



**CGI**  
沿海綠色家園®

**沿海綠色家園有限公司**

**COASTAL GREENLAND LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1124

構築**藝術空間**  
締造**健康之家**



年報

**07-08**

# 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      | 30  |
| 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   | 131 |

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及於香港之 主要營業地點

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

## 主要股份登記處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

## 香港股份過戶登記處

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  
歐力飛先生  
胡愛民先生  
張宜均先生  
張化橋先生

## 獨立非執行董事

鄧立人先生  
羅健豪先生  
黃繼昌先生

## 公司秘書

鄭榮波先生FCCA, CPA

## 合資格會計師

馮思敏先生FCCA, CPA

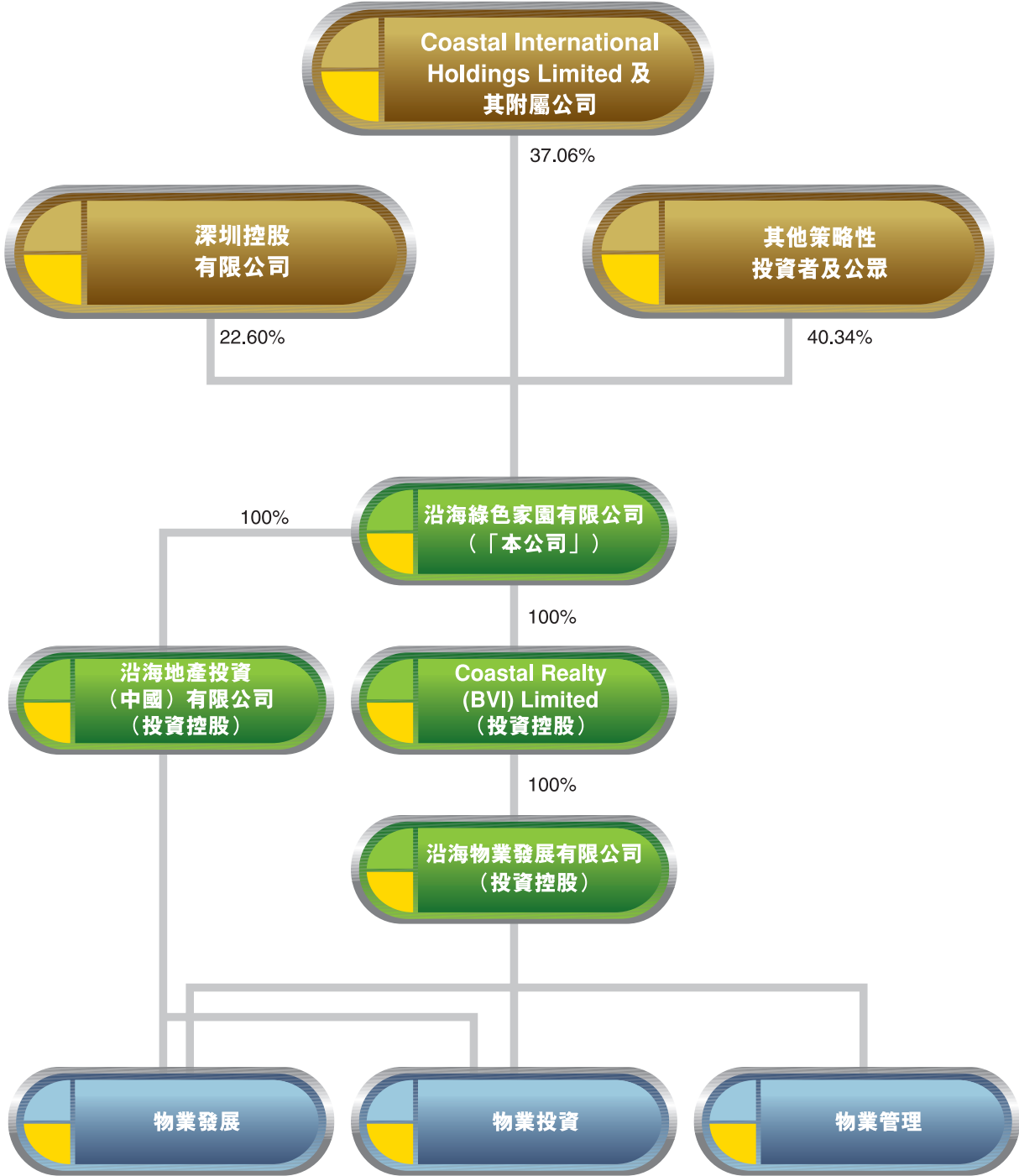
## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

## 股份代號

1124

股權結構及主要業務



以下為摘錄自本集團過去五個財政年度經審核財務報表之已公佈綜合業績及資產與負債概要，並已就於截至二零零六年三月三十一日止年度綜合財務報表附註2所載列之由香港會計師公會頒佈之新頒佈及經修訂香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)所產生之影響作出追溯調整。

## 業績

|                | 截至三月三十一日止年度      |               |               |                       |                       |
|----------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|                | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元<br>(重列) | 二零零四年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 收入             | <b>3,722,156</b> | 2,012,246     | 759,107       | 552,914               | 841,473               |
| 除稅前溢利          | <b>869,660</b>   | 354,490       | 171,842       | 144,872               | 91,679                |
| 年度本公司權益持有人應佔溢利 | <b>364,694</b>   | 126,703       | 105,035       | 102,403               | 52,234                |
| 股息             | —                | 50,749        | 43,182        | —                     | —                     |

## 資產與負債

|              | 於三月三十一日            |               |               |                       |                       |
|--------------|--------------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|              | 二零零八年<br>港幣千元      | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元<br>(重列) | 二零零四年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 總資產          | <b>11,935,321</b>  | 10,221,521    | 5,398,368     | 4,569,756             | 3,014,428             |
| 總負債          | <b>(8,238,888)</b> | (7,809,505)   | (3,751,642)   | (3,189,135)           | (1,714,942)           |
| 總權益          | <b>3,696,433</b>   | 2,412,016     | 1,646,726     | 1,380,621             | 1,299,486             |
| 少數股東權益       | <b>(435,942)</b>   | (430,929)     | (40,628)      | (59,315)              | (45,011)              |
| 本公司權益持有人應佔權益 | <b>3,260,491</b>   | 1,981,087     | 1,606,098     | 1,321,306             | 1,254,475             |

## 財務摘要 (續)

|                 | 截至三月三十一日止年度      |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元    |
| <b>按業務劃分之收入</b> |                  |                  |
| －物業銷售           | 3,710,681        | 2,002,712        |
| －租金收入           | 6,823            | 6,101            |
| －物業管理           | 4,652            | 3,433            |
| <b>合計</b>       | <b>3,722,156</b> | <b>2,012,246</b> |

|                      | 截至三月三十一日止年度      |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元    |
| <b>按業務劃分之經營業績之貢獻</b> |                  |                  |
| －物業銷售                | 1,035,634        | 598,769          |
| －租金收入                | 83,961           | 75,280           |
| －物業管理                | 555              | (2,034)          |
| <b>未分配公司費用</b>       | <b>1,120,150</b> | <b>672,015</b>   |
|                      | <b>(58,057)</b>  | <b>(121,958)</b> |
| 外匯收益淨額               | 56,450           | —                |
| 認股權證之公允價值溢利          | 49,776           | —                |
| 可換股債券衍生負債部份之公允價值虧損   | (222,503)        | (166,484)        |
| 貨幣掉期合約之公允價值虧損        | (37,405)         | —                |
| 利息收入                 | 6,728            | 6,601            |
| 融資成本                 | (49,170)         | (34,778)         |
| 應佔聯營公司之溢利(虧損)        | 3,691            | (906)            |
| <b>除稅前溢利</b>         | <b>869,660</b>   | <b>354,490</b>   |

# 主席報告



# 蘇州商業項目

7

沿海綠色家園有限公司 二零零七至二零零八年年報







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二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣37.222億元，本公司權益持有人應佔溢利約港幣3.647億元。本年度每股盈利為13.81港仙。

### 股息

董事會不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息。

### 業務概覽

於本財政年度，本集團錄得令人滿意之營運業績，收入及股東應佔溢利分別較上一個財政年度上升85%及188%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行可換股債券及認股權證之衍生部份公允價值調整所產生之非現金費用淨額前溢利為港幣12.819億元，去年按相同基準計算則為港幣6.253億元。按照本財政年度之利息成本港幣4.453億元(二零零七年：港幣3.714億元)計算，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開支淨額前溢利覆蓋利息成本之比率為2.88倍，較去年之1.68倍改善71%。

於回顧年度，中國物業市場持續興旺。本集團已顯示出其有能力擴展開發空間，以踏足此蓬勃發展之物業市場。年內本集團已完成之建築面積為795,800平方米，較去年增加63%。毛利率亦由去年之24%增長至33%，主要因為本集團完成之物業之售價增加。

## 主席報告 (續)

憑藉得到廣泛認同之企業品牌及維持地域佈局廣泛之物業組合之業務策略，本集團持續錄得令人滿意之業績表現。

年內，本公司發行若干於二零一二年到期按12%計息之優先票據，在資本市場集資1.5億美元。所得款項部份用作贖回價值77,500,000美元之優先票據，餘額由本集團用於收購物業發展項目及用作一般營運資金。

就土地儲備而言，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。本集團擁有建築面積約4,600,000平方米之土地儲備。本集團將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。

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。



江西麗水佳園

為進軍中國資本市場及擴大中國業務範圍，本集團擬將其住宅物業發展業務注入上海豐華(集團)股份有限公司(「上海豐華」，現為本集團擁有21.13%權益之聯營公司)，以交換上海豐華將予發行之新股份。建議交易尚待有關監管部門批准，而交易條款(包括用以交換本集團將注入資產之股份代價)尚未落實。本集團無法保證建議交易最終一定會進行。倘建議交易獲批准及完成，上海豐華將成為本公司之附屬公司。

## 展望

中國政府實施多項宏觀經濟調控措施，包括收緊針對房地產行業在物業發展方向、稅務、資金及土地供應等方面之政策及限制，預計將會在短期內為中國物業市場降溫，長遠而言為房地產行業帶來一個更穩定及可持續之市場。而對物業開發商更嚴格之規範及更高之資金要求，將削弱較小型開發商之市場競爭力，對較大型及有較多資源之開發商有較多機會。本集團相信制定審慎之增長策略及憑藉其具有豐富經驗及資歷之管理團隊、得到廣泛認同之企業品牌、雄厚之內部及外部財務資源、國內及國外資本市場之渠道及其地域佈局廣泛之物業發展及投資項目組合支持，本集團將具備接受新一輪挑戰及捕捉新一輪機會之能力。



上海麗水馨庭示範單位



東莞麗水佳園

## 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、銀行及股東多年來之鼎力支持和信任。

主席  
曾文仲

香港  
二零零八年七月十五日

# 管理層討論及分析



# 東莞麗水佳園

13

沿海綠色家園有限公司 二零零七至二零零八年年報





上海麗水馨庭

## 業務回顧

截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團之收入增加約85%至港幣37.222億元。未計利息(港幣1.817億元及港幣4,920萬元分別計入銷售成本及財務成本)、稅項、折舊及攤銷前溢利為港幣11.092億元(二零零七年：港幣4.588億元)，已扣除年內因本公司股價變動而導致本公司所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費用淨額港幣1.727億元(二零零七年：港幣1.665億元)。扣除此費用前，未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利為港幣12.819億元，按相同基準計算，較去年之港幣6.253億元增加105%。本公司權益持有人應佔溢利增加約188%至港幣3.647億元。於回顧年度，本集團之溢利主要來自銷售及完成北京賽洛城第三及五期、上海麗水馨庭第一期、東莞麗水佳園第一及二期、武漢賽洛城第一期及江西麗水佳園第三期之物業。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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      |                  |           |            |
|------|------------------|------------------|-----------|------------|
|      | 二零零八年            |                  | 二零零七年     |            |
|      | 收入               | 經營<br>業績貢獻       | 收入        | 經營<br>業績貢獻 |
|      | 港幣千元             | 港幣千元             | 港幣千元      | 港幣千元       |
| 物業發展 | <b>3,710,681</b> | <b>1,035,634</b> | 2,002,712 | 598,769    |
| 物業投資 | <b>6,823</b>     | <b>83,961</b>    | 6,101     | 75,280 (註) |
| 物業管理 | <b>4,652</b>     | <b>555</b>       | 3,433     | (2,034)    |
| 總計   | <b>3,722,156</b> | <b>1,120,150</b> | 2,012,246 | 672,015    |

註： 有關款額包括重估投資物業所產生之盈餘港幣8,120萬元(二零零七年：港幣7,960萬元)。

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。



武漢賽洛城





北京賽洛城



## 業務回顧 (續)

### 物業發展

於回顧年度，中國物業市場表現興旺。本集團之物業銷售再創新高，錄得銷售收入達港幣37.107億元，較去年增長85%。該收入主要來自銷售北京賽洛城第三及五期、上海麗水馨庭第一期、東莞麗水佳園第一及二期、武漢賽洛城第一期及江西麗水佳園第三期，分別佔物業銷售收入約38.0%、17.9%、17.8%、17.3%及5.1%。餘下3.9%之收入乃源自銷售本集團其他已完成發展項目之餘下存貨單位，以及為本集團與中國地方政府共同發展之一幅土地提供平整及拆遷服務。

於截至二零零八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」）較去年增加約63%至約795,800平方米（二零零七年：489,041平方米）。已竣工之總建築面積中，本集團佔約762,675平方米（二零零七年：436,851平方米）。

年內，本集團完成出售瀋陽渾南住宅發展項目80%股權予本集團之關連人士（大連星海灣項目佔50%權益之合作伙伴）。出售產生溢利港幣4,080萬元。向同一關連人士出售瀋陽渾南商業發展項目20%股權將於二零零八年七月底完成，有關溢利預期將於截至二零零九年三月三十一日止財政年度入賬。

### 物業投資

就租賃業務而言，物業租賃收益自去年之港幣610萬元增加約12%至港幣680萬元。年內租金收入主要來自由本集團持有於上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。

年內物業投資分類之貢獻增加至港幣8,400萬元，主要來自投資物業重估盈餘港幣8,120萬元（二零零七年：港幣7,960萬元），以及北京賽洛城第一及二期零售商舖（於去年年底落成，並於本年度開始產生租金收入貢獻）之租金。

### 業務回顧 (續)

#### 物業管理

年內，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣60萬元，去年則為虧損約港幣200萬元。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

本年度之整體毛利率約為33%，較去年之約24%為高，主要原因為本年度竣工之物業之售價增加。

#### 出售與物業有關之附屬公司溢利

本年度之溢利主要源自出售瀋陽渾南住宅發展項目之80%物業權益。去年錄得之溢利主要源自出售鞍山綠色智慧城及上海麗水華庭之餘下物業權益。有關交易乃以出售有關項目持有公司股權之方式進行。

#### 認股權證之公允價值溢利

年內，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。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。由於本公司於二零零八年三月三十一日之股價低於認股權證之行使價，故產生公允價值溢利港幣4,980萬元。

#### 其他收入

年內之其他收入主要指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溢利淨額港幣5,650萬元。

#### 市場推廣、銷售及行政費用

本集團物業發展及銷售活動增加令市場推廣及銷售成本由去年港幣3,180萬元增至港幣1.014億元。

由於本集團擴展業務及向董事及僱員授出購股權，故行政費用由去年港幣8,840萬元增至港幣1.523億元。本集團總部及旗下項目公司繼續招聘高質素之專業人士加盟管理隊伍。為激勵及酬謝僱員，本公司於年內向本集團董事及僱員授出125,940,000份購股權，相關之以股份支付之款項港幣2,380萬元已計入本年度之行政費用內。

## 業務回顧 (續)

### 可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損

可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損由去年港幣1.665億元增加約34%至港幣2.225億元，皆因較本年初相比，本公司之股價於債券轉換日期上升。此為非經營虧損且不涉及任何現金流出。全部可換股債券已於年內轉換為本公司股份。

### 貨幣掉期合約之公允價值虧損

貨幣掉期合約之公允價值虧損為港幣3,740萬元，其訂立目的為以人民幣對沖本公司之美元借款。貨幣掉期合約於年內償還7,750萬美元優先票據後解除。虧損之影響被記錄為其他收入之匯兌溢利抵銷。

### 其他費用

年內之其他開支主要指就過期向買家交付北京賽洛城第一及二期之若干已竣工物業支付之罰息港幣2,980萬元。

### 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，包括優先票據及可換股債券之利息)港幣4.453億元，較去年產生之港幣3.714億元增加約20%。增加之主要原因是為擴展業務包括開發現有項目及購買新開發項目籌措資金，從而增加銀行及其他借款金額。

### 收購新項目

於回顧年度，本集團完成收購以下項目之股權：

| 項目        | 估計總建築面積    | 本集團權益 | 發展類別            |
|-----------|------------|-------|-----------------|
| 北京生命科學園項目 | 39,173平方米  | 100%  | 附商業之住宅          |
| 蘇州商業項目    | 116,600平方米 | 100%  | 寫字樓／商舖／酒店／服務式公寓 |

### 業務回顧 (續)

#### 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零七年連續四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。

#### 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

##### 北京賽洛城

北京賽洛城為一個位於朝陽區(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。本集團擁有北京賽洛城之全部權益。此發展項目之總地盤面積約**216,025**平方米。本集團計劃將其發展成一個總建築面積約**860,000**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。

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。於二零零八年三月三十一日，本集團擁有總建築面積約**36,701**平方米，包括會所**563**平方米、商業面積**9,809**平方米及車位**26,329**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**平方米且已於二零零七年九月竣工。第三期於二零零六年四月開始預售。於二零零八年三月三十一日，所有住宅單位已售罄；建築面積**157**平方米之零售商舖及建築面積**7,513**平方米之停車場乃持作銷售用途；建築面積**316**平方米之會所持作固定資產。

第四期發展計劃已從商業物業改為住宅物業。第四期發展項目分為東區及西區。其總建築面積改為約**145,200**平方米，計劃於二零零八年年底開始施工及預售，本集團預期東區及西區將分別於二零零九年七月及二零一零年一月竣工。

第五期之總建築面積約為**116,700**平方米。此期建築工程於二零零六年八月開始施工且已於二零零八年三月竣工。於二零零八年三月三十一日，所有住宅單位已售罄；建築面積**5,856**平方米之零售商舖乃持作銷售用途。

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並預期於二零零九年中竣工。第六期於二零零八年初開始預售而於二零零八年三月三十一日已預售約**23%**之建築面積。

第七期之總建築面積約為**180,100**平方米，於二零零七年十一月開始施工且本集團預期於二零零九年初竣工。第七期於二零零七年十二月開始預售而於二零零八年三月三十一日已預售約**43%**之建築面積。

## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 本集團發展項目 (續)

#### 北京生命科學園項目

北京生命科學園乃本集團於年內收購之項目，此項目之總地盤面積約為**21,889**平方米。本集團擁有該項目**100%**權益。該項目將發展成一個建築面積估計為**39,173**平方米之住宅物業，且預期於二零零八年底開始施工及計劃於二零零九年底竣工。

#### 北京麗水佳園別墅

北京麗水佳園別墅為位於北京龐路莊鎮一個具吸引力之地點大興村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。此項目正分三期發展。

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。本集團持有建築面積約**4,189**平方米之會所作為固定資產。

第二期之總建築面積約為**49,260**平方米。總建築面積約為**35,002**平方米之A區建築工程已竣工且所有單位已售罄。餘下B區之建築工程將於二零零八年底竣工。於二零零八年三月三十一日，B區約**93%**之建築面積已經預售。

本集團計劃於二零零九年開始總建築面積約**22,300**平方米之第三期建築工程。

#### 成都龍泉驛項目

本集團計劃將該項目發展為一個設有配套設施及商用地方之低密度住宅小區，總建築面積約為**222,534**平方米。本集團持有該發展項目之**79%**股本權益。

#### 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**369,800**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**153,300**平方米。本集團持有該發展項目之**50%**股本權益。

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竣工，現計劃於二零零八年八月開始預售。

第二期建築工程計劃於二零零九年開始施工且預期於二零一一年竣工。

### 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窖區設有配套設施及商用地方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。第一期及第二期之建築工程已分別於二零零七年七月及二零零八年三月竣工。於二零零八年三月三十一日，第一期約**90%**之建築面積及第二期約**43%**之建築面積已經售出。此外，本集團與銷售代理訂立協議，據此第二期的**149**個單位(約**57%**之建築面積)由銷售代理包銷。收入於銷售代理向最終客戶銷售該等單位時及於包銷期屆滿時銷售代理須購買所有餘下未售出單位時確認。

總建築面積約為**192,000**平方米之第三期建築工程將於二零零八年九月開始施工，計劃於二零零九年三月開始預售，將於二零零九年五月至二零零九年十二月期間分區完成。

##### 江西麗水佳園

江西麗水佳園為一個位於江西新建新縣長陵鎮高新大道以南設有配套設施及商用地方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，正分四期發展。

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，且於二零零八年三月三十一日約**95%**之建築面積已售出。

總建築面積約為**76,000**平方米之第三期建築工程於二零零七年三月開始施工，且已於二零零八年三月竣工。於二零零八年三月三十一日，第三期約**81%**之建築面積已經售出。

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，預期於二零零八年底竣工，並計劃於二零零八年八月開始預售。

##### 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二零零五年五月開始施工，且已於二零零七年九月竣工。於二零零八年三月三十一日，第一期**61%**之建築面積已經售出。

總建築面積約為**157,400**平方米之第二期建築工程計劃於二零零八年八月開始施工，並預期於二零零九年三月至二零零九年十二月期間分區完成，且計劃於二零零八年底開始預售。

## 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，並由本集團購買及持作投資物業。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高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。

本集團正考慮將該物業重新分期發展為一個住宅綜合發展項目。

#### 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。年內，本集團完成向本集團大連星海灣項目出資50%之合作夥伴出售瀋陽渾南住宅發展項目之80%股權。瀋陽渾南商業發展項目之20%股權預期將於二零零八年七月底完成出售。

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，預計於二零零八年底竣工。第一期預售已於二零零八年三月開始。建築面積約235,270平方米之第二期發展項目於二零零八年四月開始施工。

該商業項目包括寫字樓大廈、商舖及酒店，總建築面積約34,000平方米，計劃分兩期發展，建築面積約131,300平方米之第一期發展項目將於二零零九年年初施工。

#### 蘇州商業項目

本集團於年內完成收購蘇州一個部分開發之商業項目並擁有該項目100%權益。該發展項目總建築面積約為116,600平方米，位於蘇州金閶區干將西路。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總建築面積分別約為30,000平方米及38,300平方米)及一幢服務式公寓(總建築面積約為14,000平方米)。有關建築工程將於二零零八年底完成。酒店將由萬豪管理，並計劃於二零零九年初開業。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。

本集團計劃於二零零九年年中開始第二期建築工程(包括服務式公寓及商舖)，預計於二零一一年初竣工。

## 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，為一個設有配套設施及商用地方之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，截至二零零八年三月三十一日止，除建築面積約1,972平方米由本集團持有出售外，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地盤面積79,831平方米之剩餘開發期之共同開發協議。根據該協議，該第三方開發商承擔開發武漢麗水佳園剩餘開發期之全部責任，而本集團則收取由該第三方開發商支付之保證回報。本集團已達成及完成其在該協議項下之所有責任，並已收取該第三方開發商支付之全額保證回報(其已遞延確認為收入並列賬為已收訂金及遞延收入)。

#### 武漢賽洛城

武漢賽洛城為一個高級住宅及商業發展項目，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，包括住宅及商業面積。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，於二零零五年十二月施工並於二零零八年三月竣工。第一期之預售已於二零零七年四月開始。截至二零零八年三月三十一日，第一期約78%之總建築面積已經售出。

第二期總建築面積約為217,000平方米，已於二零零八年四月開始施工。建築工程預期將於二零零九年三月竣工。第二期之預售已於二零零八年七月開始。

第三期之建築面積約為166,000平方米。第三期之建築工程計劃於二零零八年年底施工，並於二零零九年底竣工。餘下開發期之發展計劃將隨著項目之進展狀況而釐定。



## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 本集團發展項目 (續)

#### 新項目

本集團最近訂立協議分別購得北京建國門外項目及武漢圖書大世界項目65%及90%權益。北京建國門外項目為位於北京中心商業區優越位置之商業項目，該項目計劃發展為總建築面積約為40,000平方米之寫字樓大廈。武漢圖書大世界項目為位於武漢市區優越位置之另一個商業項目，該項目為一個綜合發展項目，可能包括總建築面積約為133,000平方米之服務式公寓、酒店及寫字樓。該項收購預期於二零零八年九月至二零零八年十二月期間完成。

### 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。上海豐華正將該項目分六期發展為設有配套設施及商用地方之低密度住宅小區。首五期之發展已經完成，絕大部份單位已經售出。

最後一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。截至二零零八年三月三十一日，建築面積之49%已經售出。

L區(總建築面積為33,300平方米)之建築工程將於二零零八年底竣工，並將於二零零八年七月底開始預售。

#### 鞍山千山路項目

該項目總建築面積約20,000平方米，主要為購物區。上海豐華擬開發該項目作出售用途。該項目計劃動工，並將於二零零九年竣工。

#### 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，於二零零八年四月施工，並將於二零零八年十二月竣工，計劃於二零零八年八月開始預售。第二期之總建築面積約為84,000平方米，計劃於二零零九年三月施工。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 聯營公司之發展項目 (續)

##### 成都都江堰項目

該項目之地盤面積為48,367平方米，將發展為總建築面積約77,400平方米之住宅小區。該幅土地位於本集團開發之成都都江堰內，乃聯營公司透過公開拍賣購入。該項目計劃於二零零九年初施工。

#### 土地開發

本集團正不斷以合理之成本物色合適之土地儲備以供日後發展之用。以較低成本購入土地之一種方式乃透過與有關政府部門或土地擁有人合作參與土地發展。土地發展包括安排對現有居民之重新安置及設計策劃物業開發計劃以備政府有關部門批准。透過參與土地發展，本集團有權分享已發展土地最後拍賣之溢利，同時有機會參與能提高本集團於土地拍賣程序之競爭地位之土地使用計劃。年內，本集團參與之土地發展項目詳情如下：

| 項目      | 發展項目之<br>土地面積<br>(平方米) | 發展項目之<br>估計建築面積<br>(平方米) | 發展項目擬改變之<br>土地用途類別 | 本集團應佔<br>之權益 |
|---------|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| 北京順義項目  | 94,483                 | 203,000                  | 設有配套商業設施之住宅        | 70.8%        |
| 成都都江堰項目 | 267,481                | 427,970                  | 設有配套商業設施之住宅        | 100%         |
| 合計      | 361,964                | 630,970                  |                    |              |

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131頁至136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。

於二零零八年三月三十一日，本集團之淨借款額(附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**33.65**億元(二零零七年：港幣**27.99**億元)。淨負債與權益總額比率(其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比)由去年**116%**下降約**25%**至**91%**。淨負債與權益總額比率改善，主要由於(i)年內轉換**4,000**萬美元之可換股債券為**443,862,857**股本公司普通股、(ii)年內獲得龐大溢利及(iii)因行使根據於一九九七年九月二十日採納之購股權計劃授出之購股權而進一步發行**31,200,000**股股份。

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開支淨額前溢利為港幣**12.819**億元，去年按相同基準計算則為港幣**6.253**億元。按照本財政年度之利息成本港幣**4.453**億元(二零零七年：港幣**3.714**億元)計算，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開支淨額前溢利覆蓋利息成本之比率為**2.88**倍，較去年之**1.68**倍改善**71%**。

年內，本公司發行了**1,500**個單位，包括本金額**1.50**億美元(約相等於港幣**11.70**億元)於二零一二年到期之**12%**保證優先票據及可認購本公司**111,622,500**股每股面值港幣**0.10**元之普通股之**111,622,500**份認股權證。所得款項淨值已用於贖回**7,750**萬美元(約相等於港幣**6.045**億元)之優先票據、收購物業發展項目及作為本集團之一般營運資金。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 借款及抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

|                        | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------------------|------------------|---------------|
| 銀行貸款償還期：               |                  |               |
| 一年內或提出要求時              | 1,069,742        | 559,443       |
| 於第二年內                  | 1,346,092        | 983,706       |
| 於第三年至第五年內(包括首尾兩年)      | 586,872          | 636,630       |
|                        | <b>3,002,706</b> | 2,179,779     |
| 其他借款(包括優先票據及可換股債券)償還期： |                  |               |
| 一年內或提出要求時              | 490,901          | 204,893       |
| 於第二年內                  | 180,655          | 1,451,003     |
| 於第三年至第五年內(包括首尾兩年)      | 1,035,385        | 281,520       |
| 五年以上                   | 685              | 6,391         |
|                        | <b>1,707,626</b> | 1,943,807     |
|                        | <b>4,710,332</b> | 4,123,586     |

以上借款以借款原幣種劃分如下：

|     | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----|------------------|---------------|
| 人民幣 | 3,686,107        | 3,271,333     |
| 美元  | 1,024,225        | 852,253       |
|     | <b>4,710,332</b> | 4,123,586     |

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

(a) 於二零零八年三月三十一日，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0.70億元(二零零七年：港幣0.34億元)之物業、廠房及設備；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣6.94億元(二零零七年：無)之在建工程；

## 財務回顧 (續)

### 借款及抵押 (續)

- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣**0.64**億元(二零零七年：港幣**2.46**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(二零零七年：港幣**0.89**億元)之租賃土地；
  - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣**38.97**億元(二零零七年：港幣**42.84**億元)之發展中物業；
  - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣**8.64**億元(二零零七年：港幣**2.11**億元)之已竣工之待售物業；及
  - (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零七年三月三十一日，本集團之若干銀行及其他貸款乃以本集團之若干銀行存款約港幣**2.95**億元、本集團於上海新弘大置業有限公司(本公司之全資附屬公司)之**85%**股權及本集團於共同控制實體北京高盛置業有限公司之股權作抵押。
- (c) 於二零零八年三月三十一日，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抵押作抵押。

### 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於過去期間都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，因為本集團之所有重大資產(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。因此董事看不到於可見之將來任何人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

本公司與獨立第三方財務機構訂立一項貨幣掉期合約，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**厘計算之利息)，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**厘計算之利息)。該項貨幣掉期合約是用作以人民幣對沖本公司以美元為單位之借貸。貨幣掉期合約於年內償還已贖回優先票據後解除。

### 財務回顧 (續)

#### 或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團給予提供按揭之銀行之擔保約為港幣15.149億元(二零零七年：港幣8.902億元)，該等款額為銀行給予購買本集團發展之若干物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣2.677億元(二零零七年：港幣2,350萬元)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2,034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二零零八年三月三十一日止年度之股息(二零零七年：每股2港仙)。

### 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三十七年之經驗，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二十四年。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。

**鄭榮波先生**，四十八歲，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二十二年之經驗。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**，六十四歲，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**，四十一歲，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，有超逾十四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)

### 執行董事 (續)

蔡少斌先生，四十五歲，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20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。

### 非執行董事

鄭洪慶先生，六十歲，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。

歐力飛先生 (Mr. Oliver P. Weisberg)，三十四歲，於二零零六年加入本集團為非執行董事。歐先生現為總部位於香港之Citadel Investment Group (Hong Kong) Limited之中國策略業務發起組之董事總經理及主管，負責中國策略業務發起及開創。歐先生持有哈佛大學學士學位。彼亦曾於台灣國立大學史丹福中心學習進階中文一年。

胡愛民先生，五十八歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，彼亦為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(後者為香港上市公眾公司)之董事局主席。彼畢業於中國湖南大學，為管理學碩士。彼在行政管理等方面積逾三十年經驗。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，五十二歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，彼亦為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(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，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。

張化橋先生，四十四歲，於二零零七年加入本集團為非執行董事，彼亦為香港上市公眾公司深圳控股有限公司執行董事及首席營運官。張先生擁有澳大利亞國立大學經濟學碩士學位和中國人民銀行總行研究生部的經濟學碩士學位。彼亦為深圳國際控股有限公司、鴻隆控股有限公司及達成集團有限公司之非執行董事以及卡森國際控股有限公司之獨立非執行董事。該等公司皆為香港上市公眾公司。



### 獨立非執行董事

**鄧立人先生**，六十二歲，為本公司於一九九七年委任之獨立非執行董事。鄧先生為英國特許管理會計師學會資深會員。鄧先生曾任世界中文報業協會及香港報業協會主席。

**羅健豪先生**，四十歲，為本公司於二零零二年委任之獨立非執行董事。羅先生畢業於香港浸會大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員。羅先生現時於香港執業為執業會計師。羅先生亦為基仕達國際發展集團有限公司(於香港上市公眾公司)之獨立非執行董事。

**黃繼昌先生**，四十六歲，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佑威國際控股有限公司、恆和珠寶集團有限公司及萊福資本投資有限公司之獨立非執行董事。

## 企業管治報告

本企業管治報告(「企管報告」)載列涵蓋截至二零零八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。

### 董事會

董事會由七名執行董事、五名非執行董事及三名獨立非執行董事組成(「董事會」)。以下為於企管期間在任之本公司董事：

#### 執行董事

曾文仲先生(主席)

江鳴先生(副主席)

陶林先生

鄭榮波先生

林振新先生

吳欣先生(董事總經理)

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

William F. Harley III先生(別名Mickey Harley) (於二零零七年九月十一日退任)

歐力飛先生

胡愛民先生

張宜均先生

張化橋先生

#### 獨立非執行董事

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生

### 董事會 (續)

董事之履歷載於本年報第30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，確保董事局擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

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

董事會之主要職能為制訂本集團營運之企業政策及整體策略，及有效監督本集團之業務及事務管理事宜。除其法定責任外，董事會亦負責批准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。

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

## 董事會 (續)

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(註)／<br>出席次數 |
|--|--------------------|
| 曾文仲先生(董事會主席)                             | 4/4                |
| 江鳴先生                                     | 4/3                |
| 陶林先生                                     | 4/4                |
| 鄭榮波先生                                    | 4/4                |
| 林振新先生                                    | 4/4                |
| 吳欣先生                                     | 4/2                |
| 蔡少斌先生                                    | 2/1                |
| 辛向東先生                                    | 2/1                |
| 鄭洪慶先生                                    | 4/0                |
| William F. Harley III先生(別名Mickey Harley) | 0/0                |
| 歐力飛先生                                    | 4/0                |
| 胡愛民先生                                    | 4/3                |
| 張宜均先生                                    | 4/4                |
| 張化橋先生                                    | 4/4                |
| 鄧立人先生                                    | 4/4                |
| 羅健豪先生                                    | 4/4                |
| 黃繼昌先生                                    | 4/3                |

附註：蔡少斌先生於二零零八年五月九日獲委任為董事，其後至企管期間截止日期，共舉行兩次董事會例會。  
William F. Harley III先生(別名 Mickey Harley)於二零零七年九月十一日退任董事，而直至其退任日期，概無舉行董事會例會。辛向東先生於二零零八年五月九日辭任董事，而直至其辭任日期，共舉行兩次董事會例會。

## 主席及董事總經理

主席為曾文仲先生，而董事總經理為吳欣先生(其於二零零七年四月十二日取代江鳴先生出任董事總經理)。主席與董事總經理之職責有清晰界定，其中主席承擔之主要職責為確保董事會有效運作(包括制訂業務策略及調控其執行)，而董事總經理則承擔本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。

## 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／<br>出席次數 |
|-----------------|-----------------|
| <b>獨立非執行董事</b>  |                 |
| 鄧立人先生 (薪酬委員會主席) | 2/2             |
| 羅健豪先生           | 2/2             |
| 黃繼昌先生           | 2/1             |
| <b>執行董事</b>     |                 |
| 曾文仲先生           | 2/2             |
| 鄭榮波先生           | 2/2             |

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、若干執行董事之加薪建議及授與董事及高層管理人員購股權之建議，該等建議其後已獲董事會批准。

董事及高層管理人員之薪酬將會根據彼等於本公司及本集團之職責、彼等之技能及經驗、彼等之工作表現、本集團之業績表現及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。

## 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。

## 企業管治報告 (續)

### 審核委員會 (續)

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

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

審核委員會於企管期間已進行之主要工作概述如下：

- (i) 審閱本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零零八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) 審閱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) 審閱及考慮外聘核數師的審計費用。

## 策略委員會

策略委員會於二零零七年四月十二日成立，並以書面界定職權範圍。策略委員會之主要職責為根據經營環境及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。

策略委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之策略委員會會議之情況載列如下：

|                 | 會議舉行次數／<br>出席次數 |
|-----------------|-----------------|
| <b>執行董事</b>     |                 |
| 曾文仲先生 (策略委員會主席) | 1/1             |
| 江鳴先生            | 1/1             |
| 陶林先生            | 1/1             |
| 鄭榮波先生           | 1/1             |
| 吳欣先生            | 1/1             |
| <b>非執行董事</b>    |                 |
| 胡愛民先生           | 1/1             |
| 張宜均先生           | 1/1             |
| 張化橋先生           | 1/1             |

於企管期間舉行之策略委員會會議主要是檢討本集團未來三年之業務策略。

## 投資委員會

投資委員會於二零零七年四月十二日成立，並以書面界定職權範圍。投資委員會之主要職責為審閱、跟進及評估物業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／<br>出席次數 |
|----------------|-----------------|
| <b>執行董事</b>    |                 |
| 陶林先生 (投資委員會主席) | 1/1             |
| 鄭榮波先生          | 1/1             |
| 吳欣先生           | 1/0             |
| 辛向東先生          | 1/0             |
| <b>非執行董事</b>   |                 |
| 張化橋先生          | 1/1             |

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

於截至二零零八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<br>港幣千元 |
|----------------------|-----------------|
| 審計費用                 | 3,000           |
| 非審計服務(包括審閱中期業績及發售通函) | 4,700           |
| 總額                   | 7,700           |

### 綜合財務報表之責任

本公司董事確認其編製綜合財務報表之責任。於編製截至二零零八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。

### 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。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。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二零零八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。

### 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

本集團截至二零零八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130頁。

董事建議不派發截至二零零八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、購股權及可換股債券

本公司之股本、購股權及可換股債券於本年度內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註33、36及31。

### 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二零零八年三月三十一日止年度並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 董事會報告 (續)

### 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

於二零零八年三月三十一日，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1,396,228,000元。此外，本公司於二零零八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1.2%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20.4%。

### 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獲委任)

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

William F. Harley III先生(別名Mickey Harley)

(於二零零七年九月十一日退任)

歐力飛先生

胡愛民先生

張宜均先生

張化橋先生

#### 獨立非執行董事：

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生

## 董事(續)

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

根據本公司之公司細則第86(2)條，新委任董事蔡少斌先生之任期將在即將召開之股東週年大會結束時終止，惟彼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30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同，除非由服務合約任何一方所終止(需以不少於一個月時間提前通知)，於任期屆滿時該任期將自動延期多一年。彼等會按本公司之公司細則於股東週年大會輪值退任及膺選連任。

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

## 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44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。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零零八年三月三十一日，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

| 董事名稱  | 附註          | 持有之股份或淡倉數目、<br>身份及權益性質 |                  | 佔本公司<br>已發行<br>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) | 6,000,000(L)           | 1,034,160,527(L) | 37.27                 |
|       | (b)         | —                      | 140,000,000(S)   | 5.02                  |
| 江鳴先生  | (a)、(c)及(d) | 6,000,000(L)           | 1,034,160,527(L) | 37.27                 |
|       | (b)         | —                      | 140,000,000(S)   | 5.02                  |
| 陶林先生  | (a)、(c)及(d) | —                      | 1,034,160,527(L) | 37.06                 |
|       | (b)         | —                      | 140,000,000(S)   | 5.02                  |
| 鄭榮波先生 | (a)、(c)及(d) | 6,000,000(L)           | 1,034,160,527(L) | 37.27                 |
|       | (b)         | —                      | 140,000,000(S)   | 5.02                  |
| 林振新先生 | (a)、(c)及(d) | 2,080,000(L)           | 1,034,160,527(L) | 37.13                 |
|       | (b)         | —                      | 140,000,000(S)   | 5.02                  |

L：好倉

S：淡倉

附註：

- (a) 497,600,000股股份由CIH實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲先生持有20%，江鳴先生持有35%，陶林先生持有12%，鄭榮波先生持有5%，林振新先生持有3%，天地投資有限公司(其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有)持有25%。該497,600,000股股份合共佔本公司已發行股本之17.83%。
- (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140,000,000份認股權證(可購買140,000,000股CIH持有之本公司股份)，CIH於140,000,000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36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

| 董事名稱  | 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，於二零零八年三月三十一日，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36所披露之購股權計劃外，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。

### 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，於二零零八年三月三十一日，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) | 1,040,160,527(L) | 10,000,000(L)  | 37.63         |
|          |        | 140,000,000(S)   | —              | 5.02          |
| 深圳控股有限公司 | 公司     | 630,742,857(L)   | —              | 22.60         |

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1,040,160,527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140,000,000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36披露)。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，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%。

### 企業管治應用

本公司之企業管治應用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

截至二零零八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，二零零八年七月十五日

# Deloitte.

## 德勤

致：沿海綠色家園有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核第49至130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，包括於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。

### 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒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

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二零零八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  
二零零八年七月十五日

## 綜合損益賬 截至二零零八年三月三十一日止年度

|                             | 附註    | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------------------------|-------|---------------|---------------|
| 收入                          | 8     | 3,722,156     | 2,012,246     |
| 銷售成本                        |       | (2,509,279)   | (1,528,766)   |
| 毛利                          |       | 1,212,877     | 483,480       |
| 投資物業公允價值增加                  |       | 57,272        | 79,575        |
| 已竣工之待售物業轉撥至投資物業時<br>之價值變動溢利 |       | 23,907        | —             |
| 出售與物業有關之附屬公司溢利              | 39    | 40,775        | 39,420        |
| 出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利         |       | —             | 29,053        |
| 認股權證之公允價值溢利                 | 32(b) | 49,776        | —             |
| 其他收入                        | 9     | 89,857        | 51,482        |
| 市場推廣及銷售費用                   |       | (101,382)     | (31,779)      |
| 行政費用                        |       | (152,286)     | (88,381)      |
| 可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損          | 31    | (222,503)     | (166,484)     |
| 貨幣掉期合約之公允價值虧損               | 32(a) | (37,405)      | —             |
| 其他費用                        |       | (45,749)      | (6,192)       |
| 財務成本                        | 10    | (49,170)      | (34,778)      |
| 應佔聯營公司之溢利(虧損)               |       | 3,691         | (906)         |
| 除稅前溢利                       |       | 869,660       | 354,490       |
| 稅項                          | 11    | (498,690)     | (228,905)     |
| 本年溢利                        | 12    | 370,970       | 125,585       |
| 歸屬於：                        |       |               |               |
| 本公司權益持有人                    |       | 364,694       | 126,703       |
| 少數股東權益                      |       | 6,276         | (1,118)       |
|                             |       | 370,970       | 125,585       |
| 股息                          | 15    |               |               |
| 已派                          |       | 27,906        | 45,284        |
| 擬派末期                        |       | —             | 27,594        |
| 每股溢利                        | 16    | 港仙            | 港仙            |
| — 基本                        |       | 13.81         | 5.69          |
| — 攤薄後                       |       | 13.73         | 5.62          |

綜合資產負債表 於二零零八年三月三十一日

|              | 附註        | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------------|-----------|---------------|---------------|
| <b>非流動資產</b> |           |               |               |
| 物業、廠房及設備     | 17        | 854,372       | 88,327        |
| 投資物業         | 18        | 616,476       | 507,321       |
| 預付租賃土地款      | 19        | 97,671        | 91,520        |
| 商譽           | 20        | 81,032        | 67,643        |
| 於聯營公司之權益     | 22        | 189,872       | 114,027       |
| 可供出售投資       | 23        | 2,960         | 3,047         |
| 附抵押銀行存款      | 24        | 70,360        | 152,166       |
| 總非流動資產       |           | 1,912,743     | 1,024,051     |
| <b>流動資產</b>  |           |               |               |
| 發展中物業        | 25        | 5,662,804     | 6,726,632     |
| 已竣工之待售物業     | 26        | 1,338,079     | 427,547       |
| 應收賬款         | 27        | 280,378       | 148,249       |
| 預付款、按金及其他應收款 | 28        | 1,330,014     | 707,905       |
| 應收共同控制實體款項   | 44(b)(ii) | 28,098        | 10,425        |
| 應收聯營公司款項     | 44(b)(ii) | 42,076        | —             |
| 可收回稅金        |           | 66,205        | 4,624         |
| 附抵押銀行存款      | 24        | 69,197        | 219,339       |
| 現金及銀行結存      | 24        | 1,205,727     | 952,749       |
| 總流動資產        |           | 10,022,578    | 9,197,470     |
| <b>流動負債</b>  |           |               |               |
| 應付賬款         | 29        | 92,699        | 74,122        |
| 已收按金及遞延收入    | 29        | 799,434       | 1,085,906     |
| 其他應付款及應計負債   |           | 974,302       | 1,211,807     |
| 欠本公司主要股東款項   | 44(b)(i)  | 100           | 12,070        |
| 欠共同控制實體款項    | 44(b)(ii) | 6,361         | —             |
| 應付稅金         |           | 759,588       | 206,878       |
| 付息之銀行及其他借款   | 30        | 1,560,643     | 764,336       |
| 可換股債券之衍生工具部份 | 31        | —             | 154,839       |
| 衍生負債－認股權證    | 32(b)     | 54,729        | —             |
| 總流動負債        |           | 4,247,856     | 3,509,958     |
| 淨流動資產        |           | 5,774,722     | 5,687,512     |
| 總資產減流動負債     |           | 7,687,465     | 6,711,563     |

綜合資產負債表(續) 於二零零八年三月三十一日

|              | 附註 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------------|----|---------------|---------------|
| <b>股本及儲備</b> |    |               |               |
| 股本           | 33 | 279,058       | 231,552       |
| 儲備           |    | 2,981,433     | 1,721,941     |
| 擬派末期股息       |    | —             | 27,594        |
| <hr/>        |    |               |               |
| 本公司權益持有人應佔權益 |    | 3,260,491     | 1,981,087     |
| 少數股東權益       |    | 435,942       | 430,929       |
| <hr/>        |    |               |               |
| 權益總額         |    | 3,696,433     | 2,412,016     |
| <hr/>        |    |               |               |
| <b>非流動負債</b> |    |               |               |
| 付息之銀行及其他借款   | 30 | 3,149,689     | 3,359,250     |
| 長期應付款        | 34 | 154,881       | 230,278       |
| 遞延稅項負債       | 35 | 686,462       | 710,019       |
| <hr/>        |    |               |               |
| 總非流動負債       |    | 3,991,032     | 4,299,547     |
| <hr/>        |    |               |               |
|              |    | 7,687,465     | 6,711,563     |

董事會於二零零八年七月十五日已批准並授權刊發第49至130頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

曾文仲  
董事

江鳴  
董事

## 綜合權益變動表 截至二零零八年三月三十一日止年度

|               | 本公司權益持有人應佔 |         |           |          |              |            |           |           |        |           |          |           | 少數股東     |           |
|---------------|------------|---------|-----------|----------|--------------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
|               | 已發行        | 股份溢     | 繳入盈餘      | 資本儲備     | 租賃物業<br>重估儲備 | 匯率波動<br>儲備 | 中國<br>儲備金 | 購股權<br>儲備 | 保留溢利   | 擬派末期      |          | 合計        |          |           |
|               | 股本         | 價賬      |           |          |              |            |           |           |        | 股息        | 股息       |           |          |           |
| 附註            | 港幣千元       | 港幣千元    | 港幣千元      | 港幣千元     | 港幣千元         | 港幣千元       | 港幣千元      | 港幣千元      | 港幣千元   | 港幣千元      | 港幣千元     | 港幣千元      | 港幣千元     | 港幣千元      |
| 於二零零六年四月一日    |            | 210,525 | 347,771   | 88,621   | 929          | 3,974      | 55,181    | 9,697     | —      | 867,271   | 22,129   | 1,606,098 | 40,628   | 1,646,726 |
| 海外業務換算之匯兌調整   |            | —       | —         | —        | —            | —          | 119,546   | —         | —      | —         | —        | 119,546   | 2,005    | 121,551   |
| 重估盈餘          | 17         | —       | —         | —        | —            | 6,810      | —         | —         | —      | —         | —        | 6,810     | —        | 6,810     |
| 直接於權益中確認之淨收入  |            | —       | —         | —        | —            | 6,810      | 119,546   | —         | —      | —         | —        | 126,356   | 2,005    | 128,361   |
| 出售附屬公司變現收入    | 39         | —       | —         | —        | —            | —          | (8,484)   | —         | —      | —         | —        | (8,484)   | —        | (8,484)   |
| 本年度溢利         |            | —       | —         | —        | —            | —          | —         | —         | —      | 126,703   | —        | 126,703   | (1,118)  | 125,585   |
| 本年度確認之總收入     |            | —       | —         | —        | —            | 6,810      | 111,062   | —         | —      | 126,703   | —        | 244,575   | 887      | 245,462   |
| 於兌換可換股債券時     |            |         |           |          |              |            |           |           |        |           |          |           |          |           |
| 發行股份          | 33         | 17,875  | 151,519   | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | 169,394   | —        | 169,394   |
| 因行使購股權而發行股份   | 33         | 3,152   | 3,152     | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | 6,304     | —        | 6,304     |
| 收購附屬公司額外權益    |            | —       | —         | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | —         | (10,703) | (10,703)  |
| 出售部份附屬公司之股東權益 |            | —       | —         | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | —         | 400,117  | 400,117   |
| 二零零七年年中期股息    | 15         | —       | —         | (23,155) | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | (23,155)  | —        | (23,155)  |
| 擬派二零零七年年末期股息  | 15         | —       | —         | (27,594) | —            | —          | —         | —         | —      | —         | 27,594   | —         | —        | —         |
| 已付二零零七年年末期股息  | 15         | —       | —         | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | (22,129) | (22,129)  | —        | (22,129)  |
| 於二零零七年三月三十一日  |            | 231,552 | 502,442   | 37,872   | 929          | 10,784     | 166,243   | 9,697     | —      | 993,974   | 27,594   | 1,981,087 | 430,929  | 2,412,016 |
| 海外業務換算之匯兌調整   |            | —       | —         | —        | —            | —          | 226,928   | —         | —      | —         | —        | 226,928   | 28,351   | 255,279   |
| 分佔聯營公司儲備      |            | —       | —         | —        | —            | —          | 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 | 35         | —       | —         | —        | —            | (3,260)    | —         | —         | —      | —         | —        | (3,260)   | —        | (3,260)   |
| 直接於權益中確認之淨收入  |            | —       | —         | —        | —            | 9,780      | 234,527   | —         | —      | —         | —        | 244,307   | 28,351   | 272,658   |
| 出售附屬公司變現收入    | 39         | —       | —         | —        | —            | —          | 2,694     | —         | —      | —         | —        | 2,694     | —        | 2,694     |
| 本年度溢利         |            | —       | —         | —        | —            | —          | —         | —         | —      | 364,694   | —        | 364,694   | 6,276    | 370,970   |
| 本年度確認之總收入     |            | —       | —         | —        | —            | 9,780      | 237,221   | —         | —      | 364,694   | —        | 611,695   | 34,627   | 646,322   |
| 於兌換可換股債券時發行股份 | 33         | 44,386  | 621,238   | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | 665,624   | —        | 665,624   |
| 因行使購股權而發行股份   | 33         | 3,120   | 3,120     | —        | —            | —          | —         | —         | —      | —         | —        | 6,240     | —        | 6,240     |
| 確認以權益結算之股份支付  | 36         | —       | —         | —        | —            | —          | —         | 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  |            | 279,058 | 1,126,800 | 37,560   | 929          | 20,564     | 403,464   | 9,697     | 23,751 | 1,358,668 | —        | 3,260,491 | 435,942  | 3,696,433 |

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

中國儲備金指根據適用於本公司之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 截至二零零八年三月三十一日止年度

53

沿海綠色家園有限公司 二零零七至二零零八年年報

|                         | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| <b>經營活動之現金流</b>         |               |               |
| 除稅前溢利                   | 869,660       | 354,490       |
| 調整項目：                   |               |               |
| 財務成本                    | 49,170        | 34,778        |
| 分佔聯營公司之(溢利)虧損           | (3,691)       | 906           |
| 銀行利息收入                  | (6,728)       | (6,601)       |
| 折舊                      | 6,429         | 2,875         |
| 預付土地租賃款項攤銷              | 2,195         | 1,256         |
| 股份支付                    | 23,751        | —             |
| 出售物業、廠房及設備之虧損           | 46            | 111           |
| 營業稅撥備撥回                 | —             | (1,051)       |
| 其他應付款免除                 | (2,826)       | (3,250)       |
| 出售與物業有關之附屬公司溢利          | (40,775)      | (39,420)      |
| 出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利     | —             | (29,053)      |
| 投資物業公允價值增加              | (57,272)      | (79,575)      |
| 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       | 166,484       |
| 認股權證之公允價值溢利             | (49,776)      | —             |
| 預付款及其他應收款之撥備            | —             | 1,477         |
| 營運資金變動前之經營業務溢利          | 988,779       | 403,427       |
| 發展中物業之增加                | (1,625,463)   | (622,551)     |
| 已竣工之待售物業之減少(增加)         | 2,625,330     | (124,247)     |
| 應收賬款之增加                 | (131,916)     | (86,223)      |
| 預付款、按金及其他應收款之增加         | (618,603)     | (284,545)     |
| 應付賬款之增加(減少)             | 18,593        | (94,450)      |
| 其他應付款及應計負債之(減少)增加       | (31,612)      | 139,503       |
| 已收訂金及遞延收入之(減少)增加        | (286,472)     | 105,259       |
| 於營運中產生(使用)之現金           | 938,636       | (563,827)     |
| 已收利息                    | 6,728         | 6,601         |
| 已付利息                    | (285,439)     | (275,856)     |
| 已付中國稅項                  | (133,626)     | (89,351)      |
| 於經營活動中產生(使用)之淨現金        | 526,299       | (922,433)     |

綜合現金流量表(續) 截至二零零八年三月三十一日止年度

|                        | 附註 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------------------|----|---------------|---------------|
| <b>投資活動之現金流</b>        |    |               |               |
| 購入可供出售投資               |    | —             | (70,036)      |
| 購置物業、廠房及設備             |    | (70,060)      | (27,373)      |
| 出售物業、廠房及設備之收款          |    | 105           | —             |
| 出售投資物業之收款              |    | 53,099        | —             |
| 預付租賃土地款                |    | —             | (52,535)      |
| 收購與物業有關之附屬公司           | 37 | (219,335)     | (653,549)     |
| 向少數股東收購附屬公司之額外權益       |    | (126,470)     | (10,703)      |
| 收購與物業有關之共同控制實體         | 38 | (46,363)      | (313,948)     |
| 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           | 39 | 244,617       | 116,373       |
| 部份出售附屬公司之收款淨額          |    | —             | 429,170       |
| 共同控制實體墊款               |    | (17,673)      | (13,251)      |
| 給予聯營公司之借款              |    | (42,076)      | —             |
| 抵押銀行存款減少(增加)           |    | 231,948       | (272,581)     |
| 投資活動使用之淨現金             |    | (632,424)     | (868,433)     |
| <b>融資活動之現金流</b>        |    |               |               |
| 股息派發                   |    | (27,906)      | (45,284)      |
| 新增銀行及其他借貸              |    | 2,877,246     | 3,621,581     |
| 償還銀行及其他借貸              |    | (2,535,421)   | (1,124,524)   |
| 因行使購股權而發行股份            |    | 6,240         | 6,304         |
| 少數股東注資                 |    | 5,132         | —             |
| 欠本公司主要股東款項之減少          |    | (11,970)      | (32,433)      |
| 獲得(償還)共同控制實體借款         |    | 6,361         | (2,496)       |
| 融資活動產生之淨現金             |    | 319,682       | 2,423,148     |
| <b>現金及現金等值增加淨額</b>     |    |               |               |
| 年初之現金及現金等值             |    | 952,749       | 265,754       |
| 匯率變化影響                 |    | 39,421        | 54,713        |
| 年末之現金及現金等值             |    | 1,205,727     | 952,749       |
| <b>現金及現金等值結存分析</b>     |    |               |               |
| 現金及銀行結存                |    | 1,205,727     | 952,749       |

## 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。

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

本集團主要經營以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 物業管理服務

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則於二零零七年四月一日開始之本集團財政年度生效。

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂本）              | 資本披露                  |
| 香港財務報告準則第7號                 | 金融工具：披露               |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號之範圍        |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第9號  | 重估隱含之衍生工具             |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第10號 | 中期財務申報及減值             |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 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 |

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，並無作出任何前期調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露規定。於過往年度根據香港會計準則第32號呈列之若干資料已被刪除，而香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號所規定之相關比較資料亦已於本年度首次呈列。

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



## 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」)(續)

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 香港會計準則第1號(經修訂)              | 財務報告呈列方式 <sup>1</sup>                               |
| 香港會計準則第23號(經修訂)             | 借款成本 <sup>1</sup>                                   |
| 香港會計準則第27號(經修訂)             | 綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>                              |
| 香港會計準則第32號及第1號<br>(修訂本)     | 可認沽金融工具及清盤時之責任 <sup>1</sup>                         |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本)            | 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>                                |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂)            | 業務合併 <sup>2</sup>                                   |
| 香港財務報告準則第8號                 | 經營分類 <sup>1</sup>                                   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第12號 | 服務特許權安排 <sup>3</sup>                                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>                                 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號— 界定福利資產之<br>限額、最低資金規定及其相互關係 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

## 3. 重要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按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。

### 編製基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及由本公司(其附屬公司)所控制之實體之財務報表。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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 編製基準(續)

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。

#### 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

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

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

### 3. 重要會計政策(續)

#### 商譽(續)

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

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

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

#### 於聯營公司之投資

聯營公司乃指投資方對其有重大影響力之實體，且並非附屬公司或共同控制實體。

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

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

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

### 3. 重要會計政策(續)

#### 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)。

#### 收入確認

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

於日常業務過程中出售物業之收入於達致下列所有標準時確認：

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

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

倘發展物業於落成前出售，則會於落成(於該物業之衡平法權益已歸屬於買方時，有關政府部門就此發出相關竣工證明)時確認溢利。此階段前，自買方收取之按金及分期付款乃列作流動負債。

租金收入於物業出租期間以直線法按租約年期確認。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

物業管理收入於提供有關服務後確認。

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

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

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

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

#### 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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 投資物業

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

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

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。

#### 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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 有形資產減值虧損(續)

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。

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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 外幣(續)

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

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

#### 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。



### 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。

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後之各個結算日，貸款及應收賬款(包括應收貿易及其他應收賬款、應收共同控制實體及聯營公司款項、附抵押銀行存款及銀行結餘)乃採用實際利率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、貸款及應收賬款或持至到期投資之非衍生工具。

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

##### 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。

就貸款及應收賬款而言，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。

### 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)

貿易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。應收賬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，以及與應收賬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折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折讓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，惟貿易應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。倘貿易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。

### 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金融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率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收益表確認。

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收益表扣除。有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，以實際利率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、應付賬款及其他應收款、附息之銀行及其他借貸(不包括上文所述之可換股債券))其後使用實際利息法按攤銷成本計算。

##### 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。

##### 隱含衍生工具

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

### 3. 重要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 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本集團之綜合資產負債表內列賬，直至購股權獲行使為止，其費用亦不會就年內授出之購股權價值於綜合收益表內確認。行使購股權時發行之股份乃由本公司記錄為按股份面值計算之額外股本，而每股行使價高出股份面值之差額乃由本公司列作股份溢價。

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。

於各結算日，本集團修訂其估計預期最終歸屬購股權數目。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. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

### 採用實體會計政策時作出之重大判斷

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

#### 土地增值稅

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

本集團在中國從事物業開發業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其包含於稅項開支中。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所得稅開支及土地增值稅撥備。

### 估計不確定因素之主要來源

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

#### 商譽減值測試

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。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。截至二零零八年三月三十一日，本集團商譽之賬面值為港幣81,032,000元(二零零七年：港幣67,643,000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淨可變現值。倘到竣工還會發生之成本增加或淨銷售價值減少，則淨可變現值將會減少，導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇銷至淨可變現值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額可能不會兌現，則撇銷會作列賬。撇銷之察覺需運用判斷及估計，倘預期出現差異將影響發生估計改變之期間之發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及其撇銷。於二零零八年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣5,662,804,000元(二零零七年：港幣6,726,632,000元)及港幣1,338,079,000元(二零零七年：港幣427,547,000元)。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

##### 估計不確定因素之主要來源(續)

###### 重估可換股債券及評估衍生之公允價值

於發行以外幣為幣種之可換股債券時，隱含換股權衍生工具之公允價值須予釐定，而隱含衍生工具以衍生財務負債列賬。衍生財務負債於每個結算日以公允價值重估，而變動則計入損益賬。於估計衍生財務負債之公允價值時，本集團聘用獨立評估，有關評估亦基於各種假設及估算(見附註31)。於二零零七年三月三十一日，隱含換股權衍生工具之賬面值為港幣154,839,000元。

###### 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32(b))。於二零零八年三月三十一日，衍生財務負債之賬面值為港幣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30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。根據本公司董事推薦意見，本集團將透過發行新債券或贖回現有債券平衡整體資本結構。

## 6. 金融工具

### (a) 金融工具類別

|             | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| <b>財務資產</b> |               |               |
| 貸款及應收賬款     | 1,949,958     | 1,815,064     |
| 可供出售財務資產    | 2,960         | 3,047         |
| <b>財務負債</b> |               |               |
| 攤銷成本        | 5,464,422     | 5,163,029     |
| 衍生財務負債      | 54,729        | 154,839       |

### (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、付息之銀行及其他借款及可換股債券。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計值，因此本集團須面對外幣風險。

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            |               |
|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
| 港幣 | 25,473        | 19,057        | 12,121        | 8,347         |
| 美元 | 193,312       | 220,749       | 1,079,615     | 872,858       |

本集團利用貨幣掉期對沖其以美元計值之借貸(見附註32(a))。



## 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

下表詳列因應本集團對港幣及美元兌人民幣升值及貶值5%之敏感度。5%為主要管理層人員在內部報告外幣風險所使用的敏感度利率及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資產，並於年底按5%外幣匯率變動調整彼等的換算率。下列正數(負數)表示人民幣兌相關外幣升值(貶值)5%所導致的溢利增加。倘人民幣兌相關貨幣出現貶值5%，將會對年度溢利造成相等但相反之影響。

|           | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| <b>港幣</b> |               |               |
| 本年度溢利減少   | (629)         | (522)         |
| <b>美元</b> |               |               |
| 本年度溢利增加   | 41,781        | 31,773        |

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。

##### 公允價值及現金流量利率風險

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

##### 敏感度分析

下文敏感度分析乃按衍生工具及非衍生工具於有關結算日之利率風險而釐定。就浮動利率財務負債而言，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金額而作出。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估計。

若利率調高或調低100個基點，而其他所有變數保持不變，則本集團截至二零零八年三月三十一日及截至二零零七年三月三十一日止年度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701,000元及港幣1,561,000元。

## 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）

##### 其他價格風險

本集團因可換股債券及認股權證而面臨股本價格風險。可換股債券及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。可換股債券及認股權證之詳情分別載於附註31及32(b)。

##### 敏感度分析

倘估值模型中輸入之股價於年末下跌／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減少或增加如下數額：

|       | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 可換股債券 | —             | 12,514        |
| 認股權證  | 3,463         | —             |

#### (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買家所作之擔保以及為聯營公司所作之擔保。本集團之信貸風險主要來自其應收賬款及其他應收款。於資產負債表呈列之金額已扣除本集團管理層按以往經驗及現時之經濟環境所估計之呆壞賬撥備。

本集團並無由於單一客戶或類同之客戶群引致之重大集中信貸風險。

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。

#### (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儲備及持續監察預測及實際現金流量，並匹配財務資產與財務負債之到期日管理流動資金風險。

## 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<br>一個月<br>港幣千元 | 一個月<br>至三個月<br>港幣千元 | 三個月<br>至一年<br>港幣千元 | 一年<br>至五年<br>港幣千元 | 五年以上<br>港幣千元 | 於<br>二零零八年   |              |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
|              |                   |                     |                    |                   |              | 未貼現<br>現金    | 三月<br>三十一日   |
|              |                   |                     |                    |                   |              | 流量總額<br>港幣千元 | 之賬面值<br>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    |

|              | 少於<br>一個月<br>港幣千元 | 一個月<br>至三個月<br>港幣千元 | 三個月<br>至一年<br>港幣千元 | 一年<br>至五年<br>港幣千元 | 五年以上<br>港幣千元 | 於<br>二零零七年   |              |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
|              |                   |                     |                    |                   |              | 未貼現<br>現金    | 三月<br>三十一日   |
|              |                   |                     |                    |                   |              | 流量總額<br>港幣千元 | 之賬面值<br>港幣千元 |
| 於二零零七年三月三十一日 |                   |                     |                    |                   |              |              |              |
| 應付賬款及其他應付款   | 592,547           | -                   | 228,265            | 298,204           | -            | 1,119,016    | 1,027,373    |
| 應付本公司主要股東款項  | 12,070            | -                   | -                  | -                 | -            | 12,070       | 12,070       |
| 附息之銀行及其他借款   |                   |                     |                    |                   |              |              |              |
| — 固定利率       | 20,203            | 206,175             | 227,603            | 2,611,828         | -            | 3,065,809    | 2,725,122    |
| — 浮動利率       | 1,868             | 3,716               | 335,959            | 1,207,602         | 4,802        | 1,553,947    | 1,398,464    |
|              | 626,688           | 209,891             | 791,827            | 4,117,634         | 4,802        | 5,750,842    | 5,163,029    |

## 6. 金融工具(續)

### (c) 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值釐定如下：

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

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

## 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房地產開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業或住宅物業作收租用途及／或資本增值之業務；及
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內提供物業管理服務。

於本年度內並無內部業務分類之間之銷售或流轉(二零零七年：無)。

## 7. 分類資料(續)

### (a) 業務分類

#### 收入與業績

|                        | 物業發展             |               | 物業投資          |               | 物業管理          |               | 綜合               |               |
|------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
|                        | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
| 分類收入：                  |                  |               |               |               |               |               |                  |               |
| 銷售予外界客戶                | <b>3,710,681</b> | 2,002,712     | <b>6,823</b>  | 6,101         | <b>4,652</b>  | 3,433         | <b>3,722,156</b> | 2,012,246     |
| 分類業績                   | <b>1,035,634</b> | 598,769       | <b>83,961</b> | 75,280        | <b>555</b>    | (2,034)       | <b>1,120,150</b> | 672,015       |
| 未能劃分之企業開支              |                  |               |               |               |               |               | <b>(58,057)</b>  | (121,958)     |
| 外匯溢利淨額                 |                  |               |               |               |               |               | <b>56,450</b>    | —             |
| 認股權證之公允價值溢利            |                  |               |               |               |               |               | <b>49,776</b>    | —             |
| 可換股債券衍生工具<br>部份之公允價值虧損 |                  |               |               |               |               |               | <b>(222,503)</b> | (166,484)     |
| 貨幣掉期合約之<br>公允價值虧損      |                  |               |               |               |               |               | <b>(37,405)</b>  | —             |
| 利息收入                   |                  |               |               |               |               |               | <b>6,728</b>     | 6,601         |
| 財務成本                   |                  |               |               |               |               |               | <b>(49,170)</b>  | (34,778)      |
| 分佔聯營公司之溢利(虧損)          |                  |               |               |               |               |               | <b>3,691</b>     | (906)         |
| 除稅前溢利                  |                  |               |               |               |               |               | <b>869,660</b>   | 354,490       |
| 稅項                     |                  |               |               |               |               |               | <b>(498,690)</b> | (228,905)     |
| 本年溢利                   |                  |               |               |               |               |               | <b>370,970</b>   | 125,585       |

## 7. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

#### 資產負債表

|          | 物業發展             |               | 物業投資             |               | 物業管理          |               | 綜合                |               |
|----------|------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
|          | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元     | 二零零七年<br>港幣千元 |
| 分類資產     | <b>8,030,201</b> | 8,158,345     | <b>1,984,532</b> | 518,510       | <b>19,769</b> | 13,112        | <b>10,034,502</b> | 8,689,967     |
| 於聯營公司之權益 |                  |               |                  |               |               |               | <b>231,948</b>    | 114,027       |
| 未能劃分之資產  |                  |               |                  |               |               |               | <b>1,668,871</b>  | 1,417,527     |
| 總資產      |                  |               |                  |               |               |               | <b>11,935,321</b> | 10,221,521    |
| 分類負債     | <b>1,701,635</b> | 2,481,874     | <b>209,853</b>   | 26,536        | <b>20,529</b> | 13,033        | <b>1,932,017</b>  | 2,521,443     |
| 未能劃分之負債  |                  |               |                  |               |               |               | <b>6,306,871</b>  | 5,288,062     |
| 總負債      |                  |               |                  |               |               |               | <b>8,238,888</b>  | 7,809,505     |

#### 其他分類資料

|                                  | 物業發展          |               | 物業投資           |               | 物業管理          |               | 未分配           |               | 綜合             |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                                  | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元  | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 | 二零零八年<br>港幣千元  | 二零零七年<br>港幣千元 |
| 折舊                               | <b>657</b>    | 961           | <b>82</b>      | 46            | <b>299</b>    | 200           | <b>5,391</b>  | 1,668         | <b>6,429</b>   | 2,875         |
| 預付租賃款攤銷                          | -             | -             | -              | -             | -             | -             | <b>2,195</b>  | 1,256         | <b>2,195</b>   | 1,256         |
| 預付款及其他應收款之撥備                     | -             | 1,477         | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -              | 1,477         |
| 出售物業、廠房及設備之虧損                    | <b>22</b>     | -             | -              | -             | <b>6</b>      | -             | <b>18</b>     | 111           | <b>46</b>      | 111           |
| 投資物業之公允價值增長                      | -             | -             | <b>57,272</b>  | 79,575        | -             | -             | -             | -             | <b>57,272</b>  | 79,575        |
| 資本性支出                            | <b>3,834</b>  | 6,768         | <b>49,284</b>  | 5             | <b>1,175</b>  | 2,415         | <b>15,767</b> | 18,185        | <b>70,060</b>  | 27,373        |
| 透過收購與物業相關之附屬<br>公司產生之資本性支出       | -             | 47            | <b>617,078</b> | -             | -             | -             | -             | 16,600        | <b>617,078</b> | 16,647        |
| 透過收購與物業相關之<br>共同控制實體產生之<br>資本性支出 | <b>2,025</b>  | 917           | -              | -             | -             | -             | -             | -             | <b>2,025</b>   | 917           |

## 7. 分類資料(續)

### (b) 地域分類

由於本集團於截至二零零八年三月三十一日及二零零七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(扣減折讓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：

|        | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元    |
|--------|------------------|------------------|
| 物業銷售   | 3,710,681        | 2,002,712        |
| 租金收入   | 6,823            | 6,101            |
| 物業管理收入 | 4,652            | 3,433            |
|        | <b>3,722,156</b> | <b>2,012,246</b> |

## 9. 其他收入

|                | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入         | 6,728         | 6,601         |
| 來自聯營公司之項目管理費收入 | 7,395         | —             |
| 中國政府資助         | 7,419         | —             |
| 賠償收入           | —             | 32,394        |
| 其他應付款免除        | 2,826         | 3,250         |
| 外匯溢利淨額         | 56,450        | —             |
| 其他             | 9,039         | 9,237         |
|                | <b>89,857</b> | <b>51,482</b> |

## 10. 財務成本

|                   | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------------------|------------------|---------------|
| 須於五年內全數償還銀行貸款之利息  | 173,085          | 157,374       |
| 須於五年內全數償還其他貸款之利息  | 79,171           | 46,380        |
| 無須於五年內全數償還其他貸款之利息 | 1,186            | 620           |
| 優先票據之利息           | 117,614          | 76,110        |
| 可換股債券之利息          | 19,754           | 46,675        |
| 長期應付款之隱含利息開支      | 54,520           | 44,272        |
|                   | <b>445,330</b>   | 371,431       |
| 減：於發展中物業資本化之款項    | <b>(396,160)</b> | (336,653)     |
|                   | <b>49,170</b>    | 34,778        |

年內資本化之借貸成本乃於特別用作獲得合資格資產用途之借款中產生。

## 11. 稅項

|            | 二零零八年<br>港幣千元  | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------|----------------|---------------|
| 中國企業所得稅    |                |               |
| 本年度撥備      | 289,855        | 208,434       |
| 往年度超額撥備    | (13,499)       | —             |
| 中國土地增值稅    | 305,146        | 46,617        |
| 遞延稅項（附註35） |                |               |
| 本年度        | 68,257         | (26,146)      |
| 稅率變動所產生    | (151,069)      | —             |
| 本年度稅項總列支   | <b>498,690</b> | 228,905       |

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，且有若干可撥備扣減項目。



## 11. 稅項(續)

根據分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月十一日頒佈之中國企業所得稅法及其詳細實施法則，對於並沒有享有優惠稅率之附屬公司而言，新適用稅率將由二零零八年一月一日起統一為25%，至於享有優惠稅率15%之附屬公司，新適用稅率將以過渡階段之規定，於五年內由15%逐步增至25%。遞延稅項會按資產實現或支付負債發生期間之預計稅率確認。

按本公司、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務支出，與按實質稅率計算之稅務支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實質稅率之對賬，載列如下：

|                     | 二零零八年     |        | 二零零七年    |       |
|---------------------|-----------|--------|----------|-------|
|                     | 港幣千元      | %      | 港幣千元     | %     |
| 除稅前溢利               | 869,660   |        | 354,490  |       |
| 按法定稅率計算之稅項          | 217,415   | 25.0   | 116,982  | 33.0  |
| 無需納稅收入之稅項影響         | (47,372)  | (5.4)  | (19,207) | (5.4) |
| 不可扣稅開支之稅項影響         | 116,260   | 13.4   | 127,577  | 36.0  |
| 未確認稅項虧損之稅項影響        | 30,539    | 3.5    | 13,112   | 3.7   |
| 過往未確認稅項虧損動用之稅項影響    | (1,603)   | (0.2)  | (27,931) | (7.9) |
| 年內中國不同稅率之影響         | 35,794    | 4.1    | —        | —     |
| 於特殊省份或當地權力機構實施較低之稅率 | —         | —      | (13,159) | (3.7) |
| 分佔聯營公司(溢利)虧損之稅項影響   | (923)     | (0.1)  | 298      | 0.1   |
|                     | 350,110   | 40.3   | 197,672  | 55.8  |
| 中國土地增值稅             | 305,146   | 35.1   | 46,617   | 13.2  |
| 中國土地增值稅之所得稅影響       | (76,287)  | (8.8)  | (15,384) | (4.4) |
| 業務合併產生之遞延稅項         |           |        |          |       |
| 負債之估計變動             | 84,289    | 9.7    | —        | —     |
| 往年度超額撥備             | (13,499)  | (1.6)  | —        | —     |
| 因稅率變動對遞延稅項產生之影響     | (151,069) | (17.4) | —        | —     |
| 按本集團實質稅率計算之稅項列支     | 498,690   | 57.3   | 228,905  | 64.6  |

## 12. 本年溢利

本集團之本年溢利已扣除(計入)以下各項：

|                      | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 售出已竣工之待售物業之成本        | 2,488,361     | 1,422,935     |
| 物業、廠房及設備之折舊(附註17)    | 9,280         | 5,500         |
| 減：於發展中物業資本化之款項       | (2,851)       | (2,625)       |
|                      | 6,429         | 2,875         |
| 土地及樓宇之營運租約之最低租金      | 7,587         | 6,075         |
| 減：於發展中物業資本化之款項       | (2,629)       | (2,933)       |
|                      | 4,958         | 3,142         |
| 核數師酬金                | 3,000         | 2,400         |
| 員工成本(包括董事酬金—附註13)    | 117,427       | 63,986        |
| 退休金計劃供款              | 7,449         | 6,653         |
| 減：於發展中物業資本化之款項       | (38,680)      | (31,214)      |
|                      | 86,196        | 39,425        |
| 分佔共同控制實體之稅項(附註a)     | 91,205        | 137,372       |
| 分佔聯營公司之稅項(附註d)       | 916           | —             |
| 長期服務金(回撥)撥備          | (179)         | 271           |
| 預付款及其他應收款之撥備(附註b)    | —             | 1,477         |
| 出售物業、廠房及設備之虧損        | 46            | 111           |
| 預付租賃土地款攤銷(附註c)(附註19) | 2,195         | 1,256         |
| 總租金收入                | (6,823)       | (6,101)       |
| 減：支出費用               | 2,308         | 1,268         |
| 租金收入淨額               | (4,515)       | (4,833)       |

附註：

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

### 13. 董事酬金

按上市規則及香港公司法例第161條規定而披露之本年度董事酬金列載如下：

|            | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 袍金：        |               |               |
| 執行董事       | —             | —             |
| 非執行董事      | 50            | 10            |
| 獨立非執行董事    | 260           | 260           |
|            | <b>310</b>    | 270           |
| 其他酬金：      |               |               |
| 薪金、津貼及實物利益 | 14,037        | 6,005         |
| 以股份支付款項    | 17,329        | —             |
| 退休金計劃供款    | 129           | 67            |
|            | <b>31,495</b> | 6,072         |
|            | <b>31,805</b> | 6,342         |

### 13. 董事酬金(續)

|  | 袍金<br>港幣千元 | 薪金、<br>津貼及<br>實物利益<br>港幣千元 | 以股份<br>支付款項<br>港幣千元 | 退休金<br>計劃供款<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|--|------------|----------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <b>截至二零零八年</b>                               |            |                            |                     |                     |            |
| <b>三月三十一日止年度</b>                             |            |                            |                     |                     |            |
| 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<br>(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     |

### 13. 董事酬金(續)

|  | 袍金<br>港幣千元 | 薪金、<br>津貼及<br>實物利益<br>港幣千元 | 退休金<br>計劃供款<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|--|------------|----------------------------|---------------------|------------|
| <b>截至二零零七年</b>                               |            |                            |                     |            |
| <b>三月三十一日止年度</b>                             |            |                            |                     |            |
| 執行董事：  |            |                            |                     |            |
| 曾文仲先生  | —          | 1,403                      | 12                  | 1,415      |
| 江鳴先生   | —          | 1,794                      | 12                  | 1,806      |
| 陶林先生   | —          | 780                        | 12                  | 792        |
| 鄭榮波先生  | —          | 1,300                      | 12                  | 1,312      |
| 林振新先生  | —          | 299                        | 12                  | 311        |
| 吳欣先生   | —          | 317                        | 1                   | 318        |
| 辛向東先生  | —          | 112                        | 6                   | 118        |
|  | —          | 6,005                      | 67                  | 6,072      |
| 非執行董事：                                       |            |                            |                     |            |
| 鄭洪慶先生  | 10         | —                          | —                   | 10         |
| William F. Harley III先生<br>(別名Mickey Harley) | —          | —                          | —                   | —          |
| 歐力飛先生  | —          | —                          | —                   | —          |
| 胡愛民先生  | —          | —                          | —                   | —          |
| 張宜均先生  | —          | —                          | —                   | —          |
| 張化橋先生  | —          | —                          | —                   | —          |
|  | 10         | —                          | —                   | 10         |
| 獨立非執行董事：                                     |            |                            |                     |            |
| 鄧立人先生  | 100        | —                          | —                   | 100        |
| 羅健豪先生  | 80         | —                          | —                   | 80         |
| 黃繼昌先生  | 80         | —                          | —                   | 80         |
|  | 260        | —                          | —                   | 260        |
|  | 270        | 6,005                      | 67                  | 6,342      |

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(二零零七年：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。

#### 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(二零零七年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註13內，其餘一位非董事最高薪酬人士於截至二零零七年三月三十一日止年度之薪酬範圍乃於港幣1,000,001元至港幣1,500,000元之間，其詳情載列如下：

|         | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 基本薪金    | —             | 1,341         |
| 退休金計劃供款 | —             | 12            |
|         | —             | 1,353         |

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

#### 15. 股息

|                          | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 確認為分派之股息：                |               |               |
| 中期股息－每股普通股零港仙(二零零七年：1港仙) | —             | 23,155        |
| 末期股息－每股普通股1港仙(二零零七年：1港仙) | <b>27,906</b> | 22,129        |
|                          | <b>27,906</b> | 45,284        |
| 擬派股息：                    |               |               |
| 末期股息－每股普通股零港仙(二零零七年：1港仙) | —             | 27,594        |

擬派截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息之金額乃基於2,759,382,857股股份計算。

## 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：

|                                    | 二零零八年<br>港幣千元        | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>溢利</b>                          |                      |               |
| 本公司權益持有人應佔本年度溢利及<br>計算每股基本及攤薄溢利之溢利 | <b>364,694</b>       | 126,703       |
|                                    |                      |               |
|                                    | 二零零八年                | 二零零七年         |
| <b>股份數目</b>                        |                      |               |
| 計算每股基本溢利之普通股加權平均數                  | <b>2,641,182,576</b> | 2,224,893,397 |
| 潛在攤薄普通股之影響－購股權                     | <b>15,270,801</b>    | 28,322,978    |
| 計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數                  | <b>2,656,453,377</b> | 2,253,216,375 |

由於本公司認股權證之行使價高於股份平均市價，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及二零零七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。

## 17. 物業、廠房及設備

|                             | 土地及樓宇<br>港幣千元  | 租賃樓宇修葺<br>港幣千元 | 傢俬、固定<br>裝置及<br>辦公室設備<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元    | 在建工程<br>港幣千元   | 總計<br>港幣千元     |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>成本或估值</b>                |                |                |                               |               |                |                |
| 於二零零六年四月一日                  | 7,070          | 1,581          | 14,870                        | 10,573        | —              | 34,094         |
| 匯率調整                        | 717            | —              | 510                           | 435           | —              | 1,662          |
| 增加                          | 13,132         | 219            | 12,143                        | 1,879         | —              | 27,373         |
| 從投資物業轉出(附註18)               | 23,545         | —              | —                             | —             | —              | 23,545         |
| 收購與物業有關之附屬公司時<br>獲得(附註37)   | 16,550         | —              | 97                            | —             | —              | 16,647         |
| 收購與物業有關之共同控制<br>實體時獲得(附註38) | —              | —              | 517                           | 400           | —              | 917            |
| 出售                          | —              | (595)          | (2,168)                       | (1,256)       | —              | (4,019)        |
| 出售與物業有關之附屬公司(附註39)          | —              | —              | (1,267)                       | (2,255)       | —              | (3,522)        |
| 估值調整                        | 5,765          | —              | —                             | —             | —              | 5,765          |
| 於二零零七年三月三十一日                | 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<br>獲得(附註37)   | 12,311         | —              | 446                           | 808           | 603,513        | 617,078        |
| 收購與物業有關之共同控制實體時<br>獲得(附註38) | —              | —              | 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39)          | —              | —              | (285)                         | (311)         | —              | (596)          |
| 重估調整                        | 11,650         | —              | —                             | —             | —              | 11,650         |
| 於二零零八年三月三十一日                | <b>121,554</b> | <b>14,467</b>  | <b>32,457</b>                 | <b>14,468</b> | <b>693,943</b> | <b>876,889</b> |
| 包括                          |                |                |                               |               |                |                |
| 成本值                         | —              | 14,467         | 32,457                        | 14,468        | 693,943        | 755,335        |
| 二零零八年估值                     | 121,554        | —              | —                             | —             | —              | 121,554        |
|                             | 121,554        | 14,467         | 32,457                        | 14,468        | 693,943        | 876,889        |



17. 物業、廠房及設備(續)

|                           | 土地及樓宇<br>港幣千元 | 租賃樓宇修葺<br>港幣千元 | 傢俬、固定<br>裝置及<br>辦公室設備<br>港幣千元 | 汽車<br>港幣千元 | 在建工程<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|---------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|------------|--------------|------------|
| <b>折舊</b>                 |               |                |                               |            |              |            |
| 於二零零六年四月一日                | —             | 930            | 8,933                         | 5,728      | —            | 15,591     |
| 匯率調整                      | —             | —              | 274                           | 56         | —            | 330        |
| 年內撥備                      | 1,045         | 205            | 2,585                         | 1,665      | —            | 5,500      |
| 出售時撇除                     | —             | (595)          | (2,057)                       | (1,256)    | —            | (3,908)    |
| 出售與物業有關之附屬公司時<br>撇除(附註39) | —             | —              | (847)                         | (1,486)    | —            | (2,333)    |
| 重估調整                      | (1,045)       | —              | —                             | —          | —            | (1,045)    |
| 於二零零七年三月三十一日              | —             | 540            | 8,888                         | 4,707      | —            | 14,135     |
| 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<br>撇除(附註39) | —             | —              | (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     |
| <b>賬面值</b>                |               |                |                               |            |              |            |
| 於二零零八年三月三十一日              | 121,554       | 12,052         | 18,429                        | 8,394      | 693,943      | 854,372    |
| 於二零零七年三月三十一日              | 66,779        | 665            | 15,814                        | 5,069      | —            | 88,327     |

## 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 |
| 租賃樓宇修葺        | 20%               |
| 傢俬、固定裝置及辦公室設備 | 20%               |
| 汽車            | 20%               |

|           | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 於香港之土地及樓宇 |               |               |
| 長期租約      | 200           | 230           |
| 中期租約      | 200           | 180           |
|           | 400           | 410           |
| 於中國之土地及樓宇 |               |               |
| 長期租約      | 34,485        | 349           |
| 中期租約      | 86,669        | 66,020        |
|           | 121,154       | 66,369        |
|           | 121,554       | 66,779        |

本集團之土地及樓宇於二零零八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價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，則它們於二零零八年三月三十一日之賬面值將約為港幣96,749,000元(二零零七年：港幣61,565,000元)。

於二零零八年三月三十一日，若干賬面值總額分別約為港幣48,000,000元(二零零七年：港幣34,000,000元)及港幣22,000,000元(二零零七年：零)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30(a)(i)及附註30(b)(i))。

於二零零八年三月三十一日，賬面值約為港幣694,000,000元(二零零七年：零)之在建工程已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押(附註30(a)(ii))。

## 18. 投資物業

|                    | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| <b>公允價值</b>        |               |               |
| 年初數                | 507,321       | 302,765       |
| 匯率調整               | 54,500        | 5,717         |
| 於損益賬中確認之公允價值增加     | 57,272        | 79,575        |
| 從發展中物業轉出(附註25)     | —             | 172,549       |
| 從已竣工之待售物業轉出        | 50,482        | —             |
| 轉至物業、廠房及設備(附註17)   | —             | (23,545)      |
| 出售                 | (53,099)      | —             |
| 出售與物業有關之附屬公司(附註39) | —             | (29,740)      |
| 年結數                | 616,476       | 507,321       |

本集團之投資物業均位於中國境內並以以下租賃條款持有：

|      | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 長期租約 | 67,635        | 1,321         |
| 中期租約 | 548,841       | 506,000       |
|      | 616,476       | 507,321       |

本集團投資物業於二零零八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。

於二零零八年三月三十一日，若干賬面值合共約為港幣64,000,000元(二零零七年：港幣246,000,000元)之投資物業已用作本集團獲授銀行信貸額及其他貸款之抵押(附註30(a)及30(b)(ii))。

## 18. 投資物業 (續)

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42(a)。

## 19. 預付租賃土地款

|                        | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 年初數                    | 93,500        | 4,819         |
| 匯率調整                   | 8,597         | 1,604         |
| 增加                     | —             | 52,535        |
| 收購與物業有關之附屬公司(附註37)     | —             | 35,798        |
| 年內攤銷(附註12)             | (2,195)       | (1,256)       |
| 年終數                    | 99,902        | 93,500        |
| 就申報作出之分析：              |               |               |
| 非流動資產                  | 97,671        | 91,520        |
| 流動資產(包括在預付款、按金及其他應收款內) | 2,231         | 1,980         |
|                        | 99,902        | 93,500        |

本集團之租賃土地均按如下租約持有：

|          | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 於香港之租賃土地 |               |               |
| 長期租約     | 3,223         | 3,294         |
| 中期租約     | 795           | 826           |
|          | 4,018         | 4,120         |
| 於中國之租賃土地 |               |               |
| 中期租約     | 95,884        | 89,380        |
|          | 99,902        | 93,500        |

於二零零八年三月三十一日，若干賬面值合共約為港幣95,000,000元(二零零七年：港幣89,000,000元)之租賃土地已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押(附註30(a)(iii))。

## 20. 商譽

港幣千元

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| <b>成本</b>           |               |
| 於二零零六年四月一日          | 66,247        |
| 因收購附屬公司額外權益而產生      | 1,396         |
| <hr/>               |               |
| 於二零零七年三月三十一日        | 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39)  | (137)         |
| <hr/>               |               |
| <b>於二零零八年三月三十一日</b> | <b>81,032</b> |

### 商譽之減值測試

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

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仍基於預估之可變現淨值，並參考類似地區及情況之可資比較交易根據獨立專業合資格估值師對現金產出單位之相關資產之公允價值所作出之估值而估算。

於截至二零零八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

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

|       | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 非流動資產 | 59            | 778,451       |
| 流動資產  | 137,815       | 2,633,832     |
| 流動負債  | (37,912)      | (1,285,923)   |
| 非流動負債 | —             | (1,224,758)   |
| 淨資產   | 99,962        | 901,602       |
| 收入    | 609,445       | 1,253,652     |
| 開支    | (468,043)     | (1,033,278)   |
| 本年溢利  | 141,402       | 220,374       |

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（「高盛」）及北京沿海綠色家園世紀房地產開發有限公司（「北京世紀」）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，故該等共同控制實體均分類為本公司之附屬公司。

## 21. 於共同控制實體之權益(續)

於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<br>之面值         | 註冊成立<br>及營運地點 | 註冊資本<br>面值百分比<br>(附註(b)) | 本集團應佔比率 |                 | 主要業務 |
|--|---------------------|---------------|--------------------------|---------|-----------------|------|
|  |                     |               |                          | 投票權     | 溢利分配<br>(附註(b)) |      |
| 北京溫德拉房地產開發<br>有限公司<br>(「溫德拉」)<br>(附註(a)) | 人民幣<br>100,000,000元 | 中國            | 70.8                     | 60      | 70.8            | 土地發展 |
| 新上海國際物業<br>管理有限公司                        | 1,000,000美元         | 中國            | 30                       | 43      | 30              | 暫無營業 |
| 天津沿海綠色家園置業<br>有限公司(「天津置業」)<br>(附註(a))    | 人民幣<br>30,000,000元  | 中國            | 70                       | 60      | 70              | 暫無營業 |

附註(a)：本集團持有溫德拉及天津置業一半以上股本，及在股東大會上控制一半以上投票權。然而，根據各自股東協議，溫德拉及天津置業乃由本集團及其他主要股東共同控制。因此，溫德拉及天津置業均分類為本集團之共同控制實體。

附註(b)：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。

## 22. 於聯營公司之權益

|                    | 二零零八年<br>港幣千元  | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------------------|----------------|---------------|
| 投資成本               |                |               |
| 於中國上市              | 123,404        | 123,404       |
| 非上市                | 64,555         | —             |
| 應佔收購後溢利(虧損)及儲備     | 10,384         | (906)         |
| 出售一附屬公司給聯營公司之未確認溢利 | (8,471)        | (8,471)       |
|                    | <b>189,872</b> | 114,027       |
| 上市投資之公允價值          | <b>620,384</b> | 311,912       |

## 22. 於聯營公司之權益(續)

上述上市投資於二零零八年三月三十一日及二零零七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而計算，及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：

|          | 二零零八年<br>三月三十一日 | 二零零七年<br>三月三十一日 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 股價       | 人民幣17.37元       | 人民幣9.87元        |
| 波幅       | 55.67%至64.96%   | 41.58%至45.52%   |
| 無風險利率    | 3.46%至3.59%     | 2.09%至2.64%     |
| 預期年度股息收益 | —               | —               |
| 估計市場折讓   | 22.52%至25.80%   | 16.09%至23.17%   |

於二零零八年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益。

| 聯營公司名稱                 | 註冊及<br>經營地點 | 本集團持有之註冊<br>資本面值百分比<br>% | 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。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團以港幣68,000,000元總代價於二零零六年四月收購上海豐華(一家於中國上海證券交易所上市之公司)之21.13%權益或31,800,000股股份。在本集團於上海豐華董事會並無任何代表之前，本集團將上海豐華視為可供出售投資入賬。於本集團收購上海豐華之21.13%權益後，上海豐華實施重組計劃，該計劃主要涉及債務重組、通過將若干儲備資本化發行紅股及將上海豐華非流通股股東所持之紅股轉給上海豐華流通股股東、重組上海豐華之運營及業務等。



## 22. 於聯營公司之權益(續)

根據上海豐華之重組計劃，本集團作為上海豐華之主要股東同意將本公司當時淨資產賬面值為人民幣7,400萬元(約相等於港幣7,500萬元)之全資附屬公司沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司(「鞍山項目」)出售予上海豐華，代價為人民幣1.11億元(約相等於港幣1.12億元)。該代價將由上海豐華按相等於人民幣5,500萬元(約相等於港幣5,600萬元)發行約7,900,000股上海豐華紅股予本集團及現金人民幣5,600萬元(約相等於港幣5,600萬元)之方式支付。因此，鞍山項目錄得出售收益人民幣2,900萬元(約相等於港幣2,900萬元)，該收益記入綜合損益賬內「出售與物業有關之附屬公司溢利」(亦參閱附註39)。由於已出售鞍山項目予上海豐華，本集團亦毋須將紅股轉讓予上海豐華流通股股東，因此，於重組後本集團仍保持其於上海豐華之股權。

於二零零八年三月三十一日，本集團於上海豐華擁有21.13%權益或39,700,000股股份。於二零零七年一月上海豐華重組完成後，本集團已委任四位董事加入上海豐華董事會，並對上海豐華之經營及財務政策產生重大影響，因此，上海豐華自此計入為本集團之聯營公司。

聯營公司之財政年底為各年之十二月三十一日。有關本集團之上市及非上市聯營公司於二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日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：

|      | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 總資產  | 1,123,775     | 460,952       |
| 總負債  | (586,857)     | (299,159)     |
| 淨資產  | 536,918       | 161,793       |
| 收入   | 100,064       | 93,494        |
| 本年溢利 | 17,455        | 66,345        |

## 23. 可供出售投資

|        | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 會所會籍債券 | 2,960         | 3,047         |

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

## 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貸款而抵押予銀行之存款 (附註30(a))；(ii) 就銀行給予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) 本集團優先票據之存款 (附註30(d))。

銀行結存之市場利率約為0.72%。抵押存款之固定利率介乎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)) 時退回。

## 25. 發展中物業

|                       | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| <b>成本值</b>            |               |               |
| 年初數                   | 6,726,632     | 3,785,205     |
| 匯率調整                  | 588,588       | 208,693       |
| 增加                    | 2,115,684     | 2,502,168     |
| 收購與物業有關之附屬公司 (附註37)   | —             | 1,172,716     |
| 收購與物業有關之共同控制實體 (附註38) | 146,649       | 949,856       |
| 轉至已竣工之待售物業            | (3,575,416)   | (1,584,509)   |
| 轉至物業、廠房及設備 (附註17)     | (8,374)       | —             |
| 轉至投資物業 (附註18)         | —             | (172,549)     |
| 出售與物業有關之附屬公司 (附註39)   | (330,959)     | (134,948)     |
| 年終數                   | 5,662,804     | 6,726,632     |

## 25. 發展中物業(續)

本集團之發展中物業位於中國境內並以以下列租約條款持有：

|      | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元    |
|------|------------------|------------------|
| 長期租約 | 5,450,901        | 6,236,813        |
| 中期租約 | 211,903          | 489,819          |
|      | <b>5,662,804</b> | <b>6,726,632</b> |

於二零零八年三月三十一日，計入發展中物業之賬面值為港幣4,551,264,000元(二零零七年：港幣4,020,608,000元)，該賬面值為自結算日期起超逾十二個月後預計落成及可供出售之物業賬面值。

於二零零八年三月三十一日，若干總賬面值約為港幣3,897,000,000元(二零零七年：港幣4,284,000,000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30(a)(iv)及30(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。

於二零零八年三月三十一日，若干總賬面值為港幣864,000,000元(二零零七年：港幣211,000,000元)之已竣工之待售物業已就本集團獲授銀行及其他貸款而抵押予銀行及其他參與方(附註30(a)(v)及30(b))。

## 27. 應收賬款

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

|        | 二零零八年          |            | 二零零七年      |     |
|--------|----------------|------------|------------|-----|
|        | 結餘<br>港幣千元     | 百分率        | 結餘<br>港幣千元 | 百分率 |
| 0-30日  | 138,259        | 49         | 75,688     | 51  |
| 31-60日 | 4,126          | 2          | 52,268     | 35  |
| 61-90日 | 16,977         | 6          | 10,241     | 7   |
| 90日以上  | 121,016        | 43         | 10,052     | 7   |
|        | <b>280,378</b> | <b>100</b> | 148,249    | 100 |

在向客戶授予信貸期前，本集團採用內部信貸評估制度評估潛在顧客之信譽情況及按客戶界定信貸限額。

於報告日，本集團有少數逾期未付應收賬款結餘。由於本集團就該等結餘持有抵押品，於二零零八年三月三十一日賬齡在90日以上之應收賬款結餘約港幣121,016,000元乃銷售物業之應收賬款於結算日並未出現減值。

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結算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

|               | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
|---------------|------------------|---------------|
| 應收貸款(附註)      | 73,809           | —             |
| 其他應收款         | 180,313          | 332,136       |
| 收購新項目之訂金      | 869,922          | 173,543       |
| 收購附屬公司額外權益之訂金 | —                | 60,610        |
| 預付款及其他訂金      | 205,970          | 141,616       |
|               | <b>1,330,014</b> | 707,905       |

附註：於二零零八年三月三十一日，按年息率15%計息之應收貸款港幣73,809,000元(二零零七年：無)為無抵押及無固定還款期。

## 29. 應付賬款／已收按金及遞延收入

### 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

|        | 二零零八年         |            | 二零零七年         |            |
|--------|---------------|------------|---------------|------------|
|        | 結餘<br>港幣千元    | 百分率        | 結餘<br>港幣千元    | 百分率        |
| 0-30日  | 20,643        | 22         | 18,394        | 24         |
| 31-60日 | 12,749        | 14         | 445           | 1          |
| 61-90日 | 3,624         | 4          | 416           | 1          |
| 90日以上  | 55,683        | 60         | 54,867        | 74         |
|        | <b>92,699</b> | <b>100</b> | <b>74,122</b> | <b>100</b> |

### 已收按金及遞延收入

於本集團於二零零八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賬中含有約港幣111,000,000元(二零零七年：港幣101,000,000元)，其為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，於二零零八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42,000,000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111,000,000元)。

於結算日，本集團已收取該現金回報人民幣100,000,000元，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。

### 30. 附息之銀行及其他借款

|                   | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------------------|------------------|---------------|
| <b>即期</b>         |                  |               |
| 銀行貸款－有抵押          | 1,020,956        | 539,240       |
| 銀行貸款－無抵押          | 48,786           | 20,203        |
| 其他貸款－有抵押          | 224,796          | 204,893       |
| 其他貸款－無抵押          | 266,105          | —             |
|                   | <b>1,560,643</b> | 764,336       |
| <b>非即期</b>        |                  |               |
| 銀行貸款－有抵押          | 1,813,217        | 1,256,674     |
| 銀行貸款－無抵押          | 119,747          | 363,662       |
| 其他貸款－有抵押          | 15,097           | 725,034       |
| 其他貸款－無抵押          | 177,403          | 161,627       |
| 優先票據－有抵押          | 1,024,225        | 579,148       |
| 可換股債券之負債部份(附註31)  | —                | 273,105       |
|                   | <b>3,149,689</b> | 3,359,250     |
|                   | <b>4,710,332</b> | 4,123,586     |
| 分析：               |                  |               |
| 銀行貸款償還期：          |                  |               |
| 一年內或提出要求時         | 1,069,742        | 559,443       |
| 於第二年內             | 1,346,092        | 983,706       |
| 於第三年至第五年內(包括首尾兩年) | 586,872          | 636,630       |
|                   | <b>3,002,706</b> | 2,179,779     |
| 其他借款償還期：          |                  |               |
| 一年內或提出要求時         | 490,901          | 204,893       |
| 於第二年              | 180,655          | 1,451,003     |
| 於第三年至第五年(包括首尾兩年)  | 1,035,385        | 281,520       |
| 五年以上              | 685              | 6,391         |
|                   | <b>1,707,626</b> | 1,943,807     |
|                   | <b>4,710,332</b> | 4,123,586     |

### 30. 附息之銀行及其他借款(續)

附註：

(a) 於二零零八年三月三十一日，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48,000,000元(二零零七年：港幣34,000,000元)之土地及樓宇(附註17)；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣694,000,000元(二零零七年：無)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(二零零七年：港幣89,000,000元)之租賃土地(附註19)；
- (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣3,726,000,000元(二零零七年：港幣4,161,000,000元)之發展中物業(附註25)；
- (v) 本集團若干賬面總值約為港幣864,000,000元(二零零七年：港幣171,000,000元)之已竣工之待售物業(附註26)；及
- (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

於二零零七年三月三十一日，本集團若干銀行貸款乃以本集團銀行存款約港幣295,000,000元(附註24)及若干賬面總值約港幣246,000,000元(附註18)之投資物業作抵押。

(b) 於二零零八年三月三十一日，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22,000,000元(二零零七年：無)之物業、廠房及設備(附註17)；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣64,000,000元(二零零七年：無)之投資物業(附註18)；及
- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣171,000,000元(二零零七年：港幣123,000,000元)之發展中物業(附註25)。

於二零零七年三月三十一日，本集團若干其他貸款乃以本集團於共同控制實體高盛之股權及本集團若干賬面總值約為港幣40,000,000元之已竣工之待售物業作抵押(附註26)。

於二零零六年三月，本集團與獨立第三方訂立若干融資安排，為其附屬公司上海新弘大房地產有限公司(「新弘大」)持有之開發項目融資。於融資安排下，本集團借入一筆人民幣200,000,000元(約為港幣222,000,000元)之貸款。該貸款以本集團於新弘大85%之股權作抵押及須按固定年利率8.6%計息。本集團已於截至二零零八年三月三十一日止年度全數償還該筆貸款。

### 30. 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之實際利率(其亦與合約定下之利率相若)範圍如下(不包括實際年利率分別為16.64%及21.68%之優先票據及可換股債券之負債部份)：

|       | 二零零八年      |              | 二零零七年      |              |
|-------|------------|--------------|------------|--------------|
|       | 借款<br>港幣千元 | 利率           | 借款<br>港幣千元 | 利率           |
| 實際利率： |            |              |            |              |
| 定息借款  | 2,284,896  | 6.05%至10.00% | 2,725,122  | 4.86%至11.00% |
| 浮息借款  | 2,425,436  | 6.57%至8.32%  | 1,398,464  | 5.76%至6.93%  |

定息借款(不包括可換股債券及優先票據)會每年重新定價。

本集團以人民幣(集團實體之功能貨幣)以外之貨幣計值之借款如下：

|    | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|----|---------------|---------------|
| 美元 | 1,024,225     | 852,253       |

其他貸款須按固定年利率6.44%至10%(二零零七年：年利率5%至11%)計息。其他於五年以上償還之貸款為須按浮動市場年利率6.16%至6.66%(二零零七年：年利率5.51%至6.16%)計息之其他有抵押貸款，並須於二零一三年前按月分期償還。

- (d) 優先票據

根據日期為二零零五年七月七日之認購協議，本公司於二零零五年八月五日發行總金額為17,500,000美元(約相等於港幣1.362億元)之優先票據(「二零零五年八月優先票據」)予獨立第三方，二零零五年八月優先票據須按固定年利率9%計息及須於二零零八年八月五日全額償還。二零零五年八月優先票據以本公司之全資附屬公司沿海物業發展有限公司(「沿海物業發展有限公司」)之全部已發行股本作抵押。於截至二零零八年三月三十一日止年度，二零零五年八月優先票據已全數償還。

根據日期為二零零六年三月三十日之認購協議，本公司於二零零六年四月四日發行總金額為40,000,000美元(約相等於港幣3.112億元)之優先票據(「二零零六年四月優先票據」)予獨立第三方，二零零六年四月優先票據須按固定年利率9%計息及須於二零零八年八月四日全額償還。二零零六年四月優先票據以沿海物業發展有限公司之全部股本作抵押。於截至二零零八年三月三十一日止年度，二零零六年四月優先票據已全數償還。



### 30. 附息之銀行及其他借款(續)

附註：(續)

#### (d) 優先票據(續)

根據日期為二零零六年六月三十日之認購協議，本公司於二零零六年七月六日發行總金額為20,000,000美元(約相等於港幣1.556億元)之優先票據(「二零零六年七月優先票據」)予獨立第三方。二零零六年七月優先票據須按固定年利率9%計息及須於二零零八年八月四日全數償還。二零零六年七月優先票據以沿海物業發展有限公司之全部股本作抵押。於截至二零零八年三月三十一日止年度，二零零六年七月優先票據已全數償還。

根據於二零零七年十一月三十日訂立之收購協議，本公司向一位認購人發行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(「二零零七年十一月優先票據」)及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111,622,500股每股面值港幣0.10元之普通股之111,622,500份認股權證(見附註32(b))。所得款項淨額已用於贖回總額為77,500,000美元(約相等於港幣6.045億元)之二零零五年八月優先票據、二零零六年四月優先票據及二零零六年七月優先票據。二零零七年十一月優先票據須按固定年利率12%計息及須於二零一二年十一月八日全數償還。二零零七年十一月優先票據以本集團金額約港幣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。

### 31. 可換股債券

根據日期為二零零五年七月七日之認購協議，本公司於二零零五年八月五日發行總共1,250萬美元(約相等於港幣9,730萬元)之可換股債券(「二零零五年可換股債券」)予獨立第三方，經期後於二零零五年十一月十日修訂後分為四批發行，每批金額為3,125,000美元(約相等於港幣2,430萬元)，第一批及第二批之換股價為每股港幣0.3元而第三批及第四批之換股價為每股港幣0.5元。第一、二、三及四批之換股期將分別於二零零五年十二月三十一日、二零零六年六月三十日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日之前第十一個營業日(包括該日)屆滿。二零零五年可換股債券之利率為倫敦銀行同業拆息加年利率1.5%。倘本公司普通股之收市價於到期日前之連續10個交易日高於轉換價，本公司可選擇要求按面值100%提前贖回可換股債券。董事認為本公司提前贖回購股權之公允價值數額不大。二零零五年可換股債券以沿海物業發展有限公司之全部已發行股本作抵押。倘二零零五年可換股債券並未轉換為本公司普通股，彼等將於到期時以發行價贖回已發行價值1,250萬美元(約相等於港幣9,730萬元)。第一批二零零五年可換股債券於過往年度已轉換為本公司之股份，第二、三及四批二零零五年可換股債券已於截至二零零七年三月三十一日止年度內轉換為本公司股份(附註33)。負債部份之實際年利率為5.74%。

### 31. 可換股債券(續)

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33)。

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財務負債。負債部份之實際利率為21.68%。

年內可換股債券之負債部份及換股權衍生工具部份之變動載列如下：

|              | 負債部份(附註30) |             | 衍生工具部份   |             |
|--------------|------------|-------------|----------|-------------|
|              | 千美元        | 呈列為<br>港幣千元 | 千美元      | 呈列為<br>港幣千元 |
| 於二零零六年四月一日   | 9,261      | 72,232      | 3,557    | 27,745      |
| 發行可換股債券      | 30,987     | 241,703     | 7,188    | 56,065      |
| 利息費用         | 5,984      | 46,675      | —        | —           |
| 利息支出         | (1,739)    | (13,566)    | —        | —           |
| 公允價值變動產生之虧損  | —          | —           | 21,344   | 166,484     |
| 兌換           | (9,479)    | (73,939)    | (12,238) | (95,455)    |
| 於二零零七年三月三十一日 | 35,014     | 273,105     | 19,851   | 154,839     |
| 利息費用         | 2,533      | 19,754      | —        | —           |
| 利息支出         | (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 | —          | —           | —        | —           |

### 31. 可換股債券(續)

於兌換日期，二零零五年可換股債券兌換期權衍生工具之公允價值乃運用柏力克－舒爾斯期權定價模式計算所得。該模式所用之輸入值如下：

|      | 二零零五年可換股債券     |                  |
|------|----------------|------------------|
|      | 二零零六年<br>六月十六日 | 二零零六年<br>十二月三十一日 |
|      | 第二批            | 第三及四批            |
| 行使價  | 港幣0.30元        | 港幣0.50元          |
| 股價   | 港幣0.54元        | 港幣0.50元          |
| 內在價值 | 港幣0.24元        | 港幣0.82元          |
| 攤薄折讓 | 3.67%          | 4.21%            |

於二零零六年七月五日(授出日期)及年結日，二零零六年可換股債券兌換期權衍生工具之公允價值乃運用蒙特卡洛模擬模式而計算。該模式所用之輸入值如下：

|       | 二零零六年可換股債券    |                 |
|-------|---------------|-----------------|
|       | 二零零六年<br>七月五日 | 二零零七年<br>三月三十一日 |
|       | 行使價           | 港幣0.70元         |
| 股價    | 港幣0.58元       | 港幣1.10元         |
| 波幅    | 64.87%        | 58.84%          |
| 無風險利率 | 4.65%         | 3.88%           |
| 攤薄折讓  | 19.16%        | 19.16%          |

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%   |

因蒙特卡洛模擬模式、柏力克－舒爾斯期權定價模式及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，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，柏力克－舒爾斯期權定價模式及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，而蒙特卡洛模擬模式則適用於評估兌換期權衍生工具於授出日期及年結日之價值。

## 32. 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。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(可予調整)分別認購本公司至多74,415,000股及37,207,500股每股面值港幣0.10元之新股份。

認股權證之公允價值於發行時釐定及作為按公允價值計量之衍生財務負債列賬，其變動會於損益賬內處理。

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<br>十一月<br>八日 | 二零零七年<br>十二月<br>十八日 | 二零零八年<br>三月<br>三十一日 |
|-------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 行使價   | 港幣2.46元            | 港幣2.46元             | 港幣2.46元             |
| 股價    | 港幣2.22元            | 港幣1.46元             | 港幣1.16元             |
| 波幅    | 59.25%             | 59.56%              | 67.71%              |
| 無風險利率 | 3.009%             | 2.987%              | 1.977%              |
| 股息率   | 1.5%               | 1.5%                | 1.5%                |

認股權證於發行日及年結日之公允價值分別為港幣104,505,000元及港幣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30(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評估構成重大影響。

### 33. 股本

#### 股份

|                        | 普通股數目                | 面值<br>港幣千元     |
|------------------------|----------------------|----------------|
| 法定：                    |                      |                |
| 二零零六年四月一日及二零零七年三月三十一日  |                      |                |
| 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           | 7,000,000,000        | 700,000        |
| 已發行及已繳足股本：             |                      |                |
| 於二零零六年四月一日             |                      |                |
| 每股面值港幣0.10元之普通股        | 2,105,250,000        | 210,525        |
| 兌換可換股債券時發行股份           | 178,750,000          | 17,875         |
| 行使購股權時發行股份             | 31,520,000           | 3,152          |
| 於二零零七年三月三十一日及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           | <b>2,790,582,857</b> | <b>279,058</b> |

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(二零零七年：港幣73,125,000元)之可換股債券已轉換為443,862,857(二零零七年：178,750,000)股本公司每股面值港幣0.10元(二零零七年：港幣0.10元)之股份。

#### 購股權

本公司之購股權計劃及於該等計劃項下發行之購股權之詳情已載於附註36。

### 34. 長期應付款

於二零零八年三月三十一日，長期應付款包括收購共同控制實體之遞延代價港幣12,179,000元(二零零七年：港幣229,064,000元)(附註38(d))，該款項乃按收購日期之市場現行利率貼現。於本年度，本集團已提早償還大額遞延代價。於二零零八年三月三十一日該款項包括年內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(二零零七年：無)，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。

### 34. 長期應付款(續)

長期應付款之還款期分析如下：

|                 | 二零零八年<br>港幣千元  | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 第二年             | 13,220         | 129,696       |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 141,661        | 100,582       |
|                 | <b>154,881</b> | 230,278       |

應於一年內償還的遞延代價款項計入其他應付款及應計負債內。

### 35. 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<br>(附註(a))<br>港幣千元 | 投資物業<br>公允價值調整<br>港幣千元 | 稅項虧損<br>港幣千元   | 其他<br>港幣千元    | 總額<br>港幣千元     |
|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 於二零零六年四月一日          | 676,079                 | 530                    | —              | 53,575        | 730,184        |
| 匯率調整                | 32,477                  | 25                     | —              | 2,574         | 35,076         |
| 本年度扣除自(計入)損益賬(附註11) | —                       | 26,260                 | (20,000)       | (32,406)      | (26,146)       |
| 出售與物業有關之附屬公司(附註39)  | (29,095)                | —                      | —              | —             | (29,095)       |
| 於二零零七年三月三十一日        | 679,461                 | 26,815                 | (20,000)       | 23,743        | 710,019        |
| 匯率調整                | 49,998                  | 2,604                  | (1,562)        | 4,955         | 55,995         |
| 本年度扣除自損益賬(附註11)     | 21,893                  | 10,230                 | 13,458         | 22,676        | 68,257         |
| 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        | <b>606,784</b>          | <b>33,148</b>          | <b>(8,104)</b> | <b>54,634</b> | <b>686,462</b> |

附註：

- (a) 指收購持有物業之附屬公司時，因發展中物業之公允價值調整而產生之臨時差額之稅務影響。
- (b) 於結算日，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣406,669,000元(二零零七年：港幣335,029,000元)可供抵銷未來溢利。本集團已就為數港幣32,416,000元(二零零七年：港幣60,606,000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374,253,000元(二零零七年：港幣274,423,000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281,188,000元(二零零七年：港幣189,319,000元)。其他虧損可無限期結轉。

## 36. 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董事可隨時終止該計劃，據此董事於二零零二年八月三十日終止計劃1997。然而所有於計劃1997授出而未被行使之購股權將可據計劃1997之條款繼續有效行使。

於二零零二年九月二十四日舉行之股東週年大會上採納了一項新購股權計劃(「計劃2002」)。根據計劃2002條款及在符合上市規則之情況下，本公司董事可向有資格之參與者授出可購買本公司股份之購股權。計劃2002之主要條款概要載列如下：

### (a) 計劃2002之目的

計劃2002旨在激勵或獎賞參與者對本集團作出之貢獻及／或使本集團可以藉以聘請及留任高素質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。

### (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；

## 36. 購股權計劃(續)

### (b) 合資格參與者(「參與者」)(續)

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

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，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」)。

### (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。



## 36. 購股權計劃(續)

### (e) 向關連人士授出購股權(續)

(ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授予購股權，會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。

### (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，惟各期間股份認購價不得低於根據上文所載方式而釐定之認購價。

### 36. 購股權計劃（續）

#### (h) 計劃2002之期限

計劃2002之有效期為自二零零二年九月二十四日起計十年。

下表披露本公司於本年度根據計劃1997授出之購股權之變動：

| 參與者姓名<br>或類別 | 購股權數量              |                      |                      |                            |                           |                                  | 購股權<br>行使價 <sup>(2)</sup><br>港幣元 |      |
|--------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------|
|              | 於<br>二零零六年<br>四月一日 | 於<br>二零零七年<br>三月三十一日 | 於<br>二零零八年<br>三月三十一日 | 購股權<br>授出日期 <sup>(1)</sup> | 購股權<br>行使期 <sup>(3)</sup> | 購股權<br>行使價 <sup>(2)</sup><br>港幣元 |                                  |      |
| <b>董事</b>    |                    |                      |                      |                            |                           |                                  |                                  |      |
| 曾文仲          | 6,400,000          | -                    | 6,400,000            | (6,400,000)                | -                         | 二零零零年<br>五月二十日                   | 二零零零年十月一日至<br>二零零七年九月十九日         | 0.20 |
| 江鳴           | 6,400,000          | -                    | 6,400,000            | (6,400,000)                | -                         | 二零零零年<br>五月二十日                   | 二零零零年十月一日至<br>二零零七年九月十九日         | 0.20 |
| 陶林           | 6,400,000          | -                    | 6,400,000            | (6,400,000)                | -                         | 二零零零年<br>五月二十日                   | 二零零零年十月一日至<br>二零零七年九月十九日         | 0.20 |
| 鄭榮波          | 6,400,000          | -                    | 6,400,000            | (6,400,000)                | -                         | 二零零零年<br>五月二十日                   | 二零零零年十月一日至<br>二零零七年九月十九日         | 0.20 |
| 林振新          | 1,600,000          | -                    | 1,600,000            | (1,600,000)                | -                         | 二零零零年<br>五月二十日                   | 二零零零年十月一日至<br>二零零七年九月十九日         | 0.20 |
| <b>其他員工</b>  |                    |                      |                      |                            |                           |                                  |                                  |      |
| 合計           | 35,520,000         | (31,520,000)         | 4,000,000            | (4,000,000)                | -                         | 二零零零年<br>五月二十日                   | 二零零零年十月一日至<br>二零零七年九月十九日         | 0.20 |
|              | 62,720,000         | (31,520,000)         | 31,200,000           | (31,200,000)               | -                         |                                  |                                  |      |

附註：

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

就截至二零零七年三月三十一日及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分別為港幣0.87元及港幣1.36元。

### 36. 購股權計劃(續)

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之變動。

| 購股權類型                            | 於二零零七年<br>四月一日 | 本年度授出       | 本年度行使 | 本年度失效 | 於二零零八年<br>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<br>至二零零八年五月十四日 | -              | 15,400,000  | -     | -     | 15,400,000       |
| - 歸屬期限為二零零七年五月十四日<br>至二零零九年五月十四日 | -              | 30,082,000  | -     | -     | 30,082,000       |
| - 歸屬期限為二零零七年五月十四日<br>至二零一零年五月十四日 | -              | 15,400,000  | -     | -     | 15,400,000       |
| - 歸屬期限為二零零七年五月十四日<br>至二零一一年五月十四日 | -              | 15,400,000  | -     | -     | 15,400,000       |
| - 歸屬期限為二零零七年五月十四日<br>至二零一二年五月十四日 | -              | 49,658,000  | -     | -     | 49,658,000       |
|                                  | -              | 125,940,000 | -     | -     | 125,940,000      |

### 36. 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<br>或類別 | 購股權數量              |             |       |       | 於<br>二零零八年<br>三月三十一日 | 授出<br>購股權<br>日期 <sup>(1)</sup> | 行使購股權期限 <sup>(2)</sup>     | 購股權<br>行使價 <sup>(2)</sup><br>港幣元 |
|--------------|--------------------|-------------|-------|-------|----------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
|              | 於<br>二零零七年<br>四月一日 | 本年度授出       | 本年度行使 | 本年度失效 |                      |                                |                            |                                  |
| <b>董事</b>    |                    |             |       |       |                      |                                |                            |                                  |
| 曾文仲          | —                  | 10,000,000  | —     | —     | 10,000,000           | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 江鳴           | —                  | 10,000,000  | —     | —     | 10,000,000           | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 陶林           | —                  | 10,000,000  | —     | —     | 10,000,000           | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 鄭榮波          | —                  | 10,000,000  | —     | —     | 10,000,000           | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 林振新          | —                  | 2,500,000   | —     | —     | 2,500,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 吳欣           | —                  | 6,000,000   | —     | —     | 6,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 辛向東          | —                  | 4,000,000   | —     | —     | 4,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 胡愛民          | —                  | 6,000,000   | —     | —     | 6,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 張宜均          | —                  | 6,000,000   | —     | —     | 6,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 張化橋          | —                  | 6,000,000   | —     | —     | 6,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 鄧立人          | —                  | 2,500,000   | —     | —     | 2,500,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 羅健豪          | —                  | 2,000,000   | —     | —     | 2,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| 黃繼昌          | —                  | 2,000,000   | —     | —     | 2,000,000            | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
| <b>其他員工</b>  |                    |             |       |       |                      |                                |                            |                                  |
| 合計           | —                  | 48,940,000  | —     | —     | 48,940,000           | 二零零七年<br>五月十四日                 | 二零零八年五月十五日至<br>二零一二年九月二十三日 | 1.20                             |
|              | —                  | 125,940,000 | —     | —     | 125,940,000          |                                |                            |                                  |

### 36. 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。

於二零零八年三月三十一日，本公司根據計劃2002(二零零七年：計劃1997)授出而未被行使之購股權有125,940,000份(二零零七年：31,200,000份)，佔本公司當日已發行股份約4.5%(二零零七年：1.3%)。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125,940,000股(二零零七年：31,200,000股)本公司之普通股而股本將會增加港幣12,594,000元(二零零七年：港幣3,120,000元)以及增加股份溢價(扣除發行費用前)港幣138,534,000元(二零零七年：港幣3,120,000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23,751,000元已於截至二零零八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厘至4.028厘         |

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。

### 37. 收購與物業有關之附屬公司

- (a) 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。
- (b) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團以港幣**954,138,000**元之代價向若干第三方收購若干預付租賃土地款及位於中國之發展中物業及其相關資產及負債。是次收購乃透過分別於二零零六年五月三十一日、二零零六年七月三十一日及二零零七年三月三十一日收購深圳同澤文化傳播有限公司、遼寧寶城房地產開發有限公司及沈陽榮天房地產開發有限公司之全部股本權益進行。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而並無業務，該等交易已列作購買彼等之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：

|                | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元 |
|----------------|------------------|---------------|
| 收購淨資產：         |                  |               |
| 物業、廠房及設備(附註17) | <b>617,078</b>   | 16,647        |
| 預付租賃土地款(附註19)  | —                | 35,798        |
| 發展中物業(附註25)    | —                | 1,172,716     |
| 應收賬款           | <b>213</b>       | —             |
| 預付款、按金及其他應收款   | <b>10,722</b>    | 285           |
| 現金及銀行結存        | <b>39,887</b>    | 1,577         |
| 應付賬款           | <b>(7)</b>       | (1,780)       |
| 其他應付款及應計負債     | <b>(31,439)</b>  | (243,048)     |
| 附息銀行及其他借款      | <b>(249,338)</b> | (28,057)      |
| 長期應付款          | <b>(127,894)</b> | —             |
|                | <b>259,222</b>   | 954,138       |
| 支付方式：          |                  |               |
| 現金             | <b>259,222</b>   | 655,126       |
| 其他應付款          | —                | 299,012       |
|                | <b>259,222</b>   | 954,138       |

### 37. 收購與物業有關之附屬公司(續)

收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流出分析如下：

|                         | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 現金代價                    | (259,222)     | (655,126)     |
| 已收購現金及銀行結存              | 39,887        | 1,577         |
| 收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流出 | (219,335)     | (653,549)     |

於截至二零零八年三月三十一日及二零零七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。

### 38. 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，本集團透過其共同控制實體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) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團訂立協議，透過以人民幣776,520,000元(約相等於港幣784,419,000元)之總代價收購於高盛其他合營夥伴之全部股本權益，以收購位於中國之物業發展項目之額外權益。於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團已支付人民幣292,726,000元(約相等於港幣295,704,000元)。應付代價餘款將於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度分三期分別支付人民幣189,794,000元、人民幣158,500,000元及人民幣135,500,000元(約相等於港幣191,725,000元、港幣160,112,000元及港幣136,878,000元)。於二零零七年三月三十一日，剩餘之分期付款第一期港幣191,725,000元及第二及三期本金額港幣296,990,000元之現值(經使用於收購日期之折現率為現行市場利率而釐訂)，已分別計入其他應付款及長期應付款內。由於所收購之項目公司為物業控股公司及並無業務，是項交易已列作購買資產及負債而非業務合併。

### 38. 收購與物業有關之共同控制實體 (續)

(b) (續)

董事認為，於二零零七年三月三十一日，高盛仍為本集團之共同控制實體(雖然本集團擁有其100%之股本權益)，由於在悉數支付所有尚餘代價前，本集團及高盛之前股權持有人(已將其於高盛50%之股權出售予本集團)(「共同控制實體合作夥伴」)皆對高盛之財務及營運政策擁有共同控制權，共同控制實體合作夥伴保留於高盛之董事會擁有43%之投票權，而高盛之組織章程細則規定若干有關高盛之財務及營運之重大政策之決議案需要至少總票數的三分之二方可通過董事會決議案。本集團自二零零六年四月一日計入擁有高盛100%之股權。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，由於本集團擁有高盛董事會之100%投票權，故高盛成為本集團之附屬公司。

- (c) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團透過以港幣129,569,000元之代價收購一間項目公司北京溫德拉房地產開發有限公司(「溫德拉」)70.8%之股權，以收購於中國之若干待售物業，而本集團已根據此收購獲得溫德拉主要財務及營運政策之共同控制。是項交易於二零零六年六月三十日完成，由於所收購之共同控制實體為物業控股公司及並無業務，故已列作購買資產及負債而非業務合併。



### 38. 收購與物業有關之共同控制實體(續)

(d) 上述交易中收購之淨資產如下：

|                | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 收購淨資產：         |               |               |
| 物業、廠房及設備(附註17) | 2,025         | 917           |
| 發展中物業(附註25)    | 146,649       | 949,856       |
| 已竣工之待售物業       | —             | 137,949       |
| 預付款、按金及其他應收款   | —             | 326,041       |
| 應收共同控制實體款項     | —             | 73,589        |
| 可收回稅金          | —             | 12,168        |
| 現金及銀行結存        | 6,264         | 54,526        |
| 應付賬款           | —             | (36,116)      |
| 已收按金及遞延收入      | —             | (407,109)     |
| 其他應付款及應計負債     | (102,311)     | (187,636)     |
| 附息銀行及其他借款      | —             | (105,579)     |
|                | <b>52,627</b> | 818,606       |
| 支付方式：          |               |               |
| 現金             | 52,627        | 368,474       |
| 其他應付款          | —             | 221,068       |
| 長期應付款(附註34)    | —             | 229,064       |
|                | <b>52,627</b> | 818,606       |

有關收購與物業有關之共同控制實體之現金或現金等值之淨流出分析載列如下：

|                              | 二零零八年<br>港幣千元   | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------------------------|-----------------|---------------|
| 現金代價                         | (52,627)        | (368,474)     |
| 已收購現金及銀行結存                   | 6,264           | 54,526        |
| 收購與物業有關之共同控制實體現金及<br>現金等值淨流出 | <b>(46,363)</b> | (313,948)     |

### 39. 出售與物業有關之附屬公司

於截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度，本集團出售於中國從事物業發展及物業投資之若干附屬公司。

|                  | 二零零八年<br>港幣千元   | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------------|-----------------|---------------|
| 出售資產淨值：          |                 |               |
| 物業、廠房及設備(附註17)   | 575             | 1,189         |
| 投資物業(附註18)       | —               | 29,740        |
| 發展中物業(附註25)      | 330,959         | 134,948       |
| 已竣工之待售物業         | —               | 34,812        |
| 應收賬款             | —               | 4,001         |
| 預付款、按金及其他應收款     | 7,467           | 163,175       |
| 現金及銀行結存          | 54,517          | 23,051        |
| 應付賬款             | —               | (40,601)      |
| 已收按金及遞延收入        | —               | (2,940)       |
| 其他應付款及應計負債       | (74,108)        | (25,601)      |
| 附息銀行及其他借款        | —               | (130,912)     |
| 遞延稅項負債(附註35)     | —               | (29,095)      |
| 長期應付款            | —               | (5,895)       |
|                  | <b>319,410</b>  | 155,872       |
| 減：出售後分類為於聯營公司之權益 | <b>(63,882)</b> | —             |
|                  | <b>255,528</b>  | 155,872       |
| 應佔商譽(附註20)       | 137             | —             |
| 解除匯率波動儲備         | 2,694           | (8,484)       |
| 出售與物業有關之附屬公司溢利   | 40,775          | 39,420        |
|                  | <b>299,134</b>  | 186,808       |
| 支付方式：            |                 |               |
| 現金               | 299,134         | 139,424       |
| 於聯營公司之權益         | —               | 47,384        |
|                  | <b>299,134</b>  | 186,808       |

### 39. 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入分析如下：

|                          | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 現金代價                     | 299,134       | 139,424       |
| 出售之現金及銀行結存               | (54,517)      | (23,051)      |
| 出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入 | 244,617       | 116,373       |

於截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度出售之附屬公司對本集團該等年度之綜合收入或除稅後溢利並無重大影響。

### 40. 主要非現金交易

於本年度票面值總額約為港幣310,704,000元(二零零七年：港幣73,125,000元)之可換股債券被轉換為443,862,857(二零零七年：178,750,000)股本公司每股面值港幣0.10元之股份及股份溢價賬為港幣621,238,000元(二零零七年：港幣151,519,000元)。

年內收購與物業有關之附屬公司及共同控制實體及出售與物業有關之附屬公司之部份代價包含股份、遞延代價及現金付款。進一步詳情載於附註37、38及39。

### 41. 或然負債

(a) 於結算日，本集團已作出以下擔保：

|                | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>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  | 1,514,878     | 890,233       |
| — 授予聯營公司之銀行融資  | 267,657       | 23,483        |
|                | 1,782,535     | 913,716       |

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。

## 41. 或然負債(續)

- (b) 於截至二零零七年三月三十一日止年度，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。於二零零八年三月三十一日，本集團擁有一項賬面值為港幣138,215,000元之待發展物業，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。

## 42. 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：

|                 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 於一年內            | 8,445         | 2,464         |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 10,148        | 4,685         |
|                 | <b>18,593</b> | <b>7,149</b>  |

### (b) 作為承租人

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

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

|                 | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 於一年內            | 7,525         | 243           |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 6,569         | —             |
|                 | <b>14,094</b> | <b>243</b>    |

### 43. 資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團有以下之資本承擔：

|                 | 二零零八年<br>港幣千元  | 二零零七年<br>港幣千元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 已簽約但未入賬：        |                |               |
| 收購與物業有關之附屬公司    | 910,633        | —             |
| 收購一家附屬公司之額外權益   | —              | 57,580        |
| 收購一家共同控制實體之額外權益 | 32,376         | 29,497        |
|                 | <b>943,009</b> | <b>87,077</b> |

### 44. 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」)進行合計共港幣3,590萬元之個人按揭貸款(「該等貸款」)，為本集團之若干於中國之已竣工之待售物業(「該等物業」)之一項貸款獲取重新融資。於該重新融資安排項下，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使他們得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之款項用於支付應付本集團之購買代價款。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信托契約及其他安排，本集團保留該等物業之實益擁有權及其相關連之利益。董事認為，本集團保留與該等物業及該等貸款相關連之大部份風險及收益，因此，本集團於綜合財務報表繼續承認該等物業，並對向該等高級管理人員收取之款項記錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零零八年三月三十一日，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85,800,000元(二零零七年：港幣39,900,000元)及港幣18,100,000元(二零零七年：港幣20,800,000元)。
- (ii) 年內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(二零零七年：無)。

#### 44. 關連人士交易(續)

(b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 欠公司主要股東之款項指欠Coastal International 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

|            | 二零零八年<br>港幣千元 | 二零零七年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 短期福利       | 16,953        | 12,939        |
| 以股份支付之款項   | 17,497        | —             |
| 結束僱用後福利    | 193           | 214           |
| 主要管理人員薪酬總計 | 34,643        | 13,153        |

董事酬金之進一步資料載於附註13。

#### 45. 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              | 二零零八年<br>港幣千元    | 二零零七年<br>港幣千元    |
|-----------------|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>    |                  |                  |
| 於附屬公司之權益        | 2,487,843        | 1,945,368        |
| 可供出售投資          | 2,400            | 2,400            |
| 附抵押銀行存款         | 70,360           | 30,066           |
| <b>總非流動資產</b>   | <b>2,560,603</b> | <b>1,977,834</b> |
| <b>流動資產</b>     |                  |                  |
| 預付款及其他應收款       | 2,000            | 7,778            |
| 應收本公司主要股東款項     | 1,314            | 1,314            |
| 現金及銀行結存         | 73,573           | 9,258            |
| <b>總流動資產</b>    | <b>76,887</b>    | <b>18,350</b>    |
| <b>流動負債</b>     |                  |                  |
| 其他應付款及應計負債      | 62,232           | 23,639           |
| 欠附屬公司款項         | 10,614           | —                |
| 可換股債券之衍生工具部份    | —                | 154,839          |
| 衍生負債－認股權證       | 54,729           | —                |
| <b>總流動負債</b>    | <b>127,575</b>   | <b>178,478</b>   |
| <b>淨流動負債</b>    | <b>(50,688)</b>  | <b>(160,128)</b> |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>2,509,915</b> | <b>1,817,706</b> |
| <b>資本及儲備</b>    |                  |                  |
| 股本              | 279,058          | 231,552          |
| 儲備              | 1,206,632        | 706,307          |
| 擬派末期股息          | —                | 27,594           |
| <b>權益總額</b>     | <b>1,485,690</b> | <b>965,453</b>   |
| <b>非流動負債</b>    |                  |                  |
| 附息之銀行及其他借款      | 1,024,225        | 852,253          |
|                 | <b>2,509,915</b> | <b>1,817,706</b> |

## 45. 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<br>港幣千元 | 繳入盈餘<br>港幣千元 | 匯率           |               | 累計虧損<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|
|                            |               |              | 波動儲備<br>港幣千元 | 購股權儲備<br>港幣千元 |              |            |
| 於二零零六年四月一日                 | 347,771       | 2,366,301    | —            | —             | (1,816,005)  | 898,067    |
| 因兌換可換股債券而發行股份              | 151,519       | —            | —            | —             | —            | 151,519    |
| 因行使購股權而發行股份                | 3,152         | —            | —            | —             | —            | 3,152      |
| 年內虧損                       | —             | —            | —            | —             | (295,682)    | (295,682)  |
| 二零零七年中期股息                  | —             | (23,155)     | —            | —             | —            | (23,155)   |
| 擬派二零零七年末期股息                | —             | (27,594)     | —            | —             | —            | (27,594)   |
| 於二零零七年三月三十一日及<br>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      |
| 海外業務換算之匯兌調整                | —             | —            | (62,872)     | —             | —            | (62,872)   |
| 確認按股權結算以股份支付之款項            | —             | —            | —            | 23,751        | —            | 23,751     |
| 年內虧損                       | —             | —            | —            | —             | (84,600)     | (84,600)   |
| 已付二零零七年末期股息                | —             | (312)        | —            | —             | —            | (312)      |
| 於二零零八年三月三十一日               | 1,126,800     | 2,315,240    | (62,872)     | 23,751        | (2,196,287)  | 1,206,632  |

## 46. 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/<br>註冊及<br>經營地點 | 已發行<br>股本面值/<br>註冊資本<br>(附註(i)) | 本公司應佔<br>股權百分比 | 主要業務 |
|--------|----------------------|---------------------------------|----------------|------|
|--------|----------------------|---------------------------------|----------------|------|

直接持有之附屬公司：

|                                 |               |               |     |      |
|---------------------------------|---------------|---------------|-----|------|
| Coastal Realty (BVI)<br>Limited | 英屬處女<br>群島/香港 | 普通股200美元      | 100 | 投資控股 |
| 沿海地產投資(中國)<br>有限公司*             | 中國            | 100,000,000美元 | 100 | 投資控股 |



46. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司名稱                   | 註冊成立/<br>註冊及<br>經營地點 | 已發行<br>股本面值/<br>註冊資本<br>(附註(i))                | 本公司應佔<br>股權百分比 | 主要業務 |
|--------------------------|----------------------|--|----------------|------|
| 間接持有之附屬公司：               |                      |  |                |      |
| 北京沿海綠色家園世紀房地<br>產開發有限公司# | 中國                   | 人民幣50,000,000元                                 | 100            | 物業發展 |
| 北京高盛置業有限公司#              | 中國                   | 人民幣466,800,000元                                | 100            | 物業發展 |
| 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<br>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)<br>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)<br>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)<br>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)<br>有限公司#    | 中國                   | 人民幣100,000,000元                                | 100            | 物業發展 |
| 四川沿海綠色家園投資<br>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<br>無投票權遞延股<br>港幣20,000,000元<br>(附註ii) | 100            | 投資控股 |
| 沿海物業發展(上海)<br>有限公司#      | 中國                   | 12,000,000美元                                   | 100            | 物業投資 |
| 沿海物業管理有限公司               | 香港                   | 普通股港幣500,000元                                  | 100            | 投資控股 |

#### 46. 主要附屬公司資料 (續)

| 附屬公司名稱                    | 註冊成立／<br>註冊及<br>經營地點 | 已發行<br>股本面值／<br>註冊資本<br>(附註(i)) | 本公司應佔<br>股權百分比 | 主要業務 |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------|
| 間接持有之附屬公司：(續)             |                      |                                 |                |      |
| 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 |
| 值極有限公司                    | 香港                   | 普通股港幣10,000元                    | 100            | 物業投資 |
| 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 |
| 傑駿發展有限公司                  | 香港                   | 普通股港幣2元                         | 100            | 物業投資 |
| 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   |
| 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<br>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 |
| 沛華企業有限公司                  | 香港                   | 普通股港幣2元                         | 100            | 投資控股 |
| 上海沿海綠色家園置業有限公司^           | 中國                   | 人民幣110,000,000元                 | 100            | 投資控股 |
| 上海凌志置業有限公司#               | 中國                   | 25,000,000美元                    | 100            | 物業投資 |

#### 46. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司名稱            | 註冊成立/<br>註冊及<br>經營地點 | 已發行<br>股本面值/<br>註冊資本<br>(附註(i)) | 本公司應佔<br>股權百分比 | 主要業務 |
|-------------------|----------------------|---------------------------------|----------------|------|
| 間接持有之附屬公司：(續)     |                      |                                 |                |      |
| 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                   | 10,000,000美元                    | 100            | 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 |
| 深圳同澤文化傳播<br>有限公司# | 中國                   | 人民幣1,000,000元                   | 100            | 管理服務 |
| 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 |
| 廈門凌志建設發展有限公司#     | 中國                   | 5,000,000美元                     | 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

| 物業名稱                      | 地址                                     | 發展項目<br>類別   | 發展項目<br>建築面積<br>(平方米) | 於二零零八年                                 | 本集團應佔<br>發展項目<br>之權益 | 竣工日期  |
|---------------------------|--|--------------|-----------------------|--|----------------------|---|
|                           |  |              |                       | 三月三十一日<br>由本集團<br>持有之<br>建築面積<br>(平方米) |                      |   |
| <b>中國</b>                 |  |              |                       |  |                      |   |
| 鞍山綠色智慧城<br>(第六期B區除外)      | 鞍山<br>高新技術產業<br>開發區A區<br>汪峪路北及<br>深營路東 | 住宅<br>附帶商業面積 | 381,758               | 20,571                                 | 21.13%               | 二零零零年六月，<br>二零零零年十二月，<br>二零零二年四月，<br>二零零三年五月，<br>二零零五年六月，<br>二零零六年九月及<br>二零零七年十二月 |
| 北京賽洛城<br>第一、二、<br>三及五期    | 北京<br>朝陽區<br>百子灣5號                     | 住宅／商業        | 431,000               | 50,543                                 | 100%                 | 二零零七年三月，<br>二零零七年九月及<br>二零零八年三月   |
| 北京麗水佳園別墅<br>第一期及<br>第二期A區 | 北京<br>龐路莊鎮大興村                          | 住宅           | 97,902                | 4,189                                  | 100%                 | 二零零四年十二月及<br>二零零七年三月  |
| 東莞麗水佳園<br>第一及二期           | 東莞<br>道窖區蔡白村                           | 住宅<br>附帶商業面積 | 125,000               | 43,516                                 | 100%                 | 二零零七年七月及<br>二零零八年三月   |
| 福州豪庭                      | 福州<br>鼓樓區<br>河邊街1號及<br>華林路<br>156至158號 | 住宅           | 40,443                | 713                                    | 100%                 | 二零零三年六月   |
| 江西麗水佳園<br>第一、二及三期         | 江西<br>新建縣<br>長陵鎮<br>高新大道以南             | 住宅<br>附帶商業面積 | 201,300               | 21,183                                 | 100%                 | 二零零六年九月，<br>二零零六年十二月<br>及二零零八年三月  |
| 上海金橋花園                    | 上海<br>長寧區<br>東諸安濱路<br>103號             | 住宅<br>附帶商業面積 | 65,908                | 5,037                                  | 100%                 | 一九九七年十一月  |

主要物業一覽表(續)

持有待售及投資物業(續)

| 物業名稱                    | 地址  | 發展項目<br>類別   | 發展項目<br>建築面積<br>(平方米) | 於二零零八年                                 | 本集團應佔<br>發展項目<br>之權益 | 竣工日期   |
|-------------------------|---|--------------|-----------------------|--|----------------------|--|
|                         |   |              |                       | 三月三十一日<br>由本集團<br>持有之<br>建築面積<br>(平方米) |                      |  |
| 上海麗水馨庭<br>第一期           | 上海<br>松江區<br>新橋民中路<br>1號地塊                        | 住宅           | 135,400               | 50,739                                 | 100%                 | 二零零七年九月                                      |
| 瀋陽東北傢飾城                 | 瀋陽<br>于洪區<br>瀋遼路319號                              | 商業           | 149,752               | 80,752                                 | 100%                 | 二零零零年(註1)                                    |
| 深圳聚龍大廈<br>第一及二期         | 深圳<br>羅湖區<br>東門中路<br>與文錦中路<br>交界處                 | 住宅/商業        | 45,582                | 3,558                                  | 100%                 | 二零零零年三月及<br>二零零三年四月                          |
| 深圳諾德<br>金融中心            | 深圳<br>福田區<br>福中三路<br>1006號<br>諾德金融中心<br>26、37及38層 | 寫字樓          | 不適用                   | 4,819                                  | 100%                 | 二零零六年(註1及2)                                  |
| 武漢麗水佳園<br>第一、二、<br>三及四期 | 武漢<br>東西湖區<br>機場路西<br>金銀湖北                        | 住宅<br>附帶商業面積 | 282,242               | 3,642                                  | 100%                 | 二零零三年八月，<br>二零零四年八月，<br>二零零五年八月及<br>二零零六年三月  |
| 武漢賽洛城<br>第一期            | 武漢<br>東西湖區<br>長寶公路西<br>金山大道北                      | 住宅/商業        | 221,700               | 46,003                                 | 100%                 | 二零零八年三月                                      |
| 廈門鷺江新城<br>第一、二、<br>三及四期 | 廈門<br>蓮花區<br>蓮花路呂嶺路                               | 住宅<br>附帶商業面積 | 143,411               | 1,098                                  | 100%                 | 一九九八年六月，<br>二零零二年八月，<br>二零零三年三月及<br>二零零三年十二月 |

## 主要物業一覽表 (續)

### 持有待售及投資物業 (續)

| 物業名稱   | 地址                          | 發展項目類別 | 發展項目建築面積<br>(平方米) | 於二零零八年                                 | 本集團應佔<br>發展項目<br>之權益 | 竣工日期     |
|--------|-----------------------------|--------|-------------------|--|----------------------|----------|
|        |                             |        |                   | 三月三十一日<br>由本集團<br>持有之<br>建築面積<br>(平方米) |                      |          |
| 廈門香江花園 | 廈門<br>蓮花區<br>蓮花南路及<br>嘉禾路交界 | 住宅/商業  | 99,355            | 14                                     | 100%                 | 一九九三年十二月 |
|        |                             |        |                   | 336,377                                |                      |          |

註1：由中國國內其他獨立發展商開發。

註2：該等物業由本集團用作寫字樓。

| 物業名稱      | 地址                            | 發展項目類別 | 發展項目建築面積<br>(平方米) | 於二零零八年                                 | 本集團應佔<br>發展項目<br>之權益 | 竣工日期              |
|-----------|-------------------------------|--------|-------------------|--|----------------------|-------------------|
|           |                               |        |                   | 三月三十一日<br>由本集團<br>持有之<br>建築面積<br>(平方米) |                      |                   |
| <b>香港</b> |                               |        |                   |  |                      |                   |
| 沙田第一城     | 香港<br>沙田得基街<br>5號第8座<br>4樓C室  | 住宅     | 不適用               | 30                                     | 100%                 | 一九八一年<br>(註1、2及3) |
| 華納大廈      | 香港<br>銅鑼灣<br>百德新街<br>55號10樓B室 | 住宅     | 不適用               | 113                                    | 100%                 | 一九五八年<br>(註1、2及3) |
|           |                               |        |                   | 143                                    |                      |                   |

註1：本集團持有之面積為可售面積。

註2：住宅物業由本集團用作員工宿舍。

註3：本集團於香港持有之物業乃由其他獨立發展商開發。

## 主要物業一覽表(續)

### 本集團推廣及包銷之物業

| 物業名稱   | 地址                         | 發展項目類別 | 發展項目建築面積<br>(平方米) | 於二零零八年<br>三月三十一日<br>由本集團<br>持有之<br>建築面積<br>(平方米) | 本集團應佔<br>發展項目<br>之權益 | 竣工日期    |
|--------|----------------------------|--------|-------------------|--|----------------------|---------|
| 上海金橋大廈 | 上海<br>長寧區<br>延安西路<br>2077號 | 住宅/商業  | 35,768            | 6,834  | 100%                 | 一九九三年八月 |

### 發展中物業

| 物業名稱                       | 地址                                     | 發展項目類別       | 發展項目<br>估計建築面積<br>(平方米) | 本集團應佔<br>發展項目之權益 | 估計竣工年份 |
|----------------------------|--|--------------|-------------------------|------------------|--------|
| 鞍山綠色智慧城<br>第六期B區           | 鞍山<br>高新技術產業<br>開發區A區<br>汪峪路北及<br>深營路東 | 住宅<br>附帶商業面積 | 33,300                  | 21.13%           | 二零零八年  |
| 鞍山千山路項目                    | 鞍山<br>高新技術產業<br>開發區A區<br>汪峪路北及<br>深營路東 | 購物區          | 20,000                  | 21.13%           | 二零零九年  |
| 鞍山智慧新城                     | 鞍山市立山區<br>北勝利路東<br>湖南路南                | 住宅           | 203,100                 | 21.13%           | 二零零八年  |
| 北京生命<br>科學園項目              | 北京<br>昌平區回龍觀鎮<br>中關村生命科學園<br>青年公寓地段18號 | 住宅<br>附帶商業面積 | 39,173                  | 100%             | 二零零九年  |
| 北京賽洛城<br>(第一、二、<br>三及五期除外) | 北京<br>朝陽區<br>百子灣5號                     | 住宅/商業        | 437,700                 | 100%             | 二零零九年  |

## 主要物業一覽表 (續)

### 發展中物業 (續)

| 物業名稱                 | 地址  | 發展項目類別       | 發展項目<br>估計建築面積<br>(平方米) | 本集團應佔<br>發展項目之權益 | 估計竣工年份 |
|----------------------|---|--------------|-------------------------|------------------|--------|
| 北京麗水佳園別墅<br>第二期B區及三期 | 北京<br>龐路莊鎮<br>大興村                         | 住宅           | 36,558                  | 100%             | 二零零八年  |
| 成都都江堰項目              | 成都都江堰市<br>幸福鎮觀風<br>4、5、6組<br>臨走馬河<br>東側宗地 | 住宅           | 77,400                  | 21.13%           | 二零一零年  |
| 成都龍泉驛項目              | 成都<br>龍泉驛鎮<br>百工堰區                        | 住宅<br>附帶配套設施 | 222,534                 | 79%              | 二零一零年  |
| 大連星海灣項目              | 遼寧<br>大連市<br>沙河區<br>A區                    | 住宅／商業        | 369,800                 | 50%              | 二零一零年  |
| 東莞麗水佳園<br>第三期        | 東莞<br>道窖區<br>蔡白村                          | 住宅<br>附帶商業面積 | 192,000                 | 100%             | 二零零九年  |
| 江西麗水佳園<br>第四期        | 江西<br>新建縣<br>長陵鎮<br>高新大道以南                | 住宅<br>附帶商業面積 | 83,300                  | 100%             | 二零零八年  |
| 上海麗水馨庭<br>第二期        | 上海<br>松江區<br>新橋民中路<br>1號地塊                | 住宅           | 157,400                 | 100%             | 二零零九年  |
| 瀋陽渾南住宅項目             | 遼寧<br>瀋陽市<br>渾南新區<br>天壇南街8號               | 住宅           | 346,500                 | 20%              | 二零零八年  |
| 瀋陽渾南商業項目             | 遼寧<br>瀋陽市<br>渾南新區<br>天壇南街8號               | 商業           | 187,100                 | 100%             | 二零一零年  |



## 主要物業一覽表 (續)

### 發展中物業 (續)

| 物業名稱             | 地址                           | 發展項目類別              | 發展項目<br>估計建築面積<br>(平方米) | 本集團應佔<br>發展項目之權益 | 估計竣工年份 |
|------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|--------|
| 蘇州商業項目           | 蘇州<br>金閶區<br>干將西路<br>1296號   | 辦公室／商鋪／<br>酒店／服務式公寓 | 116,600                 | 100%             | 二零零八年  |
| 武漢賽洛城<br>(第一期除外) | 武漢<br>東西湖區<br>長寶公路西<br>金山大道北 | 住宅／商業               | 1,238,300               | 100%             | 二零零九年  |
|                  |                              |                     | 3,760,765               |                  |        |

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

### 土地開發

| 物業名稱    | 位置  | 發展項目<br>地盤面積 | 發展項目<br>之估計<br>建築面積<br>(平方米) | 發展項目<br>擬改變之<br>土地用途<br>類別 | 本集團<br>應佔之<br>權益 |
|---------|---|--------------|------------------------------|----------------------------|------------------|
| 北京順義項目  | 北京<br>順義區<br>站前西街南側                           | 94,483       | 203,000                      | 住宅<br>附帶配套<br>商業設施         | 70.80%(註)        |
| 成都都江堰項目 | 成都<br>都江堰市<br>幸福鎮<br>觀風4、5、6<br>組臨走馬河<br>東側宗地 | 267,481      | 427,970                      | 住宅<br>附帶配套<br>商業設施         | 100%(註)          |
|         |   |              | 630,970                      |                            |                  |

註：土地開發包括安排對現有居民之重新安置及設計策劃物業開發計劃以備政府有關部門批准。本集團擁有該等土地開發權益。而進一步獲取該等項目之土地使用權將需經過公開的招標或拍賣程序。

(請參閱於本年報第19頁至25頁「主要物業及發展項目簡介」一節中對土地開發之進一步討論)。