

二零零九至一零年年報

COASTAL 沿海

沿海綠色家園有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：01124



目 錄

公司資料	2
股權結構及主要業務	3
財務摘要	4
主席報告	6
管理層討論及分析	12
董事簡介	31
企業管治報告	34
董事會報告	41
獨立核數師報告	49
綜合全面收入表	51
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	56
綜合財務報表附註	58
主要物業一覽表	130

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

於香港之總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16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 (副主席兼董事總經理)
陶 林先生
鄭榮波先生
林振新先生
蔡少斌先生
鄭洪慶先生

非執行董事

郭立民先生
徐汝心先生

獨立非執行董事

鄧立人先生
羅健豪先生
黃繼昌先生

公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

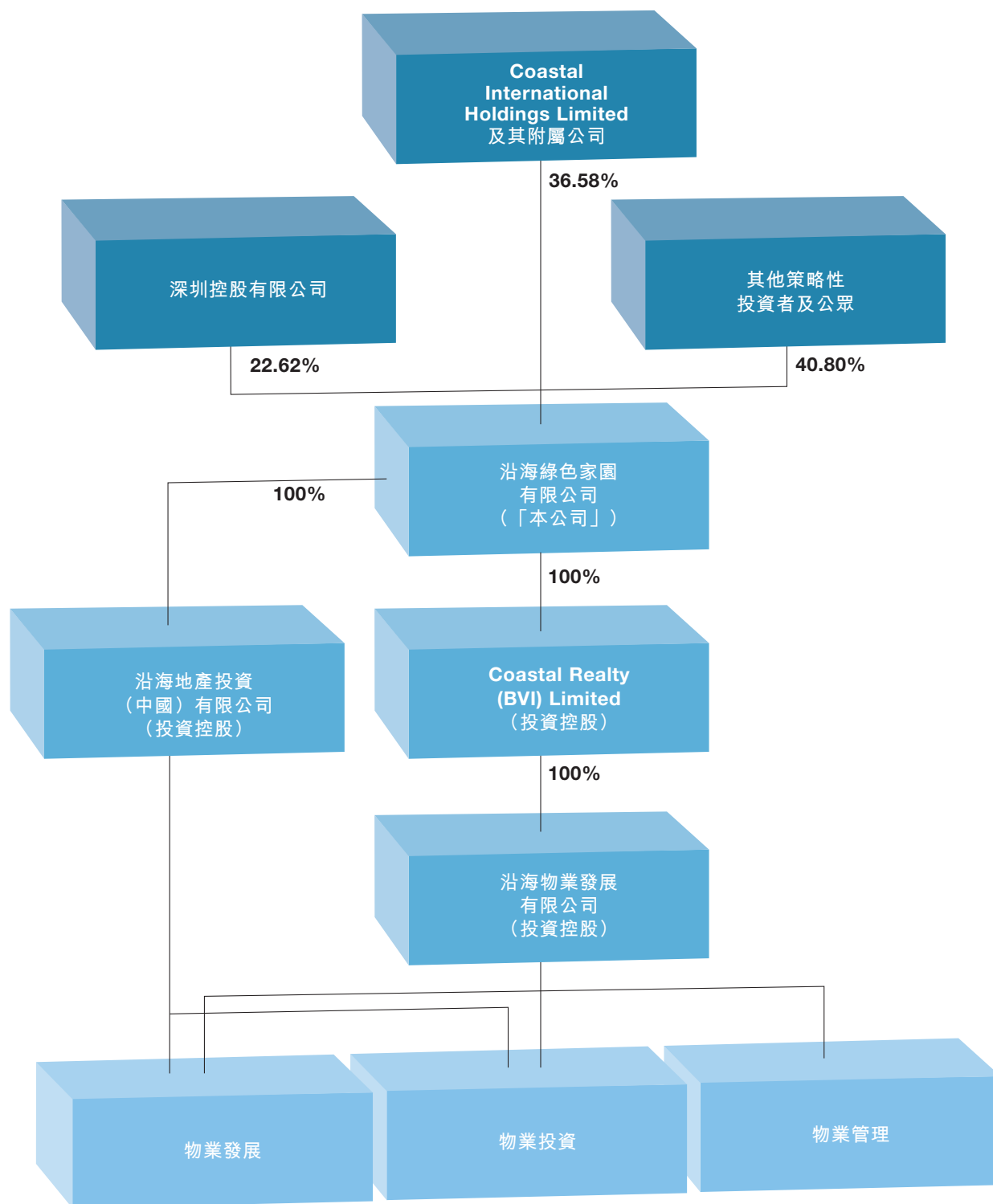
核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

股份代號

1124

股權結構及主要業務



以下為摘錄自本集團過去五個財政年度經審核綜合財務報表之已公佈綜合業績、資產與負債概要，並已就截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註2所載列之會計政策變動對確認銷售發展物業之收益之影響作出追溯調整。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	3,922,033	2,956,174	3,114,980	1,203,318	539,098
除稅前溢利	685,227	548,689	429,925	182,658	88,740
本年度本公司擁有人應佔溢利	209,577	215,008	116,674	44,463	40,815
股息	-	-	-	50,749	43,182

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	16,745,686	14,490,890	12,836,660	10,933,435	5,602,246
總負債	(13,306,458)	(10,873,080)	(9,583,521)	(8,675,476)	(4,022,281)
總權益	3,439,228	3,617,810	3,253,139	2,257,959	1,579,965
少數股東權益	(63,331)	(490,046)	(435,942)	(430,929)	(39,944)
本公司擁有人應佔權益	3,375,897	3,127,764	2,817,197	1,827,030	1,540,021

財務摘要 (續)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入		
— 物業銷售	3,899,879	2,943,218
— 租金收入	14,960	9,141
— 物業管理收入	7,194	3,815
合計	3,922,033	2,956,174

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
按業務劃分之除稅前溢利		
— 物業發展	432,361	591,641
— 物業投資	462,951	(61,744)
— 物業管理	248	(109)
未分配費用淨額	895,560	529,788
外匯匯兌(虧損)收益淨額	(65,233)	(68,954)
認股權證之公允價值(虧損)溢利	(11,333)	28,777
購回優先票據之溢利	(11,333)	47,399
利息收入	-	71,183
利息收入	2,349	6,226
財務成本	(134,025)	(87,377)
應佔聯營公司之(虧損)溢利	(2,075)	21,647
除稅前溢利	685,227	548,689

主席報告



東莞麗水佳園





曾文仲
主席

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二零一零年三月三十一日止年度之財務業績及營運報告：

業績

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣39.22億元，本公司擁有人應佔溢利約港幣2.096億元。本年度每股盈利為7.51港仙。

股息

董事會不建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之股息。

業務概覽

本年度之收入約為港幣39.22億元，較去年增加約33%。本年度之本公司擁有人應佔溢利約為港幣2.096億元，較去年之港幣2.15億元減少約3%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司所發行認股權證之公允價值調整而產生之非現金項目前溢利約為港幣12.11億元，而去年按相同基準計算之溢利則為港幣7.404億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及認股權證之非現金項目前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣4.808億元（二零零九年：港幣4.719億元）之比率為2.52倍，較去年之1.57倍增加約61%。



主席報告 (續)

於回顧年度，本集團竣工之發展項目總建築面積約為**504,400**平方米，較去年竣工之**395,100**平方米增加約**28%**。已竣工之項目中包括蘇州沿海國際中心之酒店及寫字樓。位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店已於二零零九年十二月三十日正式開業。

另一方面，於完成收購瀋陽木材廠項目**85%**權益及武漢圖書大世界項目**90%**權益之後，本集團年內增加土地儲備約**585,500**平方米。此外，本集團亦透過向合作夥伴收購餘下股權，增加其在大連沿海國際中心及瀋陽渾南商業項目之股權至**100%**。



蘇州萬豪酒店



江西麗水佳園

本集團已重新調整其發展策略及修訂計劃，透過暫停收購新商業發展項目放慢投資物業之開發步伐。本集團將增加其瞄準富裕消費群之高端住宅物業之發展組合，以提升其整體盈利能力、現金流，從而為股東創造更高價值。



東莞麗水佳園

展望

中華人民共和國（「中國」）物業市場自二零零九年第一季開始在成交量及售價方面同見強勁復甦，直至二零一零年第二季，中國政府實施緊縮過剩流動性及抑制物業投機之政策。緊縮措施導致成交量萎縮及物業售價輕度調整。基於全球經濟環境仍不穩定及中國政府政策不明朗，中國物業市



場可能進一步調整。然而，隨著對中國宏觀經濟持續抱樂觀預期、居民收入穩定增長，以及城市化發展加速，本集團對中國物業市場未來前景感到樂觀。



主席報告 (續)

本集團將繼續加強其地區分佈優越之土地組合、提高其產品競爭力及突顯其卓越之公司品牌，從而提升其市場地位。為改善其整體盈利能力，本集團計劃增加其高端住宅物業之發展組合，致力於高端產品發展，並在富裕消費群中提升集團之品牌知名度。本集團相信該策略性舉措將為其股東創造更高價值。

致謝

本人謹代表董事會感謝管理層及各員工於去年對本集團作出之貢獻及努力，同時也感謝董事同仁、本集團之商業合作夥伴、客戶、供應商、銀行、票據持有人及股東多年來之鼎力支持和信任。

主席
曾文仲

香港
二零一零年七月六日

上海麗水馨庭



管理層 討論 及分析



上海麗水馨庭



業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣39.22億元，較去年之港幣29.56億元增加約33%。本集團之收入主要來自銷售北京賽洛城第六及第七期、東莞麗水佳園第二期、江西麗水佳園、上海麗水馨庭第一期、武漢賽洛城第一及第二期之物業，該等物業均已於本年度交付予買家。

本年度之除稅前溢利為港幣6.852億元，較去年之港幣5.487億元增加約25%。本公司擁有人應佔溢利減少約3%至港幣2.096億元。



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分析：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一零年		二零零九年	
	收入	經營 業績貢獻	收入	經營 業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業發展	3,899,879	432,361	2,943,218	591,641
物業投資	14,960	462,951	9,141	(61,744) (附註)
物業管理	7,194	248	3,815	(109)
總計	3,922,033	895,560	2,956,174	529,788

附註：物業投資業務所佔經營業績貢獻包括重估投資物業所產生之盈餘港幣4.616億元（二零零九年：虧損港幣6,340萬元）。

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。



蘇州萬豪酒店

業務回顧 (續)

物業發展

於回顧年度，年內來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣**39.00**億元，較去年增加約**33%**，本集團交付的總建築面積（「建築面積」）上升約**31%**至**484,700**平方米（二零零九年：**371,200**平方米）。物業銷售收入主要來自銷售及交付北京賽洛城第六及第七期以及武漢賽洛城第二期，分別佔物業銷售收入總額約**66%**及**19%**。餘下**15%**之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即東莞麗水佳園、江西麗水佳園、上海麗水馨庭及武漢賽洛城第一期）之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約**5%**、**4%**、**3%**及**3%**。

自二零零九年第一季至二零一零年第一季，中國物業市場之交易量及售價顯著上升。截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之合約銷售大幅增長**59%**至約港幣**51.69**億元（二零零九年：港幣**32.53**億元），銷售建築面積則增加**10%**至約**450,100**平方米（二零零九年：**408,900**平方米）。

於二零一零年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約**333,200**平方米之發展中物業（即北京賽洛城第四期、大連沿海國際中心第一期、上海麗水馨庭第二期及武漢賽洛城第三期B區）產生銷售收入總額約港幣**46.49**億元。預售收入港幣**46.49**億元中約港幣**40.19**億元乃由預期將於下個財政年度竣工及交付之發展項目中產生。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城第六期及第七期南區、蘇州沿海國際中心、武漢賽洛城第二期D區、鞍山智慧新城第一期及瀋陽渾南住宅項目第一期）之總建築面積約為504,400平方米（二零零九年：395,100平方米）。已竣工之總建築面積中，本集團應佔約393,100平方米（二零零九年：368,900平方米）。



物業投資

物業租賃收入自去年港幣910萬元增加約64%至港幣1,500萬元。本年度租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、北京賽洛城第一及二期零售商舖、蘇州沿海國際中心及深圳諾德金融中心若干寫字樓面積（已於年內出售）之物業。

物業投資分類之溢利貢獻大幅增加至港幣4.630億元，而上年為虧損港幣6,170萬元，此乃由於重估投資物業產生盈餘港幣4.616億元（二零零九年：虧損港幣6,340萬元）。本年度之重估盈餘主要包括年內竣工之蘇州沿海國際中心寫字樓及商舖之重估盈餘港幣4.508億元（二零零九年：無）。

物業管理

於本年度，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣20萬元，去年同期則為虧損港幣10萬元。本集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本年度之毛利率約為21%，低於去年之29%。毛利率下降主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致；該等物業之大部分合約銷售額乃於二零零八年末及二零零九年初信貸緊縮環境中物業市價處於低水平時達成。





業務回顧 (續)

認股權證之公允價值虧損

於二零一零年三月三十一日，本公司有111,622,500份尚未行使之非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於二零一二年十一月八日或之前任何時間按行使價每股港幣1.23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。該等認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動會於損益賬中處理。認股權證之公允價值虧損乃由於本公司股價於年內上升所致。

其他收入

本年度之其他收入主要指出售於過往年度分類為物業、廠房及設備之深圳諾德金融中心若干寫字樓單位之收益港幣3,440萬元，以及酒店經營收入港幣940萬元。位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店自二零零九年年底開始營業。去年之其他收入主要指(i)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升值而產生之外匯匯兌收益淨額港幣2,880萬元；及(ii)本集團與地方政府商議後就終止中國都江堰之土地發展而收取之投資回報港幣1,330萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

由於本集團增加市場營銷活動以提高銷售額，故市場推廣及銷售費用由去年港幣1.579億元增至港幣1.880億元。合約銷售額由去年約港幣32.53億元大幅增加至本年度約港幣51.69億元。

行政費用由去年港幣1.688億元微跌至本年度港幣1.679億元。本集團繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭優勢。

其他費用

年內之其他費用為港幣1.532億元，去年則為港幣3,920萬元。本年度之其他費用主要包括與收購相關費用港幣5,520萬元（二零零九年：無）、其他應收款項撥備港幣3,660萬元（二零零九年：港幣1,520萬元），以及因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償港幣190萬元（二零零九年：港幣280萬元）。此外，本集團考慮到有關物業其後以更高價格出售可賺取更可觀收益而終止一份物業預售合約，並就此賠償港幣990萬元（二零零九年：港幣850萬元）。此外，蘇州沿海國際中心內之萬豪酒店於年內開始營業，其酒店開辦費用、折舊及酒店經營費用合共港幣4,450萬元（二零零九年：無）入賬為其他費用。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

財務成本

本集團於本年度產生資本化前財務成本(主要為銀行及其他借款(包括優先票據)之利息)港幣4.808億元,較去年產生之港幣4.719億元增加約2%。增加主要由於本年度銀行及其他借款之平均水平整體較去年提升。

計入本年度損益之利息費用為港幣1.340億元,去年則為港幣8,740萬元。上升主要由於以優先票據款項撥付之發展項目完成後,優先票據利息資本化減少。

收購新項目

於回顧年度,本集團完成收購以下項目:

項目	發展項目之 估計建築面積	本集團權益	發展類別
瀋陽木材廠項目	452,200平方米	85%	住宅
武漢圖書大世界項目	133,300平方米	90%	寫字樓 / 服務式公寓

此外,本集團於年內完成向合作夥伴分別收購大連沿海國際中心及瀋陽渾南商業項目50%及20%股權,自此,本集團擁有兩個發展項目全部股權。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零九年連續六年獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成之具有權威性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上階層開發優質住宅小區之業務策略,以下為本集團主要物業及發展項目狀況之簡介。

本集團發展項目

北京建國門外項目

北京建國門外項目位於朝陽區(接近北京中心商業區)。該計劃將發展為一幢總建築面積約為44,900平方米之辦公樓。本集團自該辦公樓項目竣工起35年內享有其65%建築面積之免費使用權。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

北京建國門外項目 (續)

本集團已修訂其投資物業之發展計劃。此投資物業項目之建築工程計劃將於二零一一年第一季開工，預期將於二零一二年第四季竣工。

北京賽洛城

北京賽洛城之總地盤面積約為216,025平方米，為一個位於朝陽區（接近北京中心商業區）之大型、優質住宅及商業發展項目。此項目具有獨特之現代化設計及便利之交通設施。本集團計劃將其發展成一個總建築面積約862,700平方米之住宅／商業／休閒綜合物業。此發展項目正分期進行開發。本集團擁有北京賽洛城全部權益。

首三期建築工程之總建築面積約308,900平方米已於二零零七年竣工及交付。於二零一零年三月三十一日，此三期之所有住宅單位已售罄，及本集團擁有總建築面積約43,575平方米，包括會所總建築面積約879平方米、零售商舖總建築面積9,483平方米及停車場總建築面積33,213平方米，分別由本集團持作固定資產、投資物業及銷售用途。

第四期發展項目分為Loft、東區及西區，總建築面積約為145,200平方米，建築工程已於二零零九年三月開始施工。本集團預期Loft將於二零一零年第三季竣工，並預計將於竣工後三個月內交付。東區預期分別於二零一零年第三及第四季竣工及交付，而西區則預期分別於二零一一年第二及第三季竣工及交付。Loft、東區及西區已分別於二零零八年九月、二零零九年八月及二零零九年十一月開始預售，截至二零一零年三月三十一日，分別約為77%、56%及50%之總建築面積已經預售。

第五期之總建築面積約為116,700平方米。此期之建築工程已於二零零八年三月竣工並已於二零零八年六月交付。於二零一零年三月三十一日，所有住宅單位已售罄；總建築面積4,849平方米之零售商舖及總建築面積11,497平方米之停車場乃持作銷售用途。

第六期之總建築面積約為112,100平方米。此期已於二零零九年九月竣工及交付。於二零一零年三月三十一日，幾乎所有住宅單位已售出；總建築面積4,894平方米之零售商舖及總建築面積9,998平方米之停車場乃持作銷售用途。



上海麗水馨庭

第七期分為南區及北區，總建築面積約為179,800平方米。北區之建築工程已於二零零九年三月竣工及預售單位已於二零零九年六月交付。而南區則於二零零九年八月竣工及交付。於二零一零年三月三十一日，幾乎所有住宅單位已售出；總建築面積10,297平方米之商業區域及總建築面積17,156平方米之停車場乃持作銷售用途。



第三期之總建築面積約為22,500平方米。此期之建築工程已於二零一零年二月開始施工，本集團預期分別將於二零一一年第三及第四季竣工及交付。預售已於二零一零年六月開始。

成都龍泉驛項目

本集團計劃將該項目發展為一個低密度住宅小區，總建築面積約為222,500平方米。本集團擁有該發展項目之79%權益。

大連沿海國際中心

大連沿海國際中心之總地盤面積約為34,001平方米，將發展成一個總建築面積約379,800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217,200平方米及162,600平方米。本集團持有該發展項目之全部權益。

第一期之地基工程已於二零零七年十一月開始施工。第一期預期將分別於二零一零年第三季及第四季竣工及交付。第一期於二零零八年九月開始預售，截至二零一零年三月三十一日，50%之建築面積已經預售。

本集團正在落實第二期之發展計劃。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

北京麗水佳園別墅

北京麗水佳園別墅為位於龐各莊鎮（北京大興區一個具吸引力之地點）之優質住宅發展項目。本集團擁有北京麗水佳園別墅之全部權益。此發展項目為一個別墅小區，總地盤面積約為484,421平方米及正分三期發展。

第一期與第二期之總建築面積約為112,160平方米。此兩期之建築工程已竣工，於二零一零年三月三十一日，此兩期約94%之建築面積已經售出。本集團持有建築面積3,037平方米之會所作為固定資產，剩餘建築面積為持作銷售用途。



主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

大連啟航項目

該項目位於遼寧省大連甘井子區，地盤面積約為54,000平方米。本集團擁有該項目全部權益，初步計劃分兩期發展為一個估計總建築面積約為147,700平方米之住宅小區。

第一期建築工程之建築面積約為62,200平方米，計劃於二零一零年第三季開始施工及約需兩年時間竣工。

東莞麗水佳園

東莞麗水佳園為一個位於東莞道滘區之高級低密度住宅小區。本集團擁有東莞麗水佳園之全部權益。此項目之地盤面積約為382,649平方米，此項目正分五期發展。

第一期之總建築面積約為59,000平方米，而第二期之總建築面積約為66,000平方米。第一期建築工程已竣工及預售單位已於二零零七年七月交付。第二期已分別於二零零八年三月及五月竣工及交付。截至二零一零年三月三十一日，第一期約90%之建築面積及第二期約94%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為61,000平方米。第三期之建築工程已於二零零九年九月開始施工，計劃分別於二零一零年第三及第四季竣工及交付。預售已於二零一零年四月開始。

本集團正在落實總建築面積約為212,200平方米之第四期及第五期之發展計劃。

江西麗水佳園

江西麗水佳園為一個位於江西新建縣長陵鎮高新大道以南之低密度住宅小區發展項目。本集團擁有江西麗水佳園之全部權益。此發展項目之地盤面積約為186,393平方米，並分四期發展。

總建築面積約為284,600平方米之整個項目發展已經完成，截至二零一零年三月三十一日，約97%之建築面積已售出及交付。剩餘建築面積為持作銷售用途。

上海麗水馨庭

上海麗水馨庭為一個位於上海松江區新橋鎮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326,118平方米，並正分兩期發展。

總建築面積約為135,400平方米之第一期建築工程於二零零七年九月竣工，預售單位已於同年十一月交付。截至二零一零年三月三十一日，第一期約98%之建築面積已經售出。剩餘建築面積為持作銷售用途。

總建築面積約為228,600平方米之第二期建築工程（包括別墅及公寓）已於二零零八年九月開始施工。總建築面積約為18,600平方米之別墅已於二零一零年六月竣工及交付，餘下預期自二零一零年底開始分區竣工及交付。預售已於二零零九年九月開始，截至二零一零年三月三十一日，約40%之第二期建築面積已經預售。

管理層討論及分析 (續)

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，乃由中國境內一家獨立發展商發展之物業，並由本集團於二零零四年購買。本集團擁有瀋陽東北傢飾城全部權益。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。

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

瀋陽渾南項目

瀋陽渾南項目位於遼寧省瀋陽市渾南新區，地盤面積約為89,400平方米。建築面積約346,500平方米計劃發展為住宅物業，187,100平方米計劃發展為商業物業。本集團擁有住宅項目20%及商業項目全部權益。

住宅項目將分三期發展。總建築面積約95,200平方米之第一期建築工程已竣工及各預售單位已於二零零九年五月交付。截至二零一零年三月三十一日，第一期約84%之建築面積已經售出，及剩餘建築面積為持作銷售用途。

第二期住宅項目總建築面積約為119,800平方米，其建築工程已於二零零九年九月開始施工，預期將於二零一一年第三季竣工及交付。預售已於二零一零年五月開始。

第三期住宅項目及商業項目之發展於稍後階段落實。

瀋陽蘇家屯項目

本集團已訂立協議購入瀋陽蘇家屯項目全部權益。截至二零一零年三月三十一日，該項目之收購尚未完成。

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

瀋陽木材廠項目

瀋陽木材廠項目為一個橫跨遼寧省瀋陽市東陵區與新城子區之住宅項目，總地盤面積約為452,187平方米。本集團擁有瀋陽木材廠項目85%權益，及初步計劃將該項目發展為一個中產階層的住宅小區。



武漢賽洛城

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

蘇州沿海國際中心

蘇州沿海國際中心乃位於蘇州金閶區中心之商業項目，總建築面積約為115,700平方米。本集團擁有蘇州沿海國際中心之全部權益。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33,990平方米及47,790平方米）及一幢9層樓高樓宇（其中服務式公寓及零售商舖總建築面積分別約為15,360平方米及2,940平方米）。酒店乃由萬豪管理及已於二零零九年十二月三十日開業。除服務式公寓將用作出售外，本集團持有物業作投資用途。

第二期之發展計劃於稍後階段落實。

武漢麗水佳園

武漢麗水佳園，為一個大型低密度住宅小區發展項目，總建築面積約為344,000平方米。本集團擁有武漢麗水佳園之全部權益，該發展項目分期發展。

第一期至第四期建築工程之總建築面積約282,242平方米已經竣工及售出單位已經交付。截至二零一零年三月三十一日，除剩餘建築面積約1,830平方米由本集團持有作出售用途外，絕大部份單位已經售出。本集團亦持有建築面積1,670平方米之會所作固定資產。

管理層討論及分析 (續)

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 (續)

本集團與一獨立第三方開發商（「該第三方開發商」）簽訂了一份發展武漢麗水佳園剩餘地盤面積**79,831**平方米之共同開發協議。根據該協議，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。截至二零一零年三月三十一日，本集團已自該第三方開發商收取全額保證回報，並作為已收預售物業訂金及遞延收入列賬，該款項將於發展項目竣工及交付後確認為收入。

武漢賽洛城

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

第一期總建築面積約為**221,700**平方米，分為A區及B區。A區之建築工程已於二零零七年九月竣工及預售單位已於同年十一月交付，而B區已分別於二零零八年三月及八月竣工及交付。截至二零一零年三月三十一日，第一期約**93%**之總建築面積已經售出，剩餘建築面積為持作銷售用途。

第二期總建築面積約為**216,900**平方米，分為A至D區。此期之建築工程已於二零零八年四月開始施工。A至C區已於二零零九年三月竣工及於二零零九年八月交付。D區已於二零零九年七月竣工及於二零零九年十二月交付。截至二零一零年三月三十一日，第二期約**93%**之總建築面積已經售出，剩餘建築面積為持作銷售用途。



東莞麗水佳園

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

武漢賽洛城 (續)

第三期之建築面積約為201,400平方米，分為A區及B區。B區之建築工程已於二零零八年九月開始施工及預期將於二零一零年第三季竣工及交付。該期單位於二零零九年七月開始預售，截至二零一零年三月三十一日，約96%之總建築面積已經預售。A區之建築工程已於二零零九年九月開始施工，及預期將分別於二零一一年第二及第三季竣工及交付。該期單位已於二零一零年四月開始預售。

餘下各期之發展計劃將按項目進展情況釐定。

武漢圖書大世界項目

武漢圖書大世界項目位於武漢市中心區，為一個總建築面積約133,300平方米之商業發展項目（包括辦公樓及服務式公寓）。本集團擁有武漢圖書大世界項目90%權益。該項目之建築工程計劃將於稍後階段落實。

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，位於遼寧省鞍山市高新區。該項目分六期發展為低密度住宅小區。總建築面積約為438,358平方米之整個發展項目已經完成，所有住宅單位已經售出及交付。截至二零一零年三月三十一日，總建築面積約為7,321平方米之剩餘零售商舖及停車場持作銷售用途。

鞍山千山路項目

鞍山千山路項目總建築面積約59,000平方米。上海豐華擬開發該項目（分為住宅及商業區）作出售用途。建築面積約為32,790平方米之第一期建築工程計劃於二零一零年第三季開始施工，及預期於約兩年內竣工及交付。

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)

鞍山智慧新城

鞍山智慧新城位於遼寧省鞍山市立山區北勝利路，總地盤面積約為**84,577**平方米，且正在分三期發展為住宅小區。

總建築面積約為**44,600**平方米之第一期建築工程已竣工，及預售單位已於二零零九年十二月交付。截至二零一零年三月三十一日，第一期約**76%**之總建築面積已經售出，剩餘建築面積為持作銷售用途。

第二期總建築面積約為**77,300**平方米，其建築工程已於二零一零年五月開始施工。預期將於二零一一年底竣工及交付。預售預期於二零一零年第三季開始。

總建築面積約**83,200**平方米之第三期發展計劃將於稍後階段落實。

北京生命科學園項目

北京生命科學園項目之總地盤面積約為**21,889**平方米，並計劃發展為總建築面積約為**39,200**平方米之服務式公寓。

成都都江堰項目

成都都江堰項目乃位於成都都江堰市幸福鎮之住宅小區發展項目，地盤面積約為**48,367**平方米，總建築面積約**77,200**平方米之該項目建築工程已於二零零九年底開始施工。預期分別將於二零一零年第四季及二零一一年第一季竣工及交付。預售已於二零一零年一月開始，截至二零一零年三月三十一日，約**26%**之建築面積已經售出。

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**130**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。

於二零一零年三月三十一日，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**26.98**億元（二零零九年：港幣**30.87**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**85%**下降約**7%**至**78%**。淨負債與權益總額比率改善，主要由於本集團於二零一零年三月三十一日之淨借款額減少。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司所發行認股權證之公允價值調整而產生之非現金項目前溢利約為港幣**12.110**億元，去年按相同基準計算則為港幣**7.404**億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及認股權證之非現金項目前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣**4.808**億元（二零零九年：港幣**4.719**億元）之比率為**2.52**倍（二零零九年：**1.57**倍）。

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	444,865	992,517
於第二年內	1,803,403	1,184,467
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,975,845	1,274,943
五年以上	333,640	—
	4,557,753	3,451,927
其他借款 (包括優先票據) 償還期：		
一年內	185,596	468,308
於第二年內	193,142	145,804
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	945,015	924,782
	1,323,753	1,538,894
	5,881,506	4,990,821

以上借款以借款原幣種分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
人民幣	4,089,692	4,074,388
港幣	33,000	—
美元	1,758,814	916,433
	5,881,506	4,990,821

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一零年三月三十一日，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4,400萬元（二零零九年：港幣6,700萬元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.13億元（二零零九年：無）之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.93億元（二零零九年：港幣6,000萬元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣1.17億元（二零零九年：港幣9,500萬元）之租賃土地；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣10.71億元（二零零九年：港幣4,500萬元）之銀行存款；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣54.53億元（二零零九年：港幣55.44億元）之發展中物業；
 - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣7,700萬元（二零零九年：港幣14.64億元）之已竣工之待售物業；
 - (viii) 本集團於一間與物業有關之附屬公司之90%股權；及
 - (ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零九年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團若干賬面總值約為港幣7.92億元之在建工程及本集團於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權作抵押。
- (c) 於二零一零年三月三十一日，優先票據（包括在其他借款內）乃以本集團若干金額約港幣6,200萬元（二零零九年：港幣7,000萬元）之銀行存款及本集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

財務回顧 (續)

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。人民幣兌港幣及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位處於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除優先票據及若干銀行貸款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債亦以人民幣計值。因此，董事看不到於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為港幣36.11億元（二零零九年：港幣21.31億元）。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣1.71億元（二零零九年：港幣2.83億元）之擔保。就收購與物業有關之附屬公司為目標公司獲授之貸款而向財務機構提供之擔保約為港幣3.45億元（二零零九年：無）。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,814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二零一零年三月三十一日止年度之股息（二零零九年：無）。

董事簡介

執行董事

曾文仲先生，六十七歲，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三十九年之經驗，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，五十二歲，為本集團副主席兼董事總經理及創辦人之一，負責本集團之策略規劃及整體管理。江先生畢業於新加坡國立大學，取得工商管理碩士學位。江先生從事投資及企業管理逾二十六年。在本集團成立之前，江先生曾在中華人民共和國（「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，五十二歲，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二十二年。陶先生畢業於北京信息工程學院，並於新加坡國立大學取得工商管理碩士學位。在一九九一年加入本集團前，曾在中國一家軟件開發公司擔任經營主任。陶先生亦為上海豐華（集團）股份有限公司（為上海證券交易所之上市公司）之董事。

鄭榮波先生，五十歲，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二十四年之經驗。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，六十七歲，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。

執行董事 (續)

蔡少斌先生，四十八歲，於二零零八年加入本集團及負責本集團之整體項目發展管理。於加入本集團之前，蔡先生曾任中建第七工程局副總經理及中建第七工程局有限公司總經理。彼擁有逾二十二年地產發展及建設經驗。蔡先生為中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。

鄭洪慶先生，六十二歲，於一九九七年加入本集團為非執行董事並於二零一零年三月轉任為本公司執行董事。彼負責監督本集團若干發展項目之建設。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。

非執行董事

郭立民先生，四十七歲，於二零零九年十月加入本集團為非執行董事。郭先生亦為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(後者為香港上市公眾公司)之董事會主席。郭先生持有中國湖南大學國際貿易學碩士學位及北京化工學院化學工程專業學士學位。郭先生在行政管理等方面積逾二十多年經驗。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。

徐汝心先生，五十六歲，於二零零九年十二月加入本集團為非執行董事。徐先生亦為深業(集團)有限公司之總裁及一家香港上市公眾公司深圳控股有限公司之執行董事及總裁。徐先生持有廣東省社會科學院經濟學碩士學位，現為高級工程師。彼在建築技術、房地產經營管理、企業管理等方面有逾二十年之經驗。彼亦為香港上市公眾公司路勁基建有限公司之非執行董事。

獨立非執行董事

鄧立人先生，六十四歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事。鄧先生為英國特許管理會計師學會資深會員。鄧先生曾任世界中文報業協會及香港報業協會主席。

羅健豪先生，四十二歲，於二零零二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。羅先生畢業於香港浸會大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員。羅先生現時於香港執業為執業會計師。羅先生亦為香港上市公眾公司麗豐控股有限公司之獨立非執行董事。

黃繼昌先生，四十八歲，於二零零四年獲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。

本企業管治報告（「企管報告」）載列涵蓋截至二零一零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

本公司董事會（「董事會」）現時由七名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。以下為於企管期間在任之本公司董事：

執行董事

曾文仲先生（主席）

江 鳴先生（副主席兼董事總經理）

陶 林先生

鄭榮波先生

林振新先生

吳 欣先生

（於二零一零年三月二十二日辭任）

蔡少斌先生

鄭洪慶先生

（於二零一零年三月二十二日轉任為執行董事）

非執行董事

郭立民先生

（於二零零九年十月十二日委任）

徐汝心先生

（於二零零九年十二月七日委任）

胡愛民先生

（於二零零九年十月十二日辭任）

張宜均先生

（於二零零九年十二月七日辭任）

獨立非執行董事

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生

董事會 (續)

董事之履歷載於本年報第31至33頁。董事會成員具備經營本集團業務所需之各種技能及經驗。本公司之獨立非執行董事擁有適當之專業資格及相關會計及財務管理專長，符合上市規則之要求，彼等對董事會能有效地履行其職責上提供強大的支持。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需求。

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

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

董事會每年召開四次例會，約為每季舉行一次，並於必要時召開額外會議，以審閱及批准全年及中期業績、審閱季度管理賬目及批准重大投資及企業交易。董事會召開例會之時間表於每年均預先暫訂。大部份董事均會親身或以其他電子通訊方式積極參予該等董事會會議。

召開每次董事會例會一般會給予全體董事至少14日之通知，以便彼等將擬商討之事項列入會議議程。本公司之公司秘書協助主席編製會議議程，並確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件於董事會會議召開日期前至少3日送呈。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 (附註) / 出席次數
曾文仲先生 (董事會主席)	4/4
江 鳴先生	4/3
陶 林先生	4/2
鄭榮波先生	4/4
林振新先生	4/4
吳 欣先生	2/1
蔡少斌先生	4/0
鄭洪慶先生	4/1
郭立民先生	3/0
徐汝心先生	3/2
胡愛民先生	1/0
張宜均先生	1/0
鄧立人先生	4/4
羅健豪先生	4/3
黃繼昌先生	4/4

附註：吳欣先生於二零一零年三月二十二日辭任董事職務，而直至其辭任日期，共舉行兩次董事會例會。胡愛民先生及張宜均先生分別於二零零九年十月十二日及二零零九年十二月七日辭任，而直至彼等辭任日期，共舉行一次董事會例會。郭立民先生及徐汝心先生分別於二零零九年十月十二日及二零零九年十二月七日獲委任為董事，其後至企管期間截止日期，共舉行三次董事會例會。

主席及董事總經理

主席為曾文仲先生，而董事總經理為江鳴先生（彼於二零一零年三月二十二日接替吳欣先生為董事總經理）。主席與董事總經理之職責有清晰界定，其中主席承擔之主要職責為確保董事會有效運作（包括制訂業務策略及調控其執行），而董事總經理則承擔本集團日常業務營運及管理之行政職責。

董事之提名

董事會並無成立提名委員會。

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

董事之提名 (續)

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

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

薪酬委員會

薪酬委員會已經成立，並以書面界定職權範圍。薪酬委員會之主要職責為就董事及高層管理人員之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並審閱及釐定全體執行董事及高層管理人員之具體薪酬待遇。

薪酬委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之薪酬委員會會議情況列載如下：

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

於企管期間舉行之薪酬委員會會議主要是審閱董事及高層管理人員的薪酬政策及結構及釐定新委任執行董事之具體薪酬待遇。

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。

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

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

審核委員會於企管期間已進行之主要工作概述如下：

- (i) 審閱本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零一零年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表之草擬本及相關之業績公佈草擬本；
- (ii) 審閱於本集團之綜合財務報表應用香港會計師公會頒佈之新會計準則；
- (iii) 與管理層一起檢討本集團之內部監控系統，包括審閱本集團內部審計人員的工作；
- (iv) 檢討有關企業管治的合規事宜；
- (v) 與外聘核數師討論及審閱法定審計計劃以及與重大會計及審計事宜相關的事項；及
- (vi) 審議及考慮外聘核數師的審計費用。

投資委員會

投資委員會已成立，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／ 出席次數
執行董事	
陶 林先生 (投資委員會主席)	1/1
鄭榮波先生	1/1
吳 欣先生	1/1

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

於截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行向本集團提供下列服務及就此收取之費用載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審計服務	3,200
非審計服務 (包括審閱中期業績及編製本公司主要交易之會計師報告)	1,745
總額	4,945

綜合財務報表之責任

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

本公司董事確認其編製綜合財務報表之責任。於編製截至二零一零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49至50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／或測試及對本公司之會計及財務申報職能部門之資源之充足性、員工之資歷及經驗進行檢討。審計結果及建議已向審核委員會報告，藉此不斷改善與整固本集團之內部監控系統。

與股東及投資者之溝通

本公司採用多種通訊工具，以確保其股東及投資者充分獲悉主要業務之重要事項，其中包括股東週年大會、為特殊事宜而舉行之股東大會、年報及中期報告、通告、公佈及通函。

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

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。

董事會報告

董事會謹將本集團截至二零一零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

本集團截至二零一零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51至129頁。

董事建議不派發截至二零一零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16及17。

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24。

股本及購股權

本公司之股本及購股權於本年度內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註33及35。

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二零一零年三月三十一日止年度並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本集團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

於二零一零年三月三十一日，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1,429,570,000元。此外，本公司於二零一零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1.4%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10.7%。

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 (副主席兼董事總經理)

陶 林先生

鄭榮波先生

林振新先生

吳 欣先生

(於二零一零年三月二十二日辭任)

蔡少斌先生

鄭洪慶先生

(於二零一零年三月二十二日轉任為執行董事)

非執行董事：

郭立民先生

(於二零零九年十月十二日委任)

徐汝心先生

(於二零零九年十二月七日委任)

胡愛民先生

(於二零零九年十月十二日辭任)

張宜均先生

(於二零零九年十二月七日辭任)

獨立非執行董事：

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生

董事會報告 (續)

董事 (續)

根據本公司之公司細則第87(1)條，林振新先生、蔡少斌先生、羅健豪先生及黃繼昌先生將在即將召開之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意並有資格膺選連任。

根據本公司之公司細則第86(2)條，新委任董事郭立民先生及徐汝心先生之任期將在即將召開之股東週年大會會議結束之時終止，惟彼等願意並有資格膺選連任。

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

董事之簡歷

本公司董事之簡歷資料已載列於本年報第31至33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二零一二年九月二十九日屆滿之三年任期之服務合約。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。鄭洪慶先生與本集團簽訂有於二零一零年三月二十二日開始之三年任期之服務合約。所有非執行董事與本公司簽訂有一年任期之服務合約，除非由服務合約之任何一方所終止（需以不少於一個月時間提前通知），否則於任期屆滿時該任期將自動延期多一年。彼等會按本公司之公司細則於股東週年大會輪值退任及膺選連任。

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

董事之薪酬

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

董事於合約之權益

除於綜合財務報表附註42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。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。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一零年三月三十一日，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相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	持有之股份或淡倉數目、 身份及權益性質		佔本公司 已發行股本之 百分比
		直接實益擁有	透過控制公司	
曾文仲先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
	(b)	–	102,666,667 (S)	3.68%
江 鳴先生	(a)、(c)及(d)	–	1,020,841,319 (L)	36.58%
	(b)	–	102,666,667 (S)	3.68%
陶 林先生	(a)、(c)及(d)	–	1,020,841,319 (L)	36.58%
	(b)	–	102,666,667 (S)	3.68%
鄭榮波先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
	(b)	–	102,666,667 (S)	3.68%
林振新先生	(a)、(c)及(d)	2,080,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.66%
	(b)	–	102,666,667 (S)	3.68%

L：好倉

S：淡倉

附註：

- (a) 484,280,792股股份由Coastal International Holdings Limited（「CIH」）實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲先生持有20%，江鳴先生持有35%，陶林先生持有12%，鄭榮波先生持有5%，林振新先生持有3%，及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有25%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。
- (b) 根據向一名獨立第三方發行之102,666,667份認股權證（可購買102,666,667股CIH持有之本公司股份），CIH於102,666,667股股份中擁有淡倉。
- (c) 52,350,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有（CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上文附註(a)）。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本之約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約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35作獨立披露。

董事會報告 (續)

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(B) 於本公司相聯法團之股份權益

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

董事姓名	持有股份數目	身份及權益性質	佔相聯法團之 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，於二零一零年三月三十一日，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予存置之股東登記冊記錄或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除於綜合財務報表附註35所披露者外，於本年度內任何時間，本公司之任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，概無獲授予任何權利致使其可藉購入本公司股份或債券而獲取利益，彼等亦無行使該等任何權利，而本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排致使董事可於任何其他法人團體獲取該等權利。

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，於二零一零年三月三十一日，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：

姓名	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)	1,020,841,319 (L)	10,000,000 (L)	36.94%
		102,666,667 (S)	—	3.68%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L)	—	22.62%

L：好倉

S：淡倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之董事）之配偶，亦被視為擁有1,020,841,319股本公司股份（為CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司於本公司已發行股本合共擁有之股份數目）及於102,666,667股本公司股份中擁有淡倉（已於上文「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35披露）。

除上文所披露者外，於二零一零年三月三十一日，並無人士（本公司董事除外，其權益載列於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之股東登記冊記錄之權益或淡倉。

關連交易

1. 誠如本公司日期為二零零九年十二月二十二日之公佈所披露，於二零零九年十二月十七日，本公司之間接全資附屬公司上海沿海綠色家園置業有限公司（「上海沿海綠色家園」，買方）與江鳴先生（「江先生」，賣方）訂立買賣協議（「協議」），據此，江先生同意出售而上海沿海綠色家園同意購入位於中國上海長寧區之上海金橋大廈內總建築面積約214.79平方米之一個住宅單位，現金代價為人民幣3,000,000元（相等於約港幣3,409,000元）（「收購事項」）。

由於江先生為本公司執行董事而本公司主要股東（定義見上市規則）Coastal International Holdings Limited乃江先生之聯繫人士，故江先生為本公司之關連人士。因此，協議下之收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項有關之每個百分比比率（定義見上市規則）（溢利比率除外）均低於2.5%，收購事項僅須遵守上市規則項下有關申報及公佈規定但獲豁免獨立股東批准之規定。

2. 誠如本公司日期為二零一零年一月四日之公佈所披露，於二零一零年一月四日，本公司全資附屬公司沿海地產投資（中國）有限公司（「沿海地產投資」，買方）與AG Coastal Dalian Ltd.（「AG Coastal Dalian」，賣方）訂立買賣協議（「順豪協議」），據此，AG Coastal Dalian同意出售而沿海地產投資同意購入順豪投資發展有限公司（「順豪」）股本中一股面值港幣1.00元之股份，佔順豪全部已發行股本之50%，總代價為人民幣650,000,000元（相等於約港幣738,595,000元）（「順豪收購事項」）。

由於AG Coastal Dalian於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益而順豪為本公司50%間接非全資擁有之附屬公司，故AG Coastal Dalian為本公司之關連人士。因此，順豪協議下之順豪收購事項構成本公司一項非豁免關連交易，及須遵守上市規則申報、公佈及獨立股東批准之規定。順豪收購事項根據上市規則亦構成本公司之主要交易。批准順豪協議之普通決議案已獲本公司獨立股東於二零一零年三月二十二日舉行之股東特別大會上以投票表決方式通過。

足夠之公眾持股量

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

企業管治常規

本公司之企業管治常規之詳情已載列於本年報第34至40頁之企業管治報告。

核數師

截至二零一零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，二零一零年七月六日

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51至129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，包括於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收入表、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 貴集團於二零一零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
二零一零年七月六日

綜合全面收入表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	8	3,922,033	2,956,174
銷售成本		(3,101,354)	(2,094,530)
毛利		820,679	861,644
投資物業公允價值增加(減少)	17	461,647	(63,430)
出售與物業有關之附屬公司虧損	38	–	(4,920)
出售與物業有關之附屬公司部分權益之溢利		–	2,380
認股權證之公允價值(虧損)溢利	32	(11,333)	47,399
購回優先票據之溢利	31(d)	–	71,183
其他收入	9	59,497	65,989
市場推廣及銷售費用		(188,005)	(157,879)
行政費用		(167,913)	(168,794)
其他費用		(153,245)	(39,153)
財務成本	10	(134,025)	(87,377)
應佔聯營公司之(虧損)溢利		(2,075)	21,647
除稅前溢利		685,227	548,689
稅項	11	(489,753)	(332,888)
本年度溢利	12	195,474	215,801
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		27,538	89,474
重估樓宇盈餘(虧損)		13,307	(4,794)
重估樓宇產生之遞延稅項(負債)資產		(2,861)	305
本年度其他全面收入		37,984	84,985
本年度全面收入總額		233,458	300,786
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		209,577	215,008
少數股東權益		(14,103)	793
		195,474	215,801

綜合全面收入表 (續)
截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
全面收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		238,747	293,614
少數股東權益		(5,289)	7,172
		233,458	300,786
每股盈利	15	港仙	港仙
基本及攤薄		7.51	7.70

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	906,169	1,124,619
投資物業	17	1,712,070	563,605
預付租賃土地款	18	119,148	97,507
商譽	19	83,123	82,861
於聯營公司之權益	21	223,285	224,653
可供出售投資	22	2,960	2,960
附抵押銀行存款	23	971,522	69,914
總非流動資產		4,018,277	2,166,119
流動資產			
發展中物業	24	7,768,062	6,530,517
已竣工之待售物業	25	952,043	1,889,426
應收賬款	26	50,872	210,952
預付款、按金及其他應收款	27	1,644,819	1,795,120
應收聯營公司款項	42(b)(ii)	31,172	39,926
預付稅金		68,017	25,102
附抵押銀行存款	23	314,153	179,038
現金及銀行結存	23	1,898,271	1,654,690
總流動資產		12,727,409	12,324,771
流動負債			
應付賬款	28	182,193	232,333
已收物業預售按金及遞延收入	29	3,905,288	3,111,219
其他應付款及應計負債	30	1,707,644	1,213,686
欠本公司主要股東款項	42(b)(i)	17,124	34,874
欠共同控制實體款項	42(b)(ii)	6,449	6,444
應付稅金		934,027	695,450
附息之銀行及其他借款	31	630,461	1,460,825
衍生財務負債－認股權證	32	18,663	7,330
總流動負債		7,401,849	6,762,161
淨流動資產		5,325,560	5,562,610
總資產減流動負債		9,343,837	7,728,729

綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
股本及儲備			
股本	33	279,058	279,058
儲備		3,096,839	2,848,706
本公司擁有人應佔權益		3,375,897	3,127,764
少數股東權益		63,331	490,046
權益總額		3,439,228	3,617,810
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	31	5,251,045	3,529,996
長期應付款		-	729
遞延稅項負債	34	653,564	580,194
總非流動負債		5,904,609	4,110,919
		9,343,837	7,728,729

董事會於二零一零年七月六日已批准並授權刊發第51至129頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

曾文仲
董事

鄭榮波
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年三月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔											少數股東權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	撥入盈餘	資本儲備	租賃物業重估儲備	匯率波動儲備	中國儲備金	購股權儲備	保留溢利	合計	股東權益		
	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
二零零八年四月一日	279,058	1,126,800	37,560	929	20,564	355,949	9,697	23,751	962,889	2,817,197	435,942	3,253,139	
換算呈列貨幣													
所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	83,095	-	-	-	83,095	6,379	89,474	
重估虧損	16	-	-	-	(4,794)	-	-	-	-	(4,794)	-	(4,794)	
重估樓宇產生之遞延稅項資產	34	-	-	-	305	-	-	-	-	305	-	305	
本年度其他全面收入	-	-	-	-	(4,489)	83,095	-	-	-	78,606	6,379	84,985	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	215,008	215,008	793	215,801	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(4,489)	83,095	-	-	215,008	293,614	7,172	300,786	
確認以權益結算之股份支付	35	-	-	-	-	-	-	16,953	-	16,953	-	16,953	
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(500)	500	-	-	-	
出售與物業有關之附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,795	14,795	
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,137	32,137	
於二零零九年三月三十一日	279,058	1,126,800	37,560	929	16,075	439,044	9,697	40,204	1,178,397	3,127,764	490,046	3,617,810	
換算呈列貨幣													
所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	18,724	-	-	-	18,724	8,814	27,538	
於出售樓宇時轉撥至保留溢利	-	-	-	-	(2,922)	-	-	-	2,922	-	-	-	
重估盈餘	16	-	-	-	13,307	-	-	-	-	13,307	-	13,307	
重估樓宇產生之遞延稅項負債	34	-	-	-	(2,861)	-	-	-	-	(2,861)	-	(2,861)	
本年度其他全面收入	-	-	-	-	7,524	18,724	-	-	2,922	29,170	8,814	37,984	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	209,577	209,577	(14,103)	195,474	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	7,524	18,724	-	-	212,499	238,747	(5,289)	233,458	
確認以權益結算之股份支付	35	-	-	-	-	-	-	9,386	-	9,386	-	9,386	
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(1,114)	1,114	-	-	-	
收購與物業有關之附屬公司	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,138	43,138	
收購與物業有關之附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(470,243)	(470,243)	
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,679	5,679	
於二零一零年三月三十一日	279,058	1,126,800	37,560	929	23,599	457,768	9,697	48,476	1,392,010	3,375,897	63,331	3,439,228	

本集團之撥入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本集團之前控股公司沿海物業發展有限公司；及(ii)於一九九七年以溢價發行其股份給予第三者所產生之盈餘，減過往年度派付予股東之股息。

中國儲備金指根據中國相關法律所規定，適用於本公司之中華人民共和國（「中國」）附屬公司關於員工福利及擴展營運資本方面之儲備。

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營活動產生之現金流量		
除稅前溢利	685,227	548,689
調整項目：		
財務成本	134,025	87,377
應佔聯營公司之虧損(溢利)	2,075	(21,647)
利息收入	(2,349)	(6,226)
折舊	20,289	7,681
預付租賃土地款攤銷	2,046	2,275
以股份支付款項	9,386	16,953
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(34,626)	679
(撥回)撇減發展中物業	(82,261)	82,000
應收賬款及其他應收款減值虧損	36,624	15,227
其他應付款免除	-	(2,159)
投資物業公允價值(增加)減少	(461,647)	63,430
出售與物業有關之附屬公司虧損	-	4,920
出售與物業有關之附屬公司部分權益之溢利	-	(2,380)
認股權證之公允價值虧損(溢利)	11,333	(47,399)
購回優先票據之溢利	-	(71,183)
營運資金變動前之經營業務溢利	320,122	678,237
發展中物業之增加	(1,819,776)	(1,843,852)
已竣工之待售物業之減少	3,088,218	1,905,242
應收賬款之減少(增加)	157,816	(46,812)
預付款、按金及其他應收款之增加	(197,387)	(380,384)
應付賬款之(減少)增加	(50,140)	118,092
已收物業預售按金及遞延收入之增加	794,069	470,434
其他應付款及應計負債之增加	152,958	147,881
經營所產生之現金	2,445,880	1,048,838
已收利息	7,744	831
已付利息	(430,548)	(400,336)
已付中國稅項	(228,301)	(168,834)
退回中國稅項	-	8,896
經營活動產生之淨現金	1,794,775	489,395

綜合現金流量表 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
購置物業、廠房及設備		(377,971)	(432,795)
出售物業、廠房及設備之所得款		99,847	281
購置投資物業		(114,193)	–
出售投資物業之所得款		–	3,832
自用之預付租賃土地款		(62,644)	–
收購與物業有關之附屬公司	36	(222,667)	8,750
向少數股東收購與物業有關附屬公司之額外權益	37	(783,279)	–
出售與物業有關之附屬公司	38	–	(1,141)
出售附屬公司部分權益之所得款淨額		–	17,175
共同控制實體還款		–	28,098
聯營公司還款		8,754	2,150
附抵押銀行存款增加		(1,036,723)	(109,395)
償還應收貸款		81,633	–
於投資活動中使用之淨現金		(2,407,243)	(483,045)
融資活動產生之現金流量			
新增銀行及其他借款		3,736,344	3,001,193
償還銀行及其他借款		(2,882,522)	(2,657,023)
少數股東注資		5,679	32,137
欠本公司主要股東款項之(減少)增加		(17,750)	34,774
獲得共同控制實體借款		–	83
融資活動產生之淨現金		841,751	411,164
現金及現金等值增加淨額		229,283	417,514
年初之現金及現金等值		1,654,690	1,205,727
匯率變動影響		14,298	31,449
年末之現金及現金等值		1,898,271	1,654,690
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		1,898,271	1,654,690

1. 一般資料

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

由於本公司董事基於公司上市地點而認為港幣乃合適之呈列貨幣，故本綜合財務報表以港幣呈列，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。本公司絕大部分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
- 提供物業管理服務

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

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋」）（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及於清盤時所產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關香港會計準則第39號第80段之修訂本

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

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂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綜合財務報表並無重大影響。

僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂) 提出了多個專有名詞之變更 (包括該等財務報表之經修訂標題) 及財務報表格式及內容之變動。

香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號為披露準則，規定經營分類之制定需按照內部呈報財務資料之相同基準，於各分部間就分配資源及評估其表現之基準劃分。相對於根據香港會計準則第14號「分類報告」釐定之主要可報告分類而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團可報告分類進行重新分類 (見附註7)。

金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂本)

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大以公允價值計量之金融工具公允價值計量所需之披露。該等修訂本亦擴大及修訂流動資金風險所需披露。根據該等修訂本所載之過渡條款，本集團並無提供經擴大披露事項之比較資料。

影響所呈報業績及 / 或財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本

作為香港財務報告準則 (二零零八年) 之改進之一部分，香港會計準則第40號已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公允價值計量 (倘已採用公允價值計量投資物業且可以可靠地釐定公允價值)。根據相關過渡性條款，自二零零九年四月一日起，本集團採用香港會計準則第40號之修訂本。由於應用有關修訂本，本集團日後用作投資物業之在建物業 (包括租賃土地部分) 先前乃計入物業、廠房及設備項下之在建工程中，其於二零零九年四月一日之賬面值為港幣487,570,000元，已於二零零九年四月一日分類為在建投資物業，並以公允價值計量，惟在建投資物業之公允價值必須可靠地計量。於二零零九年四月一日，賬面值為港幣312,400,000元之在建投資物業以公允價值港幣374,199,000元計量，致使公允價值增加港幣61,799,000元且相關遞延稅項費用港幣15,450,000元於損益確認。因公允價值無法可靠釐定，故於二零零九年四月一日賬面值為港幣175,170,000元之在建投資物業乃以成本計量。

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁷
香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第14號(修訂本)	預付最低融資要求 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第17號	向東主分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效之修訂本

³ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁸ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能影響本集團收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始之日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於附屬公司擁有權變動之會計處理方法。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關財務資產分類和計量的新要求，並由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有已確認財務資產均須按攤銷成本或公允價值計量。特別是，(i)於旨在收回合約現金流量之業務模式內所持有及(ii)其合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金之利息的債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均按公允價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產的分類和計量。

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

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

此外，作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類已作出修訂。該修訂由二零一零年一月一日起生效 (可提前應用)。於香港會計準則第17號修訂前，租賃須將租賃土地歸類為經營租賃，並在綜合財務狀況表內列為預付租賃土地款。該修訂已經刪除有關要求。修訂後，租賃土地將按照香港會計準則第17號的一般原則歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險及回報歸於出租人或承租人的程度而釐定。應用香港會計準則第17號之修訂本可能影響本集團租賃土地的分類和計量。

本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止認為應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團之綜合財務報表將不會有重大影響。

3. 重要會計政策

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

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

編製基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制之實體 (其附屬公司) 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之業績乃自收購日期起至出售日期止 (如適用) 計入綜合全面收入表內。

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

所有集團內之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目內抵銷。

少數股東應佔綜合附屬公司資產淨值之權益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，除非該少數股東須承擔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。

3. 重要會計政策 (續)

業務合併

收購附屬公司(即業務)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。

收購與物業有關之附屬公司

於收購與物業有關之附屬公司(並非業務)時，代價超出本集團於被收購方淨資產賬面值權益之差額獲分配至被收購相關資產之價值。於收購與物業有關之附屬公司之權益後，並無確認收購商譽或折讓。

收購與物業有關之附屬公司之額外權益

於收購與物業有關之附屬公司(並非業務)之額外權益時，額外權益之代價超出調整至相關少數股東權益賬面值之差額獲分配至被收購相關資產之價值。少數股東權益將獲削減以反映淨資產賬面值之有關權益變動。並無自收購與物業有關之附屬公司之額外權益確認收購商譽或折讓。

商譽

收購業務所產生之商譽按成本減任何累計減值虧損列賬並於綜合財務狀況表內分開列賬。

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損益賬內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

於出售有關現金產出單位時，其所屬已資本化之商譽金額計入出售之損益金額內。

3. 重要會計政策 (續)

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。重大影響力指參與被投資方財務及經營決策，而非控制或共同控制該等政策之權力。

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財務狀況表中列賬，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及不會分別作減值測試。反之，整個投資賬面值是被視為單一資產作減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配於任何資產（包括商譽，其為聯營公司之投資賬面值之部分）。任何減值虧損之撥回之確認僅限於其後增加之可收回投資金額。

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

於共同控制實體之投資

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

本集團使用比例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，並根據本集團有關收購附屬公司所產生商譽之會計政策（見上文）入賬。

3. 重要會計政策(續)

共同控制業務

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

收入確認

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

於日常業務過程中出售物業之收入在各有關政府部門發出相關竣工證書證明有關物業已開發完成，並已交付物業予買方，且能夠合理確定有關應收款之可收回性後才確認。於達致收入確認之上述標準前，自買方收取之按金及分期付款乃於綜合財務狀況表內列入流動負債項下。

租金收入於物業出租期間以直線法按租約年期確認。

物業管理收入及酒店業務收入於提供有關服務後確認。

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

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

持有用作生產或提供貨品或服務或用於行政管理目的之土地及樓宇，按其重估值(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)於綜合財務狀況表列賬。重估會適當地定期進行，以確保報告期末後之賬面值與採用公允價值釐定者不會有重大差異。

3. 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

重估土地及樓宇產生之任何重估盈餘於其他全面收入內確認並於租賃物業重估儲備內累積，除非有關盈餘適用為回撥於先前已於損益賬內確認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損益賬之進項。重估資產所得之賬面淨值減少將於損益賬內確認，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（在建工程除外）之折舊以直線法，按該資產估計可使用之年期及考慮其殘值撇銷其成本值或公允價值。

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

於二零零九年四月一日前，建造或開發以供日後作投資物業用途之物業計入在建工程直至完成建造或開發，此時，其獲重新分類至投資物業及其後作為投資物業列賬。該物業於該日之公允價值與其先前賬面值之任何差額於損益賬內確認。於採納香港會計準則第40號之修訂本後，該物業已於二零零九年四月一日獲重新分類作投資物業（見附註2）。

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並按直線基準於租賃期攤銷，惟分類及列賬作投資物業之權益則採用公允價值模式。

3. 重要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／或資本增值為目的之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關之直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公允價值模式以其公允價值入賬。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。

自二零零九年四月一日起，在建投資物業於各報告期末按公允價值計量。在建投資物業公允價值與其賬面值之任何差額於產生期間確認為損益。就在建投資物業所產生之建造成本作為在建投資物業賬面值之部分撥充資本。

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

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。

有形資產之減值虧損

本集團於各報告期末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。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為支出，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損被視作該準則下之重估減少。

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

3. 重要會計政策 (續)

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為損益。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

經營租賃付款以直線法於各相關租期確認為開支。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。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按該日之匯率重新換算。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，惟重新換算直接於其他全面收入內確認盈虧之非貨幣項目產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入內確認。

為編製綜合財務報表，本集團實體之資產及負債按報告期末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）乃確認為其他全面收入並於權益內累積（匯兌波動儲備）。

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，並按報告期末之匯率重新換算。所產生之匯兌差額在匯兌波動儲備確認。

3. 重要會計政策(續)

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(必需經很長一段時間才可供用作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本計入該等資產之成本,直至資產大致可供用作擬定用途或出售時。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。供款按中央退休福利計劃之規定需予支付時即於損益賬中列支。

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。應課稅溢利與綜合全面收入表內所呈報之溢利不同,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報告期末已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃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暫時差額確認。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。一般情況下,所有可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產則僅在可能將有應課稅溢利用作抵銷可扣減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。

3. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

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，有關於附屬公司之投資之應課稅暫時差異予以確認遞延稅項負債。有關該等投資之可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產，僅於可能將會有足夠應課稅溢利抵銷暫時差異可用之得益並預期將於可見將來回撥才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末審閱，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。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率（按報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法））計算。遞延稅項負債及資產計量反映本集團於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認）時除外。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會在綜合財務狀況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。

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。實際利率乃於首次確認時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。

利息收入乃按債務工具實際利息基準確認。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款(包括應收賬款及其他應收款、應收聯營公司款項、附抵押銀行存款及銀行結存)乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確認減損列賬。(參閱下文財務資產減值虧損會計政策)。

可供出售財務資產

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

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

財務資產減值

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

就貸款及應收款而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

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

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

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

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

財務負債及股本

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

股本工具為任何證明集團在扣除所有負債後資產剩餘權益之合約。本集團之財務負債包括衍生財務負債及其他財務負債。

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。實際利率乃於首次確認時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。

利息支出乃按實際利息基準確認。

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本 (續)

其他財務負債

其他財務負債 (包括欠本公司主要股東及共同控制實體款項、應付賬款及其他應付款、付息之銀行及其他借款) 其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

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，其後按報告期末之公允價值計量，而由此產生之盈虧隨即於損益賬中確認。

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其他全面收入表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。

3. 重要會計政策 (續)

股份支付交易

於二零零二年十一月七日或之前授出購股權之財務影響將不會於綜合財務報表內列賬，直至購股權獲行使為止，其費用亦不會就已授出之購股權價值於損益賬內確認。行使購股權時發行之股份乃由本公司記錄為按股份面值計算之額外股本，而每股行使價高出股份面值之差額乃由本公司列作股份溢價。於行使日前失效或註銷之購股權從尚未行使購股權登記冊中刪除。

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，按歸屬期以直線法作支出處理，權益（購股權儲備）亦相應增加。

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

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

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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

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

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用本集團會計政策之重要判斷

以下為董事在應用企業之會計政策時所運用且對在財務報表中確認之金額有重大影響之重要判斷(惟涉及估計者(見下文)除外)。

投資物業及持有待售物業之分類

本集團發展持有待售物業及持有以作收租及／或資本增值用途之物業。管理層在釐定物業是否投資物業或持有待售物業時作出判斷。本集團在有關物業發展初期時考慮其持有物業之意向。於建築期間，倘預期在建之相關物業於竣工後出售，則入賬為發展中物業。建築工程結束後，發展中物業乃轉為已竣工之待售物業，並按成本列賬。倘預期在建物業於竣工後持有作收租及／或資本增值用途，則入賬為投資物業。

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報告期末之其他不確定估計主要來源，該等假設及不確定估計會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

土地增值稅(「土地增值稅」)

中國之土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支(包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發開支)。

本集團在中國從事物業發展業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其已計入稅項開支中。然而在中國不同城市，該等稅項之實施各有差異，而本集團還沒有與有關之稅務機關作土地增值稅報稅表結算。因此，在釐定土地增值額及相關稅負須作重大判斷，在一般業務過程無法確定最終釐定之稅負。本集團之管理層以最佳之估計確認有關負債，倘最終有關事項之稅負結果與原先列賬金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間之稅項開支及土地增值稅撥備(計入應付稅金中)。於截至二零一零年三月三十一日止年度內，中國土地增值稅港幣261,110,000元(二零零九年：港幣201,097,000元)已計入綜合全面收入表之損益賬內。

4. 重要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)

投資物業之公允價值

於報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公允價值列值。釐定公允價值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告之同時，管理層亦自行作出判斷，並信納進行估值時所用之假設能反映當時之市況。該等假設之變動均會改變本集團投資物業之公允價值，並須對綜合全面收入表所呈報盈虧作相應調整。於二零一零年三月三十一日，以公允價值計量之投資物業之賬面值為港幣1,509,618,000元（二零零九年：港幣563,605,000元）。

收購土地使用權之按金

本集團釐定收購土地使用權（用作發展物業作銷售之用）之按金是否存在減值，釐定需要根據估計可收回金額（按待發展物業之估計售價及開發成本釐定），以及獨立專業估值師按估值法（涉及若干市況之估計）計算之土地使用權之公允價值而作出。於二零一零年三月三十一日，收購土地使用權之按金（計入預付款、按金及其他應收款）之賬面值為港幣1,277,015,000元（二零零九年：港幣1,246,348,000元）。有關詳情列載於附註27。

發展中物業發展成本之確認及分配

物業之發展成本入賬為在建階段之發展中物業，並將於竣工後轉撥為已竣工之待售物業。此等成本之分攤將於確認物業銷售後在綜合全面收入表內確認。在最後繳付發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，本集團按管理層之最佳預測預提該等成本。

在發展物業時，本集團可分期發展項目。與發展其中一期直接有關之指定成本乃入賬為該期之成本。各期共有之成本乃按整個項目之預期可銷售面積分攤至個別發展期。

倘最後繳付成本及有關成本分攤與初期預測有差異，則發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響來年之盈虧。

4. 重要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)

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評估，並按過去經驗評估直至竣工所產生之成本及按過去經驗及當時之市場狀況評估淨銷售價值，然後撇銷發展中物業及已竣工之待售物業至等於可變現淨值。倘直至竣工所產生之成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇銷至可變現淨值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額可能不會兌現，則撇銷會作列賬。分辨撇銷需運用判斷及估計，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。於二零一零年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣7,768,062,000元(二零零九年：港幣6,530,517,000元)及港幣952,043,000元(二零零九年：港幣1,889,426,000元)。

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。於二零一零年三月三十一日，本集團商譽之賬面值為港幣83,123,000元(二零零九年：港幣82,861,000元)。有關詳情列載於附註19。

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，並隨後列賬為按公允價值變動於損益賬確認之衍生財務負債。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)。於二零一零年三月三十一日，衍生財務負債之賬面值為港幣18,663,000元(二零零九年：港幣7,330,000元)。

5. 資本風險管理

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

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

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收賬款 (包括附抵押銀行 存款、現金及銀行結存)	3,384,132	2,446,900
可供出售投資	2,960	2,960
財務負債		
攤銷成本	6,904,087	5,984,689
衍生財務負債	18,663	7,330

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

(i) 市場風險

貨幣風險

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

本集團於報告日以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣	5,768	2,868	71,466	41,039
美元	339,267	80,700	1,808,494	965,196

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

敏感度分析

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣		
本年度溢利增加	3,285	1,905
美元		
本年度溢利增加	73,623	44,150

管理層認為，由於報告期末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及其他借款。浮息借款令本集團承受現金流量利率風險。定息借款令本集團承受公允價值利率風險。年內，本集團並無訂立任何衍生合約對沖其現金流量及公允價值利率風險。

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)

公允價值及現金流量利率風險 (續)

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報告期末所承受之利率風險而釐定。就浮動利率財務負債而言，敏感度分析乃假設於報告期末之未償還負債數額即為全年之未償還負債數額而作出。上下浮動100個基點乃管理人員對市場利率可能屬合理變動之評估。

若利率調高或調低100個基點，而其他所有變數保持不變，則年內本集團將若干利息開支資本化後之本年度溢利將分別減少／增加約港幣8,653,000元（二零零九年：港幣529,000元）。

其他價格風險

本集團因認股權證而面臨股本價格風險。認股權證之公允價值乃使用二項式期權定價模式計算得出。認股權證之詳情載於附註32。

敏感度分析

倘估值模型中輸入之股價於報告期末下跌／上升5%，而其他所有變數保持不變，則衍生財務負債之公允價值變動導致本集團之本年度溢利將分別增加及減少約港幣1,609,000元（二零零九年：港幣695,000元）及港幣1,697,000元（二零零九年：港幣739,000元）。

(ii) 信貸風險

本集團每項財務資產之賬面值均存在信貸風險，包括應收款、於房產證提交給貸款銀行前為購房客戶所作之擔保以及為聯營公司所作之擔保。本集團之信貸風險主要來自其應收賬款及其他應收款，以及附註39(a)披露之本集團已簽發之財務擔保合約。本集團於報告期末審閱個別應收賬款、貸款及其他應收款之可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足減值虧損。

本集團並無由於單一交易對手方或類同交易之對手方群引致之重大集中信貸風險。

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

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險

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

流動資金表

下表詳列本集團非衍生財務負債根據議定還款期分析之剩餘合約期限。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，當中包括利息及主要現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未折現數額以報告期末之利率曲線得出。

	於提出要求時					於	
	償還或 少於一個月 港幣千元	一個月至 三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零一零年							
三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	999,008	-	-	-	-	999,008	999,008
應付本公司主要股東款項	17,124	-	-	-	-	17,124	17,124
應付共同控制實體款項	6,449	-	-	-	-	6,449	6,449
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	204,727	17,244	75,312	1,471,468	-	1,768,751	1,334,513
— 浮動利率	15,274	42,122	572,337	4,062,728	375,465	5,067,926	4,546,993
財務擔保合約	3,610,783	-	-	516,083	-	4,126,866	-
	4,853,365	59,366	647,649	6,050,279	375,465	11,986,124	6,904,087

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

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)

流動資金表 (續)

	於提出要求時 償還或 少於一個月 港幣千元	一個月至 三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於 二零零九年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零零九年							
三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	727,228	40	239,426	836	-	967,530	952,550
應付本公司主要股東款項	34,874	-	-	-	-	34,874	34,874
應付共同控制實體款項	6,444	-	-	-	-	6,444	6,444
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	26,339	105,052	620,692	1,546,278	-	2,298,361	1,662,941
— 浮動利率	10,333	50,495	953,675	2,644,902	-	3,659,405	3,327,880
財務擔保合約	2,131,360	-	192,744	90,703	-	2,414,807	-
	2,936,578	155,587	2,006,537	4,282,719	-	9,381,421	5,984,689

上述計入財務擔保合約之金額為本集團根據全額擔保安排可能需償付之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為，不大可能須根據安排而支付任何款項。然而，此項估計將因應對手方根據擔保提出申索之可能性而變動，此乃與對手方所持擔保信貸虧損之財務應收款之類似功能。

上述計入非衍生財務負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

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：

- 財務資產及財務負債 (不包括衍生工具) 之公允價值乃按公認定價模型，以當前市場觀察可知交易價格作為輸入值進行折算現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公允價值乃按二項式期權定價模式，運用已知市場數據支持之假設 (見附註 32) 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。

於財務狀況表確認之公允價值計量

下表提供首次確認後以公允價值計量之金融工具之分析，該等金融工具根據公允價值可觀察之程度，劃分為第三級：

- 第三級公允價值計量由包含並非以可觀察市場數據 (非可觀察輸入值) 為基準之資產或負債輸入值之估值技術得出。

第三級
二零一零年
港幣千元

財務負債

衍生財務負債 - 認股權證

18,663

財務負債第三級公允價值計量之對賬

衍生財務
負債 -
認股權證
港幣千元

於二零零九年四月一日

7,330

於損益賬確認之虧損

11,333

於二零一零年三月三十一日

18,663

7. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求，經營分類之劃分基準應為主要經營決策者（「主要經營決策者」）為分配資源至各分類及評估其表現而定期審閱之本集團各部門之內部報告。本集團之主要經營決策者為本公司之執行董事。相對而言，原準則（香港會計準則第14號「分類報告」）要求實體使用風險及回報法劃分兩種分類（業務分類及地區分類），而實體之「向主要管理人員呈報之內部財務報告系統」僅作為該等分類劃分之基礎。過去，本集團之主要報告形式為業務分類。就評估業績及分配資源而言，主要經營決策者會審閱物業發展、物業投資及物業管理業務之收入及經營業績。相對於根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團經營及可報告分類進行重新分類。採納香港財務報告準則第8號亦無改變分類溢利或虧損及分類資產及負債之計量基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立組織及管理。本集團經營及可報告分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展分類乃指於中國境內從事待售物業開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及住宅物業以作收租及／或資本增值用途；及
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理。

於該兩個年度內並無內部業務分類之間之銷售或流轉。

7. 分類資料(續)

分類收入與業績

本集團按可報告分類之收入及業績分析如下：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	3,899,879	2,943,218	14,960	9,141	7,194	3,815	3,922,033	2,956,174
分類業績	432,361	591,641	462,951	(61,744)	248	(109)	895,560	529,788
未分配開支淨額							(65,233)	(68,954)
外匯匯兌(虧損)收益淨額							(16)	28,777
認股權證之公允價值(虧損)溢利							(11,333)	47,399
購回優先票據之溢利							-	71,183
利息收入							2,349	6,226
財務成本							(134,025)	(87,377)
應佔聯營公司之(虧損)溢利							(2,075)	21,647
除稅前溢利							685,227	548,689

可報告分類之會計政策與附註3所述本集團之會計政策一致。分類溢利指各可報告分類所賺取之溢利，惟並無分配本集團總部及酒店業務之收入與開支、外匯匯兌淨差額、認股權證之公允價值變動、購回優先票據之溢利、利息收入、財務成本及應佔聯營公司之業績。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之量度標準。

分類資產及負債

本集團之主要經營決策者並無就分配資源至各分類及評估其表現而審閱分類資產及負債。因此，並無呈列分類資產及負債。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

其他分類資料

包括在分類溢利計量之金額如下：

	物業發展		物業投資		物業管理		未分配		綜合	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊	2,559	381	486	246	432	454	16,812	6,600	20,289	7,681
預付租賃土地款攤銷	-	-	-	-	-	-	2,046	2,275	2,046	2,275
出售物業、廠房及設備之 虧損(收益)	246	302	-	-	44	18	(34,916)	359	(34,626)	679
(撥回)撤銷發展中物業	(82,261)	82,000	-	-	-	-	-	-	(82,261)	82,000
投資物業之公允價值 增加(減少)	-	-	461,647	(63,430)	-	-	-	-	461,647	(63,430)

地域分類

本集團之業務位於中國。所有本集團外界客戶產生之收入根據服務提供或產品出售之位置分類。本集團之非流動資產主要位於中國。

主要客戶之資料

本集團未有與單一外界客戶交易之收入達本年度收入10%或以上。

8. 收入

收入乃指出售物業所得款(扣減折扣及與銷售有關之稅項)連同租金收入和物業管理收入。本集團本年度之收入分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業銷售	3,899,879	2,943,218
租金收入	14,960	9,141
物業管理收入	7,194	3,815
	3,922,033	2,956,174

9. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行利息收入	2,349	831
其他利息收入	—	5,395
出售物業、廠房及設備之收益	34,626	—
酒店經營所得收入	9,435	—
外匯匯兌收益淨額	—	28,777
終止土地發展之回報	—	13,265
中國政府資助	984	2,015
其他應付款免除	—	2,159
其他	12,103	13,547
	59,497	65,989

10. 財務成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	236,150	232,149
無須於五年內全數償還銀行貸款之利息	5,077	—
須於五年內全數償還其他貸款之利息	78,010	61,001
優先票據之利息	146,741	160,374
長期應付款之隱含利息開支	14,830	18,349
	480,808	471,873
減：於發展中物業、在建投資物業及 物業、廠房及設備資本化之款項	(346,783)	(384,496)
	134,025	87,377

年內資本化之借貸成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生。

11. 稅項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	172,187	90,712
以往年度超額撥備	(12,122)	(8,564)
中國土地增值稅	261,110	201,097
遞延稅項(附註34)	68,578	49,643
	489,753	332,888

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地現行稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而計算出來之稅項列支。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，本公司中國附屬公司之法定稅率為25%。

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

按本公司及其附屬公司所在國家法定稅率計算之適用於除稅前溢利之稅項支出，與按實質稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實質稅率之對賬，載列如下：

	二零一零年		二零零九年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	685,227		548,689	
按法定稅率計算之稅項	171,307	25.0	137,172	25.0
無需課稅收入之稅項影響	(11,320)	(1.7)	(39,192)	(7.1)
不可扣稅開支之稅項影響	92,234	13.5	62,030	11.3
未確認稅項虧損之稅項影響	32,682	4.8	21,911	4.0
動用過往未確認稅項虧損 之稅項影響	(928)	(0.1)	(190)	—
應佔聯營公司虧損(溢利) 之稅項影響	519	0.1	(5,412)	(1.0)
	284,494	41.6	176,319	32.2
中國土地增值稅	261,110	38.1	201,097	36.7
中國土地增值稅之所得稅影響	(65,278)	(9.5)	(50,274)	(9.2)
業務合併產生之遞延稅項 負債之估計變動	(4,466)	(0.7)	(17,557)	(3.2)
中國附屬公司未分派盈利 之遞延稅項	26,015	3.8	31,867	5.8
過往年度超額撥備	(12,122)	(1.8)	(8,564)	(1.6)
本年度稅項列支及實質稅率	489,753	71.5	332,888	60.7

12. 本年度溢利

本年度溢利已扣除(計入)以下各項：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已售出竣工物業之成本 (撥回) 撇減發展中物業(附註24)	3,170,693 (82,261)	1,981,359 82,000
物業、廠房及設備之折舊(附註16) 減：於發展中物業資本化之款項	22,713 (2,424)	11,862 (4,181)
預付租賃土地款攤銷(附註18) 出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	20,289 2,046 (34,626)	7,681 2,275 679
土地及樓宇之營運租賃之最低租金 減：於發展中物業資本化之款項	8,816 (2,388)	8,125 (2,435)
核數師酬金	6,428	5,690
員工成本：	3,200	2,800
薪金及其他福利(包括董事酬金—附註13) 以股份支付款項(附註35) 退休金計劃供款 減：於發展中物業資本化之款項	109,107 9,386 10,458 (31,188)	115,447 16,953 12,422 (53,896)
	97,763	90,926
長期服務金撥備 應佔聯營公司之稅項(已計入應佔聯營公司之(虧損)溢利) 應收賬款及其他應收款之減值虧損(已計入其他費用) 酒店經營費用(已計入其他費用)	171 870 36,624 44,481	270 2,494 15,227 —
總租金收入 減：支出費用	(14,960) 5,459	(9,141) 3,824
租金收入淨額	(9,501)	(5,317)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

13. 董事酬金

按上市規則及香港公司條例第161條規定而披露之本年度董事酬金列載如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
袍金：		
執行董事	-	-
非執行董事	20	40
獨立非執行董事	260	260
	280	300
其他酬金：		
薪金及其他福利	15,756	15,613
以股份支付款項	6,510	11,290
退休金計劃供款	43	127
	22,309	27,030
	22,589	27,330

13. 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	以股份 支付款項 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年 三月三十一日止年度					
執行董事：					
曾文仲先生	-	2,800	1,072	-	3,872
江 鳴先生	-	3,033	1,072	12	4,117
陶 林先生	-	2,681	1,072	12	3,765
鄭榮波先生	-	2,450	1,072	12	3,534
林振新先生	-	511	268	-	779
吳 欣先生	-	2,183	623	7	2,813
蔡少斌先生	-	2,098	-	-	2,098
鄭洪慶先生	-	-	-	-	-
	-	15,756	5,179	43	20,978
非執行董事：					
郭立民先生	10	-	-	-	10
徐汝心先生	10	-	-	-	10
胡愛民先生	-	-	621	-	621
張宜均先生	-	-	37	-	37
	20	-	658	-	678
獨立非執行董事：					
鄧立人先生	100	-	259	-	359
羅健豪先生	80	-	207	-	287
黃繼昌先生	80	-	207	-	287
	260	-	673	-	933
	280	15,756	6,510	43	22,589

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

13. 董事酬金 (續)

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

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（二零零九年：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(二零零九年:五位)董事,彼等之薪酬載於上述附註13內。

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

15. 每股盈利

每股基本盈利乃以本年度本公司擁有人應佔溢利港幣209,577,000元(二零零九年:港幣215,008,000元)及年內已發行普通股數目2,790,582,857(二零零九年:2,790,582,857)股為基礎計算。

計算截至二零一零年三月三十一日止年度及二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設本公司購股權及認股權證之行使,因該等購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於兩個年度之平均市價。

16. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 港幣千元	土地及 酒店物業 港幣千元	裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值							
於二零零八年四月一日	121,554	-	14,467	32,457	14,468	693,943	876,889
匯率調整	2,712	-	299	700	298	15,657	19,666
增加	943	-	6,868	3,108	1,714	244,992	257,625
共同控制業務之 增加(附註17)	-	-	-	-	-	175,170	175,170
於竣工時轉撥至已竣工之 待售物業	-	-	-	-	-	(162,462)	(162,462)
出售	-	-	-	(3,199)	(2,226)	-	(5,425)
出售與物業有關之 附屬公司(附註38)	-	-	-	-	(2,687)	-	(2,687)
重估調整	(7,150)	-	-	-	-	-	(7,150)
於二零零九年三月三十一日	118,059	-	21,634	33,066	11,567	967,300	1,151,626
匯率調整	344	-	65	92	32	1,517	2,050
增加	8,053	-	-	7,133	899	361,886	377,971
於收購與物業有關之附屬 公司時所購入(附註36)	4,668	-	-	439	103	-	5,210
重新分類為投資物業(附註2)	-	-	-	-	-	(487,570)	(487,570)
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	-	-	-	(80,954)	(80,954)
於完成時重新分類	23,073	429,201	127,361	182,544	-	(762,179)	-
出售	(21,498)	-	-	(5,226)	(682)	-	(27,406)
重估調整	10,859	-	-	-	-	-	10,859
於二零一零年三月三十一日	143,558	429,201	149,060	218,048	11,919	-	951,786
包括							
成本值	-	429,201	149,060	218,048	11,919	-	808,228
二零一零年估值	143,558	-	-	-	-	-	143,558
	143,558	429,201	149,060	218,048	11,919	-	951,786

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

	土地及 樓宇 港幣千元	土地及 酒店物業 港幣千元	裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
折舊							
於二零零八年四月一日	-	-	2,415	14,028	6,074	-	22,517
匯率調整	4	-	43	298	129	-	474
年內撥備	2,352	-	4,008	4,149	1,353	-	11,862
出售時撇除	-	-	-	(3,039)	(1,426)	-	(4,465)
出售與物業有關之 附屬公司時撇除 (附註38)	-	-	-	-	(1,025)	-	(1,025)
重估調整	(2,356)	-	-	-	-	-	(2,356)
於二零零九年三月三十一日	-	-	6,466	15,436	5,105	-	27,007
匯率調整	4	5	29	58	16	-	112
年內撥備	2,444	2,939	7,407	8,780	1,143	-	22,713
出售時撇除	-	-	-	(1,118)	(649)	-	(1,767)
重估調整	(2,448)	-	-	-	-	-	(2,448)
於二零一零年三月三十一日	-	2,944	13,902	23,156	5,615	-	45,617
賬面值							
於二零一零年三月三十一日	143,558	426,257	135,158	194,892	6,304	-	906,169
於二零零九年三月三十一日	118,059	-	15,168	17,630	6,462	967,300	1,124,619

16. 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	租約年期或2%至5%兩者中較短者
土地及酒店物業	租約年期或2%至5%兩者中較短者
裝修	10%-20%
傢俬、固定裝置及設備	10%-20%
汽車	20%

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於香港之土地及樓宇		
長期租約	9,000	200
中期租約	-	190
	9,000	390
於中國之土地及樓宇		
長期租約	32,089	32,038
中期租約	102,469	85,631
	134,558	117,669
	143,558	118,059

本集團之土地及酒店物業乃位於中國，及按中期租約持有。

本集團之土地及樓宇於二零一零年三月三十一日分別由與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司經參考同類物業最近市場交易價之資料後進行重估。

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本值減累計折舊列賬，則其於二零一零年三月三十一日之賬面值將約為港幣135,094,000元(二零零九年：港幣100,356,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	已竣工 投資物業 — 按公允價值 港幣千元	在建 投資物業 — 按公允價值 港幣千元	在建 投資物業 — 按成本 港幣千元	總額 港幣千元
公允價值 / 成本				
於二零零八年四月一日	616,476	—	—	616,476
匯率調整	14,391	—	—	14,391
於損益中確認之公允價值減少	(63,430)	—	—	(63,430)
出售	(3,832)	—	—	(3,832)
於二零零九年三月三十一日	563,605	—	—	563,605
自物業、廠房及設備重新分類 (附註2)	—	312,400	175,170	487,570
於採納香港會計準則第40號 時確認之公允價值增加 (附註2)	—	61,799	—	61,799
匯率調整	2,442	1,105	554	4,101
從物業、廠房及設備項下 在建工程轉入 (附註16)	80,954	—	—	80,954
增加	3,831	83,634	26,728	114,193
於損益中確認之公允價值增加	392,103	7,745	—	399,848
於完成時轉撥	466,683	(466,683)	—	—
於二零一零年三月三十一日	1,509,618	—	202,452	1,712,070

本集團之投資物業均位於中國境內並按以下租約年期持有：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
長期租約	73,929	63,605
中期租約	1,638,141	500,000
	1,712,070	563,605

17. 投資物業(續)

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團與一位中國夥伴訂立合作協議，以開發一處位於中國北京之商業物業。根據該協議，本集團主要負責現有物業之拆除及建設新物業，估計總成本不低於人民幣340,000,000元。該物業發展項目完工後，本集團將有權於特定期間享有出租物業所得之65%租金收入計35年。於二零零九年四月一日，於採納香港會計準則第40號之修訂本後，賬面值為港幣175,170,000元之物業(見附註16)乃重新分類為在建投資物業。該物業於二零一零年三月三十一日乃按成本計量，原因為該等投資物業的發展仍在初期階段，故其公允價值無法可靠釐定。

於二零零九年四月一日之在建投資物業之公允價值、本集團於二零一零年三月三十一日及於二零零九年三月三十一日已竣工投資物業之公允價值乃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於該等日期進行估值而得出。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會員。

就已竣工投資物業而言，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。

就在建或發展中投資物業而言，使用直接比較的方法，參考可比地方同類交易進行估值，假設該投資物業將根據發展規劃完工，並且相關規劃的批復能夠取得。該估值也將發展的相關未來成本納入考慮，包括建設成本、財務費用、專業費用及開發商的利潤這些充分影響物業開發風險的項目。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 預付租賃土地款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初數	99,786	99,902
匯率調整	234	2,159
增加	62,644	–
出售	(39,582)	–
年內攤銷 (附註12)	(2,046)	(2,275)
年終數	121,036	99,786
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	119,148	97,507
流動資產 (包括在預付款、按金及其他應收款內)	1,888	2,279
	121,036	99,786

本集團之租賃土地均按如下租約年期持有：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於香港之租賃土地		
長期租約	65,693	3,141
中期租約	–	774
於中國之租賃土地	65,693	3,915
中期租約	55,343	95,871
	121,036	99,786

19. 商譽

港幣千元

成本	
於二零零八年四月一日	81,032
匯率調整	1,829
於二零零九年三月三十一日	82,861
匯率調整	262
於二零一零年三月三十一日	83,123

商譽之減值測試

透過業務合併或收購附屬公司之額外權益而獲得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。

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

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團管理層確定包含商譽之現金產出單位概無減值。

20. 於共同控制實體之權益

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產	4	61
流動資產	22,005	21,950
流動負債	(136)	(66)
淨資產	21,873	21,945
收入	-	-
開支	(142)	-
本年度虧損	(142)	-

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

20. 於共同控制實體之權益 (續)

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

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，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	註冊成立及 營運地點	本集團持有 註冊資本百分比		本集團應佔比率 投票權		本集團應佔比率 溢利分配		主要業務
			(附註(a))						
			二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
新上海國際物業 管理有限公司	1,000,000 美元	中國	30	30	43	43	30	30	暫無營業
天津沿海綠色家園 置業有限公司 (「天津置業」) (附註(b))	人民幣 30,000,000元	中國	70	70	60	60	70	70	暫無營業

附註：

- (a) 本集團有權按本集團溢利分配比率分佔該等共同控制實體之經營業績。
- (b) 本集團持有天津置業一半以上註冊資本，及在股東大會上控制一半以上投票權。然而，根據股東協議，由於有關戰略性財務及經營決策活動需各合夥人一致同意，天津置業乃由本集團及其他主要合夥人共同控制。因此，天津置業分類為本集團之共同控制實體。

21. 於聯營公司之權益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資成本		
於中國上市	138,943	138,505
非上市	71,210	70,985
應佔收購後溢利及其他全面收入	22,670	24,671
出售一附屬公司給聯營公司之未變現溢利	(9,538)	(9,508)
	223,285	224,653
上市投資之公允價值	537,593	349,650

上述上市投資於二零一零年三月三十一日之公允價值乃根據相關交易所可獲得市場報價釐定。

上述上市投資於二零零九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：

	二零零九年 三月三十一日
股價	人民幣9.35元
波幅	88.60%
無風險利率	1.10%
預期年度股息收益	-
估計市場折讓	32.21%

於二零一零年及二零零九年三月三十一日，本集團於下列主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊及 經營地點	本集團持有之註冊 資本百分比		主要業務
		二零一零年	二零零九年	
		%	%	
上海豐華(集團)股份 有限公司(「上海豐華」)	中國	21.13	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	20	物業發展

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益 (續)

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。

聯營公司之財政年結日為各年之十二月三十一日。有關本集團之上市及非上市聯營公司分別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之財務資料概要載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	1,461,026	1,547,865
總負債	(719,988)	(798,869)
淨資產	741,038	748,996
收入	550,999	152,790
本年度(虧損)溢利	(10,311)	102,453

22. 可供出售投資

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
會所會籍債券	2,960	2,960

上述非上市投資指於香港非上市會所會籍債券之投資。由於合理之公允價值估計範圍十分廣，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，故該等投資乃於報告期末按成本減減值計量。

23. 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賬面總值為約港幣1,071,000,000元(二零零九年：港幣45,000,000元)之存款(附註31(a)(v))；(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賬面總值為約港幣153,000,000元(二零零九年：港幣134,000,000元)之存款；及(iii)本公司優先票據之賬面值為約港幣62,000,000元(二零零九年：港幣70,000,000元)抵押存款(附註31(d))。款額為港幣972,000,000元(二零零九年：港幣70,000,000元)之存款已抵押予銀行以為長期借款擔保，故此分類為非流動資產。

23. 附抵押銀行存款／現金及銀行結存 (續)

銀行結存之市場年利率介乎0.01%至0.36% (二零零九年：0.01%至0.36%)。附抵押銀行存款之固定年利率介乎0.21%至2.79% (二零零九年：0.01%至0.36%)。賬面值為港幣972,000,000元及港幣314,000,000元之附抵押銀行存款將分別於1年至5年及1年內解除抵押。

該等附抵押銀行存款將於抵押銀行存款之相關物業買家獲簽發產權證 (載於上文條件(ii)) 或附抵押銀行存款之相關銀行貸款及優先票據償還 (載於上文條件(i)及(iii)) 時解除抵押。

24. 發展中物業

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
賬面值		
年初數	6,530,517	5,662,804
匯率調整	20,069	117,509
增加	2,482,019	2,232,529
收購與物業有關之附屬公司 (附註36)	799,837	—
轉撥至已竣工之待售物業	(2,146,641)	(1,223,668)
出售與物業有關之附屬公司 (附註38)	—	(176,657)
撥回 (撇減) 發展中物業	82,261	(82,000)
年終數	7,768,062	6,530,517

本集團之發展中物業位於中國境內並按下列租約年期持有：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
長期租約	6,688,364	6,296,548
中期租約	1,079,698	233,969
	7,768,062	6,530,517

賬面值為港幣3,783,698,000元 (二零零九年：港幣4,507,198,000元) 之發展中物業預計將自報告期末起超逾十二個月後落成及可供出售。

根據對發展中物業預期售價 (已考慮竣工成本) 之評估，於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團就發展中物業撥回減值虧損港幣82,300,000元。預期售價之評估乃根據現行市場條件及由獨立專業估值師對發展中物業之公允價值所作出之估值而進行。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

25. 已竣工之待售物業

本集團之已竣工之待售物業位於中國，並以成本減減值虧損列賬。

26. 應收賬款

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

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於報告期末按合約日期之賬齡分析如下：

	二零一零年		二零零九年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0 – 30日	6,718	13	67,429	32
31 – 60日	86	–	17,557	8
61 – 90日	1,108	2	4,308	2
90日以上	42,960	85	121,658	58
	50,872	100	210,952	100

於報告日，本集團有少數逾期未付應收賬款結餘。於二零一零年三月三十一日賬齡在90日以上之應收賬款結餘約港幣42,960,000元（二零零九年：港幣121,658,000元）為銷售已竣工物業之應收賬款，該款項於報告期末並未出現減值，因為本集團管理層預計該等結餘將於法定完成日期全數償還。

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

27. 預付款、按金及其他應收款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貸款 (附註a)	-	81,633
其他應收款	118,142	210,747
收購土地使用權之按金 (附註b)	1,277,015	1,246,348
預付款及其他按金	249,662	256,392
	1,644,819	1,795,120

附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，應收貸款港幣81,633,000元為免息、無抵押及無固定還款期。
- (b) 該款項指購買中國土地使用權以發展銷售物業之付款，其中透過收購與物業有關之中國公司而收購土地所付款項為港幣845,705,000元 (二零零九年：港幣922,244,000元)。該等按金以與物業有關之中國公司之控股公司之股份作抵押。

28. 應付賬款

應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年		二零零九年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0 – 30日	98,063	54	148,348	64
31 – 60日	9,064	5	33,102	14
61 – 90日	21,163	12	6,219	3
90日以上	53,903	29	44,664	19
	182,193	100	232,333	100

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 已收物業預售按金及遞延收入

在本集團於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表之已收物業預售按金及遞延收入中，包括約港幣114,000,000元（二零零九年：港幣113,000,000元）乃根據本集團與第三方開發商就聯合開發中國武漢一個物業項目所訂立之聯合開發合同所收取之款項。

根據該聯合開發合同，本集團應達致合同規定之條件，包括提供一塊79,831平方米之土地，於二零一零年三月三十一日之賬面值為人民幣38,000,000元（約相等於港幣44,000,000元），而該第三方開發商全面負責該物業項目之開發，本集團則向該第三方開發商收取一筆現金回報人民幣100,000,000元（約相等於港幣114,000,000元）。該土地之賬面值包括在本集團之發展中物業內。

於報告期末，本集團已收取該現金回報人民幣100,000,000元（約相等於港幣114,000,000元），惟若干條件尚未達致，因此於本集團之綜合財務狀況表列作遞延收入。

30. 其他應付款及應計款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	11,879	46,404
其他應付款（附註）	816,815	719,488
應計建築成本	655,021	300,196
應計開支	223,929	147,598
	1,707,644	1,213,686

附註：

於二零一零年三月三十一日之其他應付款中，包括與往年收購一項物業發展項目有關而應付中國當地政府之款項港幣177,592,000元（二零零九年：港幣157,895,000元）及應付一名前任股東款項港幣102,698,000元（二零零九年：無），二者均為免息及需於提出要求時償還。

31. 附息之銀行及其他借款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	387,996	882,483
銀行貸款－無抵押	56,869	110,034
其他貸款－有抵押	3,617	286,902
其他貸款－無抵押	181,979	181,406
	630,461	1,460,825
非即期		
銀行貸款－有抵押	4,112,888	2,391,383
銀行貸款－無抵押	–	68,027
其他貸款－有抵押	197,743	154,153
優先票據－有抵押	940,414	916,433
	5,251,045	3,529,996
	5,881,506	4,990,821
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內	444,865	992,517
於第二年內	1,803,403	1,184,467
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,975,845	1,274,943
五年以上	333,640	–
	4,557,753	3,451,927
其他借款償還期：		
一年內	185,596	468,308
於第二年內	193,142	145,804
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	945,015	924,782
	1,323,753	1,538,894
	5,881,506	4,990,821

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：

(a) 於二零一零年三月三十一日，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24,000,000元(二零零九年：港幣47,000,000元)之土地及樓宇；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣413,000,000元(二零零九年：無)之土地及酒店物業；
- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣828,000,000元(二零零九年：無)之投資物業；
- (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣117,000,000元(二零零九年：港幣95,000,000元)之租賃土地；
- (v) 本集團若干賬面總值約為港幣1,071,000,000元(二零零九年：港幣45,000,000元)之銀行存款；
- (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣4,910,000,000元(二零零九年：港幣5,203,000,000元)之發展中物業；
- (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣77,000,000元(二零零九年：港幣1,464,000,000元)之已竣工之待售物業；及
- (viii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

於二零零九年三月三十一日，本集團若干銀行貸款乃以本集團若干賬面總值約為港幣792,000,000元之在建工程作抵押。

(b) 於二零一零年三月三十一日，本集團若干其他貸款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣20,000,000元(二零零九年：港幣20,000,000元)之土地及樓宇；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣65,000,000元(二零零九年：港幣60,000,000元)之投資物業；
- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣543,000,000元(二零零九年：港幣341,000,000元)之發展中物業；
- (iv) 本集團於一間與物業有關之附屬公司之90%股權；及
- (v) 本公司一間附屬公司之公司擔保。

於二零零九年三月三十一日，本集團若干其他貸款乃以本集團於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權作抵押。

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

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

	二零一零年		二零零九年	
	借款 港幣千元	利率	借款 港幣千元	利率
實際利率：				
定息借款	394,099	6.44%至10.00%	746,508	4.86%至18.00%
浮息借款	4,546,993	1.33%至6.48%	3,327,880	4.86%至9.07%

浮息借款之實際利率乃在中國人民銀行貸款利率或香港銀行同業拆息率或倫敦銀行同業拆息率基礎上加某一指定利率。

本集團以人民幣 (有關集團實體之功能貨幣) 以外之貨幣計值之借款如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
美元	1,758,814	916,433
港幣	33,000	—
	1,791,814	916,433

(d) 優先票據

根據於二零零七年十一月三十日訂立之購買協議，本公司發行1,500個單位本金額為150,000,000美元 (約相等於港幣1,170,000,000元) 之12%保證優先票據 (「二零零七年優先票據」) 及附有權利可於發行日期至二零一二年十一月八日按行使價每股港幣2.46元 (於截至二零零九年三月三十一日止年度已調整為每股港幣1.23元) 認購最多達111,622,500股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股之111,622,500份認股權證。二零零七年優先票據乃按12%之固定年利率計息及須於二零一二年十一月八日悉數償還。二零零七年優先票據以本集團金額約港幣62,000,000元 (二零零九年：港幣70,000,000元) 之銀行存款及本集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份押記作抵押。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確認之衍生財務負債。認股權證於發行日期之公允價值乃自發行該等單位所得款項中扣除以得出優先票據之初步賬面值，因而得以於初步確認時分配至優先票據。

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

32. 衍生財務負債 – 認股權證

於二零一零年三月三十一日，本公司擁有111,622,500份（二零零九年：111,622,500份）尚未行使且附有權利可於二零一二年十一月八日或之前任何時間按經調整行使價每股港幣1.23元（可予調整）認購最多達111,622,500（二零零九年：111,622,500）股每股面值港幣0.10元之本公司新普通股之認股權證。

認股權證列賬為按公允價值計量及其變動於損益賬確認之衍生財務負債。

於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日，該等認股權證之公允價值分別為港幣18,663,000元及港幣7,330,000元。有關公允價值乃運用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：

	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
行使價	港幣1.23元	港幣1.23元
股價	港幣0.55元	港幣0.325元
波幅	82.8%	71.0%
無風險利率	1.100%	1.341%
股息收益	0%	0%

由於二項式期權定價模式要求較高主觀假設（包括股價波幅）輸入數據，故主觀輸入假設變動可能對公允價值估計有重大影響。

33. 股本

股份

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日 每股面值港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
已發行及已繳足：		
於二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日 每股面值港幣0.10元之普通股	2,790,582,857	279,058

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃授出之購股權之詳情載於附註35。

34. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度內遞延稅項負債(資產)之變動如下：

	業務合併 (附註(a)) 港幣千元	投資物業 公允價值 調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	中國 附屬公司 未分配溢利 港幣千元	其他 (附註(b)) 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年四月一日	620,365	33,148	(8,104)	-	(125,893)	519,516
匯率調整	13,444	489	(282)	55	(2,366)	11,340
本年度(計入)扣除自損益賬 (附註11)	(82,303)	(16,960)	(4,370)	31,867	121,409	49,643
計入本年度其他全面收入	-	-	-	-	(305)	(305)
於二零零九年三月三十一日	551,506	16,677	(12,756)	31,922	(7,155)	580,194
匯率調整	1,648	245	(40)	145	(67)	1,931
本年度(計入)扣除自損益賬 (附註11)	(56,667)	114,065	-	26,015	(14,835)	68,578
計入本年度其他全面收入	-	-	-	-	2,861	2,861
於二零一零年三月三十一日	496,487	130,987	(12,796)	58,082	(19,196)	653,564

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至其賬面值而產生之臨時差額之稅務影響。
- (b) 指為符合本集團之收入確認以及資本化利息開支及其他物業開發成本等會計政策而對若干附屬公司之管理賬目作出調整所產生之臨時差額之稅務影響。
- (c) 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣551,545,000元(二零零九年：港幣436,265,000元)可供抵銷未來溢利。本集團已就為數港幣51,184,000元(二零零九年：港幣51,024,000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500,361,000元(二零零九年：港幣385,241,000元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損中包括將直至二零一四年逐步到期之虧損港幣383,979,000元(二零零九年：港幣281,681,000元)。其他虧損將無限期結轉。

35. 購股權計劃

本公司股東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購股權計劃(「計劃2002」)。根據計劃2002條款及在符合上市規則之情況下，本公司董事可向有資格之參與者授出可認購本公司股本中股份之購股權。計劃2002之主要條款概要載列如下：

(a) 計劃2002之目的

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

(b) 合資格參與者(「參與者」)

本公司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) 對本集團或任何投資實體之發展及增長有所貢獻或會有貢獻之本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行之任何證券之任何持有人；

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

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

35. 購股權計劃 (續)

(c) 最高股份數目

- (i) 所有根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未被行使之購股權於予以行使時發行的股份數目總額，合共不得超過本公司不時已發行股本之30%。
- (ii) 可於根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(就此而言，根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃之條款已失效之購股權不予計算)予以行使時發行之股份總數，合共不得超過本公司於採納計劃2002日期已發行股本之10% (「一般計劃限額」)，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%。

(d) 各參與者可獲授權益上限

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)獲行使而向各參考者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」)。倘於任何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，並於股東大會尋求股東批准，而於該大會上該參與者及其聯繫人士不可參與投票。

(e) 向關連人士授出購股權

- (i) 根據計劃2002向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士授予購股權均須取得獨立非執行董事(除任何獲授購股權的獨立非執行董事外)的批准。
- (ii) 倘向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授予購股權，會致使有關人士於截至及包括獲授購股權當日的12個月內獲授及將獲授購股權(包括已被行使、已被註銷及尚未被行使之購股權)於予以被行使後所發行及將發行之本公司股份：

(aa) 合共超過本公司已發行股份的0.1%；及

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

則該等再次授予購股權必須獲得本公司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購股權的條款，須經股東在股東大會上批准。

35. 購股權計劃 (續)

(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）；本公司董事可酌情釐定根據計劃2002授出之購股權於被行使之前之最短持有時間，儘管於計劃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，股份認購價由本公司董事決定，惟不得低於下列三者中之較高者：(i)本公司股份於要約授予購股權當日（須為交易日）之收市價（以聯交所日報表所載者為準）；(ii)本公司股份於緊接要約授予購股權日前五個交易日之平均收市價（以聯交所日報表所載者為準）；及(iii)本公司股份面值。在不影響上文所述規定下，本公司董事可於購股權期間授出購股權而就不同期間釐定不同之認購價，惟各期間本公司股份認購價不得低於根據上文所載方式而釐定之認購價。

35. 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。

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

購股權類型	購股權數目				
	於 二零零八年 四月一日 未行使	本年度沒收	於 二零零九年 三月三十一日 未行使及 可行使	本年度沒收	於 二零一零年 三月三十一日 未行使及 可行使
於二零零七年 五月十四日授出					
— 歸屬期限為 二零零七年五月十四日至 二零零八年五月十四日	15,400,000	(2,000,000)	13,400,000	(1,200,000)	12,200,000
— 歸屬期限為 二零零七年五月十四日至 二零零九年五月十四日	30,082,000	(2,870,000)	27,212,000	(1,200,000)	26,012,000
— 歸屬期限為 二零零七年五月十四日至 二零一零年五月十四日	15,400,000	(2,000,000)	13,400,000	(1,200,000)	12,200,000
— 歸屬期限為 二零零七年五月十四日至 二零一一年五月十四日	15,400,000	(2,000,000)	13,400,000	(1,200,000)	12,200,000
— 歸屬期限為 二零零七年五月十四日至 二零一二年五月十四日	49,658,000	(4,030,000)	45,628,000	(1,200,000)	44,428,000
	125,940,000	(12,900,000)	113,040,000	(6,000,000)	107,040,000

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

35. 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及過往年度之變動：

參與者姓名或類別	購股權數目				購股權 授出日期 ⁽¹⁾	購股權行使期限 ⁽³⁾	購股權 行使價 ⁽²⁾ 港幣元	
	於 二零零八年 四月一日 未行使	本年度沒收	於 二零零九年 三月三十一日 未行使及 可行使	本年度沒收				於 二零一零年 三月三十一日 未行使及 可行使
董事								
曾文仲	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
江 鳴	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
陶 林	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
鄭榮波	10,000,000	-	10,000,000	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
林振新	2,500,000	-	2,500,000	-	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
吳 欣	6,000,000	-	6,000,000	-	6,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
辛向東	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
胡愛民	6,000,000	-	6,000,000	-	6,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
張宜均	6,000,000	-	6,000,000	(6,000,000)	-	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
張化橋	6,000,000	(6,000,000)	-	-	-	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20
鄧立人	2,500,000	-	2,500,000	-	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20

35. 購股權計劃 (續)

參與者姓名或類別	購股權數目						購股權 授出日期 ⁽¹⁾	購股權行使期限 ⁽³⁾	購股權 行使價 ⁽²⁾ 港幣元
	於 二零零八年 四月一日 未行使	本年度沒收	於 二零零九年 三月三十一日 未行使及 可行使	本年度沒收	於 二零一零年 三月三十一日 未行使及 可行使	購股權			
羅健豪	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20	
黃繼昌	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20	
其他僱員									
合計	48,940,000	(2,900,000)	46,040,000	-	46,040,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年 五月十五日至 二零一二年 九月二十三日	1.20	
	125,940,000	(12,900,000)	113,040,000	(6,000,000)	107,040,000				

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其他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間分批行使。

於二零一零年三月三十一日，本公司根據計劃2002授出而未被行使之購股權有107,040,000份（二零零九年：113,040,000份），佔本公司當日已發行股份約3.8%（二零零九年：4.1%）。在本公司目前之股本結構下，該等購股權被全面行使則將會發行額外之107,040,000股（二零零九年：113,040,000股）本公司之普通股而股本將會增加港幣10,704,000元（二零零九年：港幣11,304,000元）以及增加股份溢價（扣除發行費用前）港幣117,744,000元（二零零九年：港幣124,344,000元）。

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9,386,000元（二零零九年：港幣16,953,000元）已於截至二零一零年三月三十一日止年度確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

下列假設乃用於計算購股權於授出日期之公允價值：

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

柏力克－舒爾斯期權定價模式已用於評估購股權於授出日期之公允價值。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。

36. 收購與物業有關之附屬公司

- (a) 於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團以總代價港幣550,138,000元向若干第三方收購位於中國之若干發展中物業及其相關資產及負債。該等收購乃透過分別收購瀋陽沿海匯城置業有限公司及武漢致盛集團有限公司之85%及90%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，該項交易已列作購買其資產及負債（如有）而非業務合併。
- (b) 於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團以代價港幣33,107,000元向若干第三方收購位於中國之若干已竣工待售物業之額外權益及其相關資產及負債。是次收購乃透過收購共同控制實體溫德拉之額外29.2%股本權益進行，此後溫德拉成為本集團全資附屬公司（見附註20）。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。

36. 收購與物業有關之附屬公司 (續)

(c) 該等交易所得之資產淨值如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收購淨資產：		
物業、廠房及設備 (附註16)	5,210	—
發展中物業 (附註24)	799,837	—
已竣工之待售物業	—	83,763
預付款、按金及其他應收款	58,310	35,469
現金及銀行結存	1,056	20,315
其他應付款及應計負債	(271,137)	(16,828)
已收物業預售按金	—	(89,612)
	593,276	33,107
減：少數股東權益應佔金額	(43,138)	—
	550,138	33,107
支付方式：		
現金	223,723	11,565
過往年度已付按金	284,219	—
其他應付款	42,196	21,542
	550,138	33,107

(d) 收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨 (流出) 流入分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
現金代價	(223,723)	(11,565)
已收購現金及銀行結存	1,056	20,315
收購與物業有關之附屬公司之現金及 現金等值淨 (流出) 流入	(222,667)	8,750

於截至二零一零年三月三十一日及二零零九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或除稅後溢利產生重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 收購與物業有關之附屬公司之額外權益

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團以總代價港幣783,279,000元分別收購順豪投資發展有限公司(「順豪」，於購入額外權益前本集團對其營運已具有控制權)及瀋陽沿海榮天置業有限公司(「瀋陽沿海榮天」)50%及20%之額外股本權益。自此，順豪與瀋陽沿海榮天成為本集團之全資附屬公司。該等交易乃列作購買其資產及負債而非業務合併。

38. 出售與物業有關之附屬公司

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團出售一間於中國從事物業發展之附屬公司。

二零零九年
港幣千元

出售資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註16)	1,662
發展中物業(附註24)	176,657
預付款、按金及其他應收款	2,241
現金及銀行結存	52,660
其他應付款及應計負債	(86,232)
付息銀行及其他借款	(90,549)
	56,439
出售與物業有關之附屬公司虧損	(4,920)
	51,519
支付方式：	
現金	51,519

有關出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流出分析如下：

二零零九年
港幣千元

現金代價	51,519
出售之現金及銀行結存	(52,660)
出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流出	(1,141)

於截至二零零九年三月三十一日止年度所出售附屬公司之業績對本集團於該年度之綜合收入或除稅後溢利並無重大影響。

39. 或然負債

(a) 於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
就下列各項向銀行作出之擔保：		
－ 授予物業買家之按揭貸款	3,610,783	2,131,360
－ 授予聯營公司之銀行融資	170,606	283,447
就收購與物業有關之附屬公司中之目標公司 獲授貸款向財務機構提供之擔保	345,477	—
	4,126,866	2,414,807

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

(b) 過去，中國政府加強執行由中國國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈之閒置土地處置法規。於二零一零年三月三十一日，本集團擁有一項賬面值為港幣142,041,000元（二零零九：港幣141,596,000元）之發展中物業，其發展尚待當地政府落實整體城鎮規劃方可釐定。本集團相信在該情況下，該項目不大可能被劃分為閒置土地類別。本集團正與當地政府進行磋商，以批准該發展計劃項目作符合整體城鎮規劃之用途。參考現時情況及根據本集團已尋求之法律意見，本公司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。

40. 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，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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

40. 經營租賃安排 (續)

(a) 作為出租人 (續)

於報告期末，本集團訂立之合約在未來之最低租金付款如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一年內	12,407	9,667
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	18,057	17,636
五年以上	1,098	—
	31,562	27,303

(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。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應承擔之未來最低租金付款如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一年內	4,092	10,513
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	289	4,944
	4,381	15,457

41. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未入賬：		
收購與物業有關之附屬公司	608,937	675,385
收購投資物業	—	17,574
收購中國土地使用權	—	113,379
	608,937	806,338
已授權但未訂約：		
收購投資物業	195,628	204,082

42. 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，本集團與關連人士有如下重大關連人士交易：

- (i) 於二零零五年之前，本集團透過由本公司之附屬公司之若干高級管理人員（「該等高級管理人員」）進行合共港幣35,900,000元之個人按揭貸款（「該等貸款」），為本集團之若干於中國之已竣工之待售物業（「該等物業」）之一項貸款獲取重新融資。於該重新融資安排項下，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使他們得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之款項用於支付應付本集團之代價款。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信託契約及其他安排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確認該等物業，並將向該等高級管理人員收取之款項記錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零一零年三月三十一日，該等物業之合計賬面值及該等貸款於綜合財務狀況表之餘額分別約港幣85,200,000元（二零零九年：港幣80,100,000元）及港幣12,000,000元（二零零九年：港幣15,400,000元）。
- (ii) 於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團自聯營公司收取之項目管理費收入淨額為港幣3,056,000元（二零零九年：無）。

(b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 欠本公司主要股東之款項指欠Coastal International Holdings Limited（「CIH」）之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。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、免息及須於提出要求時償還。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期福利	15,756	17,023
以股份支付款項	5,179	11,485
結束僱用後福利	43	188
已付主要管理人員薪酬總計	20,978	28,696

董事酬金之進一步資料載於附註13。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

43. 本公司之財務狀況表

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		2,410,570	2,457,885
可供出售投資		2,400	2,400
附抵押銀行存款		61,625	69,914
總非流動資產		2,474,595	2,530,199
流動資產			
應收本公司主要股東款項		1,306	1,306
現金及銀行結存		86,866	842
總流動資產		88,172	2,148
流動負債			
其他應付款及應計負債		54,744	54,208
應付附屬公司款項		24,825	135,626
衍生財務負債－認股權證		18,663	7,330
總流動負債		98,232	197,164
淨流動負債		(10,060)	(195,016)
總資產減流動負債		2,464,535	2,335,183
資本及儲備			
股本		279,058	279,058
儲備	a	1,245,063	1,139,692
權益總額		1,524,121	1,418,750
非流動負債			
付息借款		940,414	916,433
		2,464,535	2,335,183

43. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

(a) 本公司儲備

	股份		匯率	購股權	累計虧損	合計
	溢價賬	繳入盈餘	波動儲備	儲備		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年四月一日	1,126,800	2,315,240	(62,872)	23,751	(2,196,287)	1,206,632
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	(26,085)	-	-	(26,085)
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	16,953	-	16,953
沒收購股權	-	-	-	(500)	500	-
本年度虧損	-	-	-	-	(57,808)	(57,808)
於二零零九年三月三十一日	1,126,800	2,315,240	(88,957)	40,204	(2,253,595)	1,139,692
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	(1,134)	-	-	(1,134)
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	9,386	-	9,386
沒收購股權	-	-	-	(1,114)	1,114	-
本年度溢利	-	-	-	-	97,119	97,119
於二零一零年三月三十一日	1,126,800	2,315,240	(90,091)	48,476	(2,155,362)	1,245,063

44. 主要附屬公司資料

下列為於報告期末主要附屬公司之資料：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
直接持有之附屬公司：					
沿海商業地產集團有限公司	香港	普通股港幣1元	100	100	投資控股
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股200美元	100	100	投資控股
沿海地產投資(中國)有限公司#	中國	100,000,000美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零二零年	二零零九年	
間接持有之附屬公司：					
北京沿海綠海灣置業有限公司 [^]	中國	人民幣 50,000,000元	100	-	物業發展
北京高盛房地產開發有限公司 [#]	中國	人民幣 466,800,000元	100	100	物業發展及投資及 投資控股
北京溫德拉房地產開發 有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	100	100	暫無營業
北京興港房地產有限公司 [#]	中國	13,500,000美元	100	100	物業發展及 投資控股
潤高貿易有限公司	香港	1,000,000美元	100	-	貿易
成都鼎元置業有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元	79	79	物業發展
沿海綠色家園發展 (江西)有限公司 [#]	中國	12,000,000美元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(瀋陽) 有限公司 [#]	中國	20,000,000美元	100	100	投資控股
沿海綠色家園發展(深圳) 有限公司 [#]	中國	12,000,000美元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(武漢) 有限公司 [#]	中國	人民幣 50,000,000元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(廈門) 有限公司 [#]	中國	人民幣 100,000,000元	100	100	物業發展

44. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
間接持有之附屬公司：(續)					
四川沿海綠色家園 投資有限責任公司#	中國	人民幣 50,000,000元	100	100	暫無營業
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權 遞延股港幣 20,000,000元 (附註ii)	100	100	投資控股
沿海房地產開發(上海) 有限公司#	中國	12,000,000美元	100	100	投資控股
沿海物業管理有限公司	香港	普通股 港幣500,000元	100	100	投資控股
沿海麗園(鞍山)置業 有限公司#	中國	人民幣 42,000,000元	100	100	投資控股
東莞市麗水佳園發展有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100	100	物業發展
龍徽投資有限公司	香港	普通股 港幣1,000元	100	100	投資控股
泛豪發展有限公司	香港／中國	普通股 港幣10,000元	100	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港／中國	普通股 港幣10,000元	100	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港／中國	普通股 港幣10,000元	100	100	物業投資
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	100	投資控股
海創營銷策劃(深圳)有限公司#	中國	港幣1,000,000元	100	100	提供管理服務

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
間接持有之附屬公司：(續)					
經典建設有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	100	100	建設
安威投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島／ 香港	普通股 50,000美元	100	100	投資控股
遼寧寶城房地產開發 有限公司#	中國	50,000,000美元	100	50 (附註(iii))	物業發展
美佳物業管理(深圳)有限公司#	中國	1,400,000美元	100	100	物業管理
北方沿海房地產開發 (大連)有限公司#	中國	15,000,000美元	100	100	物業發展
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
上海沿商投資管理有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100	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	100	投資控股
上海凌志置業有限公司#	中國	25,000,000美元	100	100	物業投資
上海新弘大置業有限公司	中國	人民幣 248,292,951元	100	100	物業發展
瀋陽沿海滙城置業有限公司	中國	人民幣 220,000,000元	85	-	物業發展
瀋陽沿海榮天置業有限公司#	中國	18,000,000美元	100	80	物業發展

44. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
間接持有之附屬公司：(續)					
瀋陽市市場開發有限公司	中國	人民幣 12,000,000元	100	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	100	投資控股
深圳同澤文化傳播有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100	100	提供管理服務
順林有限公司	香港	港幣1元	100	100	投資控股
順豪投資發展有限公司	香港	普通股港幣2元	100	50 (附註(iii))	投資控股
蘇州高通信息諮詢有限公司#	中國	45,000,000美元	100	100	投資控股
蘇州新發展投資有限公司	中國	人民幣 350,000,000元	100	100	物業發展及投資及 酒店業務
得君投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	物業投資
武漢致盛集團有限公司	中國	人民幣 150,000,000元	90	-	物業發展

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料 (續)

附註：

- (i) 上述於香港及英屬處女群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值；於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
 - (ii) 無投票權之遞延股份持有人無資格享有該公司任何溢利分配、接收股東大會通告或出席股東大會或於股東大會上投票。公司結束時之資產分配，最初之港幣100,000,000,000,000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) 本集團對該等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。

持有待售及投資物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零一零年 三月三十一日 由本集團持有 之建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工/交付日期
中國						
鞍山綠色智慧城 第一期 第二期 第三期 第四期 第五期 第六期A區 第六期B區E部分 第六期B區L部分	鞍山高新區 千山路268號	住宅	438,358	7,321	21.13%	二零零零年六月/二零零零年六月 二零零零年十二月/二零零零年十二月 二零零二年四月/二零零二年四月 二零零三年五月/二零零三年六月 二零零五年六月/二零零五年十月 二零零六年十二月/二零零七年五月 二零零七年十二月/二零零八年四月 二零零八年七月/二零零八年十月
鞍山智慧新城 第一期	鞍山立山區 北勝利路275號	住宅	44,600	10,709	21.13%	二零零九年十二月/二零零九年十二月
北京賽洛城 第一期 第二期 第三期 第五期 第六期 第七期北區 第七期南區	北京朝陽區 百子灣5號	住宅/商業	717,500	104,475	100%	二零零七年三月/二零零七年三月 二零零七年三月/二零零七年六月 二零零七年九月/二零零七年十月 二零零八年三月/二零零八年六月 二零零九年九月/二零零九年九月 二零零九年三月/二零零九年六月 二零零九年八月/二零零九年八月
北京麗水佳園別墅 第一期 第二期A區 第二期B區	北京大興區龐各莊鎮	住宅	112,160	6,472	100%	二零零四年十二月/二零零五年四月 二零零七年三月/二零零七年五月 二零零八年八月/二零零八年八月
東莞麗水佳園 第一期 第二期	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	125,000	9,676	100%	二零零七年七月/二零零七年七月 二零零八年三月/二零零八年五月
江西麗水佳園 第一期 第二期 第三期 第四期	江西新建縣長陵鎮 高新大道以南	住宅	284,600	7,745	100%	二零零六年九月/二零零六年九月 二零零七年三月/二零零七年九月 二零零八年三月/二零零八年七月 二零零八年十一月/二零零九年三月

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 (平方米)	於二零一零年	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工/交付日期
				三月三十一日 由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
上海金橋花園	上海長寧區 東諸安濱路103號	住宅	65,908	5,144	100%	一九九七年十一月/一九九七年十二月
上海金橋大廈	上海長寧區 延安西路2077號	商業	35,768	7,085	100%	一九九三年八月(附註1)
上海麗水馨庭 第一期	上海松江區 新橋鎮民中路1588號	住宅	135,400	2,290	100%	二零零七年九月/二零零七年十一月
瀋陽東北傢飾城	瀋陽于洪區 瀋遼路319號	商業	149,752	80,752	100%	二零零零年(附註2及3)
瀋陽渾南住宅項目 第一期	瀋陽渾南新區 天壇南路8號	住宅	95,200	13,778	20%	二零零九年五月/二零零九年五月
深圳聚龍大廈 第一期 第二期	深圳羅湖區 東門中路與文錦中路 交界處	住宅	45,582	4,646	100%	二零零零年三月/二零零零年三月 二零零三年五月/二零零三年五月
深圳諾德金融中心	深圳福田區 福中三路1006號 諾德金融中心38層	商業 - 寫字樓	不適用	1,957	100%	二零零六年(附註2及4)
蘇州沿海國際中心	蘇州金閶區 干將西路1296號	商業 (寫字樓/ 服務式公寓/ 商舖/酒店)	115,700	115,700	100%	二零零九年十二月/二零一零年三月

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零一零年	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工/交付日期
				三月三十一日 由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
武漢麗水佳園	武漢東西湖區	住宅	282,242	3,500	100%	
第一期	機場路西及金銀湖北					二零零三年四月/二零零三年六月
第二期						二零零四年五月/二零零四年五月
第三期						二零零五年八月/二零零五年八月
第四期						二零零六年三月/二零零六年六月
武漢賽洛城	武漢東西湖區	住宅	438,600	29,410	100%	
第一期A區	長寶公路西及					二零零七年九月/二零零七年十一月
第一期B區	金山大道北					二零零八年三月/二零零八年八月
第二期A、B及C區						二零零九年三月/二零零九年八月
第二期D區						二零零九年七月/二零零九年十二月
				410,660		

附註1：該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團負責推廣及包銷。

附註2：該等物業乃由其他中國獨立發展商開發。

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

附註4：該物業乃由本集團用作其本身之辦公室。

主要物業一覽表 (續)

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零一零年	本集團應佔 發展項目 之權益	預期竣工/交付日期
				三月三十一日 由本集團持有 之建築面積 (平方米)		
香港						
信德中心	香港干諾道中200號 信德中心招商局大廈 17樓1712-16室	商業 — 寫字樓	不適用	434	100%	一九八六年(附註1及3)
華納大廈	香港銅鑼灣百德新街 55號10樓B室	住宅	不適用	113	100%	一九五八年(附註2及3)
				547		

附註1：該商業物業乃由本集團用作其本身之辦公室。

附註2：該住宅物業乃由本集團用作員工宿舍。

附註3：本集團於香港之物業乃由其他獨立發展商開發。

發展中物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 之估計 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	預期竣工/交付日期 (附註)
鞍山千山路項目	鞍山高新區 千山路268號	住宅/商業	59,000	21.13%	二零一二年
鞍山智慧新城 (第一期除外)	鞍山立山區 北勝利路275號	住宅	160,500	21.13%	二零一一年
北京建國門外 項目	北京朝陽區 建國門外北大街1A號	商業	44,900	65%	二零一二年
北京生命科學園 項目	北京昌平區 回龍觀鎮中關村 生命科學園青年公寓 地段18號	商業 — 服務式 公寓	39,200	21.13%	待落實
北京賽洛城 第四期	北京朝陽區 百子灣5號	住宅/商業	145,200	100%	二零一零年
北京麗水佳園別墅 第三期	北京 大興區龐各莊鎮	住宅	22,500	100%	二零一一年
成都都江堰項目	成都都江堰市 幸福鎮 觀風村4、5、6組臨 走馬河東側宗地	住宅	77,200	21.13%	二零一零年/二零一一年
成都龍泉驛項目	成都 龍泉驛區百工堰	住宅	222,500	79%	待落實

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 之估計 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	預期竣工／交付日期 (附註)
大連沿海國際中心	大連沙河口區 星海灣A區	住宅／商業	379,800	100%	二零一零年
東莞麗水佳園 (第一期以及 第二期除外)	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	273,200	100%	二零一零年
上海麗水馨庭 第二期	上海松江區 新橋鎮民中路1588號	住宅	228,600	100%	二零一零年
瀋陽渾南商業 項目	瀋陽渾南新區 天壇南街8號	商業	187,100	100%	待落實
瀋陽渾南住宅項目 (第一期除外)	瀋陽渾南新區 天壇南街8號	住宅	251,300	20%	二零一一年
瀋陽木材廠項目	瀋陽東陵區與新城子區	住宅	452,200	85%	待落實
武漢賽洛城 (第一期以及 第二期除外)	武漢東西湖區 長寶公路西及金山大道北	住宅	1,021,400	100%	二零一零年
武漢圖書大世界 項目	武漢江漢區 鯁子湖村唐家墩街	商業	133,300	90%	待落實
			3,697,900		

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

尚未完成收購之物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 之估計 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益
大連啟航項目	大連甘井子區 華北南路 與華東西路交界處	住宅	147,700	100%
瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	住宅／商業	1,914,900	100%
			2,062,600	

請參閱於本年報第19頁至27頁「主要物業及發展項目簡介」一節中對本集團物業及開發項目之進一步討論。