

年報
06-07



締造健康
之家



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



目 錄

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	21
企業管治報告	24
董事會報告	31
獨立核數師報告	37
綜合：	
損益賬	39
資產負債表	40
權益變動表	42
現金流量表	43
綜合財務報表附註	45
主要物業一覽表	108

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
(由二零零七年八月一日起將稱為
卓佳專業商務有限公司)
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)
陶 林先生
鄭榮波先生
林振新先生
吳 欣先生(董事總經理)
辛向東先生

非執行董事

鄭洪慶先生
William F. HARLEY III先生(別名Mickey HARLEY)
歐力飛先生
胡愛民先生
張宜均先生
張化橋先生

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

馮思敏先生 FCCA, CPA

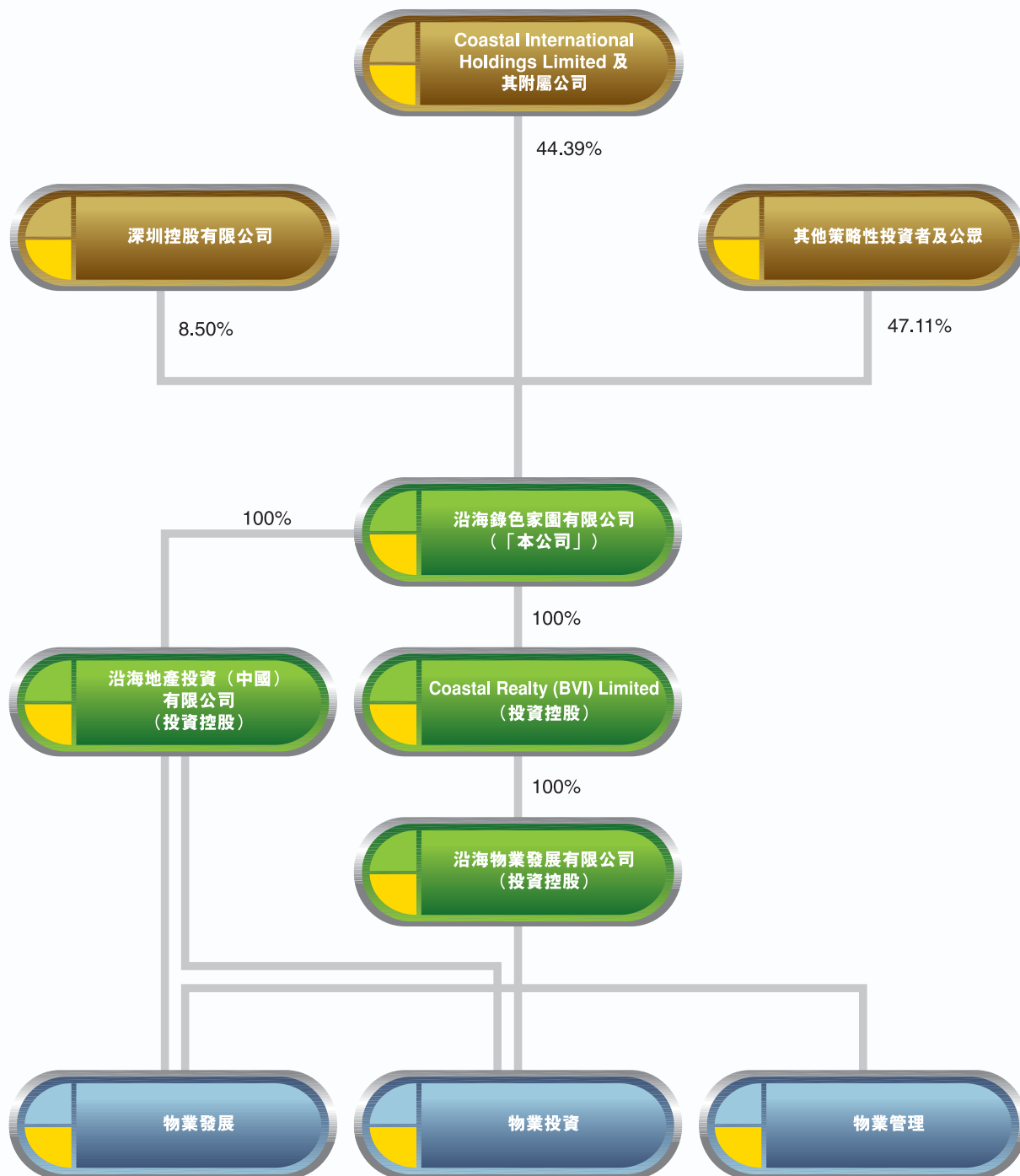
核數師

德勤•關黃陳會計師行
執業會計師

股份代號

1124

股權結構及主要業務



註：結算日後，於二零零七年七月二十三日，深圳控股有限公司將其全部所持由本公司發行之可換股債券轉換為本公司普通股。因此，其於本公司之股權增至本公司擴大已發行股本之23.23%。

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與負債概要，並已就於截至二零零六年三月三十一日止財務報表附註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				
	二零零七年 港幣千元	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)
收入	2,012,246	759,107	552,914	841,473	201,996
除稅前溢利	354,490	171,842	144,872	91,679	24,445
年度股東應佔溢利	126,703	105,035	102,403	52,234	4,061
股息	50,749	43,182	—	—	—

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零零七年 港幣千元	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)
總資產	10,221,521	5,398,368	4,567,046	3,014,428	2,652,345
總負債	(7,809,505)	(3,751,642)	(3,186,425)	(1,714,942)	(1,552,176)
淨資產	2,412,016	1,646,726	1,380,621	1,299,486	1,100,169
少數股東權益	(430,929)	(40,628)	(59,315)	(45,011)	(8,682)
本公司權益持有人應佔權益	1,981,087	1,606,098	1,321,306	1,254,475	1,091,487

財務摘要 (續)

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按業務劃分之收入		
－物業銷售	2,002,712	742,927
－租金收入	6,101	12,601
－物業管理	3,433	3,579
合計	2,012,246	759,107

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按業務劃分之除稅前溢利 (虧損)		
－物業銷售	598,769	175,433
－租金收入	75,280	45,056
－物業管理	(2,034)	(1,050)
未分配公司費用 (註)	672,015	219,439
	(288,442)	(32,335)
利息收入	6,601	312
融資成本	(34,778)	(15,574)
分佔聯營公司虧損	(906)	—
除稅前溢利	354,490	171,842

註： 包括可換股債券衍生負債部份之公允價值虧損約港幣1.665億元(二零零六年：港幣0.266億元)。



本人謹代表沿海綠色家園有限公司（「本公司」）向眾股東報告本集團截至二零零七年三月三十一日止年度的營運情況：

曾文仲
主席

業績

截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣**20.122**億元，股東應佔溢利約港幣**1.267**億元。本年度每股盈利為**5.69**港仙。

股息

年內，本公司已派發中期股息每股**1**港仙，董事會亦建議派發本年度之末期股息每股**1**港仙。全年股息為每股**2**港仙。

業務概覽

於本財政年度，本公司錄得令人滿意的營運業績，收入及股東應佔溢利分別較上一個財政年度上升**165.1%**及**20.6%**。本公司錄得一項可換股債券相關的衍生負債之公允價值調整而產生之非經營列支約港幣**1.665**億元，較去年的港幣**0.266**億元列支有大幅度的上升，主要原因為於本年度本公司發行了更多的可換股債券以及本公司股價上升。是項列支影響了本集團的整體業績。若不計該筆列支，則本集團於本年度之股東應佔溢利為港幣**2.932**億元，以相同基準下計算較去年上升**122.8%**。

去年，中國經濟繼續向好，國民整體收入及生活水平有所提升及改善，刺激市場對優質住宅物業的需求。為把握強勁的市場需求機會以及滿足買家對現代家居的需要，本集團著重提倡健康住宅的概念為開發項目的主要特徵，在發展物業的同時注入節能、環保及健康居住環境和健康生活方式等原素。本集團致力成為中國健康住宅開發商領跑者。本集團是中國首家引入美國綠色建築**LEED-ND**體系的物業開發商，而旗下多個發展項目已獲國家住宅中心列為國家健康住宅示範項目。於二零零六年，「沿海綠色家園」連續三年獲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，具權威的中國房地產研究組評為中國十大最具價值房地產品牌企業之一。



主席報告 (續)

此外，本集團繼續受惠於地域廣泛之發展項目佈局，此策略有效減低依賴單一市場所帶來的風險。年內，除了上海物業市場受政府的宏觀調控措施影響外，本集團於各個城市的物業銷售情況均甚為理想。

本集團憑藉各項成就及秀麗前景而獲得深圳控股有限公司的青睞。年內，深圳控股有限公司以股本投資方式持有本公司之權益，並成為本公司的第二大股東。另外，本公司於年內在資本市場發行若干優先票據及可換股債券，集資100,000,000美元，為本集團帶來更多的營運資金。

預期中國經濟的強勁勢頭將繼續帶動中國房地產市場發展，本集團因而採取雙線的業務發展策略，一方面繼續拓展其住宅開發業務，另一方面於中國主要城市的黃金地段開發並持有優質的商業物業及酒店為投資性物業。本集團計劃於未來三至五年內把投資性物業的資產比重增加至佔本集團物業總資產約30%，以享有更穩定的經常性收益以及潛在物業升值所帶來的收益。

展望

中國國內生產總值於二零零六年錄得了10.7%的增長，預期中國經濟將持續向好發展，而本集團將在持續良好的經濟環境下受益。針對房地產行業實施的緊縮措施(包括在物業開發的方向、稅務、資金及土地供應等方面)在長遠來看預計將會為房地產行業帶來一個穩定及可持續的市場。而對開發商更嚴格的規範及資金的更高要求，預計將削弱較小型開發商的市場競爭力，對較大型及有較多資源的開發商則會有較多的機會。本集團相信已具備有接受新一輪挑戰及捕捉新一輪機會的能力，因為本集團擁有一支具有豐富經驗及資歷的管理團隊，企業品牌在房地產行業得到廣泛認同，資金資源有內部及外部來源的支撐(包括通過國內及國外金融市場的渠道)，以及擁有一個優質和地域佈局廣泛的物業開發項目組合。

致謝

本人謹代表董事會感謝管理層及各員工於去年對本集團的貢獻及努力，同時也感謝我的董事同仁、商業合作夥伴、客戶、供應商、銀行及股東多年來的鼎力支持和信任。

曾文仲

主席

香港

二零零七年七月二十五日

財務回顧

截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣20.122億元，較去年之港幣7.591億元增長約165.1%。除稅前溢利增長約106.3%至港幣3.545億元。經扣除由於與本公司發行可換股債券有關之衍生負債之公允價值調整而產生之非經營列支約港幣1.665億元（較去年之支出約港幣0.266億元大幅增加，乃由於年內額外發行可換股債券及本公司股份之股價上升所致）後，股東應佔溢利增長約20.6%至約港幣1.267億元。不計該項列支，股東應佔溢利為港幣2.932億元，以同等基準下計算較去年增長122.8%。於本回顧年度，本集團之溢利乃主要由於北京麗水佳園別墅、北京賽洛城、鞍山綠色智慧城、武漢麗水佳園及江西麗水佳園之物業出售及完工所致。

業務分析

收入

下表載列按業務劃分之本集團之收入連同經營業績貢獻之明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零七年		二零零六年	
	收入 港幣千元	經營 業績貢獻 港幣千元	收入 港幣千元	經營 業績貢獻 港幣千元
物業銷售	2,002,712	598,769	742,927	175,433
租金收入	6,101	75,280	12,601	45,056 (註)
物業管理	3,433	(2,034)	3,579	(1,050)
總計	2,012,246	672,015	759,107	219,439

註：包括約港幣0.796億元（二零零六年：港幣0.017億元）之重估於本年度竣工之物業產生之盈餘，該等物業被持有作投資物業。截至二零零六年三月三十一日止年度，有關款項包括約港幣0.194億元之出售投資物業之溢利。

本集團本年度之收入主要源自中國內地之業務。

業務討論與分析 (續)

業務分析 (續)

物業銷售

憑藉物業市場興旺，本集團之物業銷售達致歷年最高點，錄得銷售收入達港幣20.027億元，較去年增長169.6%。該收入主要來自北京麗水佳園別墅第一及二期、北京賽洛城第一及二期、江西麗水佳園第一及二期、鞍山綠色智慧城及武漢麗水佳園，分別佔物業銷售收入之約18.5%、62.6%、9.7%、6.3%及2.0%。餘下0.9%之收入乃源自銷售本集團舊發展項目之餘下存貨。

物業租賃

就租賃業務而言，物業租賃之收入由去年之約港幣1,260萬元減少51.6%至約港幣610萬元。該減少主要由於去年已出售武漢華中•萬商廣場之餘下部份，該廣場為本集團上一年度之主要租金收入來源。本年度租金收入主要來自由本集團持有於上海金橋大廈及瀋陽東北家飾之物業。

於瀋陽東北家飾城建設一個農業產品市場之計劃已告擱置，原因為本集團與一家主要農業產品連鎖店特許經營權擁有者無法達成詳細之合作條件。本集團正在為該物業研究其他商業計劃。

本年度，本集團已完成北京賽洛城第一及二期之商業面積，該商業面積之大部份建築面積約12,500平方米現正由本集團持有作投資物業。本集團現正安排將該等商業面積租予零售店經營商。本集團計劃於二零零七年十月舉行商場之開業儀式。

物業管理

相對去年港幣110萬元之虧損，本年本集團之物業管理錄得虧損約港幣200萬元。本集團致力於提供綜合及具附加值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好之關係及鞏固品牌形象。

毛利率

因大部份於本年內竣工之物業均處於開發之初期階段，其利潤率通常低於開發後期之利潤率。因此，本集團之整體毛利率由去年之29%降低至約24%。然而，本集團相信平均售價及發展項目後期之毛利率將於未來年度提高。

投資物業公允價值增加

有關增加指因重估於年內落成之北京賽洛城第一及二期之商業面積12,500平方米所產生之盈餘及由本集團持作投資物業。

業務分析 (續)

出售與物業有關之附屬公司溢利

本年度之溢利主要源自出售鞍山綠色智慧城項目及上海麗水華庭項目之餘下物業權益。去年錄得之溢利主要源自出售武漢華中•萬商廣場之餘下物業權益。有關出售乃以出售有關項目持有公司股東權益方式進行。

部份出售與物業有關之附屬公司溢利

該項溢利主要指出售大連星海灣項目50%股東權益之溢利。

出售投資物業溢利

去年錄得之溢利源自出售武漢華中•萬商廣場之若干投資物業。

市場推廣及銷售費用

由於收入增加，市場推廣費用由去年之港幣120萬元增至港幣3,180萬元。此外，由本年度起，於發展中物業資本化之市場推廣及銷售費用於項目完成時列入損益賬之市場推廣及銷售費用，而去年該等費用包含於所出售物業之成本內。

行政費用

為支持業務擴展，本集團之總部及旗下項目公司繼續招聘高質素之僱員加盟管理隊伍。於二零零六年四月，本集團遷址至新總部，新總部位於深圳市一幢新寫字樓內。由於業務活動的增加，行政費用與去年同期比較增加約33.1%至約港幣8,840萬元。

可換股債券之衍生負債部份之公允價值虧損

可換股債券之衍生負債部份之公允價值虧損增加約525.9%，由港幣0.266億元增至港幣1.665億元，皆因本公司股價顯著上升及於年內增發可換股債券所致。此為非經營虧損且不涉及任何現金流出。全部未償付可換股債券已於結算日後轉換為本公司股份。

財務成本

本集團本年度產生資本化前財務成本(主要為銀行及其他借貸，包括優先票據及可換股債券之利息)港幣3.272億元，較去年之港幣1.227億元增加約166.7%。上升之主要原因是為擴展業務包括開發現有項目以及購買新開發項目籌措資金，從而增加整體銀行及其他借貸。

分佔聯營公司之虧損

指分佔年內收購之聯營公司之虧損，因為聯營公司之發展項目年內尚未竣工。

業務討論與分析 (續)

業務分析 (續)

完成的總建築面積

於本財政年度，本集團已完成多個開發項目，總建築面積合計約**489,041**平方米，其中本集團應佔約**436,851**平方米，比去年的約**296,600**平方米及**291,374**平方米分別增加約**65%**及**50%**。

收購新項目

於回顧年度，本集團收購了以下項目權益：

項目	估計總建築面積	本集團權益	發展類別
大連星海灣項目	343,900平方米	100%	住宅／商業
北京順義項目(註)	203,000平方米	70.8%	附商業之住宅
成都都江堰項目(註)	505,357平方米	100%	附商業之住宅
瀋陽渾南項目	533,600平方米	100%	住宅／商業

註：該等項目乃處在土地開發階段，其包括安排對現有居民的拆遷及對土地作物業開發的規劃設計建議並獲取有關政府部門的批准。本集團擁有該等土地開發權益。而進一步獲取該等項目之土地使用權將需經過公開的招標或拍賣程序。

土地開發之進一步詳情見本年報第**16**頁「主要物業及發展項目簡介」一節。

其他收購

於本年度，本集團收購了在上海證券交易所上市之上海豐華(集團)股份有限公司(「上海豐華」)之**21.13%**之已發行股本，並成為上海豐華之最大股東。收購乃為本集團取得國內上市公司重大權益之策略性行動，該行動突顯本集團有能力捕捉中國資本市場之機會。本集團將該項投資按成本列賬。根據上海豐華股東於二零零六年十二月二十九日採納之股份重組計劃，本集團於上海豐華**21.13%**的股權(或**39,719,503**股股份)受到自二零零七年三月一日開始的最長三年禁售期限限制。於二零零七年三月三十一日，按上海證券交易所所報的上海豐華的收市股價為每股人民幣**9.87**元，高於本集團財務報表所載之每股賬面成本約**247%**。

於年內，本集團向合營夥伴收購北京賽洛城發展項目之其餘全部**50.25%**股東權益。是項收購令本集團於該極具潛力的重大發展項目的股權增至**100%**。

業務分析 (續)

優先票據及可換股債券

於本年度，本集團發行了若干優先票據及可換股債券予若干獨立第三方，共金額為1億美元（約相等於港幣7.8億元），其為本集團增添了營運資金。該等交易之詳情載於本年報第17頁「財政資源及流動資金」一節。

企業品牌

於二零零六年，「沿海綠色家園」企業品牌連續三年名列十大最具價值品牌之中國房地產企業。該名單由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成的具有權威性的中國房地產研究組發表。本集團亦名列世界品牌實驗室於二零零六年發表之中國最具影響力品牌之名單之中。

主要物業及發展項目簡介

本集團推行為中國境內中產階層開發優質住宅小區及發開優質的商業物業作投資的業務策略，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

鞍山綠色智慧城為一項大規模的發展項目，此項目佔地約268,807平方米。正在分期開發為配備有附助設施及商用面積配套的低密度住宅小區，本集團已開發及售出大部份一至五期及第六期A區，合計的建築面積分別為291,258平方米及48,500平方米。於本年度本集團出售其於此項目之權益（主要為第六期B區建築面積96,500平方米的物業，包括住宅71,600平方米及商業24,900平方米的建築面積）予其持有21.13%股權權益的聯營公司。

第六期B區的建築面積約為96,500平方米，其工程已於二零零六年五月施工，並預期於二零零七年十二月竣工。第六期B區已於二零零七年一月開始作預售。

北京賽洛城

北京賽洛城為一項大規模發展項目，佔地約216,025平方米，其中總建築面積約850,280平方米之住宅及商業開發項目正分期進行開發。年內本集團已從合營方購得該發展項目其餘50.25%之全部權益。截至本年度年結日止本集團於該發展項目中之權益為100%。

第一期及二期的總建築面積約為227,939平方米，其工程已於二零零七年三月竣工，截至本年度末止已出售約83%此兩期的建築面積。餘下約39,429平方米的建築面積，包括會所563平方米，商業面積12,500平方米及車位26,366平方米本集團分別持有為固定資產、投資物業和待售物業。

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 (續)

年內，餘下各期開發之項目規模及時間表已作更改。第三期之總建築面積由104,648平方米下降至80,000平方米，第四期之總建築面積由140,472平方米增加至169,200平方米。第五期之總建築面積為116,110平方米，較第四期優先開發。

第三期的建築面積約為80,000平方米，其工程已於二零零六年三月開始施工，預期於二零零七年八月竣工。第三期已於年內開始預售，截至本年度末止已預售約84%的建築面積。

第五期的建築面積約為116,100平方米，其工程已於二零零六年十二月開始施工，預期於二零零八年初竣工。第五期已於年內開始預售，截至本年度末止已預售約56%的建築面積。

第四期的建築面積約為169,200平方米，其工程計劃於二零零七年三月開始施工，預期於二零零八年未竣工。

第六期及第七期的總建築面積約為257,041平方米，其工程計劃於二零零七年末開始施工，預期於二零零九年初竣工。

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。截至本年度末止一期住宅建築面積已全部售出，餘下會所建築面積4,189平方米由本集團持有作為固定資產。

第二期建築面積約為47,318平方米，其工程於二零零五年一月開始施工，其中A區建築面積為35,002平方米，於二零零七年三月竣工，B區建築面積為12,316平方米，其工程已於年度結算日後的二零零七年六月竣工。截至本年度末止A區的100%建築面積已售出，而B區的85%建築面積已預售。

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十二月開始施工，預期於二零零九年初竣工。

成都龍泉驛項目

該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，項目的總建築面積約為222,534平方米。

本集團目前正在與當地政府洽商項目的發展規劃，計劃其工程於二零零八年中開始施工，預計於二零一零年初竣工。

主要物業及發展項目簡介 (續)

大連星海灣

大連星海灣為一個新購入的發展項目，項目的佔地面積約為**34,001**平方米，計劃發展成一個總建築面積**343,900**平方米的住宅／商業綜合物業。此項目正分兩期進行開發。於本年度內本集團出售本開發項目**50%**股權權益予一獨立第三方。

第一期的總建築面積約為**179,400**平方米，其工程計劃於二零零七年九月開始施工。預計於二零零九年中竣工。

第二期的總建築面積約為**164,500**平方米，其工程計劃二零零八年末開始施工，預計於二零一零年末竣工。

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**及**B區**，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**於年度結算日後的二零零七年七月竣工。截至本年度末止，**A區**約**54%**的建築面積已預售。**B區**已在施工並預計於二零零八年三月竣工。**B區**計劃於二零零七年九月開始作預售。

第二期的總建築面積約為**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。

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。

第一期的總建築面積約為**129,100**平方米，**A區**工程已於二零零五年二月開始施工，其建築面積為**48,200**平方，並已於二零零六年九月竣工。**B區**建築面積為**80,900**平方米，已於二零零六年十二月竣工。截至本年度末止，第一期**70%**的建築面積已售出，餘下約**39,216**平方米的建築面積(主要為住宅及商業面積)由本集團持有待售。

第二期的總建築面積約為**155,500**平方米，其工程已於二零零六年九月開始施工，並預計於二零零八年初竣工。第二期計劃於二零零七年八月開始預售。

業務討論與分析 (續)

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。

第一期的總建築面積約為**135,400**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九月竣工，第一期已於二零零六年五月開始作預售，截至本年度末止約**9%**的建築面積已預售。

第二期的總建築面積約為**157,400**平方米，其工程計劃於二零零七年末開始施工，並預計於二零零九年八月竣工。

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。

於瀋陽東北傢飾城建設一個農業產品市場之計劃已告擱置，原因為本集團與一家主要農業產品連鎖店特許經營權擁有者無法達成詳細的合作條件。本集團正就該物業之可採用經營計劃進行探討研究。

瀋陽渾南項目

瀋陽渾南項目為一個新購入的發展項目。項目的佔地面積約為**89,400**平方米，計劃開發為總建築面積約**533,600**平方米的住宅／商業綜合物業，項目將分兩期進行開發。於年度結算日後，本集團分別出售此項目第一及二期的**80%**及**20%**股權權益予本集團大連星海灣項目的合作伙伴。

第一期的總建築面積約為**325,600**平方米，其工程計劃二零零七年九月開始施工，預計於二零零八年末竣工。

第二期的開發計劃仍未釐定。

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。

第一期至第四期的總建築面積約為**282,242**平方米已竣工，截至本年度末止，已售出約**98%**的建築面積，剩餘建築面積約**5,106**平方米(不含由本集團持有為固定資產之會所建築面積**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賬為已收訂金及遞延收入)。

主要物業及發展項目簡介 (續)

武漢賽洛城

武漢賽洛城項目的佔地面積約為**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，含有住宅及商業面積。此項目正在分期進行開發。

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

A區的工程已於二零零五年十二月施工，並預計於二零零八年初竣工。**A區**於年度結算日後的二零零七年四月開始作預售。

B區的工程計劃於二零零七年十二月開始施工，並預計於二零零九年初竣工。**B區**計劃於二零零八年初開始作預售。

餘下開發期的開發計劃將根據第一期的銷售進度來作釐定，預計下一期開發期將於二零零八年年中開始施工。

土地開發

於過往幾年，於中國購買土地進行物業開發之成本有所上升。本集團正不斷物色合適之土地儲備以供日後發展之用。以較低成本購入土地之一種方式乃透過與有關政府部門及土地擁有人合作參與土地開發。土地開發包括安排對現有居民之重新安置及設計策劃物業開發計劃以備政府有關部門批准。透過參與土地開發，本集團有權分享已開發土地最後拍賣之溢利，同時有機會參與能提高本集團於土地拍賣程序之競爭地位之土地使用計劃。年內，本集團參與之土地開發項目詳情如下：

項目	項目 土地面積 (平方米)	估計項目 總建築面積 (平方米)	土地使用擬變更為 發展項目之類別	本集團應佔 之權益
北京順義項目	94,483	203,000	住宅附帶商業面積	70.8%
成都都江堰項目(註)	315,848	505,357	住宅附帶商業面積	100%
合計	410,331	708,357		

附註： 於結算日後，本集團之聯營公司(本集團擁有其**21.13%**股權)透過公開拍賣成功投得該項目一塊地盤面積為**48,367**平方米之土地。該土地之餘下部份仍在開發中。

有關本集團之物業及發展項目之進一步資料請參照本年報第**108**頁至**112**頁之主要物業一覽表。

財政資源及流動資金

本集團主要的資金來源為物業出售及出租的現金流量輔助以銀行及其他借貸。

於二零零七年三月三十一日，本集團的淨借貸額(附息之銀行及其他借貸減現金與銀行結存及抵押銀行存款)約為港幣**27.993**億元，淨負債與股東權益的比率(其計算方式為本集團淨借貸額與淨資產之百分比)約為**116.1%**，較於二零零六年之約**75.9%**上升約**40.2%**。淨負債與總資產的比率約為**27.4%**，相比於去年的約為**23.2%**。此等比率有所上升的主要原因乃於本年內發行如下所詳載之優先票據及可換股債券而使本公司之借貸增加。

附註：於結算日後，於二零零七年七月二十三日，**4,000**萬美元(約港幣**3.12**億元)可換股債券之持有人將**4,000**萬美元可換股債券全數轉換為**443,862,857**股本公司普通股。是項轉換顯著改善了本集團的負債與股東權益的比率。

根據二零零六年三月三十日簽訂之認購合同，於二零零六年四月四日，本公司發行了**4,000**萬美元(約相等於港幣**3.12**億元)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%**，並於二零零八年八月四日到期全數歸還。優先票據乃以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之**100%**全部已發行股本作抵押。

根據二零零六年六月三十日簽訂之認購合同，於二零零六年七月六日，本公司發行了**2,000**萬美元(約相等於港幣**1.56**億元)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%**，並於二零零八年八月四日到期全數歸還。優先票據乃以本公司全資附屬公司，沿海物業發展有限公司，之**100%**全部已發行股本作抵押。

根據二零零六年六月三十日簽訂之認購合同及本公司於二零零六年七月二十一日舉行之股東特別大會股東的批准，本公司發行了**4,000**萬美元(約相等於港幣**3.12**億元)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抵押，並於二零零九年十二月三十日到期，惟其有賦予認購方一項認沽權，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。

發行優先票據及可換股債券所得之款項用於本集團發展項目之開發及作為營運資金。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。

於二零零六年十二月十八日，於二零零五年八月五日發行的第三及第四批可換股債券持有人行使了第三及第四批可換股債券之轉換權，藉此每股面值港幣**0.1**元共**97,500,000**股股份按換股價每股港幣**0.5**元被配發及發行。該**97,500,000**股股份佔本公司經擴大後已發行股本約**4.2%**及在各方面享有與本公司現有已發行股份之同等權益。

財政資源及流動資金 (續)

於二零零六年十二月四日，根據於一九九七年九月二十日採納之購股權計劃授出之5,120,000購股權持有人行使所附之購股權，因而5,120,000股每股面值港幣0.1元之股份按行使價每股港幣0.2元配發及發行。該5,120,000股股份佔本公司經擴大後已發行股本約0.2%及在各方面享有本公司現有已發行股份之同等權益。

借貸及抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
於一年內或提出要求時	559,443	451,668
於第二年內	983,706	378,604
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	636,630	63,624
	2,179,779	893,896
其他借貸(包括優先票據及可換股債券)償還期：		
於一年內或提出要求時	204,893	250,182
於第二年內	1,451,003	197,064
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	281,520	262,754
五年以上	6,391	11,152
	1,943,807	721,152
	4,123,586	1,615,048

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
人民幣	3,271,333	1,401,468
港幣	—	5,550
美元	852,253	208,030
	4,123,586	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) 本集團若干於二零零七年三月三十一日賬面總值約為港幣**5.06**億元之投資物業(二零零六年：港幣**2.83**億元)；
 - (ii) 本集團若干於二零零七年三月三十一日賬面總值約為港幣**41.61**億元之發展中物業(二零零六年：港幣**28.45**億元)；
 - (iii) 本集團若干於二零零七年三月三十一日賬面總值約為港幣**2.11**億元之已竣工之待售物業(二零零六年：港幣**1.66**億元)；
 - (iv) 本集團若干於二零零七年三月三十一日之銀行存款金額約為港幣**3.25**億元(二零零六年：港幣**0.68**億元)；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股東權益及本集團賬面值約為港幣**1.23**億元(二零零六年：港幣**1.13**億元)之持有待發展物業作抵押。
- (c) 可換股債券及優先票據(包含於其他借貸)乃以沿海物業發展有限公司(本公司之全資附屬公司)之**100%**全部已發行股票作抵押。

匯率波動之風險

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

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

或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為港幣8.902億元(二零零六年：港幣3.929億元)，該等款額為銀行給予購買若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。本集團亦已就一間聯營公司獲授之信貸向銀行提供為數約港幣0.235億元(二零零六年：港幣零元)之擔保。

土地增值稅

中國國家稅務總局(「稅務總局」)於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函【2004】第938號之公告。其後，稅務總局於二零零六年十二月二十八日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序，有關法例已於二零零七年二月一日生效。本集團以往已按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付及確認預繳土地增值稅。在向本集團物業發展所在若干相關城市之稅務顧問和稅務局諮詢後，據了解有關二零零六年十二月二十八日之公告之執行詳情尚未公佈。由於欠缺執行規則及程序之詳情，故此本集團尚未能確定是否需要於已支付及確認預繳土地增值稅之上額外計提土地增值稅。然而，本集團決定現時採用較謹慎保守態度，於本年度為此項潛在土地增值稅作全額預提。於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表中，已就土地增值稅作出總撥備達港幣0.466億元。倘該土地增值稅對過往年度業務之影響變得明確及肯定時，該撥備可能有部份需作撥回。


僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有1,845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。

擬派末期股息

董事會建議本年度派發末期股息每股1港仙給名列於二零零七年九月七日之股東名冊上之股東。

擬派發之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。



董事簡介

執行董事

曾文仲先生，六十五歲，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三十六年之經驗，曾任香港九龍交易所之董事，現時亦為香港上市公眾公司冠捷科技有限公司之獨立非執行董事，以及為國泰世華商業銀行股份有限公司(以前為台灣上市公司)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，四十九歲，為本集團副主席及創辦人之一，負責本集團之策略規劃。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二十三年。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，四十九歲，為本集團投資總監，負責本集團之投資規劃及投資管理。彼從事投資及管理工作逾十九年。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，四十七歲，本集團之首席財務官，負責本集團之財務管理。鄭先生在財務管理、會計及核數方面擁有逾二十一年之經驗。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，六十三歲，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。

執行董事(續)

吳欣先生，四十歲，現為本集團之董事總經理。吳先生於二零零六年加入本集團，負責本集團業務的策略執行及業務管理。於加入本集團之前，吳先生為上海豐華(集團)股份有限公司(為上海證券交易所之上市公司)之董事及總經理。吳先生亦曾在廈門兩家房地產公司擔任董事及總經理職務，有超逾十三年的房地產業務管理經驗。彼亦曾為中國農業銀行合資銀行籌備組的組員。吳先生於一九八八年於北京清華大學畢業獲得計算機學士學位，並於二零零三年於新加坡國立大學畢業獲得工商管理碩士學位。

辛向東先生，三十八歲，現為本集團商業地產業務部之副總裁。辛先生於一九九九年加入本集團，現負責本集團之商業地產業務部的業務發展。於加入本集團之前，辛先生受聘於新加坡一家工程公司負責項目管理及曾在天津市建築設計院任職建築師，有超逾八年的房地產行業經驗。辛先生於一九九二年於天津城市建設學院畢業獲得工程學學士學位，一九九九年於新加坡國立大學畢業獲得工商管理碩士學位及二零零五年於英國雷丁大學畢業獲得房地產理學碩士。辛先生並取得英國皇家特許測量師專業資格。


非執行董事

鄭洪慶先生，五十九歲，於一九九七年加入本集團為非執行董事。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眾公司香港中旅國際投資有限公司之董事。

William F. Harley III先生(別名Mickey Harley)，四十二歲，於二零零六年加入本集團為非執行董事，現為HBV Capital Management LLC之投資總監及HBV Rediscovery Funds之高級投資組合經理。Harley先生於一九九零年於耶魯大學(「耶魯」)管理學院獲得公眾及私人管理碩士學位，並於一九八六年於耶魯獲得化學工程理學士學位及經濟文學士學位。

歐力飛先生(Mr. Oliver P. Weisberg)，三十三歲，於二零零六年加入本集團為非執行董事。歐先生現為Citadel Investment Group (Hong Kong) Limited之特殊情況組之董事總經理及主管。歐先生於哈佛大學畢業，並獲得文學士學位。彼亦曾於台灣國立大學史丹福中心學習進階中文一年。

胡愛民先生，五十七歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，彼亦為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(兩者皆為香港上市公眾公司)之董事局主席。彼畢業於中國湖南大學，為管理學碩士。彼在行政管理等方面積逾三十多年之經驗。彼亦為中國平安保險(集團)股份有限公司及路勁基建有限公司(兩者皆為香港上市公眾公司)之非執行董事。



董事簡介 (續)

非執行董事 (續)

張宜均先生，五十一歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，彼亦為深圳控股有限公司及深業(集團)有限公司(兩者皆為香港上市公眾公司)之總裁。彼一九八三年畢業於中國華南師範大學為哲學學士，現為高級經濟師，上海交通大學EMBA碩士。張先生具有豐富的政府工作經驗，並在投資、企業管理等方面有逾十年之經驗。彼亦為香港上市公眾公司路勁基建有限公司之非執行董事。

張化橋先生，四十三歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，彼亦為香港上市公眾公司深圳控股有限公司執行董事及首席營運官。張先生擁有澳大利亞國立大學經濟學碩士學位和中國人民銀行總行研究生部的經濟學碩士學位。彼亦為深圳國際控股有限公司、鴻隆控股有限公司及達成集團有限公司之非執行董事以及卡森國際控股有限公司之獨立非執行董事。該等公司皆為香港上市公眾公司。

獨立非執行董事

鄧立人先生，六十一歲，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，三十九歲，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，四十五歲，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」)載列含蓋截至二零零七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。

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」)。

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

董事會由七名執行董事、六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)

陶 林先生

鄭榮波先生

林振新先生

吳 欣先生(董事總經理)

(於二零零七年一月二十九日委任)

辛向東先生

(於二零零七年一月二十九日委任)

非執行董事

鄭洪慶先生

William F. Harley III先生(別名Mickey Harley)

(於二零零六年九月十一日委任)

歐力飛先生

(於二零零六年九月十一日委任)

胡愛民先生

(於二零零七年一月二十九日委任)

張宜均先生

(於二零零七年一月二十九日委任)

張化橋先生

(於二零零七年一月二十九日委任)

許中一先生

(於二零零六年九月十一日委任及


於二零零六年十二月十八日辭任)

獨立非執行董事

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生



企業管治報告 (續)

董事會 (續)

董事之履歷載於本年報第21至23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。

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。

董事會 (續)

於企管期間，董事會已召開四次例會之董事之出席情況載列如下：

董事	例會次數 (註) / 出席次數
曾文仲先生 (董事會主席)	4/4
江 鳴先生	4/3
陶 林先生	4/3
鄭榮波先生	4/4
林振新先生	4/4
吳 欣先生	2/1
辛向東先生	2/2
鄭洪慶先生	4/1
William F. Harley III先生 (別名Mickey Harley)	4/3
歐力飛先生	4/2
胡愛民先生	2/2
張宜均先生	2/2
張化橋先生	2/2
鄧立人先生	4/4
羅健豪先生	4/4
黃繼昌先生	4/4

註： 吳欣先生、辛向東先生、胡愛民先生、張宜均先生、張化橋先生於二零零七年一月二十九日獲委任為董事，其後至企業管治期截至日期，共召開兩次董事會例會。

主席及董事總經理

主席為曾文仲先生，而董事總經理為吳欣先生 (其於二零零七年四月十二日取代江鳴先生為董事總經理)。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。

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。

企業管治報告 (續)

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。

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
獨立非執行董事	
鄧立人先生 (薪酬委員會主席)	2/2
羅健豪先生	2/2
黃繼昌先生	2/0
執行董事	
曾文仲先生	2/2
鄭榮波先生	2/2

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，若干執行董事之薪酬提升之建議及授與董事及高級職員購股權之建議，該等建議其後已獲董事會批准。

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、本集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，與業績掛鈎的酌情花紅及購股權。

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 (續)

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)	2/2
羅健豪先生	2/2
黃繼昌先生	2/2

審核委員會於企管期間已進行如下工作：

- (i) 審閱草擬之截至二零零六年九月三十日止六個月之中期及截至二零零七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以及與重大會計及審計事宜相關的事項；及
- (vi) 審閱及考慮外聘核數師的審計費用。

策略委員會

董事會於二零零七年四月十二日成立策略委員會，並以書面界定職權範圍。策略委員會之主要職責為根據經營環境及公司之財務及其他經營資源檢閱及評估公司之策略，並於需要及適當時向董事會提出建議。策略委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之策略委員會會議情況列載如下：

	會議次數／出席次數
執行董事	
曾文仲先生 (策略委員會主席)	1/1
江 鳴先生	1/1
陶 林先生	1/1
鄭榮波先生	1/1
吳 欣先生	1/1
非執行董事	
胡愛民先生	1/1
張宜均先生	1/1
張化橋先生	1/1

企業管治報告 (續)

策略委員會 (續)

於企管期間召開之策略委員會主要是檢閱本集團未來三年的經營策略。

投資委員會

董事會於二零零七年四月十二日成立投資委員會，並以書面界定職權範圍。投資委員會之主要職責為審閱、跟進及評估物業開發及投資項目的投資機會，並在董事會不時授權的範圍內批准及簽署該等投資。投資委員會之成員如下：

執行董事

陶 林先生 (投資委員會主席)

鄭榮波先生

吳 欣先生

辛向東先生

非執行董事

張化橋先生

自投資委員會於二零零七年四月十二日成立後並無投資委員會會議召開。

核數師之酬金

於截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師德勤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	港幣元
本集團之審計費用	2,400,000
財務軟件系統升級及應用的顧問服務	1,650,000
總額	4,050,000

財務報表之責任

本公司董事確認其編製財務報表之責任。於編製截至二零零七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37至38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。

與股東及投資者之溝通

本公司採用多種通訊工具，以確保其股東及投資者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/listco/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關係網站。本公司同時也積極參與由投資銀行組織的投資會議及路演活動，以及通過一對一會議或分析員／投資者午餐會議與投資者及證券分析員會面。



董事會報告

董事會謹將本集團截至二零零七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

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利及本集團於該日期之財政狀況已載於財務報表第39至107頁內。

中期股息每普通股1港仙已於二零零七年二月七日派付，董事建議派發本年度之末期股息每普通股1港仙予於二零零七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、資產及負債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。

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綜合財務報表附註15及16。

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綜合財務報表附註18。

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綜合財務報表附註31、32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截至二零零七年三月三十一日止年度並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本集團於本年度內之儲備變動詳情已載於綜合股東權益變動表。

可分派之儲備

於二零零七年三月三十一日，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港幣1,031,846,000元。此外，本公司於二零零七年三月三十一日之股份溢價賬內之港幣502,442,000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1.1%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16.9%。

董事

於本年度內本公司之董事為：

執行董事：

曾文仲先生(主席)

江 鳴先生(副主席)

陶 林先生

鄭榮波先生

林振新先生

吳 欣先生(董事總經理)

辛向東先生

(於二零零七年一月二十九日委任)

(於二零零七年一月二十九日委任)

非執行董事：

鄭洪慶先生

William F. Harley III先生(別名Mickey Harley)

歐力飛先生

胡愛民先生

張宜均先生

張化橋先生

許中一先生

(於二零零六年九月十一日委任)

(於二零零六年九月十一日委任)

(於二零零七年一月二十九日委任)

(於二零零七年一月二十九日委任)

(於二零零七年一月二十九日委任)

(於二零零六年九月十一日委任及


於二零零六年十二月十八日辭任)

獨立非執行董事：

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生



董事會報告 (續)

董事 (續)

根據本公司之公司細則87(1)條，曾文仲先生、江鳴先生、林振新先生、William F. Harley III先生(別名Mickey Harley)、羅健豪先生及黃繼昌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，惟William F. Harley III先生已知會本公司，由於彼需投入更多時間於彼之其他事務，故彼不會膺選連任。此外，William F. Harley III先生亦已向本公司確認並無有關彼退任本公司董事之事宜須敦請本公司或其股東注意。

根據本公司之公司細則86(2)條，新委任之新增董事(吳欣先生、辛向東先生、胡愛民先生、張宜均先生及張化橋先生)之任期將在即將召開之股東週年大會結束時終止，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21至23頁內。

董事之服務合約

曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生及林振新先生與本公司簽訂有於二零零九年九月二十九日屆滿之三年任期之服務合約。吳欣先生與本集團簽訂有於二零一一年三月三十一日屆滿之五年任期之服務合約。辛向東先生與本集團簽訂有於二零零九年十月三十日屆滿之三年任期之服務合約。所有非執行董事與本公司簽訂有一年任期之服務合同，除非由服務合同任何一方所終止(需以不少於一個月時間提前通知)，於任期屆滿時該任期將自動延期多一年。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。

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

除於綜合財務報表附註40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

於二零零七年三月三十一日，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	
曾文仲先生	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	44.39
江 鳴先生	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	44.39
陶 林先生	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	44.39
鄭榮波先生	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	44.39
林振新先生	(a)、(b)及(c)	480,000	1,027,890,527	44.41

(ii) 董事於本公司之購股權權益已分別披露於綜合財務報表附註32。

(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
曾文仲先生	200	直接實益擁有	20%
江 鳴先生	350	直接實益擁有	35%
	250	透過控制公司	25%
陶 林先生	120	直接實益擁有	12%
鄭榮波先生	50	直接實益擁有	5%
林振新先生	30	直接實益擁有	3%

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 (續)

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20%，江鳴先生持有35%，陶林先生持有12%，鄭榮波先生持有5%，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%。該497,600,000股股份合共佔本公司已發行股本之22.49%。
- (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2.08%。
- (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21.88%。

除上述所披露者外，於二零零七年三月三十一日，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

除於綜合財務報表附註32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，於二零零七年三月三十一日，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		佔本公司 已發行股本 之百分比
			相關股份數目	可換股債券之 相關股份數目	
楊循新女士	家族(附註)	1,027,890,527	6,400,000	—	44.67
深圳控股有限公司	公司	196,890,000	—	443,862,857	27.67

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：楊循新女士為江鳴先生(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份購股權(其已於綜合財務報表附註32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，於二零零七年三月三十一日，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綜合財務報表附註41。

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24至30頁之企業管治報告。

核數師

德勤會計師事務所退任，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

二零零七年七月二十五日

Deloitte.

德勤

致：沿海綠色家園有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核第39至107頁所載沿海綠色家園有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，負責編製並真實兼公平地呈列此等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及保持與編製並真實而公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以確保避免重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選取並採納適當之會計政策；及作出適合不同情況之合理會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師之審核工作結果，對該等綜合財務報表作出意見，並根據百慕達公司法第90條將此意見僅向閣下報告，而不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師乃按照香港會計師公會所頒布之香港核數準則實行審核工作。該等準則要求本核數師遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理地確定該等綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序須視乎本核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，本核數師將考慮與公司編製並真實而公平地呈列財務資料有關之內部監控，以設計適合不同情況之審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評估所用會計政策之恰當性，董事所作會計估計之合理性，並就財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

意見

本核數師認為本綜合財務報表均根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴集團於二零零七年三月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零零七年七月二十五日

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	7	2,012,246	759,107
銷售成本		(1,528,766)	(538,574)
毛利		483,480	220,533
投資物業公允價值增加		79,575	1,681
出售與物業有關之附屬公司溢利	35	39,420	25,801
部份出售與物業有關之附屬公司溢利		29,053	—
出售投資物業溢利		—	19,436
其他收入		51,482	27,347
市場推廣及銷售費用		(31,779)	(1,185)
行政費用		(88,381)	(66,402)
可換股債券衍生負債部份之公允價值虧損	28	(166,484)	(26,643)
其他費用		(6,192)	(13,152)
財務成本	8	(34,778)	(15,574)
分佔聯營公司之虧損		(906)	—
除稅前溢利		354,490	171,842
所得稅開支	9	(228,905)	(65,781)
本年溢利	10	125,585	106,061
歸屬於：			
本公司權益持有人		126,703	105,035
少數股東權益		(1,118)	1,026
		125,585	106,061
股息	13		
中期		23,155	21,053
擬派末期		27,594	22,129
		50,749	43,182
每股溢利	14		
— 基本		5.69港仙	5.13港仙
— 攤薄後		5.62港仙	5.07港仙

綜合資產負債表(續)

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資本及儲備			
股本	31	231,552	210,525
儲備		1,721,941	1,373,444
擬派末期股息	13	27,594	22,129
本公司權益持有人應佔權益		1,981,087	1,606,098
少數股東權益		430,929	40,628
權益總額		2,412,016	1,646,726
非流動負債			
付息之銀行及其他借貸	27	3,359,250	913,198
長期應付款	29	230,278	7,058
遞延稅項負債	30	710,019	730,184
總非流動負債		4,299,547	1,650,440
		6,711,563	3,297,166

董事會於二零零七年七月二十五日已批准並授權刊發第39至107頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

曾文仲
董事

江鳴
董事

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	本公司權益持有人應佔										少數股東	
	已發行股本 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	租賃物業 重估儲備 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	中國儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	合計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零五年四月一日	202,400	330,080	131,803	929	4,339	(472)	9,697	762,236	-	1,441,012	59,315	1,500,327
海外業務換算之匯兌調整	-	-	-	-	-	55,653	-	-	-	55,653	397	56,050
重估虧絀	15	-	-	-	(365)	-	-	-	-	(365)	-	(365)
直接於權益中確認之淨收入(開支)	-	-	-	-	(365)	55,653	-	-	-	55,288	397	55,685
本年度淨溢利	-	-	-	-	-	-	-	105,035	-	105,035	1,026	106,061
本年度確認之總收入及開支	-	-	-	-	(365)	55,653	-	105,035	-	160,323	1,423	161,746
因收購附屬公司額外權益而導致	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,110)	(20,110)
之少數股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於兌換可換股債券時發行股份	31	8,125	17,691	-	-	-	-	-	-	25,816	-	25,816
二零零六年中期股息	13	-	(21,053)	-	-	-	-	-	-	(21,053)	-	(21,053)
撥派二零零六年末期股息	13	-	(22,129)	-	-	-	-	-	22,129	-	-	-
於二零零六年三月三十一日												
及二零零六年四月一日	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
海外業務換算之匯兌調整	-	-	-	-	-	119,546	-	-	-	119,546	2,005	121,551
重估盈餘	15	-	-	-	6,810	-	-	-	-	6,810	-	6,810
直接於權益中確認之淨收入	-	-	-	-	6,810	119,546	-	-	-	126,356	2,005	128,361
出售附屬公司時撇銷	-	-	-	-	-	(8,484)	-	-	-	(8,484)	-	(8,484)
本年度淨溢利	-	-	-	-	-	-	-	126,703	-	126,703	(1,118)	125,585
本年度確認之總收入	-	-	-	-	6,810	111,062	-	126,703	-	244,575	887	245,462
因兌換可換股債券而發行股份	17,875	151,519	-	-	-	-	-	-	-	169,394	-	169,394
因行使購股權而發行股份	3,152	3,152	-	-	-	-	-	-	-	6,304	-	6,304
因收購附屬公司額外權益而導致	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,703)	(10,703)
之少數股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售部份附屬公司之股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,117	400,117
二零零七年中期股息	13	-	(23,155)	-	-	-	-	-	-	(23,155)	-	(23,155)
撥派二零零七年末期股息	13	-	(27,594)	-	-	-	-	-	27,594	-	-	-
已付二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,129)	(22,129)	-	(22,129)
於二零零七年三月三十一日	231,552	502,442	37,872	929	10,784	166,243	9,697	993,974	27,594	1,981,087	430,929	2,412,016

本集團之撥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。

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營活動之現金流		
除稅前溢利	354,490	171,842
調整項目：		
財務成本	34,778	15,574
分佔聯營公司之虧損	906	—
銀行利息收入	(6,601)	(312)
折舊	2,875	5,243
解除預付土地租賃款項	1,256	114
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	284	(35)
出售投資物業溢利	—	(19,436)
營業稅撥備撥回	(1,051)	(7,901)
其他應付款免除	(3,250)	—
出售與物業有關之附屬公司溢利	(39,420)	(25,801)
部份出售與物業有關之附屬公司溢利	(29,053)	—
投資物業公允價值增加	(79,575)	(1,681)
可換股債券衍生負債部份之公允價值虧損	166,484	26,643
收購一家附屬公司額外權益之折讓	—	(17,323)
預付款及其他應收款之撥備(回撥)	1,477	(4,355)
營運資金變動前之經營業務溢利	403,600	142,572
發展中物業之增加	(622,551)	(976,100)
已竣工之待售物業之(增加)減少	(124,247)	615,565
應收賬款之增加	(86,223)	(35,437)
預付款、按金及其他應收款之增加	(284,545)	(344,054)
應付賬款之(減少)增加	(94,450)	42,788
其他應付款及應計負債之增加	139,503	46,180
已收訂金及遞延收入之增加	105,259	293,523
使用於營運之現金	(563,654)	(214,963)
已收利息	6,601	312
已付利息	(275,856)	(120,688)
已付中國稅項	(89,351)	(65,529)
使用於經營活動之淨現金	(922,260)	(400,868)

綜合現金流量表 (續)
截至二零零七年三月三十一日止年度

附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資活動之現金流		
購入可供出售投資	(70,036)	—
購置物業、廠房及設備	(27,373)	(3,100)
出售物業、廠房及設備之收款	—	722
出售投資物業之收款	—	131,758
預付租賃土地款	(52,535)	—
出售可供出售投資	—	18,680
抵押銀行存款之增加	(272,581)	(10,754)
收購與物業有關之附屬公司溢利	33 (653,549)	—
向少數股東收購附屬公司之額外權益	(10,703)	(2,787)
收購與物業有關之共同控制實體	34 (313,948)	—
出售與物業有關之附屬公司	35 116,373	29,552
部份出售附屬公司之收款淨額	429,170	—
向一共同控制實體之借款	(13,251)	—
投資活動(使用)產生之淨現金	(868,433)	164,071
融資活動之現金流		
股息派發	(45,284)	(21,053)
新增銀行及其他借貸	3,621,581	1,313,435
償還銀行及其他借貸	(1,124,524)	(1,011,154)
因行使購股權而發行股份	6,304	—
銀行透支之減少	—	(8,756)
欠本公司主要股東款項之(減少)增加	(32,433)	17,238
向一共同控制實體還款	(2,496)	(645)
融資活動產生之淨現金	2,423,148	289,065
現金及現金等值增加淨額	632,455	52,268
年初之現金及現金等值	265,754	260,283
匯率變化影響	54,540	(46,797)
年末之現金及現金等值	952,749	265,754
現金及現金等值結存分析		
現金及銀行結存	952,749	265,754

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊地址及主要營業地點披露於本年報第2頁「公司資料」一節。

本綜合財務報表以港幣呈列，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。有鑑於本公司乃在香港註冊成立之公眾公司及股份於聯交所上市，且其投資者大部份位處於香港，因此，董事認為較適宜以港幣呈列本集團之經營業績及財務狀況。本公司絕大部份附屬公司乃在中華人民共和國（「中國」）營運，並以人民幣作為功能貨幣。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用若干由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

未生效新訂會計準則可能產生之潛在影響

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

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港（國際財務報告）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港（國際財務報告）詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告）詮釋第10號	中期財務申報及減值 ⁵
香港（國際財務報告）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁶
香港（國際財務報告）詮釋第12號	服務專營安排 ⁷

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

未生效新訂會計準則可能產生之潛在影響(續)

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效
- 7 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

3. 重要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按重估價值或公允價值計算者除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

編製基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及由本公司(其附屬公司)所控制之實體(包括特殊目的實體)之財務報表。控制是指本公司有權力掌管該實體之財務及營運政策，從而自其經營活動獲得利益。

於年內所收購或出售之附屬公司，其業績乃由收購日期起或至出售日期止(如適用)計算在綜合損益賬內。

如有需要，本集團會就附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目內抵銷。

少數股東權益應佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開列賬。少數股東所佔資產淨值包括其於原業務合併日期之應佔數額，以及自合併日期起少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超逾少數股東於該附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

業務合併

收購附屬公司乃採用收購法處理。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於交易日期所付出之資產、所產生或承擔之負債及本集團所發行之股本權益工具之公允價值總額，及任何業務合併之直接應佔成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之可識別資產、負債及或然負債，須按其於收購日期之公允價值確認。

收購產生之商譽，即為業務合併成本超出本集團於已確認之可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額所佔權益之差額，被確認為資產，並首先按成本計算。如在重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額所佔權益超過業務合併成本，該等超出之部份立即在損益賬內確認。

被收購方之少數股東權益首先按少數股東所佔已確認之資產、負債及或然負債之公允價值淨額計算。

商譽

收購一間附屬公司或共同控制實體(使用比例合併法列賬之實體)(協議日期為於二零零五年一月一日之前)所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司及共同控制實體之可識別資產及負債公允價值之權益之差額。

收購一間附屬公司或共同控制實體(使用比例合併法列賬之實體)(協議日期為於二零零五年一月一日或以後)所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司或共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公允價值之權益之差額。

收購附屬公司或共同控制實體所產生之已資本化商譽乃於綜合資產負債表內分開列賬及按成本減任何累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各個預期從收購之協同效應中受益之有關現金產出單位，或現金產出單位之組別。已獲配商譽之現金產出單位每年及有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就於某個財政年度收購所產生之商譽而言，已獲配商譽之現金產出單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產出單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何已分配到該單位之商譽賬面值，及其後以單位內各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益賬內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

3. 重要會計政策(續)

商譽(續)

其後於出售附屬公司或共同控制實體時，其所屬已資本化之商譽金額計入出售之損益金額內。

收購附屬公司額外權益按收購應佔資產淨值之賬面值列賬。收購成本超過收購應佔資產淨值之賬面值之數額乃於收購時確認為商譽。

於聯營公司之投資

聯營公司乃指投資方對其有重大影響力之實體，且並非附屬公司或共同控制實體。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團於收購後應佔該聯營公司之資產淨值作出調整，以及減去任何已確定之減值虧損。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益，則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款時，才會以該等金額為限，額外為應佔之虧損撥備及確認負債。

收購成本超逾本集團於收購當日應佔聯營公司已確認之可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額之差額被確認為商譽。商譽包括在投資之賬面值內，並作為投資之一部份以作減值評估。

當集團個體與本集團之聯營公司進行交易，則按本集團所佔有關聯營公司之權益為限抵銷損益。

於共同控制實體之投資

合營企業安排若涉及設立一家各合營者共同控制其商業活動之獨立個體，該合營企業則稱為共同控制實體。

本集團使用比例合併法確認其於共同控制實體之權益。本集團分佔共同控制實體之各項資產、負債、收入及支出，按比例逐項(按類似分項)併入綜合財務報表。

收購成本超逾本集團於收購當日應佔共同控制實體已確認之可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額之差額被確認為商譽及按本集團有關收購附屬公司而產生之商譽之會計政策列賬(見上文)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

於共同控制實體之投資(續)

當集團個體與本集團之共同控制實體進行交易，則未實現損益以本集團於有關共同控制實體中之權益為限抵銷。若未實現虧損顯示所轉讓之資產發生減值，則此虧損需全額確認。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計算，收入指日常業務運作中銷售貨品及提供服務(扣除折扣及銷售相關稅項後)之應收賬款。

於日常業務過程中出售物業之收入於達致下列所有標準時確認：

- (a) 該等物業擁有權之重大風險及回報轉移至買方；
- (b) 概無保留一般與擁有權相關之持續管理權或實際控制權；
- (c) 能夠可靠地計量收入數額；
- (d) 與交易相關之經濟利益將可能流入本集團；及
- (e) 能夠可靠地計量已或將產生之交易成本。

出售竣工物業時所得收入，當具有法律約束力之無條件及不可撤銷銷售合同得以簽訂及交換時確認。

倘發展物業於落成前出售，則僅會於落成時確認溢利。此階段前自買方收取之按金及分期付款乃列作流動負債。

租金收入於物業出租期間以直線法按租約年期確認。

物業管理收入於提供有關服務後確認。

利息收入乃按應計基準以實際利率法確認，實際利率為使用金融工具估計年期之未來估計之現金收入貼現至財務資產賬面淨值利率。

3. 重要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

持有用作生產或提供商品或服務或用於行政管理目的之樓宇，按其重估金額(即重估日之公允價值減其後之累積折舊及其後之累積減值虧損)於綜合資產負債表列賬。重估會適當地定期進行，以確保結算日後之賬面值與採用公允價值釐定者不會有重大差異。

重估樓宇產生之任何重估盈餘計入重估儲備，除非有關盈餘適用為回撥於先前已確認為支出之同一項資產之重估虧絀，在此情況下，有關盈餘中曾於先前就虧絀扣除之適用金額將記為綜合損益賬之進項。重估資產所得之賬面淨值減少將作為綜合損益賬之支項處理，但僅限於超出先前重估有關資產所得之資產重估儲備結餘部份(如有)。經重估資產在其後出售或報廢時應佔之重估盈餘將轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊以直線法，按該資產估計可使用之年期及考慮其殘值撇銷其成本值或公允價值。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時撤銷確認。資產撤銷確認所產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目撤銷確認之年度計入綜合損益賬。

投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關之直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公允價值模式入賬。公允價值變動所產生之收益或虧損直接於產生期間確認為損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用或當出售該資產預期不會產生任何未來經濟利益時撤銷確認。資產撤銷確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項目撤銷確認之年度計入綜合損益賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

投資物業(續)

由發展中物業或待售已竣工物業轉往投資物業，物業在承轉日之公允價值及之前之賬面值之差額乃計入損益賬中，當本集團完成建造發展一項自建之投資物業，物業於完成日之公允價值及其之前之賬面值之差額乃計入損益賬中。

就從投資物業轉撥至物業、廠房及設備而言，於轉撥日期賬面值與其公允價值間之差額乃入計損益賬中。

預付租賃土地款

持作用於生產或提供貨品或服務之物業或作行政用途之租賃土地呈列為經營租賃項下之預付租賃土地款，按成本值列賬，並於租賃年期內按直線法攤銷。

發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地成本、建築成本及其他發展費用、根據本集團會計政策已資本化之借貸成本及其他應佔費用。可變現淨值乃由管理層根據當時之市況釐定。

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。

減值虧損

本集團於各結算日審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為支出，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損被視作該準則下之重估減少。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損被視作該準則下之重估減少。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

外幣(續)

為編製綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按結算日當時之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收支則按年內平均匯率換算，惟倘期內之匯率大幅波動，則按交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部份(匯兌波動儲備)。該等匯兌差額於業務出售期間在損益賬確認。

收購海外業務產生之所收購可識別資產之商譽及公允價值調整，當作該海外業務之資產及負債處理，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額在匯兌儲備確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔之借貸成本乃資本化為該等資產之部份成本。當資產其後可供用作擬定用途或出售時，該等借貸成本將不再資本化。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入，會自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生時於期內之損益賬確認。

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。

本集團於中國營運之附屬公司均須參與由當地市政府設立之中央退休福利計劃。中國境內附屬公司須按其薪資之若干百分比向中央退休福利計劃作出供款。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. 重要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益賬中所呈報之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括毋須課稅及不可扣稅項目。本集團現時稅項負債以結算日已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃按資產負債表負債法，根據綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之差額確認。一般情況下，所有應課稅暫時差異產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則僅在預計未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時差異時才予以確認。倘暫時差異是由商譽或在初步確認(不包括於業務合併時確認)不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產和負債時產生，則該資產和負債則不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並削減至不再有足夠之應課稅溢利供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項是根據預期負債償還或資產變現期間所適用之稅率計算。遞延稅項於損益賬中扣除或計入損益賬，惟於遞延稅項直接在權益中扣除或計入權益之情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會在資產負債表上確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公允價值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本(按公允價值計入損益賬之財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時加入財務資產或財務負債(如適用)之公允價值，或從財務資產或財務負債之公允價值中扣除。按公允價值計入損益賬之財務資產或財務負債之收購直接應佔交易成本即時於損益賬確認。

財務資產

本集團之財務資產分為貸款、應收賬款及可供出售財務資產。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及撤銷確認。定期購買或出售乃購買或銷售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。所採納之與各類財務資產有關之會計政策乃載於下文。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後之各個結算日，貸款及應收賬款(包括應收貿易及其他應收賬款、應收共同控制實體款項、附抵押銀行存款及銀行結餘)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減損列賬。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損會於損益賬確認，並以資產賬面值與按同類財務資產現行市場回報率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。倘資產可回收金額在其後期間之增加客觀上與於確認減損後發生之事件有關，則有關減損將於其後期間撥回，惟該項資產於減損撥回當日之賬面值不得超過假設從無確認減損之情況下原有之攤銷成本。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定作或並非分類為按公允價值計入損益賬之財務資產、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

就可供出售股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公允價值未能可靠計量，則可供出售股本投資於首次確認後之各結算日按成本減任何已識別減值虧損計算。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損會於損益賬確認。減值虧損數額以資產賬面值與按同類財務資產現行市場回報率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

財務負債及股本

集團實體所發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為任何證明集團在扣除所有負債後資產剩餘權益之合約。本集團之財務負債乃分類為其他財務負債。有關財務負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

其他財務負債

其他財務負債(包括欠本公司主要股東款項、欠共同控制實體款項、應付賬款及其他應收款、附息之銀行及其他借貸(不包括下文所述之可換股債券))其後使用實際利息法按攤銷成本計算。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

財務負債及股本(續)

可換股債券

本集團所發行包括負債部份及換股權部份之可換股債券，於初步確認時分開列為各自項目。換股權並非以交換定額現金或本公司固定數目股本工具之另一財務資產之方式結算，故為換股權之衍生工具。於可換股債券之發行日期，換股權部份按其公允價值確認。

於往後期間，可換股貸款票據之負債部份會採用實際利息法按攤銷成本入賬。換股權衍生工具按公允價值計算，並於損益賬內確認公允價值變動。

與發行可換股票貸款票據相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及換股權部份。與換股權衍生工具有關之交易成本會即時自損益賬內扣除。與負債部份有關之交易成本，則會列入負債部份之賬面值，並使用實際利率法在可兌換貸款票據期間內攤銷。

股本工具

本公司發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

衍生金融工具

衍生工具按公允價值於訂立衍生工具合約日期初步確認，其後按各結算日之公允價值計量，而由此產生之盈虧隨即於損益賬中確認。

隱含衍生工具

至於其他金融工具或其他主體合約隱含之衍生工具，如其風險及特質與該等主體合約並非緊密相關，且該等主體合約亦非按公允價值計量及於損益賬中確認其公允價值之變化，則會當作獨立衍生工具處理。

財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須根據債務工具之原有或修訂條款作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法償還到期款項而蒙受之損失。本集團所發行但尚未指定為按公允價值計入損益賬之財務擔保合約，會初步按其公允價值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團會以兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之撥備款額；及(ii)初步確認之款額，並於適用時減去根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

隱含衍生工具(續)

撤銷確認

當收取財務資產之現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而本集團已轉讓有關財務資產擁有權之絕大部份風險及回報時，會撤銷確認有關財務資產。於撤銷確認財務資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及於權益直接確認之累計盈虧總數間之差額會於損益賬確認。

財務負債乃於有關合約中規定之義務解除、撤銷或到期時撤銷確認。撤銷確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會在損益賬中確認。

撥備

當本集團須就過去事項承擔現有責任，及本集團大有可能需要償付責任時確認撥備。撥備乃根據董事於結算日對償還有關責任所需支出之最佳估算釐定，並在出現重大影響時折讓至現值。

股份支付交易

於二零零二年十一月七日前授出購股權之財務影響將不會於本集團之綜合資產負債表內列賬，直至購股權獲行使為止，其費用亦不會就年內授出之購股權價值於綜合收益表內確認。行使購股權時發行之股份乃由本公司記錄為按股份面值計算之額外股本，而每股行使價高出股份面值之差額乃由本公司列作股份溢價。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

採用實體會計政策時作出之重大判斷

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

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。

本集團在中國從事物業開發業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其包含於所得稅開支中。然而在中國不同城市，該等稅種之實施各有差異，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須作重大判斷，在一般業務過程無法確定最終釐定之稅負。本集團之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賬金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

估計不確定因素之主要來源

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值減成本作出估計。本集團須就現金產出單位資產之公允價值作估計以估算出售公允價值減成本。截至二零零七年三月三十一日，本集團商譽之賬面值為港幣67,643,000元(二零零六年：港幣66,247,000元)。進一步詳情列載於附註19。

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之可變現性進行評估，其中會按過去經驗評估到竣工還會發生之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。倘到竣工還會發生之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，則撇銷會作列賬。撇銷之察覺需運用判斷及估計，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賬面值及其撇銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

重估可換股債券及評估衍生財務負債之公允價值

於發行以外幣為幣種之可換股債券時，隱含換股權衍生工具之公允價值須予釐定，而隱含衍生工具以衍生財務負債列賬。衍生財務負債於每個結算日以公允價值重估，而變動則計入損益賬。於估計衍生財務負債之公允價值時，本集團聘用獨立評估，有關評估亦基於各種假設及估算。

5. 金融工具

財務風險管理目標及政策

本集團業務面臨多種財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外幣匯率風險。本集團之整體風險管理計劃側重最大限度地降低該等風險對本集團財務表現之負面影響。

(a) 信貸風險

本集團每項財務資產之賬面值均存在信貸風險，包括應收款，於將房產權證提交給貸款銀行前為買家所作之擔保以及為聯營公司所作之擔保。本集團之信貸風險主要來自其應收賬款及應收貸款。於結算日呈列之金額為本集團管理層按以往經驗及現時之經濟環境估計之呆壞賬抵免淨額。

本集團並無由於單一客戶或類同之客戶群引致之重大集中信貸風險。

(b) 流動資金風險

本集團維持充裕之現金及內部產生之現金流量以為其活動提供資金。本集團透過內部產生之現金流量以及銀行及其他借款滿足其流動資金需求，並維持充足信貸融資以減少流動資金風險。

(c) 公允價值及現金流量利率風險

本集團擁有附帶利率風險之巨額銀行借貸、可換股債券及優先票據。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險。定息借貸令本集團承受公允價值利率風險。年內，本集團並無就其現金流量及公允價值利率風險進行任何對沖。

5. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外匯風險

本集團大部份附屬公司在中國境內經營業務，其大部份交易乃以人民幣計值。本集團須承受人民幣兌港幣所產生之外匯風險。年內，本集團並無就其匯率風險進行任何對沖。

此外，人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外幣管制法律及法規之規限。

(e) 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值釐定如下：

- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公允價值乃按公認定價模型以可知當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公允價值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行折算現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模型進行折算現金流量分析釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公允價值相若。

6. 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之房地產開發業務；
- (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及／或資本增值之業務；及
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內提供物業管理服務。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

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(二零零六年：無)。

(a) 業務分類

以下為本集團按業務分類之收入及損益之資料：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	2,002,712	742,927	6,101	12,601	3,433	3,579	2,012,246	759,107
分類業績	598,769	175,433	75,280	45,056	(2,034)	(1,050)	672,015	219,439
未分配企業開支							(288,442)	(32,335)
利息收入							6,601	312
財務成本							(34,778)	(15,574)
分佔聯營公司 之虧損							(906)	—
除稅前溢利							354,490	171,842
所得稅開支							(228,905)	(65,781)
本年溢利							125,585	106,061

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 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		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分類資產	8,158,345	4,743,295	518,510	320,849	13,112	8,030	8,689,967	5,072,174
於聯營公司之權益							114,027	—
未能劃分之資產							1,417,527	326,194
總資產							10,221,521	5,398,368
分類負債	2,481,874	1,218,621	26,536	27,707	13,033	12,039	2,521,443	1,258,367
未能劃分之負債							5,288,062	2,493,275
總負債							7,809,505	3,751,642

	物業發展		物業投資		物業管理		未劃分		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
其他分類資料：										
折舊	961	4,318	46	115	200	209	1,668	601	2,875	5,243
預付租賃款攤銷	—	—	—	114	—	—	1,256	—	1,256	114
預付款及其他應收款之撥備(回撥)	1,477	(4,355)	—	—	—	—	—	—	1,477	(4,355)
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	—	(98)	—	4	—	21	284	38	284	(35)
可換股債券衍生負債部份之公允價值攤銷	—	—	—	—	—	—	166,484	26,643	166,484	26,643
資本性支出	6,768	2,074	5	15	2,415	100	18,185	911	27,373	3,100
收購附屬公司	47	—	—	—	—	—	16,600	—	16,647	—
逐步收購共同控制實體	917	—	—	—	—	—	—	—	917	—

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 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：

	香港		中國		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按客戶地域劃分之分類收入：						
銷售予外界客戶	-	-	2,012,246	759,107	2,012,246	759,107
資產所在地之其他分類資料：						
分類資產	109,738	23	10,111,783	5,398,345	10,221,521	5,398,368
資本性支出	-	-	27,373	3,100	27,373	3,100
收購附屬公司	-	-	16,647	-	16,647	-
逐步收購共同控制實體	-	-	917	-	917	-

7. 收入

收入，同時為本集團之營業額，仍指出售物業所得款(扣減折讓及與銷售有關之稅項)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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
物業銷售	2,002,712	742,927
租金收入	6,101	12,601
物業管理收入	3,433	3,579
	2,012,246	759,107

8. 財務成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行借貸及其他借貸須於五年內全數償還之利息	233,484	108,012
可換股債券利息	46,675	5,085
其他借貸須於五年內全數償還之利息	46,380	9,239
其他借貸無須於五年內全數償還之利息	620	378
	327,159	122,714
減：於發展中物業資本化之款項	(292,381)	(107,140)
	34,778	15,574

年內資本化之借貸成本乃於特別用作獲得合資格資產用途之借款中產生。

9. 所得稅開支

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	208,434	81,162
往年度超額撥備	—	(3,396)
土地增值稅	46,617	—
遞延稅項(附註30)	(26,146)	(11,985)
本年度稅項總列支	228,905	65,781

因本集團於本年度內並無產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅(二零零六年：無)。

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

於二零零七年三月十六日，中國根據中華人民共和國國家主席令63號頒佈中國企業所得稅法，該法令一般自二零零八年一月一日起將若干附屬公司之稅率由33%改動至25%。本集團管理層正評估該新法則之實施對本集團之潛在影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

中國國家稅務總局(「稅務總局」)於二零零六年十二月二十八日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序，有關法例已於二零零七年二月一日起生效。本集團已支付預繳銷售成本之土地增值稅，該稅項乃按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而計算。本集團確認其可能面對額外土地增值稅負債，即使有關的地方稅務局尚未宣佈詳細執行規則及程序，本集團仍然於本年度按照稅務總局之規定全額預提土地增值稅。

按本公司、附屬公司及其共同控制實體所在國家法定稅率計算之適用於除稅前溢利之稅務支出，與按實質稅率計算之稅務支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實質稅率之對賬，載列如下：

	二零零七年		二零零六年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	354,490		171,842	
按法定稅率計算之稅項	116,982	33.0	56,708	33.0
無需納稅收入之稅項影響	(19,207)	(5.4)	(20,685)	(12.0)
不可扣稅開支之稅項影響	112,193	31.6	22,447	13.1
未確認稅項虧損之稅項影響	13,112	3.7	17,729	10.3
過往未確認稅項虧損動用之稅項影響	(27,931)	(7.9)	—	—
於特殊省份或當地權力機構實施 較低之稅率	(13,159)	(3.7)	(7,022)	(4.1)
分佔聯營公司虧損之稅項影響	298	0.1	—	—
	182,288	51.4	69,177	40.3
土地增值稅	46,617	13.2	—	—
往年度超額撥備	—	—	(3,396)	(2.0)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	228,905	64.6	65,781	38.3

10. 本年溢利

本集團本年溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
售出物業之成本	1,422,935	499,671
物業、廠房及設備之折舊(附註15)	5,500	6,533
減：於發展中物業資本化之款項	(2,625)	(1,290)
	2,875	5,243
土地及樓宇之營運租約之最低租金	6,075	3,286
減：於發展中物業資本化之款項	(2,933)	(1,462)
	3,142	1,824
核數師酬金	2,400	1,600
員工成本(包括董事酬金－附註11)	63,986	33,821
退休金計劃供款	6,653	3,012
減：於發展中物業資本化之款項	(31,214)	(12,041)
	39,425	24,792
分佔共同控制實體之稅項 [®]	137,372	—
長期服務金撥備	271	190
其他應收款及預付款之撥備(回撥)*	1,477	(4,355)
出售物業、廠房及設備之虧損(盈餘)	284	(35)
解除預付租賃土地款項**(附註17)	1,256	114
銀行利息收入 [#]	(6,601)	(312)
外幣匯兌差額·淨額	1,419	3,366
總租金收入	(6,101)	(12,601)
減：支出費用	1,268	5,415
租金收入淨額	(4,833)	(7,186)
營業稅撥備撥回 [#]	(1,051)	(7,901)
其他應付款免除	(3,250)	—
收購一家附屬公司額外權益之折讓	—	(17,323)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

10. 本年溢利(續)

- Ⓔ 已包含於綜合損益賬之「所得稅開支」科目中。
- * 已包含於綜合損益賬之「其他費用」科目中。
- ** 已包含於綜合損益賬之「行政費用」科目中。
- # 已包含於綜合損益賬之「其他收入」科目中。

11. 董事酬金

按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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	260
	270	270
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,005	5,576
退休金計劃供款	67	60
	6,072	5,636
	6,342	5,906

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金，津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
二零零七年				
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
吳欣先生	—	317	1	318
辛向東先生	—	112	6	118
	—	6,005	67	6,072
非執行董事：				
鄭洪慶先生	10	—	—	10
William F. Harley III先生 (別名Mickey Harley)	—	—	—	—
歐力飛先生	—	—	—	—
胡愛民先生	—	—	—	—
張宜均先生	—	—	—	—
張化橋先生	—	—	—	—
	10	—	—	10
獨立非執行董事：				
鄧立人先生	100	—	—	100
羅健豪先生	80	—	—	80
黃繼昌先生	80	—	—	80
	260	—	—	260
	270	6,005	67	6,342

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金，津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 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
獨立非執行董事：				
鄧立人先生	100	—	—	100
羅健豪先生	80	—	—	80
黃繼昌先生	80	—	—	80
	260	—	—	260
	270	5,576	60	5,906

於本年度內，所有執行董事皆同意放棄彼等本年應得之董事袍金港幣70,000元(二零零六年：港幣50,000元)，除此以外，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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 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(二零零六年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註11內，其餘一位(二零零六年：一位)非董事最高薪酬人士之薪酬範圍乃於港幣1,000,000元至港幣1,500,000元(二零零六年：無至港幣1,000,000元)之間，其詳情載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
基本薪金	1,341	615
退休金計劃供款	12	12
	1,353	627

13. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中期股息－1港仙(二零零六年：1港仙)每普通股	23,155	21,053
擬派末期股息－1港仙(二零零六年：1港仙)每普通股	27,594	22,129
	50,749	43,182

擬派發之末期股息之金額乃基於2,759,382,857股(二零零六年：2,212,900,000股)股份計算。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

14. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利		
本公司權益持有人應佔本年度溢利及 計算每股基本及攤薄後溢利之溢利	126,703	105,035

	二零零七年	二零零六年
股份數目		
計算每股基本溢利之普通股加權平均數	2,224,893,397	2,047,595,890
攤薄潛在普通股購股權之影響	28,322,978	22,789,268
計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	2,253,216,375	2,070,385,158

由於轉換本公司可換股債券將導致年內及過往年度每股溢利增長，故每股攤薄後溢利之計算並無計及本公司可換股債券之轉換。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	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
成本或估值					
於二零零五年四月一日	7,968	26,804	13,751	10,173	58,696
匯率調整	359	1,046	426	398	2,229
增加	—	—	2,512	588	3,100
出售附屬公司(附註35)	—	(26,263)	(458)	(143)	(26,864)
出售	(280)	(6)	(1,361)	(443)	(2,090)
估值調整	(977)	—	—	—	(977)
於二零零六年三月三十一日	7,070	1,581	14,870	10,573	34,094
匯率調整	716	—	510	435	1,661
增加	13,132	219	12,143	1,879	27,373
收購與物業有關之附屬公司 時獲得(附註33)	16,550	—	97	—	16,647
收購與物業有關之共同控制 實體時獲得(附註34)	—	—	517	400	917
估值調整	5,766	—	—	—	5,766
自投資物業轉入(附註16)	23,545	—	—	—	23,545
出售與物業有關之附屬公司 (附註35)	—	—	(1,267)	(2,255)	(3,522)
出售	—	(595)	(2,168)	(1,256)	(4,019)
於二零零七年三月三十一日	66,779	1,205	24,702	9,776	102,462
包括					
成本值	—	1,205	24,702	9,776	35,683
二零零七年估值	66,779	—	—	—	66,779
	66,779	1,205	24,702	9,776	102,462
折舊					
於二零零五年四月一日	—	16,574	7,979	4,539	29,092
匯率調整	—	657	219	174	1,050
年內撥備	612	2,386	2,070	1,465	6,533
出售與物業有關之附屬公司 時撇除(附註35)	—	(18,681)	(302)	(86)	(19,069)
出售時撇除	—	(6)	(1,033)	(364)	(1,403)
重估調整	(612)	—	—	—	(612)
於二零零六年三月三十一日	—	930	8,933	5,728	15,591
匯率調整	—	—	274	56	330
年內撥備	1,045	205	2,585	1,665	5,500
出售與物業有關之附屬公司 時撇除(附註35)	—	—	(847)	(1,486)	(2,333)
出售時撇除	—	(595)	(2,057)	(1,256)	(3,908)
重估調整	(1,045)	—	—	—	(1,045)
於二零零七年三月三十一日	—	540	8,888	4,707	14,135
賬面值					
於二零零七年三月三十一日	66,779	665	15,814	5,069	88,327
於二零零六年三月三十一日	7,070	651	5,937	4,845	18,503

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	短於土地租賃或2%至5%
租賃樓宇修葺	20%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
位於香港之樓宇		
中期租約	410	420
位於中國之樓宇		
長期租約	6,253	6,650
中期租約	60,116	—
	66,369	6,650
	66,779	7,070

本集團之樓宇於二零零七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有用途基準重新估值為港幣66,779,000元(二零零六年：港幣7,070,000元)。

若本集團所有樓宇均以歷史成本值減除累計折舊列賬，則它們的賬面值將約為港幣61,565,000元(二零零六年：港幣5,788,000元)。

16. 投資物業

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
公允價值		
年初數	302,765	522,507
匯率調整	5,717	5,494
於損益賬中確認之公允價值增加	79,575	1,681
從發展中物業轉出(附註18)	172,549	5,231
轉至物業、廠房及設備(附註15)	(23,545)	—
出售	—	(112,322)
出售與物業有關之附屬公司(附註35)	(29,740)	(119,826)
年結數	507,321	302,765

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
長期租約	507,321	297,872
中期租約	—	4,893
	507,321	302,765

本集團投資物業於二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日已由與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值之獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司重新估值。該等物業之估值報告由戴德梁行有限公司一董事簽署，彼為香港測量師學會(「香港測量師學會」)會員。有關估值符合香港測量師學會所頒發之物業估值之估值標準，並已考慮來自該等物業的資本化租金收入淨額或倘適合參考位於相同地區及處於相同情況下之同類物業之市場交易價資料。

於二零零七年三月三十一日，若干賬面值合共約為港幣506,000,000元(二零零六年：港幣283,000,000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))。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益均用公允價值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

該等投資物業以經營租賃形式出租予第三者，其進一步資料列載於綜合財務報表附註38(a)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

17. 預付租賃土地款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初數	4,819	4,933
匯率調整	1,604	—
增加	52,535	—
收購與物業有關之附屬公司(附註33)	35,798	—
年內攤銷(附註10)	(1,256)	(114)
年終數	93,500	4,819
就申報作出之分析：		
非流動資產	91,520	4,819
流動資產(包括在預付款項、按金及其他應收款項)	1,980	—
	93,500	4,819

本集團之租賃土地均按如下租約持有：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
位於香港之租賃土地 中期租約	4,120	4,222
位於中國之租賃土地 長期租約	623	597
中期租約	88,757	—
	89,380	597
	93,500	4,819

18. 發展中物業

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
成本值		
年初數	3,785,205	3,301,943
匯率調整	208,693	132,201
增加	2,502,168	1,041,316
收購一家與物業有關之附屬公司(附註33)	1,172,716	—
收購共同控制實體(附註34)	949,856	—
轉至已竣工之待售物業	(1,584,509)	(685,024)
轉至投資物業(附註16)	(172,549)	(5,231)
出售與物業有關之附屬公司(附註35)	(134,948)	—
年終數	6,726,632	3,785,205

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。

於二零零七年三月三十一日，計入發展中物業之流動部份之賬面值為港幣4,020,608,000元(二零零六年：港幣1,472,201,000元)，該賬面值為自結算日期起超逾12個月後預計落成及可供出售之物業賬面值。

若干總賬面值分別約為港幣4,161,000,000元(二零零六年：港幣2,845,000,000元)及港幣123,000,000元(二零零六年：港幣113,000,000元)之發展中物業已用作本集團獲授銀行信貸及其他貸款之抵押(附註27(a)(ii)及(c))。

19. 商譽

	港幣千元
成本	
於二零零五年四月一日及於二零零六年四月一日	66,247
因收購附屬公司額外權益而產生	1,396
於二零零七年三月三十一日	67,643

商譽之減值測試

透過業務合併收購或收購附屬公司之額外權益的商譽已分配至預期將受惠於業務合併之現金產出單位(「現金產出單位」)。該等附屬公司主要從事物業發展。商譽已分配至物業發展分部之現金產出單位。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

19. 商譽(續)

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。出售發展中物業之公允價值減成本仍基於對現金產出單位之資產之預估價值或可變現價值，並參考類似地區及情況之可資比較交易根據獨立專業合資格估值師對現金產出單位之相關資產之公允價值作出之估值而估算。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團管理層確定包含商譽之現金產出單位概無減值。

20. 於共同控制實體之權益

本集團共同控制實體權益之財務資料概要是以按比例合併法逐項入賬，報告形式如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動資產	2,633,832	254,417
非流動資產	778,451	418,839
流動負債	(1,285,923)	(260,692)
非流動負債	(1,224,758)	(144,412)
淨資產	901,602	268,152
收入	1,253,652	250
開支	(1,033,278)	(30)
本年度溢利	220,374	220

20. 於共同控制實體之權益(續)

於二零零七年三月三十一日，本集團於如下共同控制實體擁有權益：

名稱	註冊資本之金額	註冊成立	部份註冊 資本之金額 (附註(b))	本集團應佔比率		主要業務
		及營運 地點		投票權	溢利分配 (附註(b))	
北京高盛置業有限公司 (「高盛」) (附註34(i))(附註(a))	人民幣466,800,000元	中國	100	57	100	物業發展
新上海國際物業管理 有限公司	1,000,000美元	中國	30	43	30	暫無營業
青島沿海物業發展 有限公司	人民幣100,000,000元	中國	50	25	50	暫無營業
天津沿海綠色家園置業 有限公司(附註(a))	人民幣30,000,000元	中國	70	60	70	暫無營業
北京溫德拉房地產 開發有限公司 (「溫德拉」) (附註(a))	人民幣100,000,000元	中國	70.8	60	70.8	土地發展

附註：

- (a) 董事認為本集團對上述共同控制實體之經濟活動擁有共同控制權。
- (b) 根據本集團應佔權益／溢利比率，本集團有權分佔該等共同控制實體之經營業績。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資成本，於中國上市	123,404	—
分佔收購後虧損	(906)	—
出售一附屬公司給聯營公司之未確認溢利	(8,471)	—
	114,027	—
上市投資之公允價值	311,912	—

上述上市投資之公允價值乃根據相關交易所可獲得市場報價經調整禁售期市場折讓16%至24%釐定。

於二零零七年三月三十一日，本集團於下列附屬公司擁有權益。

實體名稱	註冊及 經營地點	本集團持有之 註冊資本 面值百分率	主要業務
上海豐華(集團)股份有限公司(「豐華」)	中國	21.13	物業發展及物業投資

本集團持有該聯營公司39,719,503股股份之上市投資具有禁售期，該禁售期限製本集團自二零零七年三月一日起介乎12個月至36個月內在市場上出售該等股份。

21. 於聯營公司之權益(續)

於本年度，本集團以港幣68,000,000元總代價於二零零六年四月收購豐華(一家於中國上海證券交易所上市之公司)之21.13%權益或31,800,000股股份。在本集團於豐華董事會並無任何代表之前，本集團將豐華視為可供出售投資入賬。於本年度，本集團收購豐華之21.13%權益後，豐華實施重組計劃，該計劃主要涉及債務重組、通過將若干儲備資本化發行紅股及將豐華非流通股股東所持之紅股轉給豐華流通股股東、重組豐華之運營及業務等。根據豐華之重組計劃，本集團作為豐華之主要股東同意將本公司當時淨資產賬面值為人民幣7,400萬元(約相當於港幣7,500萬元)之全資附屬公司沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司(「鞍山項目」)出售予豐華，代價為人民幣1.11億元(約相當於港幣1.12億元)。該代價將由豐華按相等於協議價人民幣5,500萬元(約相當於港幣5,600萬元)發行約7,900,000股豐華紅股予本集團及現金人民幣5,600萬元(約相當於港幣5,700萬元)之方式支付。因此，鞍山項目錄得出售收益人民幣2,900萬元(約相當於港幣2,900萬元)，該收益反映於綜合收益表內「出售與物業有關之附屬公司收益」(亦參閱附註35)。由於已出售鞍山項目予豐華，本集團亦毋須將紅股轉讓予豐華流通股股東，因此，於重組後本集團仍保持其於豐華之股權。於二零零七年三月三十一日，本集團於豐華擁有21.13%權益或39,700,000股股份。於二零零七年一月豐華重組完成後，本集團已委任四位董事加入豐華董事會，並對豐華之經營及財務政策產生重大影響，因此，豐華自此計入為本集團之聯營公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益(續)

聯營公司之財政年底為各年之十二月三十一日。有關本集團聯營公司於二零零七年三月三十一日按中國企業會計準則編製之財務報表載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	460,952	—
總負債	(299,159)	—
淨資產	161,793	—
本集團應佔聯營公司之淨資產	47,307	—
收入	93,494	—
本年溢利	66,345	—
本集團自收購以來期間分佔聯營公司虧損	(906)	—

22. 可供出售投資

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
會所會籍債券	3,047	560

上述非上市投資指於香港非上市會所會籍債券之投資。由於合理之公允價值估計範圍十分廣，以致本公司董事認為該等會所會籍債券之公允價值無法可靠計量，故該等投資乃於每個結算日按成本減除減值計量。

23. 抵押銀行存款及銀行結餘

抵押銀行存款指就(i)銀行給予本集團所發展之若干物業之買家之按揭貸款及(ii)銀行給予本集團之銀行貸款而抵押予銀行之銀行存款(附註27(a)(iv))。

銀行結餘之市場利率約為0.72%。抵押銀行存款之固定利率介乎1.85%至4.86%。

該等已抵押銀行存款將於抵押銀行存款之物業買家獲簽發產權證(載於上文條件(i))或抵押銀行存款之相關銀行貸款償還(載於上文條件(ii))時退回。

24. 已竣工之待售物業

本集團之已竣工之待售物業位於中國。

若干賬面值為港幣2.11億元(二零零六年：港幣1.66億元)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))。

25. 應收賬款

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

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年		二零零六年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	75,688	51	35,074	53
31-60日	52,268	35	1,676	3
61-90日	10,241	7	1,991	3
90日以上	10,052	7	27,286	41
	148,249	100	66,027	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：

	二零零七年		二零零六年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	18,394	24	43,383	25
31-60日	445	1	578	—
61-90日	416	1	6,494	4
90日以上	54,867	74	120,821	71
	74,122	100	171,276	100

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

26. 應付賬款／已收訂金及遞延收入(續)

已收訂金及遞延收入

於本集團於二零零七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賬中含有約港幣1.01億元(二零零六年：港幣9,700萬元)，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訂立之聯合開發合同所收取之款項。根據該聯合開發合同，本集團應按照合同規定之條件包括提供一塊79,831平方米土地，賬面值為人民幣38,000,000元(相等於約39,000,000港元)，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現金回報人民幣1億元(約相當於港幣1.01億元)。倘及僅倘條件達成，本集團將有權獲得人民幣1億元之回報。於結算日，本集團已收取該現金回報之人民幣1億元，惟若干條件尚未滿足，因此於本集團之綜合資產負債表列賬為遞延收入。

27. 附息之銀行借款及其他貸款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	539,240	432,310
銀行貸款－無抵押	20,203	19,358
其他貸款－有抵押	204,893	177,950
可換股債券之負債部份(附註28)	—	72,232
	764,336	701,850
非即期		
銀行貸款－有抵押	1,256,674	375,023
銀行貸款－無抵押	363,662	67,205
其他貸款－有抵押	725,034	219,024
其他貸款－無抵押	161,627	116,148
優先票據	579,148	135,798
可換股債券之負債部份(附註28)	273,105	—
	3,359,250	913,198
	4,123,586	1,615,048

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

27. 附息之銀行借款及其他貸款(續)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分析：		
應付銀行貸款：		
一年內或提出要求時	559,443	451,668
於第二年內	983,706	378,604
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	636,630	63,624
	2,179,779	893,896
其他貸款償還期：		
一年內或提出要求時	204,893	250,182
於第二年	1,451,003	197,064
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	281,520	262,754
五年以上	6,391	11,152
	1,943,807	721,152
	4,123,586	1,615,048

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港幣5.06億元(二零零六年：港幣2.83億元)之投資物業(附註16)；
- (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為港幣41.61億元(二零零六年：港幣28.45億元)之發展中物業(附註18)；
- (iii) 本集團若干於結算日賬面總值約為港幣2.11億元(二零零六年：港幣1.66億元)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港幣3.25億元(二零零六年：港幣6,800萬元)(附註23)；及
- (v) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

27. 附息之銀行借款及其他貸款(續)

附註：(續)

- (b) 本集團計息銀行貸款及其他貸款之實際利率(即合約定下之利率)範圍如下(不包括實際年利率為21.68%之可換股債券之負債部份)：

	二零零七年		二零零六年	
	借貨 港幣千元	利率	借貨 港幣千元	利率
實際利率：				
定息貸款	2,296,799	4.86%至11.00%	950,071	3.22%至13.00%
浮息貸款	1,826,787	5.76%至6.93%	664,977	5.76%至6.75%

定息借貨(不包括可換股債券及優先票據)會每年重新定價。

本集團以人民幣以外之貨幣計值之貸款如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
美元	852,253	208,030
港幣元	—	5,550
	852,253	213,580

其他五年以上之應償還貸款為以年利率5.60%至6.44%之浮動市場利率計息之其他有抵押貸款，須於二零一三年以前每月分期償還。

- (c) 於結算日，若干其他貸款乃以本集團於共同控制實體高盛之股東權益及本集團賬面值約為港幣1.23億元(二零零六年：約為港幣1.13億元)(附註18)之持有之待發展物業作抵押。該等其他貸款享有浮動年利率，分別為5%至11%(二零零六年：5%至13%)。

此外，本集團於當前及先前年度與獨立第三方訂立若干融資安排，為本集團之附屬公司上海新弘大房地產有限公司(「新弘大」)持有之開發項目融資。於融資安排下，本集團借入一筆人民幣2億元(約為港幣2.02億元)之貸款。該借貨以本集團於新弘大之股權作抵押，附有固定利率為8.6%之利息及於二零零八年六月償清。

- (d) 於過往年度，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總共1,750萬美元(約港幣1.362億元)之優先票據(「二零零五年八月優先票據」)予獨立第三方，二零零五年八月優先票據固定年利率9%並於二零零八年八月五日期到期償還，二零零五年八月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(「沿海物業發展有限公司」)之全部已發行股本作抵押。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

28. 可換股債券(續)

可換股債券包括兩部份，即負債部份及換股權衍生工具部份。於發行時，以外幣計值之可換股債券之隱含衍生工具公允價值已予釐定，並列賬為按公允價值變動於損益賬處理之財務負債。負債部份之實際利率為21.68%。

年內可換股債券之負債部份及換股權衍生工具部份之變動載列如下：

	負債部份(附註27)		衍生工具部份	
	千美元	呈列為 港幣千元	千美元	呈列為 港幣千元
於二零零五年四月一日	—	—	—	—
發行可換股債券	12,093	94,324	359	2,800
利息費用	652	5,085	—	—
利息支出	(392)	(3,059)	—	—
公允價值變動產生之虧損	—	—	3,416	26,643
兌換	(3,092)	(24,118)	(218)	(1,698)
於二零零六年三月三十一日	9,261	72,232	3,557	27,745
發行可換股債券	30,987	241,703	7,188	56,065
利息費用	5,984	46,675	—	—
利息支出	(1,739)	(13,566)	—	—
公允價值變動產生之虧損	—	—	21,344	166,484
兌換	(9,479)	(73,939)	(12,238)	(95,455)
於二零零七年三月三十一日	35,014	273,105	19,851	154,839

28. 可換股債券(續)

於二零零五年八月五日(授出日期)及年結日，二零零五年可換股債券兌換期權衍生工具之公允值乃運用蒙特卡洛模擬模式而計算。該模式所用之輸入值如下：

	二零零五年可換股債券				
	二零零五年八月五日			二零零六年三月三十一日	
	第一批	第二批	第三及四批	第二批	第三及四批
股價	港幣0.265元	港幣0.265元	港幣0.265元	港幣0.830元	港幣0.830元
波幅	51.82%	51.82%	51.82%	55.73%	55.73%
無風險利率	3.25%	3.39%	3.47%	3.83%	4.55%
攤薄折讓	4.01%	4.01%	4.82%	3.86%	4.63%
匯率	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8

於轉讓日期，二零零五年可換股債券兌換期權衍生工具之公允值乃運用柏力克－舒爾斯期權定價模式而計算。該模式所用之輸入值如下：

	二零零五年可換股債券		
	二零零五年 十二月十六日	二零零六年 六月十六日	二零零六年 十二月十三日
	第一批	第二批	第三及四批
行使價	港幣0.3元	港幣0.3元	港幣0.5元
股價	港幣0.325元	港幣0.54元	港幣0.50元
內在價值	港幣0.025元	港幣0.24元	港幣0.82元
攤薄折讓	4.01%	3.67%	4.21%
匯率	7.8	7.8	7.8

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

28. 可換股債券(續)

二零零六年七月五日(授出日期)及年結日，二零零六年可換股債券兌換期權衍生工具之公允值乃運用蒙特卡洛模擬模式而計算。該模式所用之輸入值如下：

	二零零六年可換股債券	
	二零零六年 七月五日	二零零七年 三月三十一日
行使價	港幣0.7元	港幣0.7元
股價	港幣0.58元	港幣1.10元
波幅	64.87%	58.84%
無風險利率	4.65%	3.88%
攤薄折讓	19.16%	19.16%
匯率	7.7676	7.7676

因蒙特卡洛模擬模式及柏力克－舒爾斯期權定價模式要求較高主觀假設(包括股價波幅)輸入數據，主觀輸入假設變動可能對公允價值估計有重大影響。

董事認為二零零六年可換股債券於二零零七年三月三十一日之賬面值與其相應公允價值相若。

29. 長期應付款

於二零零七年三月三十一日，長期應付款包括認購共同控制實體之遞延代價港幣229,064,000元(附註34(iii))，該款項乃按收購日期之市場現行利率貼現。

遞延代價之還款期分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
第二年	128,482	—
第三至第五年(包含首尾兩年)	100,582	—
	229,064	—

30. 遞延稅項負債

於本年度內遞延稅項負債(資產)之變動如下：

	業務合併 (附註(a)) 港幣千元	投資物業 重估公允 價值變動 港幣千元	稅項虧損 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	660,912	—	—	58,806	719,718
匯率調整	24,582	—	—	2,187	26,769
本年度計入損益賬(附註9)	(9,381)	530	—	(3,134)	(11,985)
出售與物業有關之附屬公司(附註35)	(34)	—	—	(4,284)	(4,318)
於二零零六年三月三十一日	676,079	530	—	53,575	730,184
匯率調整	32,477	25	—	2,574	35,076
本年度扣除自(計入)損益賬(附註9)	—	26,260	(20,000)	(32,406)	(26,146)
出售與物業有關之附屬公司(附註35)	(29,095)	—	—	—	(29,095)
於二零零七年三月三十一日	679,461	26,815	(20,000)	23,743	710,019

附註：

- (a) 指收購持有物業之附屬公司時，因發展中物業之公允價值調整而產生之臨時差額之稅務影響。
- (b) 於結算日，本集團擁有未動用的稅項虧損港幣335,029,000元(二零零六年：港幣319,328,000元)可供抵銷未來溢利。本集團已就為數港幣60,606,000元(二零零六年：零)之虧損確認遞延稅項資產。由於未來溢利來源不可預測，故尚未就餘下港幣274,423,000元(二零零六年：港幣319,328,000元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損中包括將直至二零一二年逐步到期之虧損港幣189,319,000元(二零零六年：港幣246,011,000元)。其他未動用虧損可無限期結轉。
- (c) 於二零零七年三月三十一日，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(二零零六年：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。
- (d) 藉以呈列於資產負債表，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷，以下之遞延稅項結餘分析乃作財務申報用途：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
遞延稅項資產	20,000	—
遞延稅項負債	(730,019)	(730,184)
	(710,019)	(730,184)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

31. 股本

股份

	普通股數量	面值 港幣千元
法定股本：		
於二零零六年三月三十一日及二零零七年 三月三十一日之每股面值港幣0.10元之普通股	3,000,000,000	300,000
已發行及已繳足股本：		
於二零零五年四月一日之每股面值港幣0.10元 之普通股	2,024,000,000	202,400
兌換可換股債券時發行股份	81,250,000	8,125
於二零零六年三月三十一日及二零零六年四月一日 兌換可換股債券時發行股份	2,105,250,000	210,525
行使購股權時發行股份	178,750,000	17,875
	31,520,000	3,152
於二零零七年三月三十一日	2,315,520,000	231,552

於本年內，總票面值約港幣73,125,000元(二零零六年：港幣24,375,000元)之可換股債券已轉換為178,750,000股(二零零六年：81,250,000股)本公司之每股面值港幣0.10元(二零零六年：港幣0.10元)之股份。

於結算日後(於二零零七年七月二十三日)，面值總額約港幣312,500,000元已轉換為443,862,857股本公司每股面值港幣0.10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載於附註32。

32. 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。

32. 購股權計劃(續)

於二零零二年九月二十四日舉行之股東周年大會上採納了一項新購股權計劃(「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雇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；

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託基金。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

(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) 於二零零七年三月三十一日，根據計劃1997授出之購股權之可發行股份共為31,200,000股(二零零六年：62,720,000股)，合共約為本公司於該日已發行股本之1.3%(二零零六年：3%)。

(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

32. 購股權計劃(續)

(e) 向關連人士授出購股權(續)

- (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港幣5,000,000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港幣1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束)；根據計劃2002授出之購股權董事可酌情釐定該等購股權於被行使之前之最短持有時間，然而於計劃2002內並無指明購股權被行使之前必須持有之最短期限之要求。

(g) 購股權行使價之釐定準則

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之較高者：(i)本公司股份於邀約授予購股權當日(須為交易日)之收市價(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之平均收市價(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

自採納計劃2002起至二零零七年三月三十一日止，並無購股權根據計劃2002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 二零零七年 三月 三十一日	購股權 授出日期(1)	購股權 行使期(3)	購股權 行使價(2) 港幣元
	於 二零零六年 四月一日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效				
董事								
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
其他員工								
合計	35,520,000	-	(31,520,000)	-	4,000,000	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	-	(31,520,000)	-	31,200,000			

32. 購股權計劃(續)

下列購股權於去年根據計劃1997尚未行使：

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(1)	購股權 行使期(3)	購股權 行使價(2) 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				
董事								
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
其他員工								
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) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權之行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或類似之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31,200,000份(二零零六年：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31,200,000(二零零六年：62,720,000)股本公司之普通股而股本將會增加港幣3,120,000元(二零零六年：港幣6,272,000元)以及增加股份溢價(扣除發行費用前)港幣3,120,000元(二零零六年：港幣6,272,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃(續)

於結算日後(於二零零七年五月十一日)，本公司根據計劃2002授出125,940,000份購股權。

於批准本財務報表之日，本公司於計劃1997及計劃2002項下各有31,200,000份(二零零六年：36,320,000份)及125,940,000份(二零零六年：無)購股權未被行使，約為本公司於該日已發行股本之4.6%(二零零六年：1.6%)。

33. 收購與物業有關之附屬公司

年內，本集團以港幣954,138,000元之代價向第三方收購預付租賃土地款及位於中國之發展中物業及其相關資產及負債。是次購買乃透過分別於二零零六年五月三十一日、二零零六年七月三十一日及二零零七年三月三十一日收購深圳同澤文化傳播有限公司、遼寧寶城房地產開發有限公司及沈陽榮天房地產開發有限公司之全部股本權益進行。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而並無業務，該等交易已反映為購買彼等之資產及負債而非業務合併。

該等交易所得之資產淨值如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收購淨資產：		
物業、廠房及設備(附註15)	16,647	—
預付土地租賃款(附註17)	35,798	—
發展中物業(附註18)	1,172,716	—
預付款、按金及其他應收款	285	—
現金及銀行存款	1,577	—
計息銀行及其他銀行借款	(28,057)	—
應付賬款	(1,780)	—
其他應付款及應計負債	(243,048)	—
	954,138	—
支付方式：		
現金	655,126	—
其他應付款	299,012	—
	954,138	—

33. 收購與物業有關之附屬公司(續)

收購附屬公司之現金及現金等值淨流出分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金代價	655,126	—
已收購現金及銀行結餘	(1,577)	—
收購附屬公司之現金及現金等值淨流出	653,549	—

34. 收購與資產有關之共同控制實體

- (i) 年內，本集團訂立協議透過以人民幣776,520,000元(約相當於港幣784,419,000元)之總代價收購於高盛其他合營夥伴之全部股本權益，以收購位於中國之物業發展項目之額外權益。年內本集團已支付人民幣292,726,000元(約相當於港幣295,704,000元)。應付代價餘款將於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度分三期分別支付人民幣189,794,000元、人民幣158,500,000元及人民幣135,500,000元(約相當於港幣191,725,000元、港幣160,112,000元及港幣136,878,000元)。於二零零七年三月三十一日，現值(經使用於收購日期之折現率為現行市場利率而釐訂)，剩餘之分期付款已計入其他應付款港幣191,725,000元及長期應付款港幣296,990,000元(第二期及第三期)。由於所收購之項目公司為物業控股公司及並無業務，是項交易已反映為購買之資產及負債而不是業務合併。

董事認為高盛仍為本集團之共同控制實體(雖然本集團擁有其100%之股本權益)，由於在悉數支付所有尚餘代價前，本集團及高盛之前股權持有人(已將其於高盛50%之股權出售予本集團)(「共同控制實體合作夥伴」)皆對高盛之財務及運營政策擁有共同控制權，共同控制實體合作夥伴保留其於高盛之董事會擁有43%之投票權，而高盛之組織章程細則規定若干有關高盛之財務及運營之重大政策之決議案需要至少總票數的三分之二方可通過董事會決議案。本集團自二零零六年四月一日計入擁有高盛100%之股權。

- (ii) 年內，本集團透過收購一間項目公司溫德拉70.8%之股權收購於中國之待售物業，而本集團已根據收購獲得溫德拉主要財務及經營政策之共同控制。是項交易於二零零六年六月三十日完成，由於所收購之共同控制實體為物業控股公司及並無業務，並已反映為購買該等物業之資產及負債。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

34. 收購與資產有關之共同控制實體 (續)

(iii) 上述交易中收購之淨資產如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收購淨資產：		
物業、廠房及設備(附註15)	917	—
發展中物業(附註18)	949,856	—
預付款、按金及其他應收款	326,041	—
已竣工之待售物業	137,949	—
現金及銀行結餘	54,526	—
計息銀行及其他借貸	(105,579)	—
應付賬款	(36,116)	—
其他應付款及應計負債	(187,636)	—
可收回稅項	12,168	—
已收訂金及遞延收入	(407,109)	—
應收共同控制實體款項	73,589	—
	818,606	—
支付方式：		
現金	368,474	—
其他應付款	221,068	—
長期應付款(附註29)	229,064	—
	818,606	—

有關收購共同控制實體之現金或現金等值之淨流出分析載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金代價	368,474	—
已收購之現金及銀行結餘	(54,526)	—
收購共同控制實體現金及現金等值淨流出	313,948	—

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

35. 出售與物業有關之附屬公司

年內本集團出售若干於中國從事物業發展及物業投資之附屬公司，總代價為港幣195,000,000元。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註15)	1,189	7,175
投資物業(附註16)	29,740	119,826
已竣工之待售物業	34,812	620
發展中物業(附註18)	134,948	—
現金及銀行結餘	23,051	35,505
應收賬款	4,001	—
預付款、按金及其他應收款	163,175	42,156
計息銀行及其他借款	(130,912)	(48,152)
應付賬款	(40,601)	(1,656)
其他應付款及應計負債	(25,601)	(25,847)
已收訂金及遞延收入	(2,940)	(60,553)
應付稅項	—	(25,500)
遞延稅項負債(附註30)	(29,095)	(4,318)
長期應付款	(5,895)	—
	155,872	39,256
解除匯率波動儲備	(8,484)	—
出售與物業有關之附屬公司溢利	39,420	25,801
	186,808	65,057
支付方式：		
現金	139,424	65,057
於聯營公司之權益	47,384	—
	186,808	65,057

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

35. 出售與物業有關之附屬公司(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值之淨流出分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金代價	139,424	65,057
出售之現金及銀行結餘	(23,051)	(35,505)
出售附屬公司之現金及現金等值之淨流入	116,373	29,552

於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度出售之附屬公司對本集團該等年度之綜合收入或除稅後溢利並無重大影響。

36. 主要非現金交易

於本年度票面值總額約為港幣55,250,000元(二零零六年：港幣24,375,000元)之可換股債券被轉換為178,750,000股(二零零六年：81,250,000股)本公司每股面值港幣0.10元之股份及股份溢價賬為港幣151,519,000元(二零零六年：港幣17,691,000)。

年內出售附屬公司及收購與物業有關之附屬公司及共同控制實體之部份代價包含股份、代價及現金付款。進一步詳情載於附註33、附註34及附註35。

37. 或然負債

於結算日，本集團於財務報表未作入賬之或然負債如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
給有關以下信貸額之銀行擔保：		
— 授予物業買家按揭貸款有關之銀行	890,233	392,924
— 聯營公司	23,483	—
— 一家中國境內公司(附註)	—	30,000
	913,716	422,924

附註： 該中國公司於截至二零零七年三月三十一日止年度成為本集團附屬公司。

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(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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一年內	2,464	2,840
於第二至第五年(包括首尾兩年)	4,685	3,102
	7,149	5,942

(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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一年內	243	2,596
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,372
	243	3,968

39. 承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團有以下之資本承擔：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
簽約但未入賬		
收購附屬公司之額外權益	57,580	25,121
收購一家共同控制實體之額外權益	29,497	7,986
	87,077	33,107

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

40. 關連人士交易

- (a) 除於本綜合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士交易：

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」)進行合計共港幣**3,590**萬元之個人按揭貸款(「該等貸款」)，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記錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零零七年三月三十一日，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約港幣**39,900,000**元(二零零六年：港幣**41,900,000**元)及港幣**20,800,000**元(二零零六年：港幣**28,700,000**元)。

- (b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 欠公司主要股東之款項指欠Coastal International Holding Limited(「CIH」)之款項。該款項為無抵押、免息及需於提出要求時償還。本公司若干董事於CIH擁有重大實益權益。
- (ii) 本集團與其共同控制實體之結餘為無抵押、免息及需於提出要求時償還。

- (c) 本集團主要管理人員之薪酬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期福利	12,939	8,052
結束僱用後福利	214	168
主要管理人員薪酬總計	13,153	8,220

董事酬金之進一步資料包含於附註11。

41. 結算日後事項

於二零零七年三月三十一日後發生以下重大事項：

- (a) 於二零零七年六月二十九日，本集團與本公司之子公司之少數股東AG Realty Fund(「AG」)訂立買賣協議，出售其於一間實體80%之股本權益及另一間實體20%之股本權益，兩間實體分別持有位於瀋陽一物業項目約299,400平方米住宅總樓面面積及約178,000平方米商業總樓面面積(「出售事項」)。出售事項總代價約為港幣330,700,000元。出售事項之完成須待(其中包括)於二零零七年八月將予舉行之股東特別大會上經本公司股東批准後，方可作實。
- (b) 於二零零七年五月十一日，經於二零零七年四月十二日之董事會上批准授予該等購股權，本公司分別向本公司董事及僱員授出77,000,000份及48,940,000份購股權。授出購股權之行使價為每股港幣1.2元，較緊接建議授出購股權前買賣本公司股份之五日平均收市價每股港幣1.182元及於建議授出購股權當日買賣本公司股份之收市價每股港幣1.17元為高。本集團現正評估該等新授予股份購股權之財務影響。
- (c) 於二零零七年七月二十三日，於二零零六年七月二十一日發行的4,000萬美元之二零零六年可換股債券持有人行使了該4,000萬美元可換股債券之轉換權，藉此每股面值港幣0.1元共443,862,857股股份按換股價每股港幣0.7元被配發及發行。該443,862,857股股份佔本公司經擴大後已發行股本約16.1%及在各方面享有與本公司現有已發行股份之同等權益。

42. 比較數字

於本年度，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

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))	本公司應佔 股本權益 百分比	主要業務
------	----------------	---------------------------------	----------------------	------

直接持有之附屬公司：

Coastal Realty (BVI) Limited	英屬處女群島／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 ^a	中國	11,000,000美元	65	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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))	本公司應佔 股本權益 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	人民幣112,050,000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	人民幣50,000,000元	100	物業發展
沿海綠色家園發展(廈門) 有限公司 [#]	中國	人民幣100,000,000元	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	普通股港幣10元 港幣20,000,000元 無投票權遞延股 (附註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	普通股港幣500,000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	普通股港幣10,000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))	本公司應佔 股本權益 百分比	主要業務
間接持有之附屬公司：(續)				
龍徽投資有限公司	香港	普通股港幣1,000元	100	投資控股
泛豪發展有限公司	香港	普通股港幣10,000元	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港	普通股港幣10,000元	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港	普通股港幣10,000元	100	物業投資
傑駿發展有限公司	香港	普通股港幣2元	100	物業投資
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島／ 香港	普通股50,000美元	100	投資控股
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	投資控股
上海沿海綠色家園置業 有限公司 [^]	中國	人民幣110,000,000元	100	投資控股
上海凌志置業有限公司 [^]	中國	25,000,000美元	100	物業投資
得君投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	物業投資
廈門凌志建設發展有限公司 [#]	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 [#]	中國	10,000,000美元	100	物業發展
上海新弘大置業有限公司 [#]	中國	人民幣248,292,951元	100	物業發展
成都鼎元置業有限責任公司	中國	人民幣10,000,000元	78	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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))	本公司應佔 股本權益 百分比	主要業務
------	----------------	---------------------------------	----------------------	------

間接持有之附屬公司：(續)

安威投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	投資控股
沈陽榮天房地產開發有限公司#	中國	人民幣8,000,000元	100	物業發展
深圳同澤文化傳播有限公司#	中國	人民幣1,000,000元	100	管理服務
遼寧寶城房地產開發 有限公司#(附註(iii))	中國	85,000,000美元	50	物業發展
四川沿海綠色家園投資 有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	100	土地發展

附註：

- (i) 上述於香港及英屬處女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，最初之港幣100,000,000,000,000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。
- (iii) 本集團對該實體之營運具有控制權。

外商獨資企業

^ 合作企業

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。

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)	於二零零七年 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	
中國境內						
鞍山綠色智慧城 (六期B區除外)	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	339,758	18,862	21.13%	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， 二零零五年六月及 二零零六年九月
北京賽洛城 第一期及二期	北京 朝陽區 百子灣5號	住宅 附帶商業面積	227,939	39,429	100%	二零零七年三月
北京麗水佳園別墅 第一期及 第二期A區	北京 龐路莊鎮大興村	住宅	104,158	4,189	100%	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	不適用	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	1,041	100%	二零零三年六月
江西麗水佳園 第一期	江西 新建新縣 長陵鎮 高新大道以南	住宅 附帶商業面積	129,100	39,215	100%	二零零六年九月及 二零零六年十二月
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
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)	於二零零七年	本集團應佔發展項目之權益	竣工日期
				三月三十一日 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	3,598	100%	二零零零年三月及 二零零三年四月
深圳諾德金融中心	深圳 福田區 福中三路1006號 諾德金融中心 26、37及38層	寫字樓	不適用	4,819	100%	二零零六年(註1,2)
武漢麗水佳園 第一、二、 三及四期	武漢 東西湖區 機場路西 金銀湖北	住宅 附帶商業面積	282,242	5,106	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	9,465	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	3,133	100%	一九九三年十二月
				214,739		

註1： 由中國國內其他發展商開發。

註2： 該等物業由本集團用作寫字樓。

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)	於二零零七年 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)		
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)
				139		

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)	於二零零七年 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	6,882	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B區	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	96,500	21.13%	二零零七年
北京賽洛城 (第一、二期除外)	北京 朝陽區百子灣5號	住宅/商業	622,341	100%	二零零七年
北京麗水佳園別墅第二及三期	北京 龐路莊鎮大興村	住宅	35,211	100%	二零零七年
成都龍泉驛項目	成都 龍泉驛鎮百工堰區	住宅 附帶商業面積	222,534	79%	二零一零年
大連星海灣第一及二期	遼寧 大連市沙河區 星海灣	住宅/商業	343,900	50%	二零零九年
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%	二零零七年
江西麗水佳園第二期	江西 新建新縣 長埭鎮 高新大道以南	住宅 附帶商業面積	155,500	100%	二零零八年
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	292,800	100%	二零零七年
瀋陽渾南項目第一及二期	遼寧 瀋陽市渾南新區 天壇南街8號	住宅/商業	533,600	100%	二零零八年
武漢賽洛城 (所有開發期)	武漢 東西湖區 長寶公路西 金山大道北	住宅/商業	1,460,000	100%	二零零八年
			4,082,386		

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。

土地開發

物業名稱	位置	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)	土地使用 擬變更為 發展項目 之類別	本集團 應佔之 權益
北京順義項目	北京 順義區站前 西街南側	94,483	203,000	住宅附帶 商業面積	70.80% (註)
成都都江堰項目	成都都江堰市， 幸福鎮觀風4,5,6組 臨走馬河東側宗地	315,848	505,357	住宅附帶 商業面積	100% (註)
			708,357		

註： 土地開發包括安排對現有居民的拆遷及對土地作物業開發的規劃設計建議並獲取有關政府部門的批准。本集團擁有該等土地開發權益。而進一步獲取該等項目之土地使用權將需經過公開的招標或拍賣程序

(請參閱於本年報第16頁「主要物業及發展項目簡介」一節中對土地開發之進一步討論)。