

COASTAL 沿海

沿海綠色家園有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號 : 01124

年報
2008-09

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
管理層討論及分析	12
董事簡介	31
企業管治報告	33
董事會報告	40
獨立核數師報告	47
綜合損益賬	49
綜合資產負債表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
主要物業一覽表	128

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

於香港之總辦事處及主要營業地點

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

卓佳登捷時有限公司
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)
陶林先生
鄭榮波先生
林振新先生
吳欣先生 (董事總經理)
蔡少斌先生

非執行董事

鄭洪慶先生
胡愛民先生
張宜均先生

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

核數師

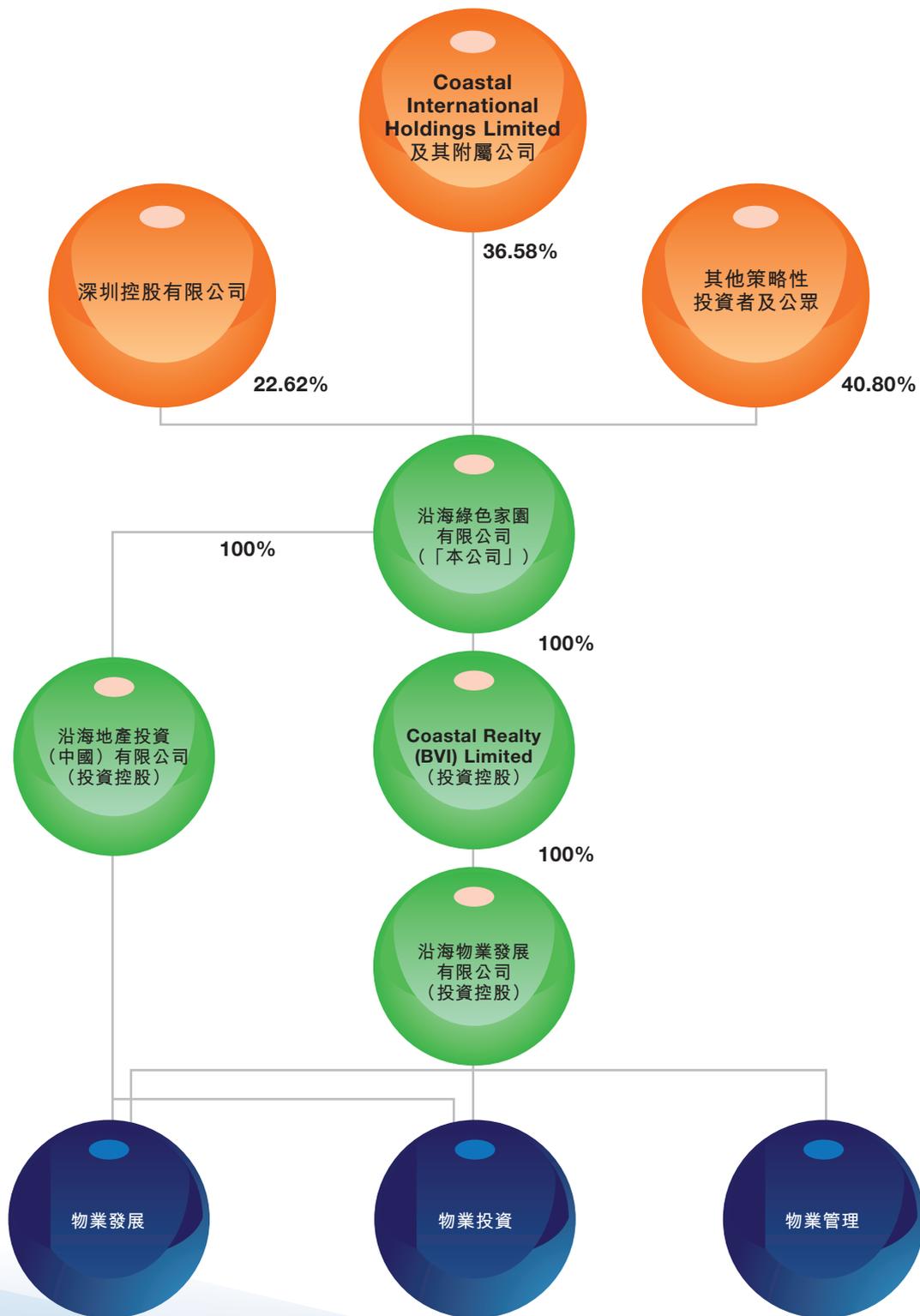
德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

股份代號

1124

股權結構及主要業務

3



財務摘要

4

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，並已就綜合財務報表附註2所載列之會計政策變動對確認銷售發展物業之收益之影響作出追溯調整。截至二零零五年三月三十一日止年度之數額亦已就截至二零零六年三月三十一日止年度綜合財務報表附註2所載列之由香港會計師公會發出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）所產生之影響作出調整。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元 (重列)
收入	2,956,174	3,114,980	1,203,318	539,098	564,742
除稅前溢利	548,689	429,925	182,658	88,740	172,016
年度本公司權益持有人應佔溢利	215,008	116,674	44,463	40,815	125,911
股息	—	—	50,749	43,182	—

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元 (重列)
總資產	14,490,890	12,836,660	10,933,435	5,602,246	4,675,879
總負債	(10,873,080)	(9,583,521)	(8,675,476)	(4,022,281)	(3,296,625)
總權益	3,617,810	3,253,139	2,257,959	1,579,965	1,379,254
少數股東權益	(490,046)	(435,942)	(430,929)	(39,944)	(59,247)
本公司權益持有人應佔權益	3,127,764	2,817,197	1,827,030	1,540,021	1,320,007

財務摘要 (續)

5

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
按業務劃分之收入		
— 物業銷售	2,943,218	3,103,505
— 租金收入	9,141	6,823
— 物業管理收入	3,815	4,652
合計	2,956,174	3,114,980

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
按業務劃分之除稅前溢利		
— 物業銷售	591,641	595,899
— 租金收入	(61,744)	83,961
— 物業管理收入	(109)	555
未分配企業開支	529,788	680,415
外匯匯兌溢利淨額	(68,954)	(58,057)
認股權證之公允價值溢利	28,777	56,450
購回優先票據之溢利	47,399	49,776
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損	71,183	—
貨幣掉期合約之公允價值虧損	—	(222,503)
利息收入	—	(37,405)
財務成本	6,226	6,728
應佔聯營公司之溢利	(87,377)	(49,170)
應佔聯營公司之溢利	21,647	3,691
除稅前溢利	548,689	429,925

主席報告







本人謹代表沿海綠色家園有限公司（「本公司」）向眾股東呈列本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之財務業績及營運報告：

曾文仲
主席

業績

截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣29.56億元，本公司權益持有人應佔溢利約港幣2.15億元。本年度每股盈利為7.7港仙。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息。

業務概覽

回顧年度乃中國物業開發商艱難經營之一年，因為全球金融危機令中國經濟增長放緩及使房地產行業面對信貸緊縮境況。幸好本集團有豐富經驗及專業知識，故得以克服種種挑戰，成功擺脫經濟困境。

本年度之收入約為港幣29.56億元，較去年減少約5%。本年度之本公司權益持有人應佔溢利約為港幣2.15億元，較去年之港幣1.167億元增加約84%。

主席報告 (續)

9



蘇州沿海國際中心萬豪酒店

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行可換股債券之衍生工具部份及認股權證公允價值調整所產生之非現金列項前溢利為港幣7.404億元，而去年按相同基準計算之溢利則為港幣8.298億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及可換股債券及認股權證之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣4.719億元（二零零八年：港幣4.453億元）之比率為1.57倍，較去年之1.86倍下降16%。

鑒於二零零八年下半年市場需求疲軟及信貸緊縮，本集團已採取對策，將若干發展項目之開發步伐放慢。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團竣工之發展項目總建築面積（「建築面積」）約為395,100平方米，去年則為795,800平方米。已竣工之總建築面積中，本集團佔約368,900平方米（二零零八年：762,700平方米）。

憑藉其享負盛名之公司品牌及行之有效之銷售策略，本集團成功把握二零零九年首季開始之中國物業市場復甦之良機。本集團自二零零九年二月以來之預售持續表現強勁。本集團將繼續在其擁有地方市場知識及堅實業務關係以及良好往績之現有地區重點發展項目。

主席報告 (續)

本集團繼續採納土地儲備維持於足以供3至4年發展所需水平之策略。

10

本集團從事住宅物業發展業務以及中國主要城市之黃金地段之優質商業物業（包括酒店及寫字樓）投資業務。本集團計劃於未來三至五年內把投資物業之資產比重增加至佔本集團整體物業組合約30%，以享有更穩定之經常性收益及潛在物業升值所帶來之收益。



上海麗水馨庭

主席報告 (續)

11

展望

隨著中國政府轉向採取積極之財政政策和適度寬鬆之貨幣政策，物業市場自二零零九年第一季開始復甦。本集團認為，物業行業在二零零八年的整合及政府近期採取之經濟刺激措施奏效下，將促進物業行業長遠健康發展。

明年是本集團成立二十週年，是本集團發展之重要里程碑。過去多年來，本集團一直保持穩定而長久之業務營運，並克服多次市場逆轉困境。本集團將繼續專注於具多個地區發展優質物業組合、優化土地儲備及增強其產品競爭力。本集團亦將利用其享負盛名之公司品牌推動銷售。

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作出之貢獻及努力，同時也感謝董事同仁、本集團之商業合作夥伴、客戶、供應商、銀行、票據持有人及股東多年來之鼎力支持和信任。

主席

曾文仲

香港

二零零九年七月二十三日

管理層討論 及分析





上海麗水馨庭

業務回顧

經營業績

本年度，由於推出新指引，即香港會計師公會頒佈之香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）第15號房地產建築協議，本公司董事（「董事」）已就物業銷售之收入確認重新考慮及更改其會計政策。於過往年度，當發展中物業在未落成前預售，有關收入及溢利乃於該發展物業竣工後（即有關政府機關已發出相關竣工證明文件）始被確認，此時物業之衡平權益已歸屬買方。本公司董事認為，根據銷售協議於向買方交付物業後確認發展物業之銷售收入更符合香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號。此項會計政策之變動已被追溯應用，比較數字已予重列以剔除截至可比較期間結束時仍未交付物業所產生之收入及溢利。

武漢賽洛城



管理層討論及分析 (續)

15

業務回顧 (續)

經營業績 (續)

截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣29.56億元，較去年之港幣31.15億元減少約5%。本集團之收入主要來自銷售北京賽洛城第五期、東莞麗水佳園第二期、武漢賽洛城第一期B區、江西麗水佳園第三及第四期、北京麗水佳園別墅第二期B區及上海麗水馨庭第一期之物業，且該等物業均已於本年度竣工並已交付予買家。

本年度之除稅前溢利為港幣5.487億元，較去年之港幣4.299億元增加約28%。本公司權益持有人應佔溢利增加約84%至港幣2.15億元。



蘇州沿海國際中心



管理層討論及分析 (續)

16

業務回顧 (續)

收入

下表載列按業務劃分之本集團收入連同經營業績貢獻之明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零九年		二零零八年	
	收入	經營 業績貢獻	收入	經營 業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			(重列)	(重列)
物業發展	2,943,218	591,641	3,103,505	595,899
物業投資	9,141	(61,744)	6,823	83,961 (附註)
物業管理	3,815	(109)	4,652	555
總計	2,956,174	529,788	3,114,980	680,415

附註：物業投資業務所佔經營業績貢獻包括重估投資物業所產生之虧損港幣6,340萬元（二零零八年：盈餘港幣8,120萬元）。

本集團本年度之收入主要源自中華人民共和國（「中國」）大陸之業務。

物業發展

於回顧年度，物業銷售收入港幣29.43億元主要來自銷售北京賽洛城第五期、東莞麗水佳園第二期、上海麗水馨庭第一期、武漢賽洛城第一期B區、江西麗水佳園第三及四期及北京麗水佳園別墅第二期B區，分別佔物業銷售收入約31%、15%、15%、13%、12%及3%。餘下11%之收入乃源自為本集團與中國北京地方政府共同發展之一幅土地提供平整及拆遷服務。

於二零零九年三月三十一日，本集團預售發展中物業港幣38.57億元，其中港幣8.70億元為北京賽洛城第七期北段及武漢賽洛城第二期於結算日已竣工但尚未交付予物業買家，並將於未來待有關物業交付給買家後予以確認為收入。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團竣工之發展項目總建築面積（「建築面積」）約為395,100平方米（二零零八年：795,800平方米）。已竣工之總建築面積中，本集團佔約368,900平方米（二零零八年：762,700平方米）。

管理層討論及分析 (續)

17

業務回顧 (續)

物業投資

物業租賃收入自去年之港幣680萬元增加約34%至港幣910萬元。年內租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、北京賽洛城第一及二期零售商舖及深圳諾德金融中心之若干寫字樓面積(去年由本集團用作辦公室)之物業。

物業投資分類產生虧損港幣6,170萬元(二零零八年：溢利港幣8,400萬元)，主要由於年內出現之投資物業重估虧損港幣6,340萬元(二零零八年：重估盈餘港幣8,120萬元)。

物業管理

年內，本集團之物業管理業務錄得虧損約港幣10萬元，去年則為溢利港幣60萬元。本集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本年度之毛利率約為29%，高於去年之25%（重列）。毛利率改善主要由於年內竣工並交付予買家之物業售價保持在較高水平所致。

出售與物業有關之附屬公司（虧損）溢利

本年度之虧損主要源自出售北京生命科學園項目之100%股權。去年錄得之溢利主要源自出售瀋陽渾南住宅項目之80%股權。有關交易乃以出售有關項目持有公司股權之方式進行。

北京賽洛城



業務回顧 (續)

出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利

本年度之溢利主要源自出售瀋陽渾南商業項目之20%股權。

認股權證之公允價值溢利

去年本公司發行111,622,500份非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於發行日期至二零一二年十一月八日按行使價每股港幣2.46元（可予調整）認購本公司最多111,622,500股每股面值港幣0.10元之新普通股。行使價於年內根據認股權證條款及條件調整至每股港幣1.23元。認股權證之公允價值乃於發行時釐定，並作為衍生財務負債列賬。認股權證之公允價值變動會於損益賬中處理。認股權證之公允價值溢利之產生乃由於年內本公司股價下跌所致。

購回優先票據之溢利

年內，本公司購回面值及攤銷成本分別為1,800萬美元（相等於約港幣1.404億元）及1,610萬美元（相等於約港幣1.257億元）之優先票據，總代價約為700萬美元（相等於約港幣5,450萬元），產生溢利港幣7,120萬元。

其他收入

本年度之其他收入主要指(i)年內將本公司之美元債務轉換為本集團之功能貨幣人民幣時因人民幣兌美元增值而產生之外匯匯兌溢利淨額港幣2,880萬元；及(ii)本集團與地方政府商議後就終止中國都江堰之土地發展而收取之投資回報港幣1,330萬元。



上海麗水馨庭

管理層討論及分析 (續)

19



江西麗水佳園

費用包括因延遲交付若干已竣工物業而支付之利息補償港幣2,980萬元，而該補償於本年度已大幅減少至約港幣280萬元。本年度之其他費用主要指其他應收款撥備及終止物業銷售合同產生之虧損。

財務成本

本集團於本年度產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款，包括優先票據之利息）港幣4.719億元，較去年產生之港幣4.453億元增加約6%。增加之主要原因是銀行及其他借款平均金額相較去年整體增加。

收購新項目

於回顧年度，本集團完成收購以下項目：

項目	估計建築面積	本集團權益	發展類別
北京建國門外項目	44,922 平方米	65%	寫字樓

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零八年連續五年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之具有權威性之中國房地產研究組評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。

業務回顧 (續)

市場推廣、銷售及行政費用

在不景氣的市場環境下，本集團增加市場營銷活動以提高銷售額，故此市場推廣及銷售費用由去年港幣1.014億元增至港幣1.579億元。

由於本集團經營活動增加，故行政費用由去年港幣1.523億元增至港幣1.688億元。

其他費用

年內之其他費用為港幣3,920萬元，而去年則為港幣4,570萬元。去年之其他



武漢賽洛城

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展優質商業物業作投資之業務策略，以下為本集團主要物業及發展項目狀況之簡介。

本集團發展項目

北京建國門外項目

北京建國門外項目位於朝陽區（接近北京中心商業區）。該計劃將發展為一幢總建築面積約為44,922平方米之辦公樓。本集團自該辦公樓項目竣工起35年內享有其65%總建築面積之免費使用權。

此投資物業項目之建築工程計劃於二零零九年第四季開工，預期將於二零一一年第四季竣工。

北京賽洛城

北京賽洛城之總地盤面積約為216,025平方米，為一個位於朝陽區（接近北京中心商業區）之大型、優質住宅及商業發展項目。此項目具有獨特之現代化設計及便利之交通設施。本集團計劃將其發展成一個總建築面積約868,700平方米之住宅／商業／休閒綜合物業。此發展項目正分期進行開發。本集團擁有北京賽洛城全部權益。

首兩期建築工程之總建築面積235,300平方米已於二零零七年三月竣工。此兩期住宅單位已分別於二零零七年三月及二零零七年六月交付。於二零零九年三月三十一日，本集團擁有總建築面積約35,596平方米，包括會所563平方米、若干零售商舖面積9,332平方米及停車場25,701平方米，分別由本集團持作固定資產、投資物業及銷售用途。

第三期之總建築面積約為79,000平方米。此期之建築工程已於二零零七年九月竣工，預售住宅單位已於同年十月交付。於二零零九年三月三十一日，所有住宅單位已售罄；總建築面積235平方米之零售商舖及總建築面積7,513平方米之停車場乃持作銷售用途；建築面積316平方米之會所則持作固定資產。

管理層討論及分析 (續)

21

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

北京賽洛城 (續)

第四期發展項目分為Loft、東區及西區，總建築面積約為145,200平方米。此期之建築工程已於二零零九年三月開始施工。本集團預期Loft將於二零一零年第三季竣工並預期於竣工後三個月內交付。東區預期分別於二零一零年第二及第四季竣工及交付。西區之發展計劃將於稍後階段落實。Loft於二零零八年九月開始預售，截至二零零九年三月三十一日，約47%之建築面積已經預售。

第五期之總建築面積約為116,700平方米。此期之建築工程已於二零零八年三月竣工並已於二零零八年六月交付。於二零零九年三月三十一日，所有住宅單位已售罄；總建築面積5,211平方米之零售商舖及總建築面積11,497平方米之停車場乃持作銷售用途。

第六期之總建築面積約為112,400平方米，於二零零八年初開始施工。第六期計劃分別於二零零九年第三及第四季竣工及交付。第六期於二零零八年初開始預售，截至二零零九年三月三十一日，約64%之建築面積已經預售。

第七期分為南區及北區，總建築面積約為180,100平方米。建築工程已於二零零七年十一月開始施工。北區已分別於二零零九年三月及六月竣工與交付。預期南區將於二零零九年第三及第四季竣工與交付。第七期於二零零七年十二月開始預售，截至二零零九年三月三十一日，南區及北區分別約67%及78%之建築面積已經預售。



北京麗水佳園別墅

北京麗水佳園別墅

北京麗水佳園別墅為位於北京大興縣龐各莊鎮一個具吸引力之地點之優質住宅發展項目。本集團擁有北京麗水佳園別墅之全部權益。此發展項目為一個別墅小區，總地盤面積約為484,421平方米及正分三期發展。

第一期之總建築面積約為62,900平方米。此期之建築工程已竣工且所有單位已售罄及交付。本集團持有建築面積約4,189平方米之會所作為固定資產。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

北京麗水佳園別墅 (續)

第二期之總建築面積約為49,260平方米。此期之建築工程已竣工及所有售出單位已交付。截至二零零九年三月三十一日，約93%之建築面積已經售出，剩餘建築面積為持作銷售用途。

本集團正在落實總建築面積約為22,300平方米之第三期發展計劃。

成都龍泉驛項目

本集團計劃將該項目發展為一個低密度住宅小區，總建築面積約為222,534平方米。本集團擁有該發展項目之79%權益。

大連啟航項目

該項目位於遼寧省大連甘井子區，地盤面積約為54,000平方米。本集團擁有該項目之全部權益，初步計劃分兩期發展為一個總建築面積約為147,700平方米之住宅小區。該項目之收購於二零零九年三月三十一日後完成。

第一期工程之建築面積約為62,200平方米，計劃於二零零九年第三季開始施工及約需兩年時間竣工及交付。

大連星海灣項目

大連星海灣項目之總地盤面積約為34,001平方米，將發展成一個總建築面積約380,730平方米之住宅／商業綜合物業。此項目正分兩期發展，第一期及第二期之建築面積分別約為216,500平方米及164,230平方米。本集團持有該發展項目之50%權益。

第一期之地基工程已於二零零七年十一月開始施工。第一期預期於二零一零年年中竣工並計劃於同年年底前交付。第一期於二零零八年十月開始預售，截至二零零九年三月三十一日，約16%之建築面積已經預售。

本集團正在落實第二期之發展計劃。

管理層討論及分析 (續)

23

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

東莞麗水佳園

東莞麗水佳園為一個位於東莞道滘區之高級低密度住宅小區。本集團擁有東莞麗水佳園之全部權益。此項目之地盤面積約為382,649平方米，此項目正分三期發展。

第一期之總建築面積約為59,000平方米，而第二期之總建築面積約為66,000平方米。第一期建築工程已竣工及預售單位已於二零零七年七月交付。第二期則分別於二零零八年三月及五月竣工與交付。截至二零零九年三月三十一日，第一期約89%之建築面積及第二期約61%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為265,000平方米，其建築工程計劃將於稍後階段落實。

江西麗水佳園

江西麗水佳園為一個位於江西新建縣長陵鎮高新大道以南之低密度住宅小區發展項目。本集團擁有江西麗水佳園之全部權益。此發展項目之地盤面積約為186,394平方米，並分四期發展。

總建築面積約為125,300平方米之第一期及第二期發展項目已經竣工，截至二零零九年三月三十一日，約95%之建築面積已售出。該兩期住宅單位已分別於二零零六年九月及二零零七年九月交付。剩餘建築面積為持作銷售用途。

總建築面積約為76,000平方米之第三期建築工程已於二零零八年三月竣工，所有預售單位已於同年七月交付。截至二零零九年三月三十一日，第三期約92%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

總建築面積約為83,300平方米之第四期建築工程於二零零七年十月開始施工並已於二零零八年十一月竣工。相關單位已於二零零九年三月交付。第四期單位於二零零八年八月開始預售，截至二零零九年三月三十一日，約48%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

上海麗水馨庭

上海麗水馨庭為一個位於上海松江區民中路之低密度住宅小區發展項目。本集團擁有上海麗水馨庭之全部權益。該發展項目之地盤面積約為320,118平方米，並正分兩期發展。

總建築面積約為135,400平方米之第一期建築工程於二零零七年九月竣工，預售單位已於同年十一月交付。截至二零零九年三月三十一日，第一期約91%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

總建築面積約為229,000平方米之第二期建築工程(包括別墅及公寓)已於二零零八年九月開始施工。此項目計劃自二零一零年第二季起開始分區竣工及交付。計劃於二零零九年八月開始預售。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

瀋陽東北傢飾城

瀋陽東北傢飾城位於遼寧省瀋陽市于洪區瀋遼路，乃由中國境內一家獨立發展商發展之物業，並由本集團於二零零四年購入。本集團擁有瀋陽東北傢飾城100%權益。該物業由兩幢分別為兩層及七層高之寫字樓大廈、一座五層高之展覽中心、一幢八層高之賓館、一個停車場、多個單層倉庫及商舖組成。本集團擁有總建築面積約80,752平方米。

本集團已申請將該物業重新發展為一個總規劃建築面積約為400,000平方米之住宅及商業綜合發展項目。重建計劃有待有關政府機構作出最終批准。

瀋陽渾南項目

瀋陽渾南項目位於遼寧省瀋陽市渾南新區，地盤面積約為89,400平方米，總建築面積約為533,600平方米；其中346,500平方米計劃發展為住宅物業，187,100平方米計劃發展為商業物業。本集團於二零零七年及二零零八年分別完成向本集團大連星海灣項目佔50%權益之合作夥伴出售瀋陽渾南住宅項目80%股權及商業項目20%股權。

住宅項目將分兩期發展。建築面積約111,230平方米之第一期建築工程已於二零零七年九月開始施工，並已於二零零九年五月竣工及交付。第一期於二零零八年三月開始預售。截至二零零九年三月三十一日，第一期約40%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

第二期住宅項目及商業項目之發展計劃將於稍後階段落實。

蘇州沿海國際中心

本集團於二零零七年完成收購蘇州一個半開發之商業項目。該發展項目總建築面積約為160,300平方米，位於蘇州金閘區干將西路。該發展項目將分兩期完成。

第一期包括一幢49層高樓宇（其中寫字樓及酒店之建築面積分別約為31,500平方米及43,100平方米）及一幢服務式公寓（總建築面積約為13,500平方米）。第一期服務式公寓部分已於二零零九年三月完成。寫字樓及酒店現正進行最終內部裝修工程。由萬豪管理之酒店則計劃於年底開業。除服務式公寓將用作出售外，本集團將於該物業竣工後持作投資用途。

本集團正在落實第二期發展計劃（包括服務式公寓及零售商舖區）。

管理層討論及分析 (續)

25

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

武漢麗水佳園

武漢麗水佳園為一個大型低密度住宅小區發展項目，總建築面積約為**344,000**平方米。該發展項目分期發展。

第一期至第四期建築工程之總建築面積約**282,242**平方米已經竣工及售出單位已經交付。截至二零零九年三月三十一日，除建築面積約**1,972**平方米由本集團持有作出售用途外，絕大部份單位已經售出。本集團亦持有建築面積**1,670**平方米之會所作固定資產。

本集團與一獨立第三方開發商（「該第三方開發商」）簽訂了一份發展武漢麗水佳園剩餘地盤面積**79,831**平方米之共同開發協議。根據協議，該第三方開發商承擔開發武漢麗水佳園剩餘開發期之全部責任，而本集團則收取由該第三方開發商支付之保證回報。本集團已收取該第三方開發商支付之全額保證回報，並作為已收訂金及遞延收入列賬，該款項將於發展項目竣工及交付後確認為收入。

武漢賽洛城

武漢賽洛城為一個高級住宅發展項目，位於武漢東西湖區金山大道以北，交通便利。本集團擁有武漢賽洛城之全部股權。該大型發展項目之地盤面積約為**874,947**平方米，規劃總建築面積約**1,460,000**平方米。此發展項目正在分期發展。

第一期總建築面積約為**221,700**平方米，分為A區及B區。A區之建築工程已於二零零七年九月竣工及預售單位已於同年十一月交付。B區已分別於二零零八年三月及八月竣工與交付。該期單位於二零零七年四月開始預售。截至二零零九年三月三十一日，第一期約**83%**之總建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

第二期總建築面積約為**217,000**平方米，分為A至D區。此期之建築工程已於二零零八年四月開始施工。A至C區已於二零零九年三月竣工並計劃自二零零九年八月起分階段交付。D區預期分別於二零零九年第三及第四季竣工與交付。該期單位於二零零八年七月開始預售。截至二零零九年三月三十一日，第二期約**78%**之總建築面積已經預售。

第三期之建築面積約為**166,000**平方米，分為A區及B區。B區之建築工程已於二零零八年九月展開並預期分別於二零一零年第一及第三季竣工及交付。

第三期A區及餘下各期之發展計劃將按項目進展情況釐定。

武漢圖書大世界項目

武漢圖書大世界項目位於武漢市中心區。該項目為一個總建築面積約**133,300**平方米之商業發展項目（包括辦公樓及服務式公寓）。本集團已訂立合約將購入武漢圖書大世界項目之**90%**權益。截至二零零九年三月三十一日，該項目之收購尚未完成。

該項目之建築工程計劃將於稍後階段落實。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

瀋陽木材廠項目及瀋陽蘇家屯項目

本集團已訂立協議分別購得瀋陽木材廠項目及瀋陽蘇家屯項目85%及100%股權。截至二零零九年三月三十一日，該兩個項目之收購尚未完成。

瀋陽木材廠項目為一個橫跨遼寧省瀋陽市東陵區與新城子區之住宅項目，總地盤面積約為452,187平方米。本集團初步計劃將該項目發展為一個中產階層的住宅小區。

瀋陽蘇家屯項目為一個位於遼寧省瀋陽市蘇家屯區之住宅項目（帶有配套商業設施），總地盤面積約為1,473,000平方米。該項目為類似本集團武漢賽洛城之一個大型項目。

聯營公司之發展項目

本集團擁有上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）（其股份於上海證券交易所上市）約21.13%股權。下文載列上海豐華發展之各個物業項目之狀況。

鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城為一個大型發展項目，總地盤面積約為268,807平方米，位於遼寧省鞍山市千山區。該項目分六期發展為低密度住宅小區。整個發展項目已經完成，首五期之大部份單位已經售出及交付。

第六期之總建築面積約為75,300平方米，分為兩區（E區及L區）發展。E區（總建築面積為42,000平方米）之建築工程已於二零零七年十二月竣工及所有預售單位已於二零零八年四月交付。截至二零零九年三月三十一日，總建築面積之86%已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

L區（總建築面積為33,300平方米）之建築工程已於二零零八年七月竣工及所有預售單位已於二零零八年十月交付。截至二零零九年三月三十一日，67%之總建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

鞍山千山路項目

該項目總建築面積約59,000平方米。上海豐華擬開發該項目（包括住宅及商業）作出售用途。建築面積為32,790平方米之第一期建築工程計劃於二零零九年第三季開始施工並預期於約兩年內竣工及交付。

鞍山智慧新城

該項目位於遼寧省鞍山市立山區北勝利路，總建築面積約為203,100平方米，且正在分期發展為住宅小區。第一期建築工程之總建築面積約為45,000平方米，已於二零零八年四月開始施工，並預期將於二零零九年九月竣工。該項目於二零零九年五月開始預售。

餘下各期之發展計劃將按項目進展情況釐定。

管理層討論及分析 (續)

27

主要物業及發展項目簡介 (續)

聯營公司之發展項目 (續)

北京生命科學園項目

北京生命科學園項目為上海豐華於二零零八年十二月自本集團購入之項目，總地盤面積約為21,889平方米，並計劃發展為建築面積約39,173平方米之服務式公寓。

成都都江堰項目

該項目之地盤面積為48,367平方米，計劃發展為總建築面積約77,400平方米之住宅小區。

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128頁至134頁之主要物業一覽表。

財務回顧

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業出售及出租之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零零九年三月三十一日，本集團之淨借款額（付息之銀行及其他借款減現金與銀行結存及附抵押銀行存款）約為港幣30.87億元（二零零八年：港幣33.65億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比）由去年103%下降約18%至85%。淨負債與權益總額比率改善，主要由於本集團於二零零九年三月三十一日之淨借款額下降以及資產淨值增加。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行之可換股債券衍生工具部份及認股權證之公允價值調整所產生之非現金列項前溢利為港幣7.404億元，去年按相同基準計算則為港幣8.298億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及可換股債券及認股權證之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣4.719億元（二零零八年：港幣4.453億元）之比率為1.57倍，較去年之1.86倍下跌16%。

管理層討論及分析 (續)

28

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	992,517	1,069,742
於第二年內	1,184,467	1,346,092
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,274,943	586,872
	3,451,927	3,002,706
其他借款 (包括優先票據) 償還期：		
一年內或提出要求時	468,308	490,901
於第二年內	145,804	180,655
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	924,782	1,035,385
五年以上	-	685
	1,538,894	1,707,626
	4,990,821	4,710,332

以上借款以借款原幣種劃分如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
人民幣	4,074,388	3,686,107
美元	916,433	1,024,225
	4,990,821	4,710,332

管理層討論及分析 (續)

29

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零零九年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣0.67億元（二零零八年：港幣0.70億元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣7.92億元（二零零八年：港幣6.94億元）之在建工程；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣0.60億元（二零零八年：港幣0.64億元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣0.95億元（二零零八年：港幣0.95億元）之租賃土地；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣0.45億元（二零零八年：無）之銀行存款；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣55.44億元（二零零八年：港幣38.97億元）之發展中物業；
 - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣14.64億元（二零零八年：港幣17.21億元（重列））之已竣工之待售物業；
 - (viii) 於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權；及
 - (ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零九年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以本集團合共約港幣7,000萬元（二零零八年：港幣7,000萬元）之銀行存款及本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均為人民幣。人民幣兌港幣及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，因為本集團所有重大資產（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收入。除優先票據以美元計值外，本集團大部份負債均以人民幣計值。因此，董事看不到於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

財務回顧 (續)

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為港幣21.31億元（二零零八年：港幣15.15億元）。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣2.83億元（二零零八年：港幣2.68億元）之擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,010名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團也提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之股息（二零零八年：無）。



東莞麗水佳園



董事簡介

31

執行董事

曾文仲先生，六十六歲，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三十八年之經驗，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，五十一歲，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二十五年。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逾七年。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，五十一歲，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二十一年。陶先生畢業於北京信息工程學院，並於新加坡國立大學取得工商管理碩士學位。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。陶先生亦為上海豐華（集團）股份有限公司（為上海證券交易所之上市公司）之董事。

鄭榮波先生，四十九歲，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二十三年之經驗。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，六十六歲，負責本集團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二十年。彼畢業於上海教育學院。於一九九零年加入本集團。

吳欣先生，四十三歲，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，有超逾十五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。

董事簡介 (續)

32

執行董事 (續)

蔡少斌先生，四十七歲，於二零零八年四月加入本集團及負責本集團商業地產發展及投資。於加入本集團之前，蔡先生曾任中建第七工程局副總經理及中建第七工程局有限公司總經理。彼擁有逾二十一年地產發展及建設經驗。蔡先生為中華人民共和國之教授級高級工程師及國家註冊建築師及於二零零七年被評為河南省十大管理人才。蔡先生亦為上海豐華(集團)股份有限公司(為上海證券交易所之上市公司)之董事。

非執行董事

鄭洪慶先生，六十一歲，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。

胡愛民先生，六十歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，胡先生亦為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(後者為香港上市公眾公司)之董事會主席。彼畢業於中國湖南大學，為管理學碩士。胡先生在行政管理等方面積逾三十年經驗。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。

張宜均先生，五十四歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，張先生亦為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(後者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，並持有上海交通大學EMBA碩士。張先生具有豐富的政府工作經驗，並在投資及企業管理方面積逾二十年經驗。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。

獨立非執行董事

鄧立人先生，六十三歲，於一九九七年委任為本公司之獨立非執行董事。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，四十一歲，於二零零二年委任為本公司之獨立非執行董事。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。羅先生亦為奧栢中國集團有限公司及麗豐控股有限公司(該兩間公司均為香港上市公眾公司)之獨立非執行董事。

黃繼昌先生，四十七歲，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眾公司恆和珠寶集團有限公司之獨立非執行董事。

企業管治報告

33 本企業管治報告（「企管報告」）載列涵蓋截至二零零九年三月三十一日止財政年度及直至載有本企管報告之年報（「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。

本公司於企管期間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」）所載之守則條文。

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。經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事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

本公司董事會（「董事會」）現時由七名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。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）

蔡少斌先生

（於二零零八年五月九日委任）

辛向東先生

（於二零零八年五月九日辭任）

非執行董事

鄭洪慶先生

歐力飛先生

（於二零零八年九月十七日退任）

胡愛民先生

張宜均先生

張化橋先生

（於二零零八年九月二十六日辭任）

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 (續)

董事之履歷載於本年報第31至32頁。董事會成員具備經營本集團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，確保董事會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，董事會亦負責批准主要投資及企業交易（如發行本公司之債券及股份等）、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。

董事會每年召開四次例會，約為每季舉行一次，並於必要時召開額外會議，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。董事會召開例會之時間表於每年均預先暫訂。大部份董事均會親身或以其他電子通訊方式積極參予該等董事會會議。

全體董事於每次例會召開日期之至少14日前獲發通知，以方便彼等將擬商討之事項列入會議議程。本公司之公司秘書協助主席編製會議議程，並確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會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。

企業管治報告 (續)

35 董事會 (續)

董事會已舉行四次例會，而董事之出席情況載列如下：

董事	例會舉行次數 (附註)／出席次數
曾文仲先生 (董事會主席)	4/4
江鳴先生	4/1
陶林先生	4/1
鄭榮波先生	4/4
林振新先生	4/3
吳欣先生	4/3
蔡少斌先生	4/1
辛向東先生	0/0
鄭洪慶先生	4/1
歐力飛先生	0/0
胡愛民先生	4/2
張宜均先生	4/2
張化橋先生	0/0
鄧立人先生	4/4
羅健豪先生	4/2
黃繼昌先生	4/4

附註：辛向東先生及張化橋先生分別於二零零八年五月九日及二零零八年九月二十六日辭任董事職務，而自上年度企管報告日期至彼等辭任日期，並無舉行董事會例會。歐力飛先生於二零零八年九月十七日退任，而自上年度企管報告日期至其退任日期，並無舉行董事會例會。

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。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集團日常業務營運及管理之行政職責。

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公司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。

董事之提名 (續)

所有非執行董事與本公司簽訂有一年任期之服務合約，除非由服務合約之任何一方所終止（需以不少於一個月時間提前通知），否則於任期屆滿時該任期將自動延長一年。彼等會按本公司之公司細則於股東週年大會（「股東週年大會」）輪值退任及膺選連任。

根據本公司之公司細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或倘其人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之人數）須輪值退任。此外，任何為填補臨時空缺而獲委任之董事僅可任職至下屆股東大會為止，而獲委任為董事會新增成員之董事可任職至下屆股東週年大會為止；在該兩種情況下，該等董事符合資格可於相關會議上膺選連任。每名董事須至少每三年輪值退任一次。

薪酬委員會

薪酬委員會已經成立，並以書面界定職權範圍。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，並審閱及釐定全體執行董事及高層管理人員之具體薪酬待遇。

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：

	會議舉行次數／ 出席次數
獨立非執行董事	
鄧立人先生 (薪酬委員會主席)	1/1
羅健豪先生	1/1
黃繼昌先生	1/1
執行董事	
曾文仲先生	1/1
鄭榮波先生	1/1

於企管期間舉行之薪酬委員會會議主要是審閱董事及高層管理人員的薪酬政策及結構及若干執行董事之加薪建議。

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現時之行業慣例和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基本工資與補貼、法定公積金及醫療保險福利、與表現掛鈎之酌情花紅及購股權。

企業管治報告 (續)

37 審核委員會

審核委員會已經成立，並以書面界定職權範圍（其已於二零零五年十二月作修訂，使之與企管守則之規定一致）。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事宜，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，審核委員會舉行之會議及其成員之出席情況如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
獨立非執行董事	
鄧立人先生 (審核委員會主席)	2/2
羅健豪先生	2/1
黃繼昌先生	2/2

審核委員會於企管期間已進行之主要工作概述如下：

- (i) 審閱本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零零九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表之草擬本及相關之業績公佈草擬本；
- (ii) 審閱於本集團之綜合財務報表應用香港會計師公會頒佈之新會計準則；
- (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人員的工作；
- (iv) 檢討有關企業管治的合規事宜；
- (v) 與外聘核數師討論及審閱法定審計計劃以及與重大會計及審計事宜相關的事項；及
- (vi) 審議及考慮外聘核數師的審計費用。

策略委員會

策略委員會已成立，並有書面界定職權範圍。策略委員會之主要職責為根據經營環境及本公司之財務及其他經營資源檢討及評估本公司之策略，並於需要及適當時向董事會提出建議。策略委員會於企管期間並無舉行會議。

投資委員會

投資委員會已成立，並有書面界定職權範圍。投資委員會之主要職責為審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時授權之範圍內批准及進行該等投資。

投資委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之投資委員會會議之情況載列如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
執行董事	
陶林先生 (投資委員會主席)	2/2
鄭榮波先生	2/2
吳欣先生	2/2

於企管期間舉行之投資委員會會議主要為審閱、評估及批准物業發展及投資項目之已識別投資機會。

核數師之酬金

於截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行向本集團提供下列服務及就此收取之費用載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審計服務	2,800
非審計服務 (包括審閱中期業績及特別審計)	5,350
總額	8,150

綜合財務報表之責任

董事會負責根據上市規則及其他監管規定適時提呈不偏不倚、清晰及易於理解之年報及中期報告、股價敏感公佈及其他須予披露之資料。

本公司董事確認其編製綜合財務報表之責任。於編製截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事已採用與本集團業務及綜合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綜合財務報表。本公司之外聘核數師就其申報責任而發出之聲明載列於本年報第47至48頁。

企業管治報告 (續)

39

內部監控

董事會認識到健全而有效之內部監控系統對於本集團之業務營運之重要性。於企管期間，作為通常之程序及內部監控系統之一部份，本集團之內部審計組定期輪流對本集團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、合規及風險管理功能之主要內部監控程序進行檢討及／或測試及對本公司之會計及財務申報職能部門之資源之充足性、員工之資歷及經驗進行檢討。審計結果及建議已向審核委員會報告，藉此不斷改善與整固本集團之內部監控系統。

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、為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。

股東週年大會為主席及董事可與股東直接會面之主要場合。通常大部份董事均會出席股東週年大會，全體股東均會獲邀出席並可在會上向董事會提問。本公司將會在大會舉行前最少20個完整營業日向股東發出股東週年大會通函，載列每項提呈決議案之詳情、表決程序（包括進行投票之程序）及其他有關資料。

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。此外，通過本公司網站：<http://www.coastal.com.cn>內之「投資者關係」連接鍵也可以進入本公司之投資者關係網站。本公司亦積極參與由投資銀行組織之投資會議及路演活動，以及通過一對一會議及分析員／投資者午餐會議與投資者及證券分析員會面。

董事會謹將本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之報告書及經審核之綜合財務報表送呈台覽。

40

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要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之變動。

業績及股息

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財政狀況已載列於綜合財務報表第49至127頁。

董事建議不派發截至二零零九年三月三十一日止年度之股息。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債之概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表並作適當之重新分類及重列）載列於本年報第4頁。該概要並非經審核財務報表之組成部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於本年度內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註17及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列於綜合財務報表附註25。

股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註34及37。

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須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截至二零零九年三月三十一日止年度並無購買、出售或贖回任何本公司於香港上市之上市證券。

董事會報告 (續)

41

儲備

本集團儲備於本年度內之變動詳情已載列於綜合權益變動表。

可分派之儲備

於二零零九年三月三十一日，本公司按百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算可作現金及／或實物分派之儲備金額共有港幣1,215,957,000元。此外，本公司於二零零九年三月三十一日之股份溢價賬內之港幣1,126,800,000元結存，可按繳足紅股之方式分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團於本年度之總銷售額中少於1.0%是來自本集團之五大客戶，而向本集團五大供應商所作之採購少於本年度之總採購額32.6%。

董事

於本年度及直至本報告日期，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)

蔡少斌先生

(於二零零八年五月九日委任)

辛向東先生

(於二零零八年五月九日辭任)

非執行董事：

鄭洪慶先生

歐力飛先生

(於二零零八年九月十七日退任)

胡愛民先生

張宜均先生

張化橋先生

(於二零零八年九月二十六日辭任)

獨立非執行董事：

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生

董事 (續)

根據本公司之公司細則第87(1)條，曾文仲先生、江鳴先生、鄭榮波先生、胡愛民先生及張宜均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列於本年報第31至32頁。

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。蔡少斌先生與本集團簽訂有於二零一二年十二月三十一日屆滿之五年任期之服務合約。所有非執行董事與本公司簽訂有一年任期之服務合約，除非由服務合約之任何一方所終止（需以不少於一個月時間提前通知），否則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）方可於一年內終止之服務合約。

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45所披露外，在本公司或其任何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。

董事會報告 (續)

43

董事於股份及相關股份之權益

於二零零九年三月三十一日，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發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定而通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），各董事擁有本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	持有之股份或淡倉數目、 身份及權益性質		佔本公司 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)、(c)及(d)	6,400,000(L)	1,020,841,319(L)	36.81%
	(b)	-	102,666,667(S)	3.68%
江鳴先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000(L)	1,020,841,319(L)	36.81%
	(b)	-	102,666,667(S)	3.68%
陶林先生	(a)、(c)及(d)	-	1,020,841,319(L)	36.58%
	(b)	-	102,666,667(S)	3.68%
鄭榮波先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000(L)	1,020,841,319(L)	36.81%
	(b)	-	102,666,667(S)	3.68%
林振新先生	(a)、(c)及(d)	2,080,000(L)	1,020,841,319(L)	36.66%
	(b)	-	102,666,667(S)	3.68%

L：好倉

S：淡倉

附註：

- (a) 484,280,792股股份由Coastal International Holdings Limited（「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%，及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有25%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本之17.35%。
- (b) 根據於二零零七年十一月十四日向一名獨立第三方發行之102,666,667份認股權證（可購買102,666,667股CIH持有之本公司股份），CIH於102,666,667股股份中擁有淡倉。
- (c) 52,350,000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文附註(a)）。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本之1.88%。
- (d) 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持有（CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上文附註(a)）。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之17.35%。

(ii) 董事於本公司之購股權權益已於綜合財務報表附註37作獨立披露。

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權益**

持有 *Coastal International Holdings Limited* (「CIH」) (本公司之主要股東) 股份之好倉

董事姓名	持有股份數目	身份及權益性質	佔聯繫公司之 已發行股本之百分比
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%

除上述所披露者外，於二零零九年三月三十一日，並無任何董事（根據證券及期貨條例第352條須予登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所）登記有於本公司或其任何聯繫公司之股份、相關股份或債券擁有權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除於綜合財務報表附註37所披露者外，於本年度內任何時間，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，或彼等曾有行使過此等權利；或本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排促使董事可於任何其他法人團體獲取同樣權利。

董事會報告 (續)

45

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」一節所披露CIH之權益外，於二零零九年三月三十一日，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股東擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

名稱	權益性質	持有之普通股或淡倉數目	根據購股權持有之相關股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
楊循新女士	家族 (附註)	1,027,241,319(L)	10,000,000(L)	37.17%
		102,666,667(S)	—	3.68%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857(L)	—	22.62%

L：好倉

S：淡倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之董事）之配偶，亦被視為擁有1,027,241,319股本公司股份（為江鳴先生、CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司於本公司已發行股本合共擁有之股份數目）及於102,666,667股本公司股份中擁有淡倉（已於「董事於股份及相關股份之權益」一節中披露），同時亦被視為於江鳴先生持有10,000,000份未行使之購股權中擁有權益（已於綜合財務報表附註37披露）。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，並無人士（本公司董事除外，其權益載列於「董事於股份及相關股份之權益」一節）擁有於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條予以記錄之權益或淡倉。

足夠之公眾持股量

根據本公司所得之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不少於25%。

企業管治常規

本公司之企業管治常規之詳情已載列於本年報第33至39頁之企業管治報告。

核數師

46

截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核，而一項續聘德勤•關黃陳方會計師行為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。

代表董事會

主席

曾文仲

香港，二零零九年七月二十三日

獨立核數師報告

47

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49至127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，包括於二零零九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損益賬、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佈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佈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綜合財務報表有關之內部監控，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，並就綜合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

48

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而公平地反映 貴集團於二零零九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
二零零九年七月二十三日

綜合損益賬 截至二零零九年三月三十一日止年度

49

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
收入	8	2,956,174	3,114,980
銷售成本		(2,094,530)	(2,341,838)
毛利		861,644	773,142
投資物業公允價值(減少)增加		(63,430)	57,272
已竣工之待售物業轉撥至投資物業時之價值變動溢利		-	23,907
出售與物業有關之附屬公司(虧損)溢利	40	(4,920)	40,775
出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利		2,380	-
認股權證之公允價值溢利	33(b)	47,399	49,776
購回優先票據之溢利	31(d)	71,183	-
其他收入	9	65,989	89,857
市場推廣及銷售費用		(157,879)	(101,382)
行政費用		(168,794)	(152,286)
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損	32	-	(222,503)
貨幣掉期合約之公允價值虧損	33(a)	-	(37,405)
其他費用		(39,153)	(45,749)
財務成本	10	(87,377)	(49,170)
應佔聯營公司之溢利		21,647	3,691
除稅前溢利		548,689	429,925
稅項	11	(332,888)	(306,975)
本年溢利	12	215,801	122,950
歸屬於：			
本公司權益持有人		215,008	116,674
少數股東權益		793	6,276
		215,801	122,950
股息	15	-	27,906
已派			
每股溢利	16	港仙	港仙
基本		7.70	4.42
攤薄		7.70	4.39

綜合資產負債表 於二零零九年三月三十一日

50

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	1,124,619	854,372
投資物業	18	563,605	616,476
預付租賃土地款	19	97,507	97,671
商譽	20	82,861	81,032
於聯營公司之權益	22	224,653	189,872
可供出售投資	23	2,960	2,960
附抵押銀行存款	24	69,914	70,360
總非流動資產		2,166,119	1,912,743
流動資產			
發展中物業	25	6,530,517	5,662,804
已竣工之待售物業	26	1,889,426	2,324,775
應收賬款	27	210,952	164,140
預付款、按金及其他應收款	28	1,795,120	1,391,292
應收共同控制實體款項	45(b)(ii)	–	28,098
應收聯營公司款項	45(b)(ii)	39,926	42,076
可收回稅金		25,102	35,808
附抵押銀行存款	24	179,038	69,197
現金及銀行結存	24	1,654,690	1,205,727
總流動資產		12,324,771	10,923,917
流動負債			
應付賬款	29	232,333	92,699
已收按金及遞延收入	30	3,111,219	2,551,173
其他應付款及應計負債		1,213,686	924,662
欠本公司主要股東款項	45(b)(i)	34,874	100
欠共同控制實體款項	45(b)(ii)	6,444	6,361
應付稅金		695,450	569,068
附息之銀行及其他借款	31	1,460,825	1,560,643
衍生財務負債 – 認股權證	33(b)	7,330	54,729
總流動負債		6,762,161	5,759,435
淨流動資產		5,562,610	5,164,482
總資產減流動負債		7,728,729	7,077,225

綜合資產負債表 (續) 於二零零九年三月三十一日

51

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
股本及儲備			
股本	34	279,058	279,058
儲備		2,848,706	2,538,139
<hr/>			
本公司權益持有人應佔權益		3,127,764	2,817,197
少數股東權益		490,046	435,942
<hr/>			
權益總額		3,617,810	3,253,139
<hr/>			
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	31	3,529,996	3,149,689
長期應付款	35	729	154,881
遞延稅項負債	36	580,194	519,516
<hr/>			
總非流動負債		4,110,919	3,824,086
<hr/>			
		7,728,729	7,077,225
<hr/>			

董事會於二零零九年七月二十三日已批准並授權刊發第49至127頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

曾文仲
董事

鄭榮波
董事

綜合權益變動表 截至二零零九年三月三十一日止年度

52

附註	本公司權益持有人應佔											少數股東權益	權益總額	
	已發行股本	股份溢價賬	撥入盈餘	資本儲備	租賃物業重估儲備	匯率波動儲備	中國儲備金	購股權儲備	保留溢利	撥派末期股息	合計			
	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	港幣千元
於二零零七年四月一日原先呈列會計政策變動之影響	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	
	-	-	-	-	-	(6,298)	-	-	(147,759)	-	(154,057)	-	(154,057)	
於二零零七年四月一日重列	231,552	502,442	37,872	929	10,784	159,945	9,697	-	846,215	27,594	1,827,030	430,929	2,257,959	
海外業務換算之匯兌調整	-	-	-	-	-	185,711	-	-	-	-	185,711	28,351	214,062	
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	7,599	-	-	-	-	7,599	-	7,599	
重估盈餘	17	-	-	-	13,040	-	-	-	-	-	13,040	-	13,040	
重估樓宇產生之遞延稅項負債	36	-	-	-	(3,260)	-	-	-	-	-	(3,260)	-	(3,260)	
直接於權益中確認之淨收入	-	-	-	-	9,780	193,310	-	-	-	-	203,090	28,351	231,441	
出售附屬公司變現收入	40	-	-	-	-	2,694	-	-	-	-	2,694	-	2,694	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	116,674	-	116,674	6,276	122,950	
本年度確認之總收入	-	-	-	-	9,780	196,004	-	-	116,674	-	322,458	34,627	357,085	
於兌換可換股債券時發行股份	34	44,386	621,238	-	-	-	-	-	-	-	665,624	-	665,624	
因行使購股權而發行股份	34	3,120	3,120	-	-	-	-	-	-	-	6,240	-	6,240	
確認以權益結算之股份支付	37	-	-	-	-	-	-	23,751	-	-	23,751	-	23,751	
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,746)	(34,746)	
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,132	5,132	
已付二零零七年末期股息	15	-	(312)	-	-	-	-	-	-	(27,594)	(27,906)	-	(27,906)	
於二零零八年三月三十一日(重列)	279,058	1,126,800	37,560	929	20,564	355,949	9,697	23,751	962,889	-	2,817,197	435,942	3,253,139	
海外業務換算之匯兌調整	-	-	-	-	-	83,095	-	-	-	-	83,095	6,379	89,474	
重估虧損	17	-	-	-	(4,794)	-	-	-	-	-	(4,794)	-	(4,794)	
重估樓宇產生之遞延稅項負債	36	-	-	-	305	-	-	-	-	-	305	-	305	
直接於權益中確認之淨收入	-	-	-	-	(4,489)	83,095	-	-	-	-	78,606	6,379	84,985	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	215,008	-	215,008	793	215,801	
本年度確認之總收入	-	-	-	-	(4,489)	83,095	-	-	215,008	-	293,614	7,172	300,786	
確認以權益結算之股份支付	37	-	-	-	-	-	-	16,953	-	-	16,953	-	16,953	
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(500)	500	-	-	-	-	
出售附屬公司部份股本權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,795	14,795	
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,137	32,137	
於二零零九年三月三十一日	279,058	1,126,800	37,560	929	16,075	439,044	9,697	40,204	1,178,397	-	3,127,764	490,046	3,617,810	

本集團之撥入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty (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，減過往年度派付予股東之股息。

中國儲備金指根據適用於本公司之中華人民共和國(「中國」)附屬公司員工福利及擴展營運資本方面之中國有關法律所規定之儲備。

綜合現金流量表 截至二零零九年三月三十一日止年度

53

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
經營活動之現金流		
除稅前溢利	548,689	429,925
調整項目：		
財務成本	87,377	49,170
應佔聯營公司之溢利	(21,647)	(3,691)
利息收入	(6,226)	(6,728)
物業、廠房及設備之折舊	7,681	6,429
預付租賃土地款攤銷	2,275	2,195
以股份支付款項	16,953	23,751
出售物業、廠房及設備之虧損	679	46
撇減發展中物業至可變現淨值	82,000	-
其他應收款項減值虧損	15,227	-
其他應付款免除	(2,159)	(2,826)
出售與物業有關之附屬公司虧損(溢利)	4,920	(40,775)
出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利	(2,380)	-
投資物業公允價值減少(增加)	63,430	(57,272)
已竣工之待售物業轉撥至投資物業時之價值變動溢利	-	(23,907)
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損	-	222,503
認股權證之公允價值溢利	(47,399)	(49,776)
購回優先票據之溢利	(71,183)	-
營運資金變動前之經營業務溢利	678,237	549,044
發展中物業之增加	(1,843,852)	(1,625,463)
已竣工之待售物業之減少	1,905,242	2,331,634
應收賬款之增加	(46,812)	(110,624)
預付款、按金及其他應收款之增加	(380,384)	(629,868)
應付賬款之增加	118,092	18,593
其他應付款及應計負債之增加(減少)	147,881	(73,254)
已收訂金及遞延收入之增加	470,434	478,574
於營運中產生之現金	1,048,838	938,636
已收利息	831	6,728
已付利息	(400,336)	(285,439)
已付中國稅項	(168,834)	(133,626)
退回中國稅項	8,896	-
於經營活動中產生之淨現金	489,395	526,299

綜合現金流量表（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

54

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
投資活動之現金流			
購置物業、廠房及設備		(432,795)	(70,060)
出售物業、廠房及設備之所得款		281	105
出售投資物業之所得款		3,832	53,099
收購與物業有關之附屬公司	38	8,750	(219,335)
向少數股東收購附屬公司之額外權益		-	(126,470)
收購與物業有關之共同控制實體	39	-	(46,363)
支付於過往年度收購附屬公司之未償現金代價		-	(282,263)
支付於過往年度收購共同控制實體之未償現金代價		-	(357,953)
出售與物業有關之附屬公司	40	(1,141)	244,617
出售附屬公司部份權益之所得款淨額		17,175	-
共同控制實體還款（借款）		28,098	(17,673)
聯營公司還款（借款）		2,150	(42,076)
附抵押銀行存款（增加）減少		(109,395)	231,948
投資活動使用之淨現金		(483,045)	(632,424)
融資活動之現金流			
股息派發		-	(27,906)
新增銀行及其他借款		3,001,193	2,877,246
償還銀行及其他借款		(2,657,023)	(2,535,421)
因行使購股權而發行股份		-	6,240
少數股東注資		32,137	5,132
欠本公司主要股東款項之增加（減少）		34,774	(11,970)
獲得共同控制實體借款		83	6,361
融資活動產生之淨現金		411,164	319,682
現金及現金等值增加淨額		417,514	213,557
年初之現金及現金等值		1,205,727	952,749
匯率變化影響		31,449	39,421
年末之現金及現金等值		1,654,690	1,205,727
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		1,654,690	1,205,727

綜合財務報表附註 截至二零零九年三月三十一日止年度

55

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「公司資料」一節。

由於本公司董事基於公司上市地點而認為港幣乃最合適之呈列貨幣，故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」）。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（「香港財務報告準則」）／會計政策變動

a. 收入確認

於過往年度，當發展中物業在未落成前預售，收入及溢利會在該物業落成後（即有關政府機關已發出相關竣工證明文件）才被確認，此時物業之衡平權益已歸屬買方。隨著香港會計師公會頒佈香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋」）第15號房地產建築協議（此詮釋於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，並對房地產交易之會計處理有更詳細之指引），本公司董事已重新考慮本集團銷售物業收入確認之會計政策，並認為根據銷售協議於向買方交付物業後始確認銷售發展物業之收入將使財務報表提供更恰當的資料。因此，董事認為，將其銷售物業之收入確認改為於物業交付予買方後始確認收入及溢利屬妥當。

本公司董事認為，此種會計政策之變動將根據香港會計準則（「香港會計準則」）第8號會計政策、會計估計變動及錯誤之規定追溯應用。比較數字已予重列以排除於比較期間期末尚未交付之物業所產生的收入及溢利。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) / 會計政策變動 (續)

56

a. 收入確認 (續)

本年度及上年度溢利增加 (減少) 按其功能所呈列項目之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益增加 (減少)	981,762	(607,176)
銷售成本 (增加) 減少	(335,168)	167,441
稅項 (增加) 減少	(300,841)	191,715
	345,753	(248,020)

於二零零八年三月三十一日，收入確認之會計政策變動之累計影響概要如下：

	於二零零八年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	會計政策 變動之影響 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
資產負債表項目			
已竣工之待售物業	1,338,079	986,696	2,324,775
應收賬款	280,378	(116,238)	164,140
預付款、按金及其他應收款	1,330,014	61,278	1,391,292
可收回稅金	66,205	(30,397)	35,808
已收按金及遞延收入	(799,434)	(1,751,739)	(2,551,173)
其他應付款及應計負債	(974,302)	49,640	(924,662)
應付稅金	(759,588)	190,520	(569,068)
遞延稅項負債	(686,462)	166,946	(519,516)
	(205,110)	(443,294)	(648,404)
保留溢利	1,358,668	(395,779)	962,889
匯兌波動儲備	403,464	(47,515)	355,949
	1,762,132	(443,294)	1,318,838

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

57

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)／會計政策變動 (續)

a. 收入確認 (續)

於二零零七年四月一日，會計政策變動對本集團權益之財務影響概要如下：

	於二零零七年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	會計政策 變動之影響 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
保留溢利	993,974	(147,759)	846,215
匯兌波動儲備	166,243	(6,298)	159,945
	1,160,217	(154,057)	1,006,160

會計政策變動對本集團上年度之每股基本及攤薄溢利之影響如下：

對每股基本溢利之影響

	二零零八年 港仙
調整前	13.81
會計政策變動導致之調整	(9.39)
重列	4.42

對每股攤薄溢利之影響

	二零零八年 港仙
調整前	13.73
會計政策變動導致之調整	(9.34)
重列	4.39

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策變動（續）

58

b. 其他新訂準則、修訂本及詮釋

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之香港會計準則修訂本及新香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則已生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定利益資產之限制、最低資金規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則對本集團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。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進（二零零八年） ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進（二零零九年） ²
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ³
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可認沽金融工具及於清盤時所產生之責任 ³
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對境外業務淨投資之對沖 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向東主分派非現金資產 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ⁸

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

59

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) / 會計政策變動 (續)

b. 其他新訂準則、修訂本及詮釋 (續)

- 1 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七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、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日 (倘適合) 或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或以後結束之年度期間生效
- 6 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 7 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效
- 8 對二零零九年七月一日或以後作出之轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 可能影響本集團之收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號 (經修訂) 將影響本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。

採納因香港財務報告準則之改進而對香港會計準則第40號投資物業之修訂本，或會影響本集團日後用作投資物業之在建或發展中物業之會計政策。香港會計準則第40號修訂本將該類物業劃入香港會計準則第40號之範圍，因此將根據本集團會計政策按公允價值入賬。該類物業現時根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備按成本減去減值之方式入賬。修訂本將於往後期間應用，並在本集團於二零零九年四月一日或以後開始之財政年度生效。

本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止認為其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋之應用對本集團業績及財務狀況將不會有重大影響。

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 (「上市規則」) 及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

60

編製基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司（其附屬公司）所控制之實體之財務報表。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。

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。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

61

3. 重要會計政策 (續)

購入附屬公司之額外權益

於購入一間附屬公司之額外權益時，所付代價與附屬公司額外權益應佔相關資產及負債的賬面值之間的差額被確認為商譽。

商譽

收購一間附屬公司(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(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。

其後於出售附屬公司時，其所屬已資本化之商譽金額計入出售之損益金額內。

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。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

62

於聯營公司之投資（續）

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）。

共同控制業務

當一組實體根據直接組成共同控制業務之合營安排開展其業務，該等共同控制業務產生之資產及負債按應計基準於有關公司之資產負債表中確認並根據有關項目之性質分類。本集團分佔共同控制業務之收入以及其中產生之開支於有關交易之經濟利益可能流向/ 流出本集團時計入綜合損益賬。

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在各有關政府部門發出相關竣工證書證明有關物業已開發完成，並已交付物業予買方，且能夠合理確定有關應收款之可收回性後才確認。於收入確認前，自買方收取之按金及分期付款乃於資產負債表內列入流動負債項下。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

63

3. 重要會計政策 (續)

收入確認 (續)

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。

財務資產之利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將財務資產之預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之貼現率。

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土地及樓宇，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。

重估土地及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。

在建工程包括處於動工階段以供生產用途或自用的物業、廠房及設備以及自建投資物業。在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。在建工程於完成及可供使用時分類為適當類別之物業、廠房及設備。該等資產之折舊於資產可投入擬定用途時按與其他物業資產相同之基準開始計提。

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。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

64

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部份乃於租賃分類時分開考慮，除非租金無法在土地與樓宇之間作出可靠分配，倘屬此情況，整份租約乃分類為融資租賃，並列入物業、廠房及設備項下。倘租金能可靠地分配，則租賃土地權益列作經營租賃。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／或資本增值為目的之物業。

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及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。

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。

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。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

65

3. 重要會計政策 (續)

有形資產減值虧損

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。

租賃

當租賃條款將所涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃則列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃項下之租金收入以直線法於相關租期確認記入綜合損益賬。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之面值，並以直線法在租期確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃應付租金以直線法於各租賃期在損益賬分期扣除。作為訂立經營租賃優惠之已收及應收利益以直線法於租賃期確認為租金開支減項。

外幣

各集團實體在編製財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）所進行之交易按交易當日匯率換算為各自之功能貨幣（即該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣）計算。於各結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日之匯率換算。以公允價值列賬及以外幣結算之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣結算之非貨幣項目不會重新換算。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

66

外幣（續）

於結算及換算貨幣項目時所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益賬內確認。以公允價值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間計入損益賬，惟換算直接於權益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

為編製綜合財務報表，本集團實體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，並按結算日之匯率重新換算。所產生之匯兌差額在匯兌波動儲備確認。

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」）。所供款項按僱員基本工資之百分比而定，並於僱員提供服務後有權享有供款時列作開支扣除。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。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

67

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。

除非本集團可控制有關暫時差異之回撥或暫時差異在可見將來不可能回撥，於附屬公司之投資、於聯營公司之投資及於合營企業之權益產生之應課稅暫時差異均予確認遞延稅項負債。

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。

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）截至二零零九年三月三十一日止年度

68

3. 重要會計政策（續）

金融工具（續）

財務資產（續）

貸款及應收款

貸款及應收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，貸款及應收款（包括應收賬款及其他應收款、應收共同控制實體及聯營公司款項、附抵押銀行存款及銀行結餘）乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確認減損列賬。（參閱下文財務資產減值虧損會計政策）。

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。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本以及分攤有關期間之利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或（倘適用）一個較短期間內準確地折讓估計之未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及折讓）之利率。

財務資產減值

財務資產於每個結算日評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產屬已減值。

就貸款及應收款而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

69

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

應收賬款等被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損全額按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

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。本集團之財務負債包括可換股債券、衍生財務負債及其他財務負債。有關財務負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

70

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**

可換股債券由本集團發行，當中包括負債、可換股期權及發行人贖回期權（統稱「衍生工具部份」），於首次確認時獨立分類為不同項目。可換股期權不會以定額現金或其他財務資產交換固定數目之本公司本身之股本工具而結算，乃為可換股期權衍生工具。於可換股債券發行當日，負債及衍生工具部份均按公允價值確認。

於往後期間，可換股債券之負債部份以實際利息法按已攤銷成本列賬。可換股期權及提早贖回衍生工具則按公允價值計量，其公允價值之變動於損益賬確認。

與發行可換股債券有關之交易成本，按所得款項分配比例分配至負債及衍生工具之部份。與衍生工具部份有關之交易成本直接於損益賬扣除。有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，以實際利息法於可換股債券期間攤銷。

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、應付賬款及其他應付款、附息之銀行及其他借款（不包括上文所述之可換股債券））其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及分攤有關期間之利息支出之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或（倘適用）一個較短期間內準確地折讓估計未來現金付款之利率。

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。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

71

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

嵌入式衍生工具

至於其他金融工具或其他主體合約嵌入之衍生工具，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。

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。

股份支付交易

於二零零二年十一月七日或之前授出購股權之財務影響將不會於綜合財務報表內列賬，直至購股權獲行使為止，其費用亦不會就已授出之購股權價值於綜合損益賬內確認。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。

就於二零零二年十一月七日之後授出並於二零零五年一月一日或之後歸屬及所有於二零零五年一月一日或之後授出之購股權而言，所獲取服務之公允價值乃參照所授出購股權於授出日期之公允價值而釐定，按歸屬期以直線法支銷，權益（購股權儲備）亦相應增加。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策（續）

72

股份支付交易（續）

於各結算日，本集團修訂其估計預期最終歸屬購股權數目。於歸屬期內，修訂預期之影響（如有）乃於損益賬確認，及對購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額轉至股份溢價。當購股權於歸屬期後沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額轉至保留溢利。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（載於附註3）時，本公司董事須就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有差異。

本公司就該等估計及相關假設持續進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則修訂會於修訂估計之期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

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。

土地增值稅

中國之土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，升值即銷售物業所得款項減可扣減之開支（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，其包含於稅項開支中。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稅項開支及土地增值稅撥備。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

73

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

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。這需要對可收回金額作出估計，可收回金額乃根據已竣工之待售物業及發展中物業之估計售價及開發成本釐定，並計入獲分配商譽之現金產生單位內。截至二零零九年三月三十一日，本集團商譽之賬面值為港幣82,861,000元（二零零八年：港幣81,032,000元）。進一步詳情列載於附註20。

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，然後撇銷發展中物業及已竣工之待售物業至等於可變現淨值。倘到竣工還會發生之成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇銷至可變現淨值。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發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及其撇銷。於二零零九年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣6,530,517,000元（二零零八年：港幣5,662,804,000元）及港幣1,889,426,000元（二零零八年：港幣2,324,775,000元（重列））。

認股權證之計量

發行認股權證時，認股權證之公允價值已予釐定，並列賬為按公允價值變動於損益賬處理之衍生財務負債。於估計衍生財務負債之公允價值時，本集團採用獨立評估，有關評估會基於各種假設及估算（見附註33(b)）。於二零零九年三月三十一日，衍生財務負債之賬面值為港幣7,330,000元（二零零八年：港幣54,729,000元）。

5. 資本風險管理

本集團管理資本以確保集團內各實體均可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。本集團之整體策略與過往年度維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額，當中包括附註31所披露之借款、附抵押銀行存款、現金及銀行結存以及本公司權益持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本結構。作為此檢討一部分，董事會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債券或贖回現有債券平衡整體資本結構。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

74

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
財務資產		
貸款及應收賬款	2,446,900	1,833,720
可供出售財務資產	2,960	2,960
財務負債		
攤銷成本	5,984,689	5,464,422
衍生財務負債	7,330	54,729

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款、應收共同控制實體款項及應收聯營公司款項、附抵押銀行存款、銀行結存、應付賬款及其他應付款、應付共同控制實體款項及應付本公司主要股東款項、附息之銀行及其他借款。金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、公允價值及現金流量利率風險以及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策於下文披露。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

(i) 市場風險

貨幣風險

本集團之銀行結存及借款以港幣及美元（有別於有關集團實體之功能貨幣）計值，因此令本集團承受外幣風險。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其外幣風險。管理層透過監控外匯匯率變動管理其外幣風險，並於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團於報告日以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港幣	2,868	25,473	41,039	12,121
美元	80,700	193,312	965,196	1,079,615

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

75

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

敏感度分析

下表詳列本集團對人民幣兌港幣及美元升值及5%之敏感度。5%為內部向主要管理層人員報告外幣風險時所使用之敏感度利率，乃管理層對外幣匯率可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣列值之貨幣項目，並於年底就5%之外幣匯率變動作出換算調整。下列正數(負數)表示人民幣兌相關外幣升值5%所導致之年度溢利增加(減少)。倘人民幣兌相關貨幣貶值5%，將會對年度溢利造成相等但相反之影響。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港幣		
本年度溢利增加(減少)	1,905	(629)
美元		
本年度溢利增加	44,150	41,781

管理層認為，由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 金融工具（續）

76

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

(i) 市場風險（續）

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及其他借貸（包括優先票據）。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，本集團並無訂立任何衍生合約對沖其現金流量及公允價值利率風險。

敏感度分析

下文敏感度分析乃按非衍生工具於有關結算日所承受之利率風險而釐定。就浮動利率財務負債而言，敏感度分析乃假設在有關結算日之未償還負債數額即為全年之未償還負債數額而作出。上下浮動100個基點乃主要管理人員對市場利率可能屬合理變動之評估。

若利率調高或調低100個基點，而其他所有變數保持不變，則年內本集團將若干利息開支撥充資本後之年度溢利將分別減少／增加約港幣529,000元（二零零八年：港幣701,000元）。

其他價格風險

本集團因認股權證而面臨股本價格風險。認股權證之公允價值乃使用二項式期權定價模式計算得出。認股權證之詳情分別載於附註33(b)。

敏感度分析

倘估值模型中輸入之股價於年終下跌／上升5%，而其他所有變數保持不變，則本集團之年度溢利將分別增加及減少港幣695,000元（二零零八年：港幣3,445,000元）及港幣739,000元（二零零八年：港幣3,463,000元）。

(ii) 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、於房產證提交給貸款銀行前為購房客戶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其他應收款。本集團於各結算日審閱個別應收賬款、貸款及其他應收款之可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足減值虧損。

本集團並無由於單一交易對手方或類同之交易對手方群引致之重大集中信貸風險。

由於交易對手方均為獲國際信貸評級機構評為高信貸級別之銀行，故流動資金所承受之信貸風險有限。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

77

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在董事，而董事會已設立合適之流動資金風險管理架構，以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監察預測及實際現金流量管理流動資金風險。

流動資金及利率風險表

下表詳列本集團之非衍生財務負債之剩餘合約期限。該表乃根據本集團於可被要求償還財務負債之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。

	少於一個月 港幣千元	一個月至 三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零九年	
						未貼現現金	三月三十一日
						流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
於二零零九年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	727,228	40	239,426	836	-	967,530	952,550
應付共同控制實體款項	6,444	-	-	-	-	6,444	6,444
應付本公司主要股東款項	34,874	-	-	-	-	34,874	34,874
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	26,339	105,052	620,692	1,546,278	-	2,298,361	1,662,941
— 浮動利率	10,333	50,495	953,675	2,644,902	-	3,659,405	3,327,880
	805,218	155,587	1,813,793	4,192,016	-	6,966,614	5,984,689

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

78

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

(iii) 流動資金風險（續）

流動資金及利率風險表（續）

	少於一個月 港幣千元	一個月至 三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零八年	
						未貼現現金	三月三十一日
						流量總額	之賬面值
	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
於二零零八年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	342,271	171,139	83,468	183,208	-	780,086	747,629
應付共同控制實體款項	6,361	-	-	-	-	6,361	6,361
應付本公司主要股東款項	100	-	-	-	-	100	100
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	22,175	-	755,145	2,378,073	-	3,155,393	2,284,896
— 浮動利率	28,726	263,340	278,575	2,117,278	691	2,688,610	2,425,436
	399,633	434,479	1,117,188	4,678,559	691	6,630,550	5,464,422

(c) 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值釐定如下：

- 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當前市場已知交易價格作為輸入值進行折算現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公允價值乃按二項式期權定價模式，運用已知市場數據支持之假設釐定。

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（不包括優先票據）之賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

79 7. 分類資料

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待售物業開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及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。

於該兩個年度內並無內部業務分類之間之銷售或流轉。

(a) 業務分類

收入與業績

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
分類收入：								
銷售予外界客戶	2,943,218	3,103,505	9,141	6,823	3,815	4,652	2,956,174	3,114,980
分類業績	591,641	595,899	(61,744)	83,961	(109)	555	529,788	680,415
未分配企業開支							(68,954)	(58,057)
外匯匯兌溢利淨額							28,777	56,450
認股權證之公允價值溢利							47,399	49,776
購回優先票據之溢利							71,183	-
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損							-	(222,503)
貨幣掉期合約之公允價值虧損							-	(37,405)
利息收入							6,226	6,728
財務成本							(87,377)	(49,170)
應佔聯營公司之溢利							21,647	3,691
除稅前溢利							548,689	429,925
稅項							(332,888)	(306,975)
本年溢利							215,801	122,950

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

81 7. 分類資料 (續)

(b) 地域分類

由於本集團於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度之全部收入均來自中國，故並未列報按地域劃分之收入分析。

本集團所有重大可識別資產及負債均位於中國，故此並未列報地域分類分析。

8. 收入

收入（同時為本集團之營業額）乃指出售物業所得款（扣減折扣及與銷售有關之稅項）連同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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
物業銷售	2,943,218	3,103,505
租金收入	9,141	6,823
物業管理收入	3,815	4,652
	2,956,174	3,114,980

9. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行利息收入	831	6,728
其他利息收入	5,395	-
外匯匯兌溢利淨額	28,777	56,450
來自聯營公司之項目管理費收入	-	7,395
終止土地發展之回報	13,265	-
中國政府資助	2,015	7,419
其他應付款免除	2,159	2,826
其他	13,547	9,039
	65,989	89,857

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

82

10. 財務成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	232,149	173,085
須於五年內全數償還其他貸款之利息	61,001	79,171
無須於五年內全數償還其他貸款之利息	-	1,186
優先票據之利息	160,374	117,614
可換股債券之利息	-	19,754
長期應付款之隱含利息開支	18,349	54,520
	471,873	445,330
減：於發展中物業資本化之款項	(384,496)	(396,160)
	87,377	49,170

年內資本化之借貸成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生。

11. 稅項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
中國企業所得稅		
本年度撥備	90,712	304,614
以往年度超額撥備	(8,564)	(13,499)
中國土地增值稅	201,097	149,519
遞延稅項（附註36）		
本年度	49,643	17,410
稅率變動所產生	-	(151,069)
本年度稅項總列支	332,888	306,975

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司及共同控制實體於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而得之稅項列支。根據中國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。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

83 11. 稅項 (續)

根據由財政部及國家稅務總局聯合發出財稅【2008】第1號文件，中國實體自二零零八年一月一日起所產生溢利中派付之股息須根據中國企業所得稅法第3及27條關於外國投資企業及外國企業和其實施細則第91條關於外國投資企業及外國企業之規定繳納中國企業所得稅。附屬公司未分派盈利之遞延稅項負債港幣31,867,000元已記入本年度之綜合損益賬內。

按本公司及其附屬公司及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項支出，與按實質稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實質稅率之對賬，載列如下：

	二零零九年		二零零八年	
	港幣千元	%	港幣千元 (重列)	%
除稅前溢利	548,689		429,925	
按法定稅率計算之稅項	137,172	25.0	107,481	25.0
無需課稅收入之稅項影響	(39,192)	(7.1)	(47,372)	(11.0)
不可扣稅開支之稅項影響	62,030	11.3	126,574	29.4
未確認稅項虧損之稅項影響	21,911	4.0	30,539	7.1
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(190)	-	(1,603)	(0.4)
年內中國不同稅率之影響	-	-	60,419	14.1
應佔聯營公司溢利之稅項影響	(5,412)	(1.0)	(923)	(0.2)
	176,319	32.2	275,115	64.0
中國土地增值稅	201,097	36.7	149,519	34.8
中國土地增值稅之所得稅影響	(50,274)	(9.2)	(37,380)	(8.7)
業務合併產生之遞延稅項負債之估計變動	(17,557)	(3.2)	84,289	19.6
未分派中國盈利之遞延稅項	31,867	5.8	-	-
以往年度超額撥備	(8,564)	(1.6)	(13,499)	(3.2)
稅率變動對遞延稅項產生之影響	-	-	(151,069)	(35.1)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	332,888	60.7	306,975	71.4

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

84

12. 本年溢利

本集團之本年溢利已扣除（計入）以下各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
已售出竣工物業之成本	1,981,359	2,330,802
撇減發展中物業至可變現淨值	82,000	-
物業、廠房及設備之折舊（附註17）	11,862	9,280
減：於發展中物業資本化之款項	(4,181)	(2,851)
預付租賃土地款攤銷（附註a）（附註19）	7,681	6,429
出售物業、廠房及設備之虧損	2,275	2,195
土地及樓宇之營運租約之最低租金	679	46
減：於發展中物業資本化之款項	(2,435)	(2,629)
核數師酬金	5,690	4,958
員工成本：	2,800	3,000
薪金及其他福利（包括董事酬金－附註13）	115,447	93,676
以股份支付款項（附註37）	16,953	23,751
退休金計劃供款	12,422	7,449
減：於發展中物業資本化之款項	(53,896)	(38,680)
長期服務金撥備（回撥）	90,926	86,196
應佔共同控制實體之稅項（附註b）	270	(179)
應佔聯營公司之稅項（附註c）	-	160,075
其他應收款之減值虧損（附註d）	2,494	916
	15,227	-
總租金收入	(9,141)	(6,823)
減：支出費用	3,824	2,308
租金收入淨額	(5,317)	(4,515)

附註：

- (a) 已包含於綜合損益賬之「行政費用」科目中。
- (b) 已包含於綜合損益賬之「稅項」科目中。
- (c) 已包含於綜合損益賬之「應佔聯營公司之溢利」科目中。
- (d) 已包含於綜合損益賬之「其他費用」科目中。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

85 13. 董事酬金

按上市規則及香港公司條例第161條規定而披露之本年度董事酬金列載如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
袍金：		
執行董事	-	-
非執行董事	40	50
獨立非執行董事	260	260
	300	310
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	15,613	14,037
以股份支付款項	11,290	17,329
退休金計劃供款	127	129
	27,030	31,495
	27,330	31,805

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

13. 董事酬金（續）

86

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股份 支付款項 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年三月三十一日止年度					
執行董事：					
曾文仲先生	-	2,600	1,713	12	4,325
江鳴先生	-	2,981	1,713	12	4,706
陶林先生	-	2,716	1,713	12	4,441
鄭榮波先生	-	2,395	1,713	12	4,120
林振新先生	-	493	428	12	933
吳欣先生	-	2,294	1,028	33	3,355
蔡少斌先生	-	2,090	-	34	2,124
辛向東先生	-	44	-	-	44
	-	15,613	8,308	127	24,048
非執行董事：					
鄭洪慶先生	10	-	-	-	10
歐力飛先生	-	-	-	-	-
胡愛民先生	10	-	948	-	958
張宜均先生	10	-	948	-	958
張化橋先生	10	-	59	-	69
	40	-	1,955	-	1,995
獨立非執行董事：					
鄧立人先生	100	-	395	-	495
羅健豪先生	80	-	316	-	396
黃繼昌先生	80	-	316	-	396
	260	-	1,027	-	1,287
	300	15,613	11,290	127	27,330

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

87

13. 董事酬金 (續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股份 支付款項 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年三月三十一日止年度					
執行董事：					
曾文仲先生	—	2,683	2,368	12	5,063
江鳴先生	—	2,917	2,368	12	5,297
陶林先生	—	2,567	2,368	12	4,947
鄭榮波先生	—	2,333	2,368	12	4,713
林振新先生	—	490	592	12	1,094
吳欣先生	—	2,268	1,421	26	3,715
辛向東先生	—	779	837	43	1,659
	—	14,037	12,322	129	26,488
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	10	—	—	—	10
胡愛民先生	10	—	1,226	—	1,236
張宜均先生	10	—	1,226	—	1,236
張化橋先生	10	—	1,226	—	1,236
	50	—	3,678	—	3,728
獨立非執行董事：					
鄧立人先生	100	—	511	—	611
羅健豪先生	80	—	409	—	489
黃繼昌先生	80	—	409	—	489
	260	—	1,329	—	1,589
	310	14,037	17,329	129	31,805

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(二零零八年：港幣70,000元)，除此以外，年內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）截至二零零九年三月三十一日止年度

88

14. 五位最高薪酬人士

本年度內五位最高薪酬人士中包括五位（二零零八年：五位）董事，彼等之薪酬載於上述附註13內。

該兩年內，本集團概無向五位最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵。

15. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
確認為分派之股息：		
末期股息－每股普通股零港仙（二零零八年：1港仙）	-	27,906

16. 每股溢利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄溢利按下列數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
溢利		
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溢利之溢利	215,008	116,674

	二零零九年	二零零八年
股份數目		
計算每股基本溢利之普通股加權平均數	2,790,582,857	2,641,182,576
潛在攤薄普通股之影響－購股權	-	15,270,801
計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	2,790,582,857	2,656,453,377

由於本公司購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於本年度之平均市價，故截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無假設購股權及認股權證之行使。

由於本公司認股權證之行使價高於本公司股份於該年度之平均市價，故截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無假設認股權證之行使。

由於轉換本公司可換股債券將導致每股溢利增加，故截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄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) 截至二零零九年三月三十一日止年度

89

17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃樓宇修葺 港幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值						
於二零零七年四月一日	66,779	1,205	24,702	9,776	-	102,462
匯率調整	9,461	-	2,310	1,051	41,387	54,209
增加	-	13,262	5,703	2,052	49,043	70,060
從發展中物業轉出(附註25)	8,374	-	-	-	-	8,374
從已竣工之待售物業轉出	12,979	-	-	-	-	12,979
收購與物業有關之附屬公司時獲得 (附註38)	12,311	-	446	808	603,513	617,078
收購與物業有關之共同控制 實體時獲得(附註39)	-	-	44	1,981	-	2,025
出售	-	-	(463)	(889)	-	(1,352)
出售與物業有關之附屬公司 (附註40)	-	-	(285)	(311)	-	(596)
重估調整	11,650	-	-	-	-	11,650
於二零零八年三月三十一日	121,554	14,467	32,457	14,468	693,943	876,889
匯率調整	2,712	299	700	298	15,657	19,666
增加	943	6,868	3,108	1,714	244,992	257,625
共同控制經營之增加(附註)	-	-	-	-	175,170	175,170
於竣工時轉入已竣工之待售物業	-	-	-	-	(162,462)	(162,462)
出售	-	-	(3,199)	(2,226)	-	(5,425)
出售與物業有關之附屬公司 (附註40)	-	-	-	(2,687)	-	(2,687)
重估調整	(7,150)	-	-	-	-	(7,150)
於二零零九年三月三十一日	118,059	21,634	33,066	11,567	967,300	1,151,626
包括						
成本值	-	21,634	33,066	11,567	967,300	1,033,567
二零零九年估值	118,059	-	-	-	-	118,059
	118,059	21,634	33,066	11,567	967,300	1,151,626

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備 (續)

90

	土地及樓宇 港幣千元	租賃樓宇修葺 港幣千元	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
折舊						
於二零零七年四月一日	-	540	8,888	4,707	-	14,135
匯率調整	57	94	1,036	527	-	1,714
年內撥備	1,333	1,781	4,481	1,685	-	9,280
出售時撇除	-	-	(356)	(845)	-	(1,201)
出售與物業有關之附屬公司時撇除 (附註40)	-	-	(21)	-	-	(21)
重估調整	(1,390)	-	-	-	-	(1,390)
於二零零八年三月三十一日	-	2,415	14,028	6,074	-	22,517
匯率調整	4	43	298	129	-	474
年內撥備	2,352	4,008	4,149	1,353	-	11,862
出售時撇除	-	-	(3,039)	(1,426)	-	(4,465)
出售與物業有關之附屬公司時 撇除(附註40)	-	-	-	(1,025)	-	(1,025)
重估調整	(2,356)	-	-	-	-	(2,356)
於二零零九年三月三十一日	-	6,466	15,436	5,105	-	27,007
賬面值						
於二零零九年三月三十一日	118,059	15,168	17,630	6,462	967,300	1,124,619
於二零零八年三月三十一日	121,554	12,052	18,429	8,394	693,943	854,372

附註：於年內，本集團與一位中國夥伴訂立合作協議，以開發一處位於中國北京之商業物業。根據該協議，本集團主要負責現有物業之拆除及建設新物業，估計總成本不低於人民幣340,000,000元。該物業發展項目完工後，本集團將有權於特定期間享有出租物業所得之部份租金收入。至結算日，本集團已就該物業項目產生開支約港幣175,000,000元。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

91 17. 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：

土地及樓宇	土地租約年期或2%至5%兩者中較短者
租賃樓宇修葺	20%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於香港之土地及樓宇		
長期租約	200	200
中期租約	190	200
	390	400
於中國之土地及樓宇		
長期租約	32,038	34,485
中期租約	85,631	86,669
	117,669	121,154
	118,059	121,554

本集團之土地及樓宇於二零零九年三月三十一日分別由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司經參考同類物業最近市場交易價之資料後進行重估。

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本值減除累計折舊列賬，則其於二零零九年三月三十一日之賬面值將約為港幣100,356,000元（二零零八年：港幣96,749,000元）。

於二零零九年三月三十一日，若干賬面值總額分別約為港幣47,000,000元（二零零八年：港幣48,000,000元）及港幣20,000,000元（二零零八年：港幣22,000,000元）之土地及樓宇已分別用作本集團獲授銀行信貸額及其他貸款之抵押（附註31(a)(i)及附註31(b)(i)）。

於二零零九年三月三十一日，賬面值約為港幣792,000,000元（二零零八年：港幣694,000,000元）之在建工程已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押（附註31(a)(ii)）。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

18. 投資物業

92

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
公允價值		
年初數	616,476	507,321
匯率調整	14,391	54,500
於綜合損益賬中確認之公允價值（減少）增加	(63,430)	57,272
從已竣工之待售物業轉出	-	50,482
出售	(3,832)	(53,099)
年終數	563,605	616,476

本集團之投資物業均位於中國境內並按以下租約持有：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
長期租約	63,605	67,635
中期租約	500,000	548,841
	563,605	616,476

本集團投資物業於二零零九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。有關估值已考慮來自該等物業之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近期市場交易價資料。於達致資本化租金收入淨額時，物業內所有可出租單位之市值租金乃按投資者就此類物業之預測市場收益率進行評估及予以資本化。市值租金亦可參考有關鄰近其他類似物業之租金作出評估。所採用之資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得之收益率及估值師與物業投資者對市場預測之認識而釐定。

於二零零九年三月三十一日，若干賬面值合共約為港幣60,000,000元（二零零八年：港幣64,000,000元）之投資物業已用作本集團獲授其他貸款之抵押（附註31(b)(ii)）。

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，其進一步資料之概要列載於財務報表附註43(a)。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

93

19. 預付租賃土地款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初數	99,902	93,500
匯率調整	2,159	8,597
年內攤銷 (附註12)	(2,275)	(2,195)
年終數	99,786	99,902
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	97,507	97,671
流動資產 (包括在預付款、按金及其他應收款內)	2,279	2,231
	99,786	99,902

本集團之租賃土地按如下租約持有：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於香港之租賃土地		
長期租約	3,141	3,223
中期租約	774	795
	3,915	4,018
於中國之租賃土地		
中期租約	95,871	95,884
	99,786	99,902

於二零零九年三月三十一日，若干賬面值合共約為港幣95,000,000元 (二零零八年：港幣95,000,000元) 之租賃土地已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押 (附註31(a)(iii))。

20. 商譽

	港幣千元
成本	
於二零零七年四月一日	67,643
匯率調整	13,013
因收購附屬公司額外權益而產生	513
出售與物業有關之附屬公司 (附註40)	(137)
於二零零八年三月三十一日	81,032
匯率調整	1,829
於二零零九年三月三十一日	82,861

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

94

20. 商譽 (續)

商譽之減值測試

透過業務合併收購或收購附屬公司額外權益所得之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類之現金產出單位。

現金產出單位之可回收金額乃基於預估之公允價值減出售成本而釐定。發展中物業之公允價值減出售成本乃基於預估之可變現淨值，並參考獨立專業合資格估值師按類似地區及情況之可資比較交易對現金產出單位之相關資產之公允價值所作出之估值而估算。

於截至二零零九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。

21. 於共同控制實體之權益

本集團於共同控制實體之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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
非流動資產	61	59
流動資產	21,950	137,815
流動負債	(66)	(37,912)
淨資產	21,945	99,962
收入	-	1,257,978
開支	-	(1,028,101)
本年溢利	-	229,877

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團收購一共同控制實體北京溫德拉房地產開發有限公司(「溫德拉」)之額外29.2%股權，故溫德拉自此成為本集團之全資附屬公司。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，共同控制實體北京高盛置業有限公司及北京沿海綠色家園世紀房地產開發有限公司成為本集團之附屬公司，因本集團能夠委任上述共同控制實體董事會之全體董事。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

95 21. 於共同控制實體之權益 (續)

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，本集團於如下共同控制實體擁有權益：

共同控制實體之名稱	註冊資本之面值	註冊成立及 營運地點	註冊資本面值 百分比 (附註(a))		本集團應佔比率		溢利分配 (附註(a))		主要業務	
			二零零九年	二零零八年	投票權	二零零九年	二零零八年	二零零九年		二零零八年
新上海國際物業管理 有限公司	1,000,000美元	中國	30	30	43	43	30	30	暫無營業	
天津沿海綠色家園置業 有限公司(「天津置業」) (附註(b))	人民幣 30,000,000元	中國	70	70	60	60	70	70	暫無營業	
溫德拉	人民幣 100,000,000元	中國	-	70.8	-	60	-	70.8	土地發展	

附註：

- (a) 本集團有權按本集團擁有權益／溢利分配比率分佔該等共同控制實體之經營業績。
- (b) 本集團持有天津置業一半以上註冊資本，及在股東大會上控制一半以上投票權。然而，根據股東協議，天津置業乃由本集團及其他主要股東共同控制。因此，天津置業分類為本集團之共同控制實體。

22. 於聯營公司之權益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資成本		
於中國上市	138,505	123,404
非上市	70,985	64,555
應佔收購後溢利及儲備	24,671	10,384
出售一附屬公司給聯營公司之未變現溢利	(9,508)	(8,471)
	224,653	189,872
上市投資之公允價值	349,650	620,384

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益 (續)

96

上述上市投資於二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日之公允價值乃運用柏力克－舒爾斯期權定價模式根據相關交易所可獲得市場報價經調整禁售期市場折讓釐定。該模式所用之輸入值如下：

	二零零九年 三月三十一日	二零零八年 三月三十一日
股價	人民幣 9.35 元	人民幣17.37元
波幅	88.60%	55.67%至64.96%
無風險利率	1.10%	3.46%至3.59%
預期年度股息收益	-	-
估計市場折讓	32.21%	22.52%至25.80%

於二零零九年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊及經營地點	本集團持有之 註冊資本面值 百分比 %	主要業務
上海豐華(集團)股份有限公司 (「上海豐華」)	中國	21.13	物業發展及投資
瀋陽榮天房地產開發有限公司	中國	20	物業發展

本集團持有上海豐華**39,719,503**股股份之上市投資具有禁售期，該禁售期限制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。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

97 22. 於聯營公司之權益（續）

聯營公司之財政年結日為各年之十二月三十一日。有關本集團之上市及非上市聯營公司按中國企業會計準則及香港財務報告準則編製之財務報表分別載列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	1,547,865	1,123,775
總負債	(798,869)	(586,857)
淨資產	748,996	536,918
收入	152,790	100,064
本年溢利	102,453	17,455

23. 可供出售投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
會所會籍債券	2,960	2,960

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泛，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。

24. 附抵押銀行存款／現金及銀行結存

附抵押銀行存款指(i)就銀行給予本集團銀行信貸而抵押予銀行之存款（附註31(a)(iv)）；(ii)就本集團所發展若干物業之買家之按揭貸款而抵押予銀行之存款；及(iii)本集團優先票據之抵押存款（附註31(d)）。

銀行結存之市場利率約為0.36%（二零零八年：0.72%）。附抵押銀行存款之固定利率介乎0.01%至0.36%（二零零八年：0.18%至2.5%）。

該等附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(ii)）或附抵押銀行存款之相關銀行貸款及優先票據償還（載於上文條件(i)及(iii)）時解除抵押。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

25. 發展中物業

98

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
賬面值		
年初數，指成本	5,662,804	6,726,632
匯率調整	117,509	588,588
增加	2,232,529	2,115,684
收購與物業有關之共同控制實體（附註39）	-	146,649
轉至已竣工之待售物業	(1,223,668)	(3,575,416)
轉至物業、廠房及設備（附註17）	-	(8,374)
出售與物業有關之附屬公司（附註40）	(176,657)	(330,959)
撇減至可變現淨值	(82,000)	-
年終數	6,530,517	5,662,804

本集團之發展中物業位於中國境內並按下列租約年期持有：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
長期租約	6,296,548	5,450,901
中期租約	233,969	211,903
	6,530,517	5,662,804

於二零零九年三月三十一日，計入發展中物業之賬面值為港幣4,507,198,000元（二零零八年：港幣4,551,264,000元），該賬面值為預計自結算日期起超逾十二個月後落成及可供出售之物業賬面值。

於二零零九年三月三十一日，若干總賬面值約為港幣5,544,000,000元（二零零八年：港幣3,897,000,000元）之發展中物業已就本集團獲授之銀行信貸及其他貸款而抵押予銀行及其他參與方（附註31(a)(v)及31(b)(iii)）。

26. 已竣工之待售物業

本集團之已竣工之待售物業位於中國。

於二零零九年三月三十一日，若干總賬面值約港幣1,464,000,000元（二零零八年：港幣1,721,000,000元（重列））之已竣工之待售物業已抵押予銀行以取得本集團獲授之銀行融資（附註31(a)(vi)）。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

99 27. 應收賬款

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

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日按合約日期之賬齡分析如下：

	二零零九年		二零零八年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元 (重列)	百分比
0 – 30日	67,429	32	18,161	11
31 – 60日	17,557	8	7,934	5
61 – 90日	4,308	2	19,045	12
90日以上	121,658	58	119,000	72
	210,952	100	164,140	100

於報告日，本集團有少數逾期未付應收賬款結餘。於二零零九年三月三十一日賬齡在90日以上之應收賬款結餘約港幣121,658,000元為銷售已竣工物業之應收賬款，該款項於結算日並未出現減值，因為本集團管理層預計該等結餘將於法定竣工日期全數償還。

在確定應收賬款能否收回時，本集團會考慮由最初授出信貸當日起至批准財務報表當日止期間之應收賬款信貸質素之任何變化。由於顧客基礎龐大及彼此並無關聯，故信貸風險之集中度不大。因此，董事認為於結算日毋須作出信貸撥備。

28. 預付款、按金及其他應收款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
應收貸款(附註a)	81,633	73,809
其他應收款	210,747	180,313
收購土地之預付款(附註b)	1,246,348	869,922
預付款及其他按金	256,392	267,248
	1,795,120	1,391,292

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

100

28. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，應收貸款港幣81,633,000元（二零零八年：港幣73,809,000元）為免息（二零零八年：按年息率15%計息）、無抵押及無固定還款期。
- (b) 該款項指購買土地以作物業發展用途之付款，其中透過收購與物業有關之公司而收購土地所付款項為港幣922,244,000元（二零零八年：港幣719,822,000元）。該等與物業有關之公司之股權已於結算日後轉撥至本集團以擔保本集團之權益。

29. 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年		二零零八年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0 – 30日	148,348	64	20,643	22
31 – 60日	33,102	14	12,749	14
61 – 90日	6,219	3	3,624	4
90日以上	44,664	19	55,683	60
	232,333	100	92,699	100

30. 已收按金及遞延收入

在本集團於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表之已收按金及遞延收入中，包括港幣113,000,000元（二零零八年：港幣111,000,000元）乃根據本集團與第三方開發商就聯合開發中國武漢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，本集團應達致合同規定之條件，包括提供一塊79,831平方米之土地，於二零零九年三月三十一日之賬面值為人民幣38,000,000元（約相等於港幣44,000,000元），而該第三方開發商全面負責該物業項目之開發，本集團則向該第三方開發商收取一筆現金回報人民幣100,000,000元（約相等於港幣113,000,000元）。

於結算日，本集團已收取該現金回報人民幣100,000,000元（約相等於港幣113,000,000元），惟若干條件尚未達致，因此於本集團之綜合資產負債表列作遞延收入。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

101

31. 附息之銀行及其他借款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	882,483	1,020,956
銀行貸款－無抵押	110,034	48,786
其他貸款－有抵押	286,902	224,796
其他貸款－無抵押	181,406	266,105
	1,460,825	1,560,643
非即期		
銀行貸款－有抵押	2,391,383	1,813,217
銀行貸款－無抵押	68,027	119,747
其他貸款－有抵押	154,153	15,097
其他貸款－無抵押	–	177,403
優先票據－有抵押	916,433	1,024,225
	3,529,996	3,149,689
	4,990,821	4,710,332
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	992,517	1,069,742
於第二年內	1,184,467	1,346,092
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,274,943	586,872
	3,451,927	3,002,706
其他借款償還期：		
一年內或提出要求時	468,308	490,901
於第二年內	145,804	180,655
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	924,782	1,035,385
五年以上	–	685
	1,538,894	1,707,626
	4,990,821	4,710,332

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

102

附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，本集團若干銀行貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣47,000,000元(二零零八年：港幣48,000,000元)之土地及樓宇(附註17)；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣792,000,000元(二零零八年：港幣694,000,000元)之在建工程(附註17)；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣95,000,000元(二零零八年：港幣95,000,000元)之租賃土地(附註19)；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣45,000,000元之銀行存款(二零零八年：無)(附註24)；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣5,203,000,000元(二零零八年：港幣3,726,000,000元)之發展中物業(附註25)；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣1,464,000,000元(二零零八年：港幣1,721,000,000元(重列))之已竣工之待售物業(附註26)；及
 - (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零九年三月三十一日，本集團若干其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣20,000,000元(二零零八年：港幣22,000,000元)之土地及樓宇(附註17)；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣60,000,000元(二零零八年：港幣64,000,000元)之投資物業(附註18)；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣341,000,000元(二零零八年：港幣171,000,000元)之發展中物業(附註25)；
 - (iv) 於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權；及
 - (v) 本公司若干附屬公司之公司擔保。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

103 31. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

(c) 本集團附息銀行及其他借款 (不包括優先票據) 之實際利率 (其亦與合約定下之利率相若) 範圍如下：

	二零零九年		二零零八年	
	借款 港幣千元	利率	借款 港幣千元	利率
實際利率：				
定息借款	746,508	4.86%至18.00%	1,260,671	6.05%至10.00%
浮息借款	3,327,880	4.86%至9.07%	2,425,436	6.57%至8.32%

本集團以人民幣 (有關集團實體之功能貨幣) 以外之貨幣計值之借款如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
美元	916,433	1,024,225

(d) 優先票據

根據於二零零七年十一月三十日訂立之收購協議，本公司發行1,500個單位本金額為150,000,000美元 (約相等於港幣1,170,000,000元) 之12%保證優先票據 (「二零零七年優先票據」) 及附有權利可於發行日期至二零一二年十一月八日按行使價每股港幣2.46元 (於截至二零零九年三月三十一日止年度已調整為港幣1.23元) 認購最多達111,622,500股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股之111,622,500份認股權證 (見附註33(b))。二零零七年優先票據乃按12%之固定年利率計息及須於二零一二年十一月八日悉數償還。二零零七年優先票據以本集團金額約港幣70,000,000元 (二零零八年：港幣70,000,000元) 之銀行存款及本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份作抵押。認股權證之公允價值乃於發行時釐定，並列賬為按公允價值計量及其變動於損益賬處理之衍生財務負債。認股權證於發行日期之公允價值乃自發行該等單位所得款項中扣除以得出優先票據之初步賬面值，因而得以於初步確認時分配至優先票據。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司以總代價6,987,000美元 (約相等於港幣54,500,000元) 購回其面值及攤銷成本分別為18,000,000美元 (約相等於港幣140,400,000元) 及16,113,000美元 (約相等於港幣125,700,000元) 之優先票據，由此錄得收益港幣71,183,000元。

根據二零零九年三月三十一日之報價計算之優先票據之公允價值為港幣429,660,000元。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

32. 可換股債券

104

根據日期為二零零六年六月三十日之認購合同及本公司股東於二零零六年七月二十一日舉行之特別股東大會上作出之批准，本公司向一獨立第三方發行了4,000萬美元（約相等於港幣3.12億元）之可換股債券（「二零零六年可換股債券」）。可換股債券之票息為年利率4.75%，乃以本公司全資附屬公司沿海物業發展有限公司之全部已發行股本之第二優先押記作抵押，及將於二零零九年十二月三十日到期，認購人獲賦予認沽期權，有權於二零零九年六月三十日至到期日期間要求按面值100%提前贖回二零零六年可換股債券，另加按比例計算之到期時贖回溢價45%。董事認為二零零六年可換股債券持有人提早贖回選擇權之公允價值數額不大。倘二零零六年可換股債券未被轉換為本公司普通股，可換股債券將於到期時按發行值4,000萬美元（約相等於港幣3.12億元）之145%贖回。二零零六年可換股債券可於可換股債券有效期內任何時間以每股普通股港幣0.7元兌換為本公司之股本。於截至二零零八年三月三十一日止年度，全部二零零六年可換股債券均已轉換為本公司之普通股（附註34）。

除提早贖回購股權部份外，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兌換權衍生工具之公允價值已予釐定，並列賬為按公允價值變動於損益賬處理之衍生財務負債。負債部份之實際年利率為21.68%。

過往年度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		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
於二零零七年四月一日	35,014	273,105	19,851	154,839
利息費用	2,533	19,754	-	-
已付利息	(588)	(4,577)	-	-
公允價值變動產生之虧損	-	-	28,526	222,503
兌換	(36,959)	(288,282)	(48,377)	(377,342)
於二零零八年三月三十一日及 二零零九年三月三十一日	-	-	-	-

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

105 32. 可換股債券 (續)

於二零零七年七月二十三日(兌換日期)，二零零六年可換股債券兌換期權衍生工具之公允價值乃運用Cox、Ross與Rubinstein於一九七九年得出之二項式期權定價模式計算得出。該模式所用之輸入值如下：

行使價	港幣0.70元
股價	港幣1.66元
波幅	54.70%
無風險利率	4.28%
預期股息年率	1.50%

由於二項式期權定價模式要求較高主觀假設(包括股價波幅)輸入數據，故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，二項式期權定價模式適用於評估兌換期權衍生工具於兌換時之價值。

33. 衍生財務負債

(a) 外匯掉期合約

本公司利用貨幣掉期合約對沖其以美元為貨幣單位之借款(倘必要)。本公司與一家獨立財務機構簽訂貨幣掉期合約，據此，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)。此貨幣掉期合約在償還該等借款之後於截至二零零八年三月三十一日止年度終止，導致公允價值虧損港幣37,405,000元。

(b) 認股權證

於二零零七年十一月八日及二零零七年十二月十八日，本公司發行74,415,000份及37,207,500份非上市認股權證，附有權利可於發行日至二零一二年十一月八日按每股行使價港幣2.46元分別認購本公司最多74,415,000股及37,207,500股每股面值港幣0.10元之新股份，該行使價已於截至二零零九年三月三十一日止年度調整為每股港幣1.23元(可予調整)。

認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動會於損益賬內處理。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

106

33. 衍生財務負債 (續)

(b) 認股權證 (續)

認股權證於二零零七年十一月八日及二零零七年十二月十八日(發行日)及於年結日之公允價值乃運用Cox、Ross及Rubinstein於一九七九年得出之二項式期權定價模式計算得出。該模式所用之輸入值如下:

	二零零七年 十一月八日	二零零七年 十二月十八日	二零零八年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
行使價	港幣2.46元	港幣2.46元	港幣2.46元	港幣1.23元
股價	港幣2.22元	港幣1.46元	港幣1.16元	港幣0.325元
波幅	59.25%	59.56%	67.71%	71.00%
無風險利率	3.009%	2.987%	1.977%	1.341%
股息率	1.5%	1.5%	1.5%	0%

認股權證於二零零九年三月三十一日之公允價值為港幣7,330,000元(二零零八年:港幣54,729,000元)。認股權證於發行日之公允價值指有關發行優先票據(見附註31(d))之交易成本及於初步確認時分攤至優先票據。

由於該模式需要輸入高度主觀假設數值(包括股價波幅),故輸入主觀假設數值之變動可對公允價值之估計構成重大影響。

34. 股本

股份

	普通股數目	面值 港幣千元
法定:		
於二零零七年四月一日每股面值港幣0.10元之普通股	3,000,000,000	300,000
於二零零七年十一月十二日增加	4,000,000,000	400,000
於二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日	7,000,000,000	700,000
已發行及已繳足股本:		
於二零零七年四月一日	2,315,520,000	231,552
兌換可換股債券時發行股份	443,862,857	44,386
行使購股權時發行股份	31,200,000	3,120
於二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日	2,790,582,857	279,058

於截至二零零八年三月三十一日止年度期間,總票面值約港幣310,704,000元之可換股債券已轉換為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根據該等計劃發行之購股權之詳情載於附註37。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

107

35. 長期應付款

於二零零八年三月三十一日，長期應付款包括(i)收購共同控制實體之遞延代價港幣12,179,000元，該款項乃按收購日期之市場現行利率貼現；及(ii)於截至二零零八年三月三十一日止年度因收購一項物業發展項目而應付中國當地政府之款項港幣141,661,000元，該款項為免息，須於二零一零年三月悉數償還，乃按市場現行利率9%貼現。該等款項須於一年內償還，故已計入二零零九年三月三十一日之其他應付款及應計負債。

長期應付款之還款期分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
第二年	180	13,220
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	549	141,661
	729	154,881

36. 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 公允價值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	附屬公司 未分配溢利 港幣千元	其他 (附註(b)) 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年四月一日 (如原先呈列)	679,461	26,815	(20,000)	-	23,743	710,019
會計政策變動之影響	-	-	-	-	(98,159)	(98,159)
於二零零七年四月一日 (經重列)	679,461	26,815	(20,000)	-	(74,416)	611,860
匯率調整	50,775	2,604	(1,562)	-	(13,762)	38,055
本年度扣除自 (計入) 損益賬 (附註11)	34,697	10,230	13,458	-	(40,975)	17,410
稅率變動 (附註11)	(144,568)	(6,501)	-	-	-	(151,069)
本年度扣除自權益	-	-	-	-	3,260	3,260
於二零零八年三月三十一日	620,365	33,148	(8,104)	-	(125,893)	519,516
匯率調整	13,444	489	(282)	55	(2,366)	11,340
本年度 (計入) 扣除自損益賬 (附註11)	(82,303)	(16,960)	(4,370)	31,867	121,409	49,643
本年度計入權益	-	-	-	-	(305)	(305)
於二零零九年三月三十一日	551,506	16,677	(12,756)	31,922	(7,155)	580,194

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

108

36. 遞延稅項負債（續）

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) 指為符合本集團之收入確認以及資本化利息開支及其他物業開發成本等會計政策而對若干附屬公司之管理賬目作出調整所產生之臨時差額之稅務影響。
- (c) 於結算日，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣436,265,000元（二零零八年：港幣406,669,000元）可供抵銷未來溢利。本集團已就為數港幣51,024,000元（二零零八年：港幣32,416,000元）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385,241,000元（二零零八年：港幣374,253,000元）確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損中包括將直至二零一三年逐步到期之虧損港幣281,681,000元（二零零八年：港幣281,188,000元）。其他虧損將無限期結轉。

37. 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，包括本公司或其任何附屬公司之董事（非執行董事除外）以及本集團之其他僱員授予可認購本公司不時已發行股本合共最多10%之購股權。根據計劃1997，本公司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授出而於終止計劃1997之日仍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認購本公司股本中股份之購股權。計劃2002之主要條款概要載列如下：

(a) 計劃2002之目的

計劃2002旨在激勵或獎賞合資格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及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。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

109 37. 購股權計劃 (續)

(b) 合資格參與者 (「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本中股份之購股權：

- (i) 任何本公司或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成員公司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。

(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，合共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，合共不得超過本公司於採納計劃2002日期已發行股本，或倘該10%限額獲更新，則於股東批准更新一般計劃限額當日之10% (「一般計劃限額」)。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

37. 購股權計劃（續）

110

(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」）。於任何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，會致使有關人士於截至及包括獲授購股權當日的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本公司股份：

(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合共港幣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十年（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。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

111

37. 購股權計劃 (續)

(g) 購股權行使價之釐定基準

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)本公司股份於要約授予購股權當日(須為交易日)之收市價(以聯交所日報表所載者為準)；(ii)本公司股份於緊接要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，惟各期間本公司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。

下表披露本公司於過往年度根據計劃1997授出之購股權之變動：

參與者姓名或類別	購股權數量		於二零零八年 三月三十一日	購股權授出日期 ⁽¹⁾	購股權行使期 ⁽²⁾	購股權行使價 ⁽²⁾ 港幣元
	於二零零七年 四月一日	本年度行使				
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	4,000,000	(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
	31,200,000	(31,200,000)	-			

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

112

37. 購股權計劃 (續)

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。

就截至二零零八年三月三十一日止年度獲行使之購股權而言，行使當日之加權平均股價為港幣1.36元。

下表披露本公司根據計劃2002授出按歸屬期分類之購股權於本年度及過往年度之變動：

購股權類型	於二零零七年		於二零零八年		於二零零九年	
	四月一日	本年度授出	三月三十一日	本年度沒收	三月三十一日	
於二零零七年五月十四日 授出						
— 歸屬期限為二零零七年 五月十四日至 二零零八年五月十四日	-	15,400,000	15,400,000	(2,000,000)	13,400,000	
— 歸屬期限為二零零七年 五月十四日至 二零零九年五月十四日	-	30,082,000	30,082,000	(2,870,000)	27,212,000	
— 歸屬期限為二零零七年 五月十四日至 二零一零年五月十四日	-	15,400,000	15,400,000	(2,000,000)	13,400,000	
— 歸屬期限為二零零七年 五月十四日至 二零一一年五月十四日	-	15,400,000	15,400,000	(2,000,000)	13,400,000	
— 歸屬期限為二零零七年 五月十四日至 二零一二年五月十四日	-	49,658,000	49,658,000	(4,030,000)	45,628,000	
	-	125,940,000	125,940,000	(12,900,000)	113,040,000	

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

113 37. 購股權計劃 (續)

下表披露本公司根據計劃2002授出之購股權於本年度之變動：

參與者姓名或類別	購股權數量				於二零零九年 三月三十一日	購股權 授出日期 ⁽¹⁾	購股權行使期限 ⁽²⁾	購股權行使價 ⁽³⁾ 港幣元
	於二零零七年 四月一日	本年度授出	於二零零八年 三月三十一日	本年度沒收				
董事								
曾文仲	-	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
江鳴	-	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
陶林	-	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
鄭榮波	-	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
林振新	-	2,500,000	2,500,000	-	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
吳欣	-	6,000,000	6,000,000	-	6,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
辛向東	-	4,000,000	4,000,000	(4,000,000)	-	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
胡愛民	-	6,000,000	6,000,000	-	6,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
張宜均	-	6,000,000	6,000,000	-	6,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
張化橋	-	6,000,000	6,000,000	(6,000,000)	-	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
鄧立人	-	2,500,000	2,500,000	-	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
羅健豪	-	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
黃繼昌	-	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
其他員工								
合計	-	48,940,000	48,940,000	(2,900,000)	46,040,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
	-	125,940,000	125,940,000	(12,900,000)	113,040,000			

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

114

37. 購股權計劃（續）

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二零零八年五月十五日至二零一二年九月二十三日期限分批行使。

於二零零九年三月三十一日，本公司根據計劃2002授出而未被行使之購股權有113,040,000份（二零零八年：125,940,000份），佔本公司當日已發行股份約4.1%（二零零八年：4.5%）。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113,040,000股（二零零八年：125,940,000股）本公司之普通股而股本將會增加港幣11,304,000元（二零零八年：港幣12,594,000元）以及增加股份溢價（扣除發行費用前）港幣124,344,000元（二零零八年：港幣138,534,000元）。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，125,940,000份購股權已根據計劃2002於二零零七年五月十四日授予本集團合資格董事及僱員。於授出日期運用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定之購股權之公允價值介乎港幣0.42元至港幣0.67元不等。授出之購股權之公允價值總額為港幣76,077,000元，其中購股權開支港幣16,953,000元（二零零八年：港幣23,751,000元）已於截至二零零九年三月三十一日止年度確認。

下列假設用於計算購股權之公允價值：

授出日期之股份收市價	港幣1.31元
行使價	港幣1.20元
歸屬期：	
第一期	由二零零七年五月十四日至二零零八年五月十四日
第二期	由二零零七年五月十四日至二零零九年五月十四日
第三期	由二零零七年五月十四日至二零一零年五月十四日
第四期	由二零零七年五月十四日至二零一一年五月十四日
第五期	由二零零七年五月十四日至二零一二年五月十四日
預計年期	由1.51年至5.19年
預期波幅	59%
股息率	1.5%
無風險利率	由3.886%至4.028%

柏力克－舒爾斯期權定價模式已用於評估購股權公允價值。計算購股權公允價值之變數及假設乃基於董事之最佳評估。購股權價值隨某些主觀假設之變數不同而變化。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

115

38. 收購與物業有關之附屬公司

- (a) 於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團以代價港幣33,107,000元向若干第三方收購位於中國之若干已竣工待售物業之額外權益及其相關資產及負債。是次收購乃透過收購共同控制實體溫德拉之額外29.2%股本權益進行，此後溫德拉成為本集團全資附屬公司(見附註21)。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而並無業務，該項交易已列作購買其資產及負債而非業務合併。
- (b) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團以港幣259,222,000元之代價向若干第三方收購位於中國之若干發展中物業及其相關資產及負債。是次收購乃透過收購蘇州新發展投資有限公司進行。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而並無業務，該項交易已列作購買其資產及負債而非業務合併。
- (c) 該等交易所得之資產淨值如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收購淨資產：		
物業、廠房及設備(附註17)	-	617,078
已竣工之待售物業	83,763	-
應收賬款	-	213
預付款、按金及其他應收款	35,469	10,722
現金及銀行結存	20,315	39,887
應付賬款	-	(7)
其他應付款及應計負債	(16,828)	(31,439)
已收按金	(89,612)	-
付息銀行及其他借款	-	(249,338)
長期應付款	-	(127,894)
	33,107	259,222
支付方式：		
現金	11,565	259,222
其他應付款	21,542	-
	33,107	259,222

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

116

38. 收購與物業有關之附屬公司 (續)

(c) (續)

收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流入(流出)分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金代價	(11,565)	(259,222)
已收購現金及銀行結存	20,315	39,887
收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流入(流出)	8,750	(219,335)

於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，已收購附屬公司之業績並無對本集團於該等年度之綜合收入及除稅後溢利產生重大影響。

39. 收購與物業有關之共同控制實體

(a) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團透過北京高盛置業有限公司(「高盛」)以港幣52,627,000元之代價收購北京沿海綠色家園世紀房地產開發有限公司(「北京世紀」)之全部股本權益，以收購位於中國之若干發展中物業。由於北京世紀僅持作該等物業為發展中物業，故是項交易列作購買資產及負債而非業務合併。自二零零七年十二月起，高盛成為本集團之附屬公司(見附註21)，故此北京世紀相應成為本集團之附屬公司。

(b) 上述交易中收購之淨資產如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收購淨資產：		
物業、廠房及設備(附註17)	-	2,025
發展中物業(附註25)	-	146,649
現金及銀行結存	-	6,264
其他應付款及應計負債	-	(102,311)
	-	52,627
支付方式：		
現金	-	52,627

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

117 39. 收購與物業有關之共同控制實體 (續)

(b) (續)

有關收購與物業有關之共同控制實體之現金及現金等值之淨流出分析載列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金代價	-	(52,627)
已收購現金及銀行結存	-	6,264
收購與物業有關之共同控制實體現金及現金等值淨流出	-	(46,363)

40. 出售與物業有關之附屬公司

於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，本集團出售於中國從事物業發展之若干附屬公司。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註17)	1,662	575
發展中物業(附註25)	176,657	330,959
預付款、按金及其他應收款	2,241	7,467
現金及銀行結存	52,660	54,517
其他應付款及應計負債	(86,232)	(74,108)
附息銀行及其他借款	(90,549)	-
	56,439	319,410
減：出售後分類為於聯營公司之權益	-	(63,882)
	56,439	255,528
應佔商譽(附註20)	-	137
解除匯率波動儲備	-	2,694
出售與物業有關之附屬公司(虧損)溢利	(4,920)	40,775
	51,519	299,134
支付方式：		
現金	51,519	299,134

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

118

40. 出售與物業有關之附屬公司（續）

有關出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨（流出）流入分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金代價	51,519	299,134
出售之現金及銀行結存	(52,660)	(54,517)
出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨（流出）流入	(1,141)	244,617

於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，所出售附屬公司之業績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。

41. 主要非現金交易

於截至二零零八年三月三十一日止年度，票面值總額約為港幣310,704,000元之可換股債券被轉換為443,862,857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621,238,000元。

42. 或然負債

(a) 於結算日，本集團已作出以下擔保：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
就下列各項向銀行作出之擔保：		
— 授予物業買家之按揭貸款	2,131,360	1,514,878
— 授予聯營公司之銀行融資	283,447	267,657
	2,414,807	1,782,535

董事認為，鑑於屆滿期較短及適用拖欠率較低，該等財務擔保合約之公允價值於初步確認時不屬重大。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

119

42. 或然負債 (續)

- (b) 過去，中國政府加強執行由中國國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈之閒置土地處置法規。於二零零九年三月三十一日，本集團擁有一項賬面值為港幣141,596,000元（二零零八年：港幣138,215,000元）之發展中物業，其發展尚待當地政府落實整體城鎮規劃方可釐定。本集團相信在該情況下，該項目不大可能被劃分為閒置土地類別。本集團正與當地政府進行磋商，以批准該發展計劃項目作符合整體城鎮規劃之用途。參考現時情況及根據本集團尋求之法律意見，董事已對有關問題作出評估，並認為毋須作出土地減值撥備。

43. 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18），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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一年內	9,667	8,445
於第二至第五年（包括首尾兩年）	17,636	10,148
	27,303	18,593

(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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一年內	10,513	7,525
於第二至第五年（包括首尾兩年）	4,944	6,569
	15,457	14,094

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

120

44. 資本承擔

於二零零九年三月三十一日，本集團有以下之資本承擔：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已簽約但未入賬：		
收購與物業有關之附屬公司	675,385	622,353
收購物業、廠房及設備	17,574	88,701
收購中國土地使用權	113,379	–
收購一家共同控制實體之額外權益	–	32,376
	806,338	743,430
已授權但未訂約：		
收購物業、廠房及設備	204,082	199,579

45. 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：

- (i) 於二零零五年之前，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」）進行合共港幣35,900,000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，並通過若干信託契約及其他安排，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，並將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。於二零零九年三月三十一日，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80,100,000元（二零零八年：港幣85,800,000元）及港幣15,400,000元（二零零八年：港幣18,100,000元）。
- (ii) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團向聯營公司收取之項目管理費收入為港幣7,395,000元。

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

121

45. 關連人士交易 (續)

(b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 欠本公司主要股東之款項指欠Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 之款項。該款項為無抵押、免息及需於提出要求時償還。本公司若干董事對CIH之財務及經營決策有重大影響力。
- (ii) 本集團與其共同控制實體及聯營公司之結餘為無抵押、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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期福利	17,023	16,953
以股份支付款項	11,485	17,497
結束僱用後福利	188	193
主要管理人員薪酬總計	28,696	34,643

董事酬金之進一步資料載於附註13。

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

122

46. 本公司之資產負債表資料

本公司於結算日之資產負債表資料包括：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		2,457,885	2,487,843
可供出售投資		2,400	2,400
附抵押銀行存款		69,914	70,360
總非流動資產		2,530,199	2,560,603
流動資產			
預付款及其他應收款		-	2,000
應收本公司主要股東款項		1,306	1,314
現金及銀行結存		842	73,573
總流動資產		2,148	76,887
流動負債			
其他應付款及應計負債		54,208	62,232
應付附屬公司款項		135,626	10,614
衍生財務負債－認股權證		7,330	54,729
總流動負債		197,164	127,575
淨流動負債		(195,016)	(50,688)
總資產減流動負債		2,335,183	2,509,915
資本及儲備			
股本		279,058	279,058
儲備	a	1,139,692	1,206,632
權益總額		1,418,750	1,485,690
非流動負債			
附息之銀行及其他借款		916,433	1,024,225
		2,335,183	2,509,915

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

123

46. 本公司之資產負債表資料 (續)

附註：

(a) 本公司儲備

	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯率波動儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年四月一日	502,442	2,315,552	-	-	(2,111,687)	706,307
因兌換可換股債券而 發行股份	621,238	-	-	-	-	621,238
因行使購股權而發行股份	3,120	-	-	-	-	3,120
因換算為呈列貨幣而 產生之匯兌差額	-	-	(62,872)	-	-	(62,872)
確認以權益結算之股份 支付	-	-	-	23,751	-	23,751
年內虧損	-	-	-	-	(84,600)	(84,600)
已付二零零八年末期股息	-	(312)	-	-	-	(312)
於二零零八年 三月三十一日及 二零零九年四月一日	1,126,800	2,315,240	(62,872)	23,751	(2,196,287)	1,206,632
因換算為呈列貨幣而 產生之匯兌差額	-	-	(26,085)	-	-	(26,085)
確認以權益結算之股份 支付	-	-	-	16,953	-	16,953
沒收購股權	-	-	-	(500)	500	-
年內虧損	-	-	-	-	(57,808)	(57,808)
於二零零九年三月三十一日	1,126,800	2,315,240	(88,957)	40,204	(2,253,595)	1,139,692

綜合財務報表附註（續）截至二零零九年三月三十一日止年度

124

47. 主要附屬公司資料

下列為於結算日主要附屬公司之資料：

附屬公司名稱	註冊成立／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 股權百分比	主要業務
直接持有之附屬公司：				
沿海商業地產集團有限公司	香港	普通股港幣1元	100	投資控股
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	普通股200美元	100	投資控股
沿海地產投資（中國）有限公司#	中國	100,000,000美元	100	投資控股
間接持有之附屬公司：				
北京高盛置業有限公司#	中國	人民幣466,800,000元	100	物業發展及投資
北京溫德拉房地產開發有限公司	中國	人民幣100,000,000元	100	土地發展
北京興港房地產有限公司#	中國	13,500,000美元	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	79	物業發展
沿海綠色家園發展江西有限公司#	中國	12,000,000美元	100	物業發展
沿海綠色家園發展（瀋陽）有限公司#	中國	20,000,000美元	100	投資控股
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

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

125

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／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 股權百分比	主要業務
間接持有之附屬公司：(續)				
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
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權遞延股港幣 20,000,000元 (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	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
沿海麗水佳園(鞍山)發展有限公司*	中國	人民幣42,000,000元	100	物業發展
東莞麗水佳園發展有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	100	物業發展
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
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	投資控股
海創營銷策劃(深圳)有限公司*	中國	人民幣1,000,000元	100	管理服務
經典建設有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	100	建設

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料 (續)

126

附屬公司名稱	註冊成立／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 股權百分比	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
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島／香港	普通股50,000美元	100	投資控股
遼寧寶城房地產開發有限公司# (附註(iii))	中國	50,000,000美元	50	物業發展
美佳物業管理(深圳)有限公司#	中國	1,400,000美元	100	物業管理
北方沿海房地產開發(大連)有限公司#	中國	5,000,000美元	100	物業發展
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	投資控股
上海沿海商業投資管理有限公司	中國	人民幣10,000,000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
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
瀋陽沿海榮天置業有限公司#	中國	18,000,000美元	80	物業發展
瀋陽市市場開發有限公司	中國	人民幣12,000,000元	100	物業投資
深圳沿海國投置業有限公司#	中國	11,000,000美元	100	物業發展

綜合財務報表附註 (續) 截至二零零九年三月三十一日止年度

127 47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／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 股權百分比	主要業務
間接持有之附屬公司：(續)				
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
蘇州高通信息諮詢有限公司 [#]	中國	40,180,000美元	100	投資控股
蘇州新發展投資有限公司 [#]	中國	人民幣350,000,000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

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持有人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

董事認為，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。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

128

物業名稱	地址	發展項目類別	於二零零九年 三月三十一日		本集團應佔 發展項目 之權益	竣工/交付日期
			發展項目 建築面積 (平方米)	由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
中國						
鞍山綠色智慧城	鞍山	住宅	438,358	27,574	21.13%	
第一期	高新技術產業					二零零零年六月/二零零零年六月
第二期	開發區A區					二零零零年十二月/二零零零年十二月
第三期	汪峪路北及					二零零二年四月/二零零二年四月
第四期	深營路東					二零零三年五月/二零零三年六月
第五期						二零零五年六月/二零零五年十月
第六期A區						二零零六年十二月/二零零七年五月
第六期B區E部分						二零零七年十二月/二零零八年四月
第六期B區L部分						二零零八年七月/二零零八年十月
北京賽洛城	北京	住宅/商業	494,100	68,103	100%	
第一期	朝陽區					二零零七年三月/二零零七年三月
第二期	百子灣5號					二零零七年三月/二零零七年六月
第三期						二零零七年九月/二零零七年十月
第五期						二零零八年三月/二零零八年六月
第七期北區						二零零九年三月/二零零九年六月
北京麗水佳園別墅	北京	住宅	112,160	7,624	100%	
第一期	大興縣					二零零四年十二月/二零零五年四月
第二期A區	龐各莊鎮					二零零七年三月/二零零七年五月
第二期B區						二零零八年八月/二零零八年八月
東莞麗水佳園	東莞	住宅	125,000	32,116	100%	
第一期	道滘區					二零零七年七月/二零零七年七月
第二期	蔡白村					二零零八年三月/二零零八年五月
江西麗水佳園	江西	住宅	284,600	56,020	100%	
第一期	新建縣					二零零六年九月/二零零六年九月
第二期	長陵鎮					二零零七年三月/二零零七年九月
第三期	高新大道以南					二零零八年三月/二零零八年七月
第四期						二零零八年十一月/二零零九年三月

主要物業一覽表 (續)

129 持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	於二零零九年 三月三十一日		本集團應佔 發展項目 之權益	竣工 / 交付日期
			發展項目 建築面積 (平方米)	由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
上海金橋花園	上海 長寧區 東諸安濱路 103號	住宅	65,908	5,144	100%	一九九七年十一月 / 一九九七年十二月
上海金橋大廈	上海 長寧區 延安西路 2077號	商業	35,768	6,834	100%	一九九三年八月 (附註1)
上海麗水馨庭 第一期	上海 松江區 新橋鎮 民中路1588號	住宅	135,400	11,655	100%	二零零七年九月 / 二零零七年十一月
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 (附註2及3)
深圳聚龍大廈 第一期 第二期	深圳 羅湖區 東門中路 與文錦中路 交界處	住宅	45,582	3,446	100%	二零零零年三月 / 二零零零年三月 二零零三年五月 / 二零零三年五月
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	商業 - 寫字樓	不適用	4,819	100%	二零零六年 (附註2及4)
蘇州沿海國際中心	蘇州 金閶區 干將西路 1296號	商業 - 寫字樓 - 服務式公寓	31,500 13,500	31,500 13,500	100%	二零零九年三月 / 二零零九年十一月 (附註5及6) 二零零九年三月 / 二零零九年十二月

主要物業一覽表 (續)

130

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	於二零零九年 三月三十一日		本集團應佔 發展項目 之權益	竣工 / 交付日期
			發展項目 建築面積 (平方米)	由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
武漢麗水佳園	武漢	住宅	282,242	3,642	100%	
第一期	東西湖區					二零零三年四月 / 二零零三年六月
第二期	機場路西					二零零四年五月 / 二零零四年五月
第三期	金銀湖北					二零零五年八月 / 二零零五年八月
第四期						二零零六年三月 / 二零零六年六月
武漢賽洛城	武漢	住宅	364,200	70,697	100%	
第一期A區	東西湖區					二零零七年九月 / 二零零七年十一月
第一期B區	長寶公路西					二零零八年三月 / 二零零八年八月
第二期A、B及C區	金山大道北					二零零九年三月 / 二零零九年八月 (附註6)
			423,426			

附註1: 該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團負責推廣及包銷。

附註2: 該等物業乃由其他中國獨立發展商開發。

附註3: 本集團已申請重新開發作住宅及商業用途，計劃總建築面積約為400,000平方米。重建計劃有待有關政府機構作出最終批准。

附註4: 該等物業中，建築面積877平方米已經租出，餘下建築面積3,942平方米則由本集團用作其本身之辦公室。

附註5: 寫字樓之建築工程已於二零零九年三月完工，寫字樓現正進行最終內部裝修工程。

附註6: 估計交付時間。

主要物業一覽表 (續)

131 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)	於二零零九年	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工/交付日期
				三月三十一日 由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
華納大廈	香港 銅鑼灣 百德新街55號 10樓B室	住宅	不適用	113	100%	一九五八年 (附註1及2)
				113		

香港

附註1: 該住宅物業乃由本集團用作員工宿舍。

附註2: 本集團於香港之物業乃由其他獨立發展商開發。

發展中物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目	本集團應佔 發展項目之權益	估計竣工/ 交付日期 (附註)
			估計建築面積 (平方米)		
鞍山千山路項目	鞍山 高新技術產業 開發區A區 汪峪路北及 深營路東	住宅/商業	59,000	21.13%	二零一一年
鞍山智慧新城	鞍山 立山區 北勝利路東 湖南路南	住宅	203,100	21.13%	二零零九年
北京建國門外項目	北京 朝陽區 建國門外北大街	商業	44,922	65%	二零一一年

主要物業一覽表 (續)

發展中物業 (續)

132

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 估計建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益	估計竣工/ 交付日期 (附註)
北京生命科學園項目	北京 昌平區回龍觀鎮 中關村生命科學園 青年公寓地段18號	商業 - 服務式公寓	39,173	21.13%	待落實
北京賽洛城 (第四、六及七期南)	北京 朝陽區 百子灣5號	住宅/商業	374,600	100%	二零零九年
北京麗水佳園別墅 第三期	北京 大興縣 龐各莊鎮	住宅	22,300	100%	待落實
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	住宅	77,400	21.13%	待落實
成都龍泉驛項目	成都 龍泉驛區 百工堰	住宅	222,534	79%	待落實
大連星海灣項目	遼寧 大連市 沙河口區 星海灣 A區	住宅/商業	380,730	50%	二零一零年
東莞麗水佳園 第三期	東莞 道滘區 蔡白村	住宅	265,000	100%	待落實
上海麗水馨庭 第二期	上海 松江區 新橋鎮 民中路1588號	住宅	229,000	100%	二零一零年

主要物業一覽表 (續)

133

發展中物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 估計建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益	估計竣工/ 交付日期 (附註)
瀋陽渾南商業項目	瀋陽 渾南新區 天壇南街8號	商業	187,100	80%	待落實
瀋陽渾南住宅項目	瀋陽 渾南新區 天壇南街8號	住宅	346,500	20%	二零零九年
蘇州沿海國際中心 (辦公室及服務式公寓 除外)	蘇州 金閶區 干將西路 1296號	商業 — 商鋪/酒店	115,300	100%	二零零九年
武漢賽洛城 (第一期以及 第二期A、B及 C區除外)	武漢 東西湖區 長寶公路西 金山大道北	住宅	1,095,800	100%	二零零九年
			3,662,459		

附註： 就分期完工及交付之項目而言，所示年份為首個所述開發期之估計竣工年份。有關估計竣工/交付年份乃董事按現時市況及假設並無不可預料之情況而作出之估計。

主要物業一覽表 (續)

尚未完成收購之物業

134

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 估計建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益
大連啟航項目	大連 甘井子區 華北南路與華東西路交界處	住宅	147,700	100%
瀋陽蘇家屯項目	瀋陽 蘇家屯區	住宅／商業	1,473,000	100%
瀋陽木材廠項目	瀋陽 東陵區 與新城子區	住宅	452,187	85%
武漢圖書大世界項目	武漢 江漢區 鯤子湖村 唐家墩街	商業	133,300	90%
			2,206,187	

(請參閱於本年報第20頁至27頁「主要物業及發展項目簡介」一節中對本集團物業及開發項目之進一步討論)。