：**31,100,000**港元）（附註27）。

#### 40. 關連人仕交易(續)

(a) (續)

- (ii) 於本年度及往年度內，本集團為一家共同控制實體之若干貸款(已於二零零六年三月三十一日前償還)提供約**185,000,000**港元(二零零五年：**185,000,000**港元)之公司擔保。該項貸款於二零零六年三月三十一日前清還。
- (iii) 於本年度，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**13,211,000**港元(二零零五年：**3,485,000**港元)之利息支出，該借支為無抵押，附息為年率**10%**及於一年內到期。該借支已於本年度償還。
- (iv) 於往年度，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。此筆應收帳款於本年度內已全額收回。

(b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 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。
- (ii) 本集團與其共同控制實體之結餘為無抵押、免息及並無固定償還期。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期僱員福利	<b>8,052</b>	7,974
結束僱用後福利	<b>168</b>	128
主要管理人員薪酬總計	<b>8,220</b>	8,102

董事酬金之進一步資料包含於財務報表附註8。

## 41. 財務風險管理目標及政策

本集團的活動承受著多種的財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險，本集團的整體風險管理計劃專注於尋求盡量減低該等風險對本集團財務表現的潛在不利影響。

### (a) 信貸風險

本集團的每項金融資產的賬面價值存在信貸風險，包括應收款，於將房產權證提交給貸款銀行前為買家所作的擔保。

本集團並無顯著由於單一客戶或類同之客戶群集中引致的信貸風險。銷售發展物業給零售客戶的收入均由現金結算或由銀行提供按揭貸款，對於任何可確認的風險，本集團已作出足夠的應收款撥備。

### (b) 流動資金風險

本集團採用一個財務計劃系統預計本集團未來之流動資金狀況，使本集團得以始終保持有足夠之流動資金。通常本集團是以自有資金及借貸來獲取土地使用權。其他開發支出的主要資金來源為銀行貸款，發行可換股債券以及收取客戶的預售款。

### (c) 現金流及公平值利率風險

本集團擁有顯著的銀行貸款及可換股債券，其存在利率風險，浮息借貸令本集團承受現金流利率風險，而定息借貸令本集團承受公允值利率風險。於本年內本集團並無利用任何利率掉期對沖其現金流及公允值利率風險。有關貸款利率及還款期在附註27中披露。

### (d) 外匯風險

本集團大部份附屬公司均於中國大陸經營，而大部份交易均以人民幣為幣種單位。本集團須承受之外匯風險由人民幣兌港元之匯率引致。於本年內，本集團並無就外幣匯率風險作出對沖。

此外，將人民幣換算為外幣須受中國大陸政府所頒布之外匯管制規則及規例監管。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### (e) 公允價值

除以公允價值計算之可供出售投資及可換股債券之衍生負債部份，以下之財務資產及負債在綜合資產負債表並非以公允價值列帳：

#### (i) 銀行結存，應收帳款及應付帳款，其他應收及應付款，欠本公司控股股東之款項，欠共同控制實體之款項及已收訂金

此等結餘之帳面值約等於其公允價值原因為此等財務工具均為即時或短期內到期的。

#### (ii) 銀行及其他借貸

基於現有借貸之利率乃現行類似可供借貸之條件及平均年期，銀行及其他借貸之帳面值約等於彼等之公允價值。

## 42. 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66,729,000元(約港幣64,162,000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)可換股債券之其中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156,000,000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四日期到。
- (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期到，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。

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 43. 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 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
間接持有之附屬公司：				
北京興港房地產 有限公司 <sup>^</sup>	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 <sup>^</sup>	中國	50,000,000元人民幣	96	物業發展
沿海綠色家園發展 (深圳)有限公司 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	中國	12,000,000美元	100	物業投資

43. 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 百分比	主要業務
間接持有之附屬公司 (續) :				
沿海地產投資(中國) 有限公司*	中國	100,000,000美元	100	投資控股
沿海物業管理有限公司	香港	普通股500,000港元	100	投資控股
美佳物業管理(深圳) 有限公司*	中國	1,400,000美元	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1,000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

## 財務報表附註 (續)

二零零六年三月三十一日

### 43. 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 百分比	主要業務
間接持有之附屬公司 (續)：				
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 <sup>^</sup>	中國	80,000,000元人民幣	100	物業發展
上海沿海綠色家園 置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	110,000,000元人民幣	100	投資控股
上海凌志置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	25,000,000美元	100	物業發展
得君投資有限公司	香港	普通股2港元	100	物業投資
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

#### 43. 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  
\* 於本年度內出售 (附註35)

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。

#### 44. 比較金額

誠如財務報告附註2.2及2.4所詳細闡釋，由於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目及結餘的會計處理及呈列方法已予修訂，以遵守新規定。因此，若干上年度數據及年初承前結餘已予調整，除了因採納新頒佈之香港財務報告準則之影響外，若干比較數據已重新分類及重列，以符合本年度的呈列及會計處理方法。

#### 45. 財務報表之批准

本財務報表於二零零六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)	於二零零六年 三月三十一日	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)		
<b>中國境內</b>						
鞍山綠色智慧城 第一、二、 三、四及五期	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	291,258	16,621	96%	二零零零年六月， 二零零零年十二月， 二零零二年四月， 二零零三年五月及 二零零五年六月
鞍山麗水佳園	鞍山 麗山建國路 56號	住宅 附帶商業面積	84,417	1,637	100%	二零零四年七月及 二零零五年十一月
北京麗水佳園別墅 第一期	北京 龐路莊鎮大興村	住宅	69,156	15,600	95%	二零零四年十二月及 二零零五年九月
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	1,267	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	4,349	100%	二零零二年十二月， 二零零三年十月及 二零零四年十月
瀋陽東北傢飾城	瀋陽 于洪區 瀋遼路319號	商業	149,752	80,752	100%	二零零零年(註1)

## 主要物業一覽表 (續)

### 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)	於二零零六年 三月三十一日	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)		
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	4,798	100%	二零零零年三月及 二零零三年四月
武漢麗水佳園 第一、二、 三及四期	武漢 機場路西 金銀湖北 東西湖區	住宅 附帶商業面積	282,242	20,418	100%	二零零三年八月， 二零零四年八月， 二零零五年八月及 二零零六年三月
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	12,697	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	3,266	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 (續)

### 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)	於二零零六年 三月三十一日	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)		
<b>香港</b>						
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)	於二零零六年 三月三十一日	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)		
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

## 主要物業一覽表 (續)

### 發展中物業

物業名稱	地址	發展項目類別	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	預計竣工年份 (註1)
鞍山綠色智慧城第六期	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	145,000	96%	二零零七年
北京賽洛城第一、二、三及四期	北京 朝陽區百子灣5號	住宅／商業	473,059	49.75%	二零零六年
北京麗水佳園別墅第二及三期	北京 龐路莊鎮大興村	住宅	70,213	95%	二零零七年
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 長陵鎮 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%	二零零七年
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。該等年份是董事會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估計。

### 持有供未來發展之土地使用權

物業名稱	位置	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 (除第一、二、三及四期外)	北京 朝陽區百子灣5號	住宅／商業	99,760	377,221	49.75%
成都土地儲備	成都 成都市龍泉驛區 百工堰風景區	住宅	280,666	222,534	90%