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

20年

二零一零至一一年年報

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	10
董事簡介	28
企業管治報告	31
董事會報告	38
獨立核數師報告	45
綜合全面收入表	47
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	51
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
主要物業一覽表	134

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
王　軍先生

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

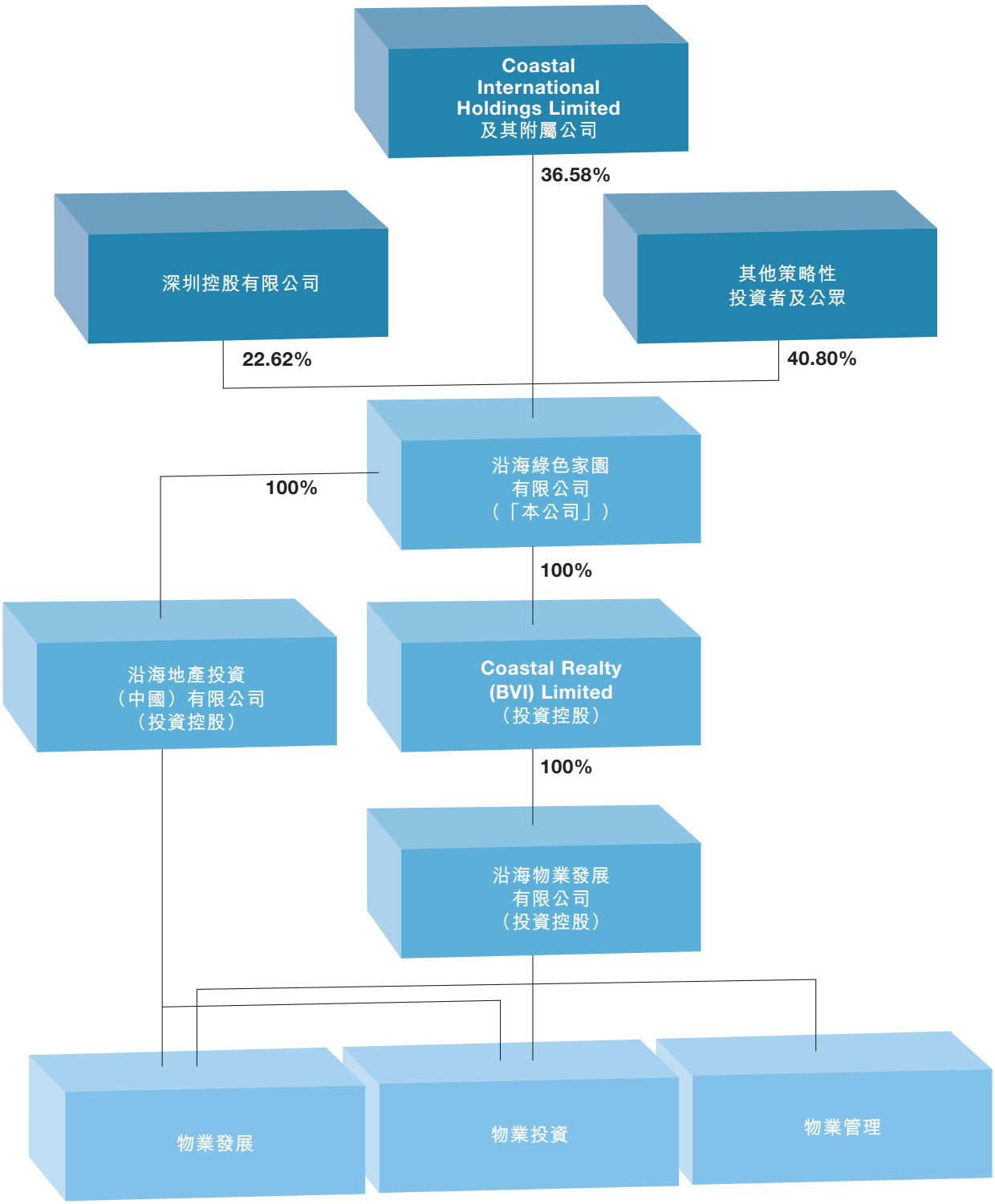
核數師

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


Coastal International Holdings Limited 及其附屬公司
36.58%
深圳控股有限公司
其他策略性投資者及公眾
22.62%
40.80%
沿海綠色家園有限公司（「本公司」）
100%
100%
沿海地產投資（中國）有限公司（投資控股）
Coastal Realty (BVI) Limited（投資控股）
100%
沿海物業發展有限公司（投資控股）
物業發展
物業投資
物業管理

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，並已就綜合財務報表附註2所詳述對分類為租賃土地之會計政策變動之影響作出追溯調整。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	**3,753,191**	3,922,033	2,956,174	3,114,980	1,203,318
除税前溢利	**755,397**	685,227	548,689	429,925	182,658
本年度本公司擁有人應佔溢利	**148,539**	209,577	215,008	116,674	44,463
股息	**–**	–	–	–	50,749

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		（經重列）	（經重列）	（經重列）	（經重列）
總資產	**18,334,359**	16,749,815	14,496,005	12,841,643	10,935,835
總負債	**(14,555,683)**	(13,306,458)	(10,873,080)	(9,583,521)	(8,675,476)
總權益	**3,778,676**	3,443,357	3,622,925	3,258,122	2,260,359
非控股權益	**(75,043)**	(63,331)	(490,046)	(435,942)	(430,929)
本公司擁有人應佔權益	**3,703,633**	3,380,026	3,132,879	2,822,180	1,829,430

財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
收入		
一物業銷售	**3,735,288**	3,899,879
一租金收入	**10,126**	14,960
一物業管理收入	**7,777**	7,194
合計	**3,753,191**	3,922,033

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
按業務劃分之除税前溢利		
一物業發展	**1,022,901**	432,361
一物業投資	**61,478**	462,951
一物業管理	**2,824**	248
	1,087,203	895,560
未分配費用淨額	**(64,206)**	(30,187)
酒店經營所得收入	**57,901**	9,435
酒店經營所用開支	**(120,988)**	(44,481)
外匯匯兑收益（虧損）淨額	**31,284**	(16)
認股權證之公允價值溢利（虧損）	**17,703**	(11,333)
利息收入	**11,668**	2,349
財務成本	**(273,107)**	(134,025)
應佔聯營公司之溢利（虧損）	**7,939**	(2,075)
除税前溢利	**755,397**	685,227

主席報告

上海麗水馨庭

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二零一一年三月三十一日止年度之財務業績及營運報告如下：

曾文仲
主席

業績

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣37.53億元，本公司擁有人應佔溢利約港幣1.485億元。本年度每股盈利為5.32港仙。

股息

董事會不建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度之股息。

大連沿海國際中心

業務概覽

本年度之收入約為港幣37.53億元，較去年減少約4%。本年度之本公司擁有人應佔溢利約為港幣1.485億元，較去年之港幣2.096億元減少約29%。

本年度之毛利率約為28%，較去年之21%高。除税前溢利約為港幣7.55億元，較去年增加約10%。本公司擁有人應佔全面收入總額約為港幣3.16億元，較去年增加約33%。

於回顧年度，本集團竣工之發展項目總建築面積（「建築面積」）約為329,800平方米，較去年竣工之393,100平方米減少約16%。

另一方面，於完成收購大連鑒築項目及瀋陽蘇家屯項目之100%權益之後，本集團年內已增加建築面積約2,062,600平方米之土地儲備。

展望

隨著中央政府於二零一零年及二零一一年第一季度推行多種措施為中華人民共和國(「中國」)房地產市場降溫，本集團已於過往年度親歷房地產市場之風雲變幻。過往年度，對房地產業之信貸政策一直緊縮。本集團並不預期目前之嚴格措施於短期內將會放寬或信貸狀況將得以緩解。在來年，中國房地產市場仍面臨政府政策之不確定因素。然而，鑑於人民幣升值、城市化持續發展及家庭收入水平不斷上升等樂觀因素，本集團對中國房地產市場之長期發展持積極態度。本集團將密切監控其就經濟及規管環境以及中國房地產市場氣氛變動而制訂之業務策略。

本集團將尋覓機會擴大其地域分佈優越之土地組合，並將繼續透過提升產品質量及採納嚴格之成本控制措施來增強其產品競爭力。本集團亦將充分利用其卓越之公司品牌及其在中國房地產市場的悠久經驗。本集團相信經此波動期後，本集團將更形穩健及高效。

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努力及貢獻，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
二零一一年六月二十九日

北京麗水佳園別墅

管理層討論及分析

東莞麗水佳園

業務回顧

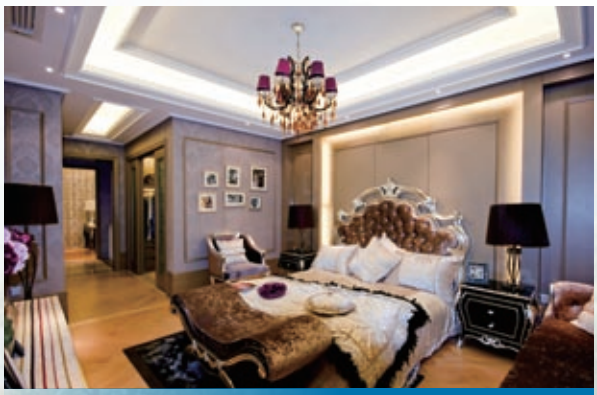
收入

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			
	二零一一年		二零一零年	
	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	**3,735,288**	**1,022,901**	3,899,879	432,361
物業投資(附註)	**10,126**	**61,478**	14,960	462,951
物業管理	**7,777**	**2,824**	7,194	248
總計	**3,753,191**	**1,087,203**	3,922,033	895,560

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5,570萬元（二零一零年：港幣4.616億元）。

本集團本年度之收入主要源自中國之業務。



東莞麗水佳園

北京賽洛城

業務回顧 *(續)*

物業發展

上海麗水馨庭

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣37.35億元，較去年港幣39.00億元減少約4%，本集團交付之總建築面積則減少約38%至298,600平方米（二零一零年：484,700平方米），惟具有整體所得售價水平較高產生抵銷影響。本年度之物業銷售收入主要來自已竣工及交付上海麗水馨庭第二期A區、北京賽洛城第四期公寓及東區及武漢賽洛城第三期B區，分別佔物業銷售收入總額約50%、24%及12%。餘下14%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城、東莞麗水佳園、武漢賽洛城及武漢麗水佳園公寓）之過往期數之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約5%、4%、2%及3%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得已訂約銷售港幣46.19億元（二零一零年：港幣51.69億元），總建築面積則約為313,000平方米（二零一零年：450,100平方米）。

於二零一一年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約330,000平方米之發展中物業（即北京賽洛城第四期西區、北京麗水佳園第三期、大連沿海國際中心第一期、大連鑒築項目第一期（前稱大連啓航項目）、武漢賽洛城第三期A區及上海麗水馨庭第二期B區）產生銷售收入總額約港幣53.19億元，該等發展中物業預期將於下個財政年度竣工及交付。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城第四期公寓及東區、東莞麗水佳園第三期A區、上海麗水馨庭第二期A區及武漢賽洛城第三期B區）之總建築面積約為329,800平方米（二零一零年：393,100平方米）。

業務回顧 *(續)*

物業投資

物業租金收入自去年港幣1,500萬元減少約32%至港幣1,010萬元。本年度租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、蘇州沿海國際中心及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。減少主要由於去年底出售深圳諾德金融中心之物業所致。

物業投資分類之溢利貢獻大幅減少至港幣6,150萬元，而去年為港幣4.630億元，此乃由於本年度重估投資物業產生港幣5,570萬元之較少盈餘，而去年為港幣4.616億元。上年度之重估盈餘主要包括上年度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。

武漢賽洛城

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280萬元，去年則為溢利港幣20萬元。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之良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本年度之毛利率約為28%，高於去年之21%。毛利率改善主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價整體較高所致。

認股權證之公允價值溢利

於二零一一年三月三十一日，本公司有111,622,500份已發行非上市認股權證，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已調整行使價每股港幣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，其變動於損益確認。認股權證之公允價值收益乃由於本公司股價於年內下跌所致。

北京麗水佳園別墅

大連鑒築項目

業務回顧 *(續)*

其他收入

本年度其他收入為港幣3.722 億元，主要為地方政府收回本集團其中一項土地使用權港幣2.008 億元之補償（二零一零年：無）、自二零零九年十二月起開始營業之蘇州萬豪國際酒店之酒店經營收入港幣5,790萬元（二零一零年：港幣940萬元）、本公司以美元列值之債務換算為本公司之功能貨幣人民幣（於年內兑美元升值）之外匯匯兑收益淨額港幣3,130萬元（二零一零年：無）及出售一間與物業有關之附屬公司之溢利港幣2,770萬元（二零一零年：無）。計入本年度之其他收入亦包括聯營公司項目管理費用收入淨額港幣1,000萬元（二零一零年：港幣300萬元）。

上年度其他收入主要包括出售分類為物業、廠房及設備之若干深圳諾德金融中心單位之收益港幣3,460萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

由於本集團之已訂約銷售較去年減少，故市場推廣及銷售成本由去年港幣1.880億元大幅減少38%至港幣1.160億元。

行政費用由去年港幣1.679億元增加10%至本年度港幣1.848億元，主要由於員工成本在中國市場內人力資源競爭之背景下有所增加。本集團將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

本年度其他費用為港幣1.935億元，而去年為港幣1.532億元。本年度之其他費用主要指蘇州萬豪國際酒店之折舊及酒店經營開支港幣1.210億元（二零一零年：港幣4,450萬元）及因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償約港幣5,090萬元（二零一零年：港幣190萬元）。計入上年度之其他費用亦主要包括與收購項目有關之費用港幣5,520萬元、其他應收款撥備港幣3,660萬元及本集團考慮到有關物業其後以更高價格出售可賺取更高收益而終止一份物業預售合約，並就此賠償港幣990萬元。

業務回顧 *(續)*

財務成本

本集團於年內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5.004億元，較去年產生之港幣4.808億元增加約4%。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增加。

計入本年度損益之利息費用為港幣2.731億元，去年則為港幣1.340億元。上升主要由於蘇州沿海國際中心於二零零九年十二月竣工後，用於興建該物業之尚未償還銀行貸款及優先票據有關之利息資本化終止。

收購新項目

於年內，本集團完成收購以下發展項目：

項目	發展之估計建築面積 平方米	本集團權益	發展類別
大連鑒築項目	147,700	100%	住宅
瀋陽蘇家屯項目	1,914,900	100%	住宅／商業
	2,062,600		

在完成收購上述發展項目後，於過往年度就收購該等發展項目支付之按金(其於二零一零年三月三十一日列作按金、預付款及其他應收款)已於年內轉入至發展中物業。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一零年連續七年獲由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成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。

主要物業及發展項目簡介*(續)*

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。本集團自該辦公樓發展項目竣工起35年內享有其65%建築面積之免費使用權。

本集團已修訂其投資物業業務之策略,並正考慮可能出售發展項目。

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。該發展項目具有獨特之現代化設計及便利之交通設施。該發展項目為一個總建築面積約為862,700平方米之住宅／商業／休閒綜合物業。該發展項目已分期進行開發。本集團擁有北京賽洛城之全部權益。

首三期建築工程之總建築面積約為308,900平方米,已於二零零七年竣工及交付。截至二零一一年三月三十一日,此三期之所有住宅單位已經售出,而本集團持有總建築面積約41,149平方米,包括總建築面積為604平方米之會所、總建築面積為8,464平方米之零售商舖及總建築面積為32,080平方米之停車場,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公寓、東區及西區,此期總建築面積約為145,200平方米,建築工程已於二零零九年三月開始施工。公寓及東區之建築工程已於二零一零年十二月竣工及交付。西區已於二零一一年第二季竣工並預期將於二零一一年第三季交付。截至二零一一年三月三十一日,西區已於二零零九年十一月開始預售,而截至二零一一年三月三十一日,其建築面積之約88%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。截至二零一一年三月三十一日,所有住宅單位已經售出;總建築面積為2,868平方米之零售商舖及總建築面積為12,780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,而此期已於二零零九年九月竣工及交付。截至二零一一年三月三十一日,幾乎所有住宅單位已經售出;總建築面積為3,440平方米之零售商舖及總建築面積為9,287平方米之停車場乃持作銷售用途。

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。截至二零一一年三月三十一日,所有住宅單位已經售出;總建築面積為1,780平方米之商業區域及總建築面積為16,983平方米之停車場乃持作銷售用途。

主要物業及發展項目簡介*(續)*

本集團發展項目(續)

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經竣工，而截至二零一一年三月三十一日，此兩期約94%之建築面積已經售出。本集團持有建築面積為3,037平方米之會所作為固定資產，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為22,500平方米。此期之建築工程預期將於二零一一年第三季竣工。預售已於二零一零年六月開始，而截至二零一一年三月三十一日，其約77%之建築面積已經預售。

成都龍泉驛項目

本集團擁有該發展項目之79%權益，而有關項計劃將發展為一個低密度住宅小區，總建築面積約為222,500平方米。於年內，本集團已出售此發展項目以獲取利潤。

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，並將發展成一個總建築面積約為379,800平方米之住宅／商業綜合物業。該發展項目正分兩期進行開發，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。本集團擁有該發展項目之全部權益。

第一期建築工程已於二零零七年十一月開始施工，並將於二零一一年第三季竣工及交付。預售已於二零零八年九月開始，而截至二零一一年三月三十一日，其約76%之建築面積已經預售。

本集團正在落實第二期之發展計劃。

大連鑒築項目(前稱大連啟航項目)

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。本集團擁有該發展項目之全部權益，而有關項目已計劃分兩期進行開發，以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，已於二零一零年七月開始施工，並預期將於二零一二年六月竣工。預售已於二零一零年九月開始，而截至二零一一年三月三十一日，其約76%之建築面積已經預售。

主要物業及發展項目簡介*(續)*

本集團發展項目(續)

東莞麗水佳園

東莞麗水佳園為一個位於東莞道滘區之高級低密度住宅小區發展項目。本集團擁有東莞麗水佳園之全部權益。該項目之地盤面積約為382,649平方米，而該發展項目正分期進行開發。

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。第一期建築工程已經竣工，而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。截至二零一一年三月三十一日，第一期約91%之建築面積及第二期約97%之建築面積已經售出。剩餘之建築面積則持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為61,000平方米並分為A及B區。第三期之建築工程已於二零零九年九月開始施工。總建築面積約為25,500平方米之A區已分別於二零一零年十一月竣工，而預售單位則已於及二零一一年三月交付。截至二零一一年三月三十一日，第三期A區約50%之建築面積已經售出。B區預期將於二零一一年第三季竣工。

總建築面積約為205,000平方米之剩餘期數之發展正處於規劃階段。

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。該發展項目之地盤面積約為186,393平方米，並分四期進行開發。

總建築面積約為284,600平方米之整個項目發展已經竣工，而截至二零一一年三月三十一日，幾乎所有單位已經售出及交付。

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，並正分兩期進行開發。

總建築面積約為135,400平方米之第一期建築工程已於二零零七年九月竣工，而預售單位已於同年十一月交付。截至二零一一年三月三十一日，第一期約99%之建築面積已經售出。剩餘之建築面積則持作銷售用途。

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，並分為A及B區。總建築面積約為123,100平方米之A區已經竣工並已於年內交付，而截至二零一一年三月三十一日，約93%之建築面積已經售出。預期B區將於二零一一年第四季竣工。

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，為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收購。本集團擁有瀋陽東北傢飾城之全部權益。該物業由兩幢分別為兩層高及七層高之辦公樓、一幢五層高之展覽中心、一幢八層高之賓館、一個停車場、多個單層倉庫及商舖組成。本集團持有總建築面積約80,752平方米。

本集團已申請將該等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。重建計劃仍然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平方米計劃作住宅發展，而187,100平方米則計劃作商業發展。本集團擁有住宅項目之20%及商業項目之全部權益。

住宅項目將分三期進行開發。總建築面積約為95,200平方米之第一期建築工程已經竣工，而預售單位已於二零零九年五月交付。截至二零一一年三月三十一日，第一期約95%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。

第二期住宅項目之總建築面積約為119,800平方米，其建築工程已於二零零九年九月開始施工。該項目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，而截至二零一一年三月三十一日，其約68%之建築面積已經預售。

第三期住宅項目及商業項目之總建築面積約為134,700平方米，其建築工程已於二零一一年三月開始施工。該項目已於二零一一年六月開始預售。

瀋陽蘇家屯項目

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（附有配套商業設施），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發展項目。

本集團正就此項目制訂發展計劃。

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，地盤面積約為452,187平方米。本集團擁有瀋陽木材廠項目之85%權益，並初步計劃將該項目發展為一個中產階層住宅小區。於年內，地方政府已收回該項目之土地使用權，而本集團已就有關收回事項獲得地方政府之賠償。

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竣工。

第一期包括一幢49層高樓宇(其中寫字樓及酒店之建築面積分別約為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之建築面積分別約為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。除服務式公寓用作銷售外，本集團持有該物業作投資用途。

第二期之發展計劃將於稍後階段落實。

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。該發展項目分期進行發展。

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，而售出單位已經交付。截至二零一一年三月三十一日，除剩餘建築面積約1,972平方米持有作出售用途外，幾乎所有單位已經售出。本集團亦持有建築面積為1,670平方米之會所作固定資產。

本集團已與一獨立第三方開發商(「該第三方開發商」)訂立一份發展武漢麗水佳園地盤面積為79,831平方米之剩餘期數之共同開發協議。根據該協議，該第三方開發商承擔開發武漢麗水佳園剩餘期數之全部責任，而本集團則收取由該第三方開發商支付之保證回報。該全額保證回報在發展項目於二零一零年十二月交付後確認為收入。

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。此大型發展項目之地盤面積約為874,947平方米，而規劃總建築面積約為1,460,000平方米。該發展項目正分期進行開發。

第一期總建築面積約為221,700平方米，並分為A區及B區。A區之建築工程已於二零零七年九月竣工，而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。截至二零一一年三月三十一日，第一期約96%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。

主要物業及發展項目簡介*(續)*

本集團發展項目(續)

武漢賽洛城(續)

第二期總建築面積約為216,900平方米，分為A至D區。此期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。截至二零一一年三月三十一日，第二期約95%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。

第三期之建築面積約為201,400平方米，分為A及B區。B區之建築工程已於二零零八年九月開始施工及於二零一零年第三季竣工及交付。截至二零一一年三月三十一日，第三期B區約87%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。A區之建築工程已於二零零九年九月開始施工，並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四月開始，而截至二零一一年三月三十一日，第三期A區約82%之建築面積已經預售。

剩餘期數之發展計劃將按發展項目進展情況釐定。

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(包括寫字樓及服務式公寓)。本集團擁有武漢圖書大世界項目之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。下文載列由上海豐華發展之物業項目狀況。

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。該項目分六期進行開發，以發展為低密度住宅小區。總建築面積約為438,358平方米之整個項目發展已經完成，而所有住宅單位已經售出及交付。截至二零一一年三月三十一日，總建築面積為3,528平方米之剩餘零售商舖及停車場乃持作銷售用途。

鞍山千山路項目

鞍山千山路項目之總建築面積約為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。總建築面積約為32,790平方米之第一期建築工程預期將於二零一一年第三季開始施工，並預期將於二零一三年初竣工及交付。

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，且正分三期進行開發，以發展為住宅小區。

總建築面積約為44,600平方米之第一期建築工程已經竣工，而預售單位已於二零零九年十二月交付。截至二零一一年三月三十一日，第一期約87%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。

第二期之總建築面積約為77,300平方米，而建築工程已於二零一零年五月開始施工。預售已於二零一零年八月開始，而截至二零一一年三月三十一日，其約54%之建築面積已經預售。該項目預期將於二零一一年底竣工及交付。

第三期之總建築面積約為83,200平方米，而建築工程已於二零一一年三月開始施工，並預期將於二零一三年初竣工及交付。

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，計劃發展為總建築面積約39,200平方米之服務式公寓。該項目正處於規劃階段。

成都都江堰項目

成都都江堰項目為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。建築工程已於二零一零年十二月竣工，而預售單位已於二零一一年三月交付。截至二零一一年三月三十一日，約85%之建築面積已經出售，而剩餘之建築面積則持作銷售用途。

有關本集團之物業及發展項目之進一步資料，請參閱本年報第134頁至140頁之主要物業一覽表。

財務回顧

財務資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業銷售及出租所產生之現金流量，並以銀行及其他借款輔助。

於二零一一年三月三十一日，本集團之現金與銀行結存約為港幣25.03億元（二零一零年：港幣31.84億元）。現金與銀行結存之原幣種分析如下：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
人民幣	**2,384,440**	2,848,722
港幣	**1,407**	2,197
美元	**117,017**	333,027
	2,502,864	3,183,946

於二零一一年三月三十一日，本集團之借款淨額（即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32.44 億元（二零一零年：港幣26.98億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團淨借款額佔權益總額之百分比）由去年78%上升約8%至86%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一一年三月三十一日之淨借款額增加。

上海麗水馨庭

未計利息、税項、折舊、攤銷及因本公司所發行之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12.99億元，去年按相同基準計算則為港幣12.11億元。未計利息、税項、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5.004億元（二零一零年：港幣4.808億元）之比率為2.60倍（二零一零年：2.52倍）。

財務回顧 *(續)*

借款及抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況以及其償還期狀況載列如下：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	**1,229,230**	444,865
於第二年內	**1,716,830**	1,803,403
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	**277,293**	1,975,845
五年以上	**393,529**	333,640
毋須於報告期末一年內償還		
但包含按要求還款條款之		
銀行貸款	**28,600**	–
	3,645,482	4,557,753
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內	**273,717**	185,596
於第二年內	**1,827,277**	193,142
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	**114**	945,015
	2,101,108	1,323,753
	5,746,590	5,881,506

以上借款按借款原幣種分析如下：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
人民幣	**3,922,111**	4,089,692
港幣	**30,800**	33,000
美元	**1,793,679**	1,758,814
	5,746,590	5,881,506

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) 於二零一一年三月三十一日，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1.44億元（二零一零年：港幣1.07億元（經重列））之土地及樓宇；

(ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.19億元（二零一零年：港幣4.13億元）之土地及酒店物業；

(iii) 本集團若干賬面總值約為港幣10.55億元（二零一零年：港幣8.93億元）之投資物業；

(iv) 本集團若干賬面總值約為港幣5,600萬元（二零一零年：港幣5,500萬元（經重列））之預付租賃土地款；

(v) 本集團若干賬面總值約為港幣4.01億元（二零一零年：港幣10.71億元）之銀行存款；

(vi) 本集團若干賬面總值約為港幣56.39億元（二零一零年：港幣54.53億元）之發展中物業；

(vii) 本集團若干賬面總值約為港幣2.03億元（二零一零年：港幣7,700萬元）之已竣工之待售物業；

(viii) 本集團於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；及

(ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

(b) 於二零一一年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以本集團若干金額約港幣6,200萬元（二零一零年：港幣6,200萬元）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。人民幣兑港幣及美元之匯率整體均處於上升趨勢，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)均位於中國境內，並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，董事不預期於可見之將來任何外幣兑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

於二零一一年三月三十一日，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44.19億元(二零一零年：港幣36.11億元)。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5,900萬元(二零一零年：港幣1.71億元)之擔保。於二零一零年三月三十一日，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。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,800名僱員。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之現行慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦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二零一一年三月三十一日止年度之任何股息(二零一零年：無)。

執行董事

曾文仲先生，六十八歲，為本集團主席及本集團創辦人之一，負責本集團業務之企業策略及發展方針。彼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。彼在東南亞地區之工商及房地產業擁有逾四十年之經驗。彼曾任九龍交易所之董事，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，五十三歲，為本集團副主席兼董事總經理及本集團創辦人之一，負責本集團之策略規劃及整體管理。彼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二十七年。在本集團成立之前，彼曾在中華人民共和國（「中國」）一家合資企業任職總經理逾七年。彼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，五十三歲，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二十三年。彼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，彼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，五十一歲，負責本集團之企業融資及內部審計。彼在財務管理、會計及核數方面擁有逾二十五年之經驗。彼持有香港理工學院頒發之專業會計文憑，並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，六十八歲，負責本集團香港辦公室之行政及本集團之公關工作。彼從事進出口貿易及製造業逾二十年。彼畢業於上海教育學院。彼於一九九零年加入本集團。

執行董事 *(續)*

蔡少斌先生，四十九歲，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。彼擁有逾二十三年物業發展及建設經驗。蔡先生為中國之教授級高級工程師及國家註冊建築師，並於二零零七年被評為河南省十大管理人才。

鄭洪慶先生，六十三歲，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主要企業擔任高級職位，且擁有廣泛之商業管理經驗。

王軍先生，四十歲，畢業於武漢理工大學，並取得管理學博士學位。王先生於物業發展及企業管理方面擁有逾十五年經驗。王先生於二零一零年十二月加入本集團，擔任本公司兩家全資附屬公司之總裁兼執行董事，負責執行本集團之業務策略及管理房地產業務。於加入本集團前，彼為北京鵬潤地產控股集團有限公司總裁及北京中關村科技發展（控股）股份有限公司常務副總裁。

非執行董事

郭立民先生，四十八歲，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擁有逾二十多年經驗。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，五十七歲，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、物業發展以及企業管理等方面擁有逾二十年之經驗。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，六十五歲，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。彼為世界中文報業協會及香港報業協會前主席。

羅健豪先生，四十三歲，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。彼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，四十九歲，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以及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」)載列涵蓋截至二零一一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」)之企業管治事宜,而有關事宜須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)予以披露。

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一直遵守標準守則所載之規定。

董事會

本公司董事會(「董事會」)現時由八名執行董事、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
蔡少斌先生
鄭洪慶先生
王　軍先生　　(於二零一一年一月三十一日委任)

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

董事會 *(續)*

董事之履歷詳情載於年報第28至30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根據上市規則所須之適當專業資格以及會計及相關財務管理專長。彼等於董事會能有效地履行其職責方面提供強大的支持。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要。

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、審閱季度管理賬目以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。大部分董事均會親身或以其他電子通訊方式積極參與該等董事會會議。

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。董事會會議記錄全部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	4/1
陶　林先生	4/1
鄭榮波先生	4/4
林振新先生	4/4
蔡少斌先生	4/1
鄭洪慶先生	4/1
王　軍先生	2/2
郭立民先生	4/1
徐汝心先生	4/0
鄧立人先生	4/4
羅健豪先生	4/3
黃繼昌先生	4/4

附註：　王軍先生於二零一一年一月三十一日獲委任為董事，其後至企管期間截止日期，共舉行兩次董事會例會。

主席及董事總經理

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

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)，否則於服務合約年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。

董事之提名*(續)*

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本公司之下屆股東大會為止，而獲委任為董事會新增董事會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，該等董事屆時將符合資格可於相關大會上膺選連任。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之情況列載如下：

	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	1/0

於企管期間舉行之薪酬委員會會議主要旨在審閱董事及高層管理人員之薪酬政策及結構。

董事及高層管理人員之薪酬將會根據彼等於本公司及本集團之職責、彼等之技能及經驗、彼等之工作表現、本集團之業績表現以及現時之行業慣例及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出修訂，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。於企管期間舉行之審核委員會會議及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) 審閱本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零一一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) 與管理層共同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之工作；

(iv) 檢討有關企業管治之合規事宜；

(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之事項；及

(vi) 審議及考慮外聘核數師之審計費用。

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各自出席於企管期間舉行之投資委員會會議之情況載列如下：

	會議舉行次數／出席次數
執行董事	
陶　林先生*（投資委員會主席）*	2/2
江　鳴先生	2/2
鄭榮波先生	2/2

於企管期間舉行之投資委員會會議主要旨在審閱、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

於截至二零一一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，而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	3,300
非審計服務（包括審閱中期業績）	650
總額	3,950

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。

本公司董事知悉其編製綜合財務報表之責任。於編製截至二零一一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年報第45及46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業務營運之重要性。於企管期間，作為慣常之程序及內部監控系統之一部分，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、為特定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。通常大部分董事均會出席股東週年大會，且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個完整營業日向全體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」連接鍵亦可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舉辦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二零一一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

本集團截至二零一一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47至133頁。

董事建議不派發截至二零一一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34及37。

優先認股權

本公司之公司細則或百慕達法例均無有關優先認股權之條款規定本公司須按比例向現有股東發行新股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一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

於二零一一年三月三十一日，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1,578,109,000元。此外，本公司於二零一一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8%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之41%。

董事或其聯繫人士或任何股東（據董事所知持有本公司股本多於5%）在本集團五大客戶及供應商中並無持有任何權益。

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
蔡少斌先生
鄭洪慶先生
王　軍先生　　（於二零一一年一月三十一日委任）

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

根據本公司之公司細則第87(1)條，曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭洪慶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，新委任董事王軍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，惟彼願意並有資格於該會上膺選連任。

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被視為獨立人士。

董事之簡歷

本公司董事之簡歷資料已載列於年報第28至30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。王軍先生已與本公司兩間全資附屬公司簽訂兩份服務合約。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），否則其中一份為期三年之服務合約於任期屆滿時該任期將自動延期多一年。另一份服務合約有三年之任期，須作出不少於一個月之終止通知予以終止。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44所披露者外，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被視為獨立人士。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一一年三月三十一日，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」），本公司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 直接實益擁有	透過控制公司	佔本公司已發行股本之百分比
曾文仲先生	(a)、(b)及(c)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
江　鳴先生	(a)、(b)及(c)	–	1,020,841,319 (L)	36.58%
陶　林先生	(a)、(b)及(c)	–	1,020,841,319 (L)	36.58%
鄭榮波先生	(a)、(b)及(c)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
林振新先生	(a)、(b)及(c)	2,080,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.66%

L：好倉

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21.56%，江鳴先生持有37.58%，陶林先生持有5.38%，鄭榮波先生持有5.38%，林振新先生持有3.30%，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21.42%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。

(b) 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%。

(c) 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH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37作獨立披露。

董事於股份及相關股份之權益*(續)*

(B)　於本公司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	2,156	直接實益擁有	21.56%
江　鳴先生	3,758	直接實益擁有	37.58%
	2,142	透過控制公司	21.42%
陶　林先生	538	直接實益擁有	5.38%
鄭榮波先生	538	直接實益擁有	5.38%
林振新先生	330	直接實益擁有	3.30%

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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37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

除於上文「董事於股份及相關股份之權益」中所披露CIH之權益外，於二零一一年三月三十一日，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%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L)	–	22.62%

L：好倉

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」中披露），同時亦被視為於江鳴先生持有之10,000,000份未行使之購股權中擁有權益（已於綜合財務報表附註37披露）。

除上文所披露者外，於二零一一年三月三十一日，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。

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載列於年報第31至37頁之企業管治報告。

核數師

截至二零一一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，二零一一年六月二十九日

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47至133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，包括於二零一一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資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責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編製真實而公平之綜合財務報表，以及進行董事認為編製綜合財務報表時屬必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤引起)。

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。

審核工作包括進行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(不論是否由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，本核數師會考慮與公司編製真實而公平之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　貴集團於二零一一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
二零一一年六月二十九日

綜合全面收入表
截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 （經重列）
收入	8	**3,753,191**	3,922,033
銷售成本		**(2,683,903)**	(3,101,354)
毛利		**1,069,288**	820,679
投資物業之公允價值增加	17	**55,685**	461,647
認股權證之公允價值收益（虧損）	33	**17,703**	(11,333)
其他收入及收益	9	**372,243**	59,497
市場推廣及銷售費用		**(116,000)**	(188,005)
行政費用		**(184,820)**	(167,913)
其他費用		**(193,534)**	(153,245)
財務成本	10	**(273,107)**	(134,025)
應佔聯營公司之溢利（虧損）		**7,939**	(2,075)
除税前溢利		**755,397**	685,227
税項	11	**(586,650)**	(489,753)
本年度溢利	12	**168,747**	195,474
其他全面收入（開支）			
換算呈列貨幣所產生匯兑差額		**152,723**	27,538
重估樓宇盈餘		**26,474**	12,321
重估樓宇產生之遞延税項負債		**(6,397)**	(2,861)
本年度其他全面收入		**172,800**	36,998
本年度全面收入總額		**341,547**	232,472
本年度溢利（虧損）歸屬於：			
本公司擁有人		**148,539**	209,577
非控股權益		**20,208**	(14,103)
		168,747	195,474

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 （經重列）
全面收入（開支）總額歸屬於：			
本公司擁有人		**316,197**	237,761
非控股權益		**25,350**	(5,289)
		341,547	232,472
		港仙	港仙
每股盈利	15		
基本及攤薄		**5.32**	7.51

綜合財務狀況表
於二零一一年三月三十一日

	附註	**二零一一年三月三十一日港幣千元**	二零一零年三月三十一日港幣千元（經重列）	二零零九年四月一日港幣千元（經重列）
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	**982,946**	975,991	1,133,649
投資物業	17	**1,760,155**	1,712,070	563,605
預付租賃土地款	18	**55,084**	54,056	93,694
商譽	19	**86,771**	83,123	82,861
於聯營公司之權益	21	**349,266**	223,285	224,653
可供出售投資	22	**2,960**	2,960	2,960
附抵押銀行存款	23	**61,940**	971,522	69,914
總非流動資產		**3,299,122**	4,023,007	2,171,336
流動資產				
發展中物業	24	**9,008,028**	7,768,062	6,530,517
已竣工之待售物業	25	**1,423,624**	952,043	1,889,426
應收賬款	26	**44,358**	50,872	210,952
預付款、按金及其他應收款	27	**1,853,299**	1,644,218	1,795,018
應收聯營公司款項	44(b)(ii)	**37,726**	31,172	39,926
預付税金		**167,206**	68,017	25,102
附抵押銀行存款	23	**543,668**	314,153	179,038
現金及銀行結存	23	**1,897,256**	1,898,271	1,654,690
		14,975,165	12,726,808	12,324,669
分類為持作銷售之資產	28	**60,072**	–	–
總流動資產		**15,035,237**	12,726,808	12,324,669
流動負債				
應付賬款	29	**317,928**	182,193	232,333
已收物業預售按金及遞延收入	30	**4,973,372**	3,905,288	3,111,219
其他應付款及應計負債	31	**1,471,314**	1,707,644	1,213,686
欠本公司主要股東款項	44(b)(i)	**12,156**	17,124	34,874
欠共同控制實體款項	44(b)(ii)	**–**	6,449	6,444
應付税金		**1,488,774**	934,027	695,450
附息之銀行及其他借款	32	**1,531,547**	630,461	1,460,825
衍生財務負債 – 認股權證	33	**960**	18,663	7,330
總流動負債		**9,796,051**	7,401,849	6,762,161
淨流動資產		**5,239,186**	5,324,959	5,562,508
總資產減流動負債		**8,538,308**	9,347,966	7,733,844

	附註	**二零一一年三月三十一日 港幣千元**	二零一零年三月三十一日 港幣千元（經重列）	二零零九年四月一日 港幣千元（經重列）
股本及儲備				
股本	34	**279,058**	279,058	279,058
儲備		**3,424,575**	3,100,968	2,853,821
本公司擁有人應佔權益		**3,703,633**	3,380,026	3,132,879
非控股權益		**75,043**	63,331	490,046
權益總額		**3,778,676**	3,443,357	3,622,925
非流動負債				
附息之銀行及其他借款	32	**4,215,043**	5,251,045	3,529,996
長期應付款	35	**59,365**	–	729
遞延税項負債	36	**485,224**	653,564	580,194
總非流動負債		**4,759,632**	5,904,609	4,110,919
		8,538,308	9,347,966	7,733,844

董事會於二零一一年六月二十九日已批准並授權刊發第47至133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
截至二零一一年三月三十一日止年度

		本公司擁有人應佔											
	附註	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	租賃物業重估儲備 港幣千元	匯率波動儲備 港幣千元	中國儲備金 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零九年四月一日（原先呈列）		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
採納香港會計準則第17號之修訂本	2	–	–	–	–	5,115	–	–	–	–	5,115	–	5,115
於二零零九年四月一日（經重列）		279,058	1,126,800	37,560	929	21,190	439,044	9,697	40,204	1,178,397	3,132,879	490,046	3,622,925
換算呈列貨幣所產生匯兑差額		–	–	–	–	–	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	–	–	–	–	12,321	–	–	–	–	12,321	–	12,321
重估樓宇產生之遞延税項負債	36	–	–	–	–	(2,861)	–	–	–	–	(2,861)	–	(2,861)
本年度其他全面收入		–	–	–	–	6,538	18,724	–	–	2,922	28,184	8,814	36,998
本年度溢利（虧損）		–	–	–	–	–	–	–	–	209,577	209,577	(14,103)	195,474
本年度全面收入（開支）總額		–	–	–	–	6,538	18,724	–	–	212,499	237,761	(5,289)	232,472
確認以權益結算之股份支付	37	–	–	–	–	–	–	–	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	38	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	43,138	43,138
收購與物業有關之附屬公司額外權益		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(470,243)	(470,243)
非控股股東注資		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,679	5,679
於二零一零年三月三十一日（經重列）		279,058	1,126,800	37,560	929	27,728	457,768	9,697	48,476	1,392,010	3,380,026	63,331	3,443,357
換算呈列貨幣所產生匯兑差額		–	–	–	–	–	147,581	–	–	–	147,581	5,142	152,723
重估盈餘	16	–	–	–	–	26,474	–	–	–	–	26,474	–	26,474
重估樓宇產生之遞延税項負債	36	–	–	–	–	(6,397)	–	–	–	–	(6,397)	–	(6,397)

		本公司擁有人應佔											
	附註	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	租賃物業重估儲備 港幣千元	匯率波動儲備 港幣千元	中國儲備金 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
本年度其他全面收入		–	–	–	–	20,077	147,581	–	–	–	167,658	5,142	172,800
本年度溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	148,539	148,539	20,208	168,747
本年度全面收入總額		–	–	–	–	20,077	147,581	–	–	148,539	316,197	25,350	341,547
確認以權益結算之股份支付	37	–	–	–	–	–	–	–	7,410	–	7,410	–	7,410
出售與物業有關之附屬公司	40	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(13,638)	(13,638)
於二零一一年三月三十一日		**279,058**	**1,126,800**	**37,560**	**929**	**47,805**	**605,349**	**9,697**	**55,886**	**1,540,549**	**3,703,633**	**75,043**	**3,778,676**

本集團之繳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華人民共和國（「中國」）相關法律所規定，適用於本公司之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
截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 （經重列）
經營活動產生之現金流量		
除税前溢利	**755,397**	685,227
調整項目：		
財務成本	**273,107**	134,025
應佔聯營公司之（溢利）虧損	**(7,939)**	2,075
利息收入	**(11,668)**	(2,349)
折舊	**55,426**	20,375
預付租賃土地款攤銷	**1,312**	1,960
以股份支付款項	**7,410**	9,386
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	**6,541**	(34,626)
撥回就發展中物業確認之減值虧損	**–**	(82,261)
（撥回）就應收賬款及其他應收款確認之減值虧損	**(264)**	36,624
投資物業公允價值增加	**(55,685)**	(461,647)
出售與物業有關之附屬公司溢利	**(27,650)**	–
認股權證之公允價值（收益）虧損	**(17,703)**	11,333
營運資金變動前之經營業務溢利	**978,284**	320,122
發展中物業之增加	**(1,940,399)**	(1,819,776)
已竣工之待售物業之減少	**2,703,645**	3,088,218
應收賬款之減少	**6,514**	157,816
預付款、按金及其他應收款之增加	**(1,202,127)**	(197,387)
應付賬款之增加（減少）	**135,735**	(50,140)
已收物業預售按金及遞延收入之增加	**896,664**	794,069
其他應付款及應計負債之（減少）增加	**(366,473)**	152,958
經營所產生之現金	**1,211,843**	2,445,880
已收利息	**11,668**	7,744
已付中國税項	**(365,524)**	(228,301)
經營活動產生之淨現金	**857,987**	2,225,323

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 （經重列）
投資活動產生之現金流量			
購置物業、廠房及設備		**(9,718)**	(440,615)
出售物業、廠房及設備之所得款		**2,862**	99,847
購置投資物業		**(138)**	(114,193)
出售投資物業之所得款		**23,614**	–
收購與物業有關之附屬公司	38	**(550,862)**	(222,667)
向非控股股東收購與物業有關附屬公司之額外權益	39	**–**	(783,279)
出售與物業有關之附屬公司	40	**70,614**	–
出售分類為持作銷售之資產之已收按金		**3,562**	–
向聯營公司注資	21	**(108,045)**	–
聯營公司（獲墊款）還款		**(6,554)**	8,754
附抵押銀行存款減少（增加）		**680,067**	(1,036,723)
應收貸款（增加）減少	27	**(166,221)**	81,633
於投資活動中使用之淨現金		**(60,819)**	(2,407,243)
融資活動產生之現金流量			
已付利息		**(519,087)**	(430,548)
新增銀行及其他借款		**2,390,858**	3,736,344
償還銀行及其他借款		**(2,740,155)**	(2,882,522)
非控股股東注資		**–**	5,679
欠本公司主要股東款項之減少		**(4,968)**	(17,750)
向共同控制實體還款		**(6,449)**	–
融資活動（使用）產生之淨現金		**(879,801)**	411,203
現金及現金等值（減少）增加淨額		**(82,633)**	229,283
年初之現金及現金等值		**1,898,271**	1,654,690
匯率變動影響		**81,618**	14,298
年末之現金及現金等值		**1,897,256**	1,898,271
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		**1,897,256**	1,898,271

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。本公司註冊辦事處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

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「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」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋」）（以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

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）
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
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
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	本集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港 － 詮釋第5號	財務報表之呈列 － 借款人對包含可按要求還款條款之定期貸款之分類

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等於綜合財務報表申報之金額及／或對該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

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」對租賃土地之分類作出了修訂。在香港會計準則第17號修訂前，本集團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。香港會計準則第17號之修訂已刪除該要求。修訂本要求將租賃土地按照香港會計準則第17號之一般原則歸類，即視乎租賃資產擁有權所附絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號修訂本所載之過渡條款，本集團根據租賃開始時之既有資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之歸類。符合融資租賃分類之租賃土地已予以追溯經重列，從預付租賃土地款重新歸類為物業、廠房及設備。

應用香港會計準則第17號之修訂對本集團本會計期間及過往會計期間申報業績並無重大影響。應用香港會計準則第17號之修訂對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於二零零九年四月一日（原列值）港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年四月一日（經重列）港幣千元	**於二零一零年三月三十一日（原列值）港幣千元**	**調整 港幣千元**	**於二零一零年三月三十一日（經重列）港幣千元**
物業、廠房及設備	1,124,619	9,030	1,133,649	**906,169**	**69,822**	**975,991**
預付土地租賃款－非流動	97,507	(3,813)	93,694	**119,148**	**(65,092)**	**54,056**
預付土地租賃款－流動（包括預付款、按金及其他應收款）	2,279	(102)	2,177	**1,888**	**(601)**	**1,287**
	1,224,405	5,115	1,229,520	**1,027,205**	**4,129**	**1,031,334**
租賃物業重估儲備	16,075	5,115	21,190	**23,599**	**4,129**	**27,728**

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 – 借款人對包含可按要求還款條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 – 借款人對包含可按要求還款條款之定期貸款之分類」(「香港 – 詮釋第5號」)澄清借款人應將包括賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條款(「可按要求還款條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港 – 詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港 – 詮釋第5號所載之規定,本集團已修訂具有可按要求還款條款之定期貸款分類之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之協定預定還款日期釐定。根據香港 – 詮釋第5號,具有可按要求還款條款之定期貸款乃分類為流動負債。

於二零一一年三月三十一日,賬面值為港幣28,600,000元之銀行貸款(須於報告期末後之一年後償還,但包含可按要求還款條款)已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對二零一零年三月三十一日之銀行借款之分類以及本年度及過往年度所呈報損益造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修準則及詮釋

本集團並無提前應用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)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進[1]
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項:收回相關資產[5]
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露[3]
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表[6]
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合資企業[6]
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[2]
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通貨膨脹及除去首次採納者之既定日期[4]
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 財務資產之轉讓[4]
香港財務報告準則第9號	金融工具[6]
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表[6]
香港財務報告準則第11號	共同安排[6]
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益[6]
香港財務報告準則第13號	公平值計量[6]
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債[2]

1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效
2 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效
3 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效
4 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效
5 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效
6 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

已頒佈但尚未生效之新訂及經修準則及詮釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引進有關財務資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月經修訂)加入有關財務負債及取消確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號,所有屬香港會計準則第39號「金融工具:確認及計量」範疇內之已確認財務資產,其後均按攤銷成本或公允價值計量。尤其是,按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資,以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資,一般均於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公允價值計量。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效,可提早應用。

董事預期,將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表中採納香港財務報告準則第9號,而應用香港財務報告準則第9號將可能對可供出售投資之金額分類及計量產生影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項:收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項計量。根據有關修訂,就計量以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言,投資物業之賬面值乃假設可透過出售收回,惟有關假設在若干情況下被駁回則除外。董事預期應用香港會計準則第12號之修訂可能會對就以公允價值模式計量之投資物業確認之遞延稅項造成影響。本集團現正量化以公允值模式計量之投資物業確認之遞延稅項之潛在財務影響。

本集團現正評估香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)之影響,但尚未能釐定該等新準則及修訂對綜合財務報表是否構成重大影響。

本公司董事現正評估應用其他新訂或經修訂之準則所產生之潛在影響,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。歷史成本一般按交換貨物時所付代價之公允價值計量。

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生效日期起至出售生效日期止(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。

非控股股東應佔附屬公司之權益與本集團所佔之權益分開列賬。

將全面收入總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生赤字結餘。於二零一零年四月一日前，非控股權益所適用之虧損超過該附屬公司權益中之非控股權益之部分分配至本集團之權益內，惟倘非控股權益須承擔具約束性責任及有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益於二零一零年四月一日或之後之變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動，如並不導致本集團喪失該等附屬公司控制權，均按照權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益所調整之款額與已付或已收代價之公允價值兩者之間之任何差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

3. 重要會計政策（續）

編製基準（續）

本集團於現有附屬公司之擁有權權益於二零一零年四月一日或之後之變動（續）

倘本集團失去附屬公司之控制權，則出售產生之損益按下述兩者之間之差額計算(i)已收代價之公允價值及任何保留權益之公允價值之總和與(ii)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益過往之賬面值。倘該附屬公司之若干資產乃按重估金額或公允價值計量而相關累計盈虧已於其他全面收入中確認並累計入權益中，則過往於其他全面收入確認並累計入權益之款項，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬（即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利）。於失去控制權當日前附屬公司保留之任何投資之公允價值，被視為根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」就其後會計處理首次確認之公允價值，或（如適用）首次確認於聯營公司或共同控制實體之投資成本。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益於二零一零年四月一日前之變動

現有附屬公司之權益增加會以收購附屬公司之同一方式處理，而商譽或議價收購收益會於適當情況下確認。就於附屬公司之權益減少而言，不論有關出售會否導致本集團失去該等附屬公司之控制權，已收代價與對於非控股權益之調整兩者之間之差額會於損益賬中確認。

業務合併

二零一零年四月一日或之後進行之業務合併

業務收購採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公允價值計量，即本集團為交換被收購方之控制權所轉讓之資產、向被收購方前擁有人所承擔之負債及本集團於所發行之股權於收購日之公允價值總和。與收購事項有關之成本一般於產生時於損益賬中確認。

於收購日，已收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日期之公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延税項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得税」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 與被收購方之股份付款交易或以本集團股份付款交易取代被收購方股份付款交易有關之負債或股權工具於收購日根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作銷售之資產（或出售組別）根據該項準則計量。

3. 重要會計政策（續）

業務合併（續）

二零一零年四月一日或之後進行之業務合併（續）

商譽按所轉撥之代價、被收購方之任何非控股權益金額及收購方過往持有被收購方股權（如有）之公允價值之總和超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日之淨額之差額計量。倘在重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日之淨額超過所轉讓之代價、被收購方之任何非控股權益金額以及收購方過往持有被收購方之權益之公允價值（如有）之總和，超出之差額作為議價收購收益即時於損益賬中確認。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別之非控股權益按其公允價值或其他準則規定之其他計量基準計量。

當本集團於一項業務合併轉撥之代價包含源於或然代價安排之資產或負債，或然代價乃按於收購日之公允價值計量及作為於業務合併轉撥之代價之一部分。合資格作為計量期間調整之或然代價公允價值之變動會追溯調整，相關調整乃就商譽或議價收購收益作出。計量期間調整乃源於在計量期間獲得於收購日已存在之事實及情況之額外資料之調整。計量期間不會超過自收購日起計之一年。

不合資格作為計量期間調整之或然代價公允價值變動之其後會計處理，取決於或然代價之分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日重新計量，及其後續結算於權益入賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於其後報告日重新計量，而其相關之收益或虧損於損益賬中確認。

當一項業務合併分階段完成，本集團過往持有被收購方之股權權益於收購日會重新計量至公允價值（即本集團取得控制之日期），而其產生之收益或虧損（如有）於損益賬中確認。於收購日前源自被收購方之權益之金額（過往已在其他全面收入內確認），會重新分類至損益，而倘該權益被出售，則有關處理屬合適。

當本集團取得被收購方之控制權時，於收購日前在其他全面收入確認及累計於權益之過往持有之股權之價值變動會被重新分類至損益賬。

3. 重要會計政策（續）

業務合併（續）

二零一零年四月一日或之後進行之業務合併（續）

倘於合併發生之報告期末前，業務合併之初步會計處理仍未完成，本集團會對會計處理未能完成之項目呈列暫時性之金額。該等暫時性之金額會於計量期間作出調整（見上文），或確認額外資產或負債，以反映就於收購已存在之事實及情況所取得之新資料，該等資料（如獲悉）將對該日確認之金額有所影響。

二零一零年四月一日前進行之業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。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，加上任何業務合併之直接應佔成本計算。被收購方符合相關確認條件之可識別資產、負債及或然負債，一般按其於收購日之公允價值確認。

收購產生之商譽，即為收購成本超出本集團於已確認之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額所佔權益之差額，被確認為資產，並初步按成本計算。倘經評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額所佔權益超過收購成本，超出之差額立即在損益賬內確認。

被收購方之少數股東權益初步按少數股東權益所佔被收購方之資產、負債及或然負債之已確認數額之比例計算。

或然代價僅於可能支付或然代價及能夠可靠計量時確認。或然代價之任何其後調整乃於收購成本確認。

以不同階段分期進行的業務合併作為個別階段入賬。商譽按各階段釐定。任何額外收購不會影響過往被確認之商譽。

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，概無確認收購商譽或折讓。

3. 重要會計政策（續）

收購與物業有關之附屬公司之額外權益

於二零一零年四月一日前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非控股權益賬面值之差額獲分配至被收購相關資產之價值。非控股權益將被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。

於二零一零年四月一日或之後進行之與物業有關之附屬公司之額外權益收購，乃根據上述本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動之會計政策，作為權益交易列賬。

商譽

收購業務所產生之商譽按成本減任何累計減值虧損（如有）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合併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。已獲分配商譽之現金產出單位每年及於有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就於某個報告期之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產出單位於該報告期末前進行減值測試。倘首個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全面收入表之損益賬中確認。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，且並非附屬公司或於共同控制實體之權益。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初步按成本於綜合財務狀況表中確認，並於其後作出調整以確認本集團於該等聯營公司應佔之損益及其他全面收入。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，則本集團終止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確認額外虧損。

收購成本超出本集團於收購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，而商譽計入投資之賬面值。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額超出收購成本之任何差額，於重新評估後即時於損益賬中確認。

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額（即使用價值與公允價值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

自二零一零年四月一日起，倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留投資會按當日之公允價值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公允價值作其公允價值。過往聯營公司賬面值應佔保留權益與其公允價值之間之差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團將過往在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債之基準相同。因此，倘該聯營公司過往已確認於其他全面收入之收益或虧損，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當某集團實體與其聯營公司進行交易，與聯營公司交易所產生之損益須於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關之於聯營公司之權益為限。

3. 重要會計政策（續）

於共同控制實體之權益

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，按本集團類似分項逐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。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額超出收購成本之任何差額，於重新評估後即時於損益賬中確認。

自二零一零年四月一日起，倘出售共同控制實體會導致本集團失去對該共同控制實體之重大影響力，則任何保留投資會按當日之公允價值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公允價值作其公允價值。過往已共同控制實體賬面值應佔保留權益與其公允價值之間之差額，乃計入出售該共同控制實體之損益。此外，本集團將過往在其他全面收入就該共同控制實體確認之所有金額入賬時，基準與該共同控制實體直接出售相關資產或負債之基準相同。因此，倘該共同控制實體過往已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團將於失去對該共同控制實體之共同控制權時，將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當某集團實體與其共同控制實體進行交易，與共同控制實體交易所產生之損益須於本集團之綜合財務報表確認，惟以與本集團無關之於共同控制實體之權益為限。

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。

3. 重要會計政策（續）

分類為持作出售之資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則列為持作銷售。該條件僅於銷售之可能性很大及非流動資產可於其現狀下立即銷售時視為達致。管理層必須致力銷售，預期銷售應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成銷售。

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有關物業已開發完成，並已交付予買方，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。

來自經營租賃物業之租金收入於損益賬中以直線法按相關租約年期確認。

物業管理收入及酒店業務收入於提供有關服務時確認。

來自財務資產之利息收入於經濟利益將有可能流入集團，且收入款項能可靠地計量時確認。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於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（如有）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計折舊及其後之累計減值虧損（如有））於綜合財務狀況表列賬。重估會適當地定期進行，以確保賬面值與採用報告期末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計，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估計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於擬定用途時分類為適當類別之物業、廠房及設備。該等資產之折舊於資產可投入擬定用途時按與其他物業資產相同之基準開始計提。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時撤銷確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益賬中確認。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團會按每個部分之擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團評估每個部分，以分類為融資或經營租賃。具體而言，最低租賃付款（包括任何一次性預付款）按在開始租賃時土地部分及樓宇部分租賃權益之相對公允價值，按比例分配至土地及樓宇部分。

如租賃付款能可靠地作出分配，列賬為經營租賃的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃土地款」，並在租賃期內按直線法攤銷，惟根據公允價值模式分類及列賬為投資物業者則除外。當租賃付款無法可靠地在土地及樓宇部分之間分配，整項租賃一般歸類為融資租賃及列賬為物業、廠房及設備，除非該兩部分明顯地為經營租賃，在這種情況下，整項租賃被分類為經營租賃。

3. 重要會計政策（續）

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本增值之物業（包括作為該等用途之在建物業）。

投資物業初步按成本（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計量。投資物業公允價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

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、發展費用、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。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。可變現淨值乃由管理層根據個別物業當時之市場價格為基準而釐定。

有形資產之減值虧損

本集團於各報告期末審閱其有形資產之賬面值，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。

倘其後撥回減值虧損，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增加。

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。所有其他租賃則分類為經營租賃。

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於損益賬確認。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賬面值，並以直線法在租期內確認為開支。

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）記錄入賬。於各報告期末，以外幣計值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計值之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量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兑差額，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兑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兑差額除外，在此情況下，匯兑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。所產生之匯兑差額（如有）乃確認為其他全面收入並於權益內累計（匯兑波動儲備）。

3. 重要會計政策(續)

外幣(續)

自二零一零年四月一日起,倘出售境外業務(即出售本集團境外業務之全部權益,或出售涉及失去對持有境外業務之附屬公司之控制權、出售涉及失去對持有境外業務之共同控制實體之共同控制權或出售涉及失去對持有境外業務之聯營公司之重大影響力),則本公司擁有人應佔該業務相關所有於權益累計之匯兑差額重新分類至損益賬。此外,就出售不會導致本集團失去其對附屬公司之控制權之部分附屬公司權益而言,應佔累計匯兑差額之比例重新歸屬非控股權益且不會於損益賬中確認。就所有其他部分出售(即部分出售不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權之聯營公司或共同控制實體)而言,應佔累計匯兑差額之比例重新分類至損益。

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。所產生之匯兑差額在匯兑波動儲備確認。

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。本集團之供款於向該公積金計劃供款時全數歸屬僱員。

本集團於中國營運之附屬公司之僱員均須參與由當地市政府設立之中央退休福利計劃。中國附屬公司須按其薪資成本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須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，則該資產和負債不予確認。

除非本集團可控制有關暫時差異之回撥且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為遞延稅項負債。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））計量。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。

3. 重要會計政策(續)

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及應收款以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貼現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。

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之會計政策)。

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(參閱下文財務資產減值虧損之會計政策)。

3. 重要會計政策（續）

金融工具（續）

財務資產（續）

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
- 違約，如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；或
- 由於財政困難，該金融資產之活躍市場不再存在。

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

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

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損金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。

3. 重要會計政策（續）

金融工具（續）

財務負債及股本工具

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負債之預計年期或（倘適用）一個較短期間內準確地貼現估計之未來現金收入之利率。

利息支出乃按實際利息基準確認。

其他財務負債

其他財務負債（包括欠本公司主要股東款項、欠共同控制實體款項、應付賬款及其他應付款、附息之銀行及其他借款）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重新計量，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，本集團會以下列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。

3. 重要會計政策（續）

金融工具（續）

撤銷確認

當收取財務資產之現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而本集團已轉讓有關財務資產擁有權之絕大部份風險及回報時，會撤銷確認有關財務資產。於撤銷確認財務資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入表確認且於權益中累計之累計盈虧總和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

就授予僱員及董事之購股權而言，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之購股權數目。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。當購股權於歸屬日期後遭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將會轉至保留溢利。

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所差異。

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綜合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

下文論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）。於截至二零一一年三月三十一日止年度內，中國土地增值稅港幣370,780,000元（二零一零年：港幣261,110,000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導致本集團投資物業之公允價值變動於損益賬中確認。於二零一一年三月三十一日，以公允價值計量之投資物業之賬面值為港幣1,548,817,000元（二零一零年：港幣1,509,618,000元）。

收購土地使用權之按金

本集團釐定收購土地使用權（用作物業發展）之按金是否存在減值。已付予獨立第三方之有抵押及無抵押按金乃基於具法律約束力之協議所訂明之經協定條款作出。管理層評估已付按金在收購事項未能於報告日完成時是否可予收回。當有事項或情況發生變化顯示收購事項可能不會完成，且按金為不可收回，則會就按金確認減值虧損。管理層已委派一支團隊負責監管收購過程，以確保按金可予收回。此外，將予收購之土地使用權之估計可收回金額亦須進行減值評估。可收回金額乃根據待發展物業之估計售價及開發成本，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釐定。倘將予收購之土地使用權之可收回金額低於已付按金之賬面值，則會確認減值虧損。

於二零一一年三月三十一日，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1,129,635,000元（二零一零年：港幣1,277,015,000元）。進一步詳情列載於附註27。

發展中物業建築成本之確認及分配

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估計預提該等成本。

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）

發展中物業建築成本之確認及分配（續）

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所差異，則發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響完成後之未來數年之盈虧。

發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇減

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，然後撇減發展中物業及已竣工之待售物業至可變現淨值。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減至可變現淨值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額可能不會兑現，則撇減會作列賬。分辨撇減需運用判斷及估計。倘預期出現差異，其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減。於二零一一年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣9,008,028,000元（二零一零年：港幣7,768,062,000元）及港幣1,423,624,000元（二零一零年：港幣952,043,000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。於二零一一年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣86,771,000元（二零一零年：港幣83,123,000元）。進一步詳情列載於附註19。

認股權證之公允價值

發行認股權證時，認股權證之公允價值已予釐定，並列賬為隨後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33）作出。於二零一一年三月三十一日，衍生財務負債之賬面值為港幣960,000元（二零一零年：港幣18,663,000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32所披露之借款（扣除附抵押銀行存款、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。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一一年三月三十一日 港幣千元	二零一零年三月三十一日 港幣千元	二零零九年四月一日 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）	**3,013,019**	3,384,133	2,446,900
可供出售投資	**2,960**	2,960	2,960
財務負債			
攤銷成本	**6,724,787**	6,904,087	5,984,689
衍生財務負債	**960**	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、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。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(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	
	二零一一年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	**港幣千元**	港幣千元
港幣	**36,353**	5,768	**66,404**	71,466
美元	**123,257**	339,267	**1,843,580**	1,808,494

敏感度分析

下表詳列本集團對人民幣兑港幣及美元升值5%(二零一零年:5%)之敏感度。5%(二零一零年: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比率,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%(二零一零年:5%)之外幣匯率變動作出換算調整。下列正數表示人民幣兑相關外幣升值所導致之本年度溢利增加。倘人民幣兑相關貨幣貶值5%(二零一零年:5%),將會對本年度溢利造成相等但相反之影響。

	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
港幣		
本年度溢利增加	**1,466**	3,285
美元		
本年度溢利增加	**84,301**	73,623

管理層認為,由於年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。

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

(i) 市場風險

利率風險

本集團就固定利率銀行及其他借款承受公允價值利率風險。本集團亦就浮動利率銀行及其他借款承受現金流量利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團之港元及人民幣計值借款就倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）及中國人民銀行（「中國人民銀行」）釐定之利率所產生之波動。管理層認為，由於銀行利率處於低水平，就附抵押銀行存款及銀行結存承受之利率風險並不重大。年內，本集團並無訂立任何衍生合約對沖其現金流量及公允價值利率風險。

敏感度分析

下文敏感度分析乃按浮動利率銀行及其他借款所承受之利率風險而釐定。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（二零一零年：100個）基點乃管理人員對市場利率可能屬合理變動之評估。

倘倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行釐定之利率調高／調低100個（二零一零年：100個）基點，而其他所有變數保持不變，則本集團將發展中物業之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2,043,000元（二零一零年：港幣2,058,000元）及港幣17,687,000元（二零一零年：港幣6,595,000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33。

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%（二零一零年：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214,000元（二零一零年：港幣1,609,000元）及港幣262,000元（二零一零年：港幣1,697,000元）。

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

(ii) 信貸風險

於二零一一年三月三十一日，對本集團造成財務損失之本集團最高信貸風險乃因對手方未能履行責任及本集團作出財務擔保，此乃自綜合財務狀況表所述各個已確認金融資產之賬面值及有關本集團按附註41(a)所披露發出之財務擔保合約之或然負債金額產生。

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，以確保就不可收回金額作出充足減值虧損撥備。就本集團向銀行作出財務擔保以取得授予聯營公司之銀行融資而言，董事認為由於聯營公司之財務狀況穩健，故所承受之信貸風險有限。管理層認為，由於銀行融資乃以物業作抵押，且物業之市價高於所擔保之金額，因向銀行作出財務擔保以取得授予物業買家之銀行融資而承受之信貸風險亦有限。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險大幅減少。

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。

(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。具體而言，具有按要求償還條款之銀行貸款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為基礎。

下表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。

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）

	於提出要求時或少於一個月	一個月至三個月	三個月至一年	一年至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	於二零一一年三月三十一日之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	**847,310**	**-**	**62,603**	**66,017**	**-**	**975,930**	**966,041**
應付本公司主要股東款項	**12,156**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12,156**	**12,156**
附息之銀行及其他借款							
－固定利率	**23,746**	**18,319**	**410,747**	**1,693,351**	**-**	**2,146,163**	**1,767,243**
－浮動利率	**45,119**	**279,067**	**1,127,124**	**2,533,517**	**432,432**	**4,417,259**	**3,979,347**
財務擔保合約	**4,419,387**	**-**	**-**	**59,365**	**-**	**4,478,752**	**-**
	5,347,718	**297,386**	**1,600,474**	**4,352,250**	**432,432**	**12,030,260**	**6,724,787**

	於提出要求時或少於一個月	一個月至三個月	三個月至一年	一年至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	於二零一零年三月三十一日之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年三月三十一日							
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

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)

具有按要求償還條款之銀行貸款計入以上之到期日分析之「於提出要求時或少於一個月」之到期時段。於二零一一年三月三十一日,該銀行貸款之未貼現本金總額為港幣28,600,000元。考慮到本集團之財務狀況,董事並不認為銀行將會行使其酌情權,以要求立即還款。董事相信,該銀行貸款將根據貸款協議所載之計劃還款日期於報告日後按月攤還。屆時,本金及利息之總現金流出將為港幣33,775,000元。

上述計入財務擔保合約之金額為(如對手方根據擔保提出申索)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。

(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33)釐定。

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

6. 金融工具（續）

(c) 公允價值（續）

於綜合財務狀況表確認之公允價值計量

包括認股權證港幣960,000元（二零一零年：港幣18,663,000元）之衍生財務負債於首次確認後以公允價值計量，並劃分為第三級公允價值計量。

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。

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
於損益賬確認之溢利	(17,703)
於二零一一年三月三十一日	**960**

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組織及管理。經營分類之劃分應與本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）為分配資源至各分類及評估其表現而由本公司董事會定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。本集團之業務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及轉撥。

7. 分類資料(續)

分類收入及業績

本集團大部分收入及業績來自在中國之業務。以下為本集團按可報告分類之收入及業績分析:

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零一一年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年
	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	**3,735,288**	3,899,879	**10,126**	14,960	**7,777**	7,194	**3,753,191**	3,922,033
分類業績	**1,022,901**	432,361	**61,478**	462,951	**2,824**	248	**1,087,203**	895,560
未分配開支淨額							**(64,206)**	(30,187)
酒店經營所得收入							**57,901**	9,435
酒店經營所用開支							**(120,988)**	(44,481)
外匯匯兑收益(虧損)淨額							**31,284**	(16)
認股權證之公允價值收益(虧損)							**17,703**	(11,333)
利息收入							**11,668**	2,349
財務成本							**(273,107)**	(134,025)
應佔聯營公司之溢利(虧損)							**7,939**	(2,075)
除税前溢利							**755,397**	685,227

可報告分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分類業績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、外匯匯兑淨差額、認股權證之公允價值變動、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績及税項。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

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。

7. 分類資料（續）

其他分類資料

包括在分類溢利計量之金額：

	物業發展		物業投資		物業管理		未分配		綜合	
	二零一一年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年
	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 （經重列）	**港幣千元**	港幣千元 （經重列）
折舊	**848**	2,559	**491**	486	**537**	432	**53,550**	16,898	**55,426**	20,375
預付租賃土地款攤銷	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**1,312**	1,960	**1,312**	1,960
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	**6,541**	246	**-**	-	**45**	44	**(45)**	(34,916)	**6,541**	(34,626)
撥回就發展中物業確認之減值虧損	**-**	82,261	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	82,261
投資物業之公允價值增加	**-**	-	**55,685**	461,647	**-**	-	**-**	-	**55,685**	461,647

地域分類

由於本集團之收入及業績絕大部分來自中國之業務，且本集團之非流動資產乃主要位於中國，故並無呈列地域分類資料。

主要客戶之資料

由於並無單一外界客戶於有關年度為本集團帶來超過10%之收入，故本集團並無任何主要客戶。

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：

	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
物業銷售	**3,735,288**	3,899,879
租金收入	**10,126**	14,960
物業管理收入	**7,777**	7,194
	3,753,191	3,922,033

9. 其他收入及收益

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行利息收入	**11,668**	2,349
出售物業、廠房及設備收益	**–**	34,626
酒店經營所得收入(附註a)	**57,901**	9,435
外匯匯兑收益淨額	**31,284**	–
聯營公司項目管理費用收入淨額	**9,997**	3,056
地方政府收回土地使用權收益(附註b)	**200,834**	–
出售一間與物業有關之附屬公司之溢利(附註40)	**27,650**	–
其他	**32,909**	10,031
	372,243	59,497

附註:

(a) 本集團將酒店經營視為其主要收入產生活動之附帶項目,故此酒店經營所得收入不被視為收入。因此,酒店經營所產生之開支計入其他開支。

(b) 截至二零一一年三月三十一日止年度,本集團就地方政府收回土地使用權獲得賠償收入約港幣505,542,000元。被收回土地使用權之賬面值為港幣304,708,000元(附註24)。因此,該收回事項產生收益港幣200,834,000元。

10. 財務成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	**188,081**	236,150
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	**43,047**	5,077
須於五年內全數償還其他貸款之利息	**109,241**	78,010
優先票據之利息	**151,292**	146,741
長期應付款之利息	**8,743**	–
長期應付款之隱含利息開支	**–**	14,830
	500,404	480,808
減:於發展中物業、在建投資物業以及在建物業、廠房及設備資本化之款項	**(227,297)**	(346,783)
	273,107	134,025

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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	**396,800**	172,187
以往年度超額撥備	**(3,129)**	(12,122)
中國土地增值稅	**370,780**	261,110
遞延稅項（附註36）	**(177,801)**	68,578
本年度稅項總列支	**586,650**	489,753

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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。

11. 稅項（續）

本年度稅項列支可與綜合全面收入表所示之溢利對賬如下：

	二零一一年		二零一零年	
	港幣千元	**%**	港幣千元	%
除稅前溢利	**755,397**		685,227	
按法定稅率計算之稅項	**188,849**	**25.0**	171,307	25.0
毋須課稅收入之稅項影響	**(20,414)**	**(2.7)**	(11,320)	(1.7)
不可扣稅開支之稅項影響	**89,831**	**11.9**	92,234	13.5
未確認稅項虧損之稅項影響	**57,552**	**7.6**	32,682	4.8
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	**(5,280)**	**(0.7)**	(928)	(0.1)
應佔聯營公司（溢利）虧損之稅項影響	**(1,985)**	**(0.3)**	519	0.1
	308,553	**40.8**	284,494	41.6
中國土地增值稅	**370,780**	**49.1**	261,110	38.1
中國土地增值稅之所得稅影響	**(92,695)**	**(12.2)**	(65,278)	(9.5)
業務合併產生之遞延稅項負債之估計變動	**(41,634)**	**(5.5)**	(4,466)	(0.7)
中國附屬公司未分派盈利之遞延稅項	**44,775**	**5.9**	26,015	3.8
過往年度超額撥備	**(3,129)**	**(0.4)**	(12,122)	(1.8)
本年度稅項列支及實質稅率	**586,650**	**77.7**	489,753	71.5

12. 本年度溢利

本年度溢利已扣除（計入）以下各項：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 （經重列）
已售出竣工物業之成本	**2,673,886**	3,170,693
撥回就發展中物業確認之減值虧損（附註24）	**–**	(82,261)
物業、廠房及設備之折舊（附註16）	**57,837**	22,799
減：於發展中物業資本化之款項	**(2,411)**	(2,424)
	55,426	20,375
預付租賃土地款攤銷（附註18）	**1,312**	1,960
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）	**6,541**	(34,626)
土地及樓宇之營運租賃之最低租金	**4,262**	8,816
減：於發展中物業資本化之款項	**(2,588)**	(2,388)
	1,674	6,428
核數師酬金	**3,300**	3,200
員工成本：		
薪金及其他福利（包括董事酬金 – 附註13）	**130,264**	109,107
以股份支付款項（附註37）	**7,410**	9,386
退休金計劃供款	**10,333**	10,458
減：於發展中物業資本化之款項	**(47,753)**	(31,188)
	100,254	97,763
（撥回）長期服務金撥備	**(12)**	171
應佔聯營公司之稅項（已計入應佔聯營公司之溢利（虧損））	**1,384**	870
（撥回）就應收賬款及其他應收款確認之減值虧損（已計入其他費用）	**(264)**	36,624
包括折舊港幣44,187,000元（二零一零年：港幣10,807,000元）之酒店經營費用（已計入其他費用）	**120,988**	44,481
逾期交付竣工物業之利息補償（已計入其他費用）	**50,923**	1,909
總租金收入	**(10,126)**	(14,960)
減：支出費用	**3,280**	5,459
租金收入淨額	**(6,846)**	(9,501)

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
袍金：		
執行董事	**–**	–
非執行董事	**20**	20
獨立非執行董事	**260**	260
	280	280
其他酬金：		
薪金及其他福利	**15,275**	15,756
以股份支付款項	**3,121**	6,510
退休金計劃供款	**36**	43
	18,432	22,309
	18,712	22,589

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
截至二零一一年三月三十一日止年度					
執行董事：					
曾文仲先生	**–**	**2,800**	**638**	**–**	**3,438**
江　鳴先生	**–**	**3,033**	**638**	**12**	**3,683**
陶　林先生	**–**	**2,683**	**638**	**12**	**3,333**
鄭榮波先生	**–**	**2,450**	**638**	**12**	**3,100**
林振新先生	**–**	**511**	**160**	**–**	**671**
蔡少斌先生	**–**	**2,125**	**–**	**–**	**2,125**
鄭洪慶先生	**–**	**709**	**–**	**–**	**709**
王　軍先生	**–**	**964**	**–**	**–**	**964**
	–	**15,275**	**2,712**	**36**	**18,023**
非執行董事：					
郭立民先生	**10**	**–**	**–**	**–**	**10**
徐汝心先生	**10**	**–**	**–**	**–**	**10**
	20	**–**	**–**	**–**	**20**
獨立非執行董事：					
鄧立人先生	**100**	**–**	**157**	**–**	**257**
羅健豪先生	**80**	**–**	**126**	**–**	**206**
黃繼昌先生	**80**	**–**	**126**	**–**	**206**
	260	**–**	**409**	**–**	**669**
	280	**15,275**	**3,121**	**36**	**18,712**

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
辛向東先生	–	–	–	–	–
	–	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

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合共港幣80,000元（二零一零年：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（二零一零年：五位）董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註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148,539,000元（二零一零年：港幣209,577,000元）及已發行普通股數目2,790,582,857（二零一零年：2,790,582,857）股為基礎計算。

計算截至二零一一年三月三十一日止年度及二零一零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							
於二零零九年四月一日（原列值）	118,059	–	21,634	33,066	11,567	967,300	1,151,626
採納香港會計準則第17號之修訂（附註2）	9,030	–	–	–	–	–	9,030
於二零零九年四月一日（經重列）	127,089	–	21,634	33,066	11,567	967,300	1,160,656
匯率調整	344	–	65	92	32	1,517	2,050
增加	70,697	–	–	7,133	899	361,886	440,615
於收購與物業有關之附屬公司時收購（附註38）	4,668	–	–	439	103	–	5,210
重新分類為投資物業（附註17）	–	–	–	–	–	(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	(22,278)	–	–	(5,226)	(682)	–	(28,186)
重估調整	9,787	–	–	–	–	–	9,787
於二零一零年三月三十一日（經重列）	213,380	429,201	149,060	218,048	11,919	–	1,021,608
匯率調整	5,663	18,840	6,490	9,446	457	–	40,896
增加	–	–	2,446	5,873	1,399	–	9,718
於收購與物業有關之附屬公司時收購（附註38）	–	–	–	98	207	–	305
出售	(8,339)	–	–	(2,644)	(1,782)	–	(12,765)
出售與物業有關之附屬公司（附註40）	–	–	–	(85)	–	–	(85)
重估調整	22,539	–	–	–	–	–	22,539
於二零一一年三月三十一日	**233,243**	**448,041**	**157,996**	**230,736**	**12,200**	**–**	**1,082,216**
包括							
成本值	–	448,041	157,996	230,736	12,200	–	848,973
二零一一年估值	233,243	–	–	–	–	–	233,243
	233,243	448,041	157,996	230,736	12,200	–	1,082,216

16. 物業、廠房及設備（續）

	土地及樓宇	土地及酒店物業	裝修	傢俬、固定裝置及設備	汽車	在建工程	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊							
於二零零九年四月一日	–	–	6,466	15,436	5,105	–	27,007
匯率調整	4	5	29	58	16	–	112
年內撥備	2,530	2,939	7,407	8,780	1,143	–	22,799
出售時撇除	–	–	–	(1,118)	(649)	–	(1,767)
重估調整	(2,534)	–	–	–	–	–	(2,534)
於二零一零年三月三十一日	–	2,944	13,902	23,156	5,615	–	45,617
匯率調整	76	430	988	1,482	215	–	3,191
年內撥備	3,859	12,076	17,532	23,208	1,162	–	57,837
出售時撇除	–	–	–	(1,874)	(1,488)	–	(3,362)
出售與物業有關之附屬公司時撇除（附註40）	–	–	–	(78)	–	–	(78)
重估調整	(3,935)	–	–	–	–	–	(3,935)
於二零一一年三月三十一日	**–**	**15,450**	**32,422**	**45,894**	**5,504**	**–**	**99,270**
賬面值							
於二零一一年三月三十一日	**233,243**	**432,591**	**125,574**	**184,842**	**6,696**	**–**	**982,946**
於二零一零年三月三十一日（經重列）	213,380	426,257	135,158	194,892	6,304	–	975,991
於二零零九年四月一日（經重列）	127,089	–	15,168	17,630	6,462	967,300	1,133,649

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%

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元 （經重列）
於香港之土地及樓宇		
長期租約	**84,061**	78,822
於中國之土地及樓宇		
長期租約	**33,465**	32,089
中期租約	**115,717**	102,469
	149,182	134,558
	233,243	213,380

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二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日由與本集團並無關連之獨立專業估值師DTZ戴德梁行經參考同類物業最近市場交易價之資料後個別進行重估。

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本值減累計折舊列賬，則其於二零一一年三月三十一日之賬面值約為港幣170,706,000元（二零一零年：港幣181,283,000元）（經重列）。

17. 投資物業

	已竣工投資物業 — 按公允價值	在建投資物業 — 按公允價值	在建投資物業 — 按成本	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
公允價值／成本				
於二零零九年四月一日	563,605	–	–	563,605
匯率調整	2,442	1,105	554	4,101
於二零零九年四月一日				
自物業、廠房及設備重新分類（附註16）	–	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於二零零九年四月一日增加	–	61,799	–	61,799
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
匯率調整	67,062	–	8,886	75,948
增加	138	–	–	138
出售	(23,614)	–	–	(23,614)
轉入分類為持作出售之資產	(60,072)	–	–	(60,072)
於損益中確認之公允價值增加	55,685	–	–	55,685
於二零一一年三月三十一日	**1,548,817**	**–**	**211,338**	**1,760,155**

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：

	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
長期租約	**4,144**	73,929
中期租約	**1,756,011**	1,638,141
	1,760,155	1,712,070

17. 投資物業（續）

於二零零九年，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該物業，估計總成本不低於人民幣340,000,000元。該物業發展項目竣工後，本集團將有權享有出租物業所得之65%租金收入三十五年。該物業於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日乃按成本計量，原因為該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。由於本集團正考慮可能出售該發展中投資物業，故年內並無產生進一步發展成本。

本集團於二零一一年三月三十一日及二零一零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DTZ戴德梁行於該等日期進行估值而達致。該等物業之估值報告由DTZ戴德梁行一位董事簽署，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）經參考位於類似同地區及處於類似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。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或維持空置及持有以予出租或作資本增值用途之物業權益均採用公允價值模式計量，並以投資物業分類及列賬。於報告期末，已竣工投資物業位於蘇州沿海國際中心，總賬面值港幣978,332,000元（二零一零年：港幣929,558,000元）仍然維持空置。本公司董事正在釐定是否繼續持有該等物業作出租及資本增值用途或是出售該等物業。

18. 預付租賃土地款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 （經重列）
年初數	**55,343**	95,871
匯率調整	**2,397**	234
出售	**–**	(38,802)
年內攤銷（附註12）	**(1,312)**	(1,960)
年終數	**56,428**	55,343
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	**55,084**	54,056
流動資產（包括在預付款、按金及其他應收款內）	**1,344**	1,287
	56,428	55,343

本集團之所有租賃土地均位於中國並按中期租約持有。

19. 商譽

	港幣千元
成本	
於二零零九年四月一日	82,861
匯率調整	262
於二零一零年三月三十一日	83,123
匯率調整	3,648
於二零一一年三月三十一日	**86,771**

19. 商譽（續）

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收購之商譽已分配至預期將受惠於該業務合併之現金產出單位。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。

於截至二零一一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：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
非流動資產	**–**	4
流動資產	**–**	22,005
流動負債	**–**	(136)
淨資產	**–**	21,873
收入	**1,670**	–
開支	**–**	(142)
本年度溢利（虧損）	**1,670**	(142)

20. 於共同控制實體之權益（續）

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，本集團於下列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				主要業務
					投票權		溢利分配（附註(a)）		
			二零一一年	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	**二零一一年**	二零一零年	
			%	%	**%**	%	**%**	%	
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	**-**	60	**-**	70	暫無營業

附註：

(a) 本集團有權按本集團之溢利分配比率分佔該等共同控制實體之經營業績。

(b) 於二零一零年三月三十一日，本集團持有天津置業一半以上之註冊資本，及在股東大會上控制一半以上之投票權。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，天津置業乃分類為本集團之共同控制實體。於截至二零一一年三月三十一日止年度，天津置業被取消註冊。

21. 於聯營公司之權益

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
投資聯營公司之成本			
於中國上市	**145,042**	138,943	138,505
非上市	**182,379**	71,210	70,985
應佔收購後溢利及其他全面收入	**31,802**	22,670	24,671
出售一附屬公司給聯營公司之未變現溢利	**(9,957)**	(9,538)	(9,508)
	349,266	223,285	224,653
上市投資之公允價值	**472,832**	537,593	349,650

上述上市投資於報告期末之公允價值乃根據相關交易所可獲得之市場報價釐定。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，本集團於下列主要聯營公司擁有權益：

聯營公司之名稱	註冊及經營地點	本集團持有之註冊資本百分比 二零一一年 %	 二零一零年 %	主要業務
於中國上市				
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
非上市				
瀋陽榮天房地產開發有限公司	中國	**20**	20	物業發展
北京紫光沿海聯合投資有限公司（「北京紫光」）	中國	**25**	–	投資控股

21. 於聯營公司之權益（續）

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團注資港幣108,045,000元至北京紫光以獲得北京紫光之25%股權。於報告期末，北京紫光持有北京聯海有限公司之100%股權，其中50%之股權由本集團自上海豐華以人民幣88,500,000元之代價收購，並於其後由本集團以人民幣85,310,000元之代價於年內出售予北京紫光。

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截至該日止年度按中國企業會計準則編製之財務報表之財務資料概要載列如下：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
總資產	**2,473,177**	1,461,026
總負債	**(1,078,741)**	(719,988)
淨資產	**1,394,436**	741,038
本集團分佔聯營公司淨資產	**359,223**	232,823
收入	**415,130**	550,999
本年度溢利（虧損）	**37,643**	(10,311)
本集團分佔本年度之聯營公司業績	**7,939**	(2,075)

22. 可供出售投資

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
會所會籍債券	**2,960**	2,960	2,960

上述非上市投資指於香港非上市會所會籍債券之投資。由於合理之公允價值估計範圍十分廣泛，以致本公司董事認為該等會所會籍債券之公允價值無法可靠計量，故該等投資乃於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)就給予本集團銀行融資而抵押予銀行之賬面總值為約港幣401,000,000元（二零一零年：港幣1,071,000,000元）之存款（附註32(a)(v)）；(ii)就給予本集團發展之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143,000,000元（二零一零年：港幣153,000,000元）之存款；及(iii)就本公司之優先票據而抵押賬面值為約港幣62,000,000元（二零一零年：港幣62,000,000元）之存款（附註32(d)）。

款額為港幣62,000,000元（二零一零年：港幣972,000,000元）之存款已被抵押予銀行以為長期借款擔保，因此該等存款被分類為非流動資產。

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)）時獲解除。賬面值為港幣62,000,000元（二零一零年：港幣972,000,000元）及港幣544,000,000元（二零一零年：港幣314,000,000元）之附抵押銀行存款將分別於一至五年內及一年內解除。

銀行結存之市場年利率介乎0.36%至0.50%（二零一零年：0.01%至0.36%）。附抵押銀行存款之固定年利率介乎0.01%至2.79%（二零一零年：0.21%至2.79%）。

24. 發展中物業

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
賬面值		
年初數	**7,768,062**	6,530,517
匯率調整	**387,573**	20,069
增加	**2,474,815**	2,482,019
收購與物業有關之附屬公司（附註38）	**1,631,334**	799,837
轉撥至已竣工之待售物業	**(3,175,226)**	(2,146,641)
轉撥自收購土地使用權按金	**374,413**	–
出售與物業有關之附屬公司（附註40）	**(148,235)**	–
出售（附註9(b)）	**(304,708)**	–
撥回已確認減值虧損	**–**	82,261
年終數	**9,008,028**	7,768,062

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
長期租約	**6,551,318**	6,688,364
中期租約	**2,456,710**	1,079,698
	9,008,028	7,768,062

賬面值為港幣4,600,927,000元（二零一零年：港幣3,783,698,000元）之發展中物業預計將自報告期末起超逾十二個月後竣工及可供出售。

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82,261,000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。

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：

	二零一一年		二零一零年	
	結餘	**百分比**	結餘	百分比
	港幣千元		港幣千元	
0－30日	**3,694**	**8**	6,718	13
31－60日	**1,015**	**2**	86	–
61－90日	**1,022**	**2**	1,108	2
90日以上	**38,627**	**88**	42,960	85
	44,358	**100**	50,872	100

於報告日，本集團有少數逾期未付應收賬款結餘。於二零一一年三月三十一日賬齡在90日以上之應收賬款結餘約港幣38,627,000元（二零一零年：港幣42,960,000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根據相關協議所載之還款時間表償還。

在確定應收賬款之收回性時，本集團會考慮由最初授出信貸當日起至批准綜合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

	二零一一年三月三十一日 港幣千元	二零一零年三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年四月一日 港幣千元 (經重列)
其他應收款(附註a)	**261,850**	118,142	210,747
收購土地使用權之按金(附註b)	**1,129,635**	1,277,015	1,246,348
預付款及其他按金	**295,593**	249,061	256,290
應收貸款(附註c)	**166,221**	–	81,633
	1,853,299	1,644,218	1,795,018

附註:

(a) 於二零一一年三月三十一日,計入其他應收款為應收一非控股權益之港幣56,990,000元(二零一零年:無)之款項,其為無抵押、免息及預期將於一年內償還。

(b) 該款項指購買中國土地使用權以發展作銷售用途之付款。港幣356,189,000元(二零一零年:無)之款項存於一個中國銀行戶口,由本集團及交易對方共同管理。港幣59,365,000元(二零一零年:港幣56,869,000元)之款項已支付予一非控股權益,其已由抵押予本集團之土地使用權作全數抵押。

於二零一零年三月三十一日,其中通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824,367,000元,該收購已於年內完成(附註38)。該等按金以與物業有關之中國公司之控股公司之股權作抵押。

(c) 於報告期末,應收貸款港幣166,221,000元(二零一零年:無)為免息、由為本集團獨立第三方之若干中國公司之股權作抵押,並預期將於一年內償還。

28. 分類為持作出售之資產

於二零一一年一月十三日,本集團與獨立第三方就出售本集團位於中國之投資物業之若干單位(「物業」)訂立協議,預期將於報告期末後之十二個月內出售。於報告期末,被分類為持作出售之物業之公允價值約達港幣60,072,000元,乃經參考相關協議所載之代價而釐定。約港幣3,562,000元之按金由本集團於報告期末收取。

29. 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:

	二零一一年 結餘 港幣千元	二零一一年 百分比	二零一零年 結餘 港幣千元	二零一零年 百分比
0 – 30日	**152,126**	**48**	98,063	54
31 – 60日	**37,277**	**12**	9,064	5
61 – 90日	**55,355**	**17**	21,163	12
90日以上	**73,170**	**23**	53,903	29
	317,928	**100**	182,193	100

30. 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約港幣114,000,000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協議所收取之款項。

根據該聯合開發協議，本集團應達致協議規定之條件，包括提供一塊79,831平方米之土地，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。於截至二零一一年三月三十一日止年度，第三方開發商已完成物業項目之發展，而物業已交付予買家，及本集團已達成所有協議項下之條件，因此於往年收取之港幣114,000,000元已被確認為收入，而港幣50,000,000元之土地賬面值已確認於銷售成本。

於報告期末，港幣4,973,000,000元（二零一零年：港幣3,791,000,000元）之款項指預售物業所收取之按金。

31. 其他應付款及應計款項

	二零一一年三月三十一日港幣千元	二零一零年三月三十一日港幣千元	二零零九年四月一日港幣千元
應付銷售税及其他税金	**16,177**	11,879	46,404
其他應付款（附註）	**588,748**	816,815	719,488
應計建築成本	**709,489**	655,021	300,196
應計開支	**156,900**	223,929	147,598
	1,471,314	1,707,644	1,213,686

附註：

於二零一一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地方政府之款項港幣59,365,000元（二零一零年：港幣177,592,000元）及應付一名附屬公司前任股東款項港幣59,807,000元（二零一零年：102,698,000），二者均為免息及需於提出要求時償還。

32. 附息之銀行及其他借款

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
流動			
銀行貸款 – 有抵押	**1,234,084**	387,996	882,483
銀行貸款 – 無抵押	**23,746**	56,869	110,034
其他貸款 – 有抵押	**273,717**	3,617	286,902
其他貸款 – 無抵押	**–**	181,979	181,406
	1,531,547	630,461	1,460,825
非流動			
銀行貸款 – 有抵押	**2,387,652**	4,112,888	2,391,383
銀行貸款 – 無抵押	**–**	–	68,027
其他貸款 – 有抵押	**855,280**	197,743	154,153
優先票據 – 有抵押	**972,111**	940,414	916,433
	4,215,043	5,251,045	3,529,996
	5,746,590	5,881,506	4,990,821
分析：			
銀行貸款償還期：			
一年內	**1,229,230**	444,865	992,517
於第二年內	**1,716,830**	1,803,403	1,184,467
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	**277,293**	1,975,845	1,274,943
五年以上	**393,529**	333,640	–
	3,616,882	4,557,753	3,451,927
毋須於報告期末一年內償還但包含按要求還款條款之銀行貸款（於流動負債項下呈列）	**28,600**	–	–
	3,645,482	4,557,753	3,451,927
其他借款償還期：			
一年內	**273,717**	185,596	468,308
於第二年內	**1,827,277**	193,142	145,804
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	**114**	945,015	924,782
	2,101,108	1,323,753	1,538,894
	5,746,590	5,881,506	4,990,821

32. 附息之銀行及其他借款*(續)*

附註：

(a) 於二零一一年三月三十一日，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135,000,000元（二零一零年：港幣87,000,000元（經重列））之土地及樓宇；

(ii) 本集團若干賬面總值約為港幣419,000,000元（二零一零年：港幣413,000,000元）之土地及酒店物業；

(iii) 本集團若干賬面總值約為港幣978,000,000元（二零一零年：港幣828,000,000元）之投資物業；

(iv) 本集團若干賬面總值約為港幣56,000,000元（二零一零年：港幣55,000,000元（經重列））之預付租賃土地款；

(v) 本集團若干賬面總值約為港幣401,000,000元（二零一零年：港幣1,071,000,000元）之銀行存款；

(vi) 本集團若干賬面總值約為港幣5,175,000,000元（二零一零年：港幣4,910,000,000元）之發展中物業；

(vii) 本集團若干賬面總值約為港幣166,000,000元（二零一零年：港幣77,000,000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。

(b) 於二零一一年三月三十一日，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9,000,000元（二零一零年：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77,000,000元（二零一零年：港幣65,000,000元）之投資物業；

(iii) 本集團若干賬面總值約為港幣464,000,000元（二零一零年：港幣543,000,000元）之發展中物業；

(iv) 本集團若干賬面總值約為港幣37,000,000元（二零一零年：零）之已竣工之待售物業；

(v) 本集團分別於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；及

(vi) 本公司若干附屬公司之公司擔保。

32. 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：

	二零一一年		二零一零年	
	借款	**利率**	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
實際利率：				
定息借款	**795,132**	**6.44%至14.19%**	394,099	6.44%至10.00%
浮息借款	**3,979,347**	**1.39%至13.56%**	4,546,993	1.33%至6.48%

浮息借款之實際利率乃在中國人民銀行所規定之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：

	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
美元	**1,793,679**	1,758,814
港幣	**30,800**	33,000
	1,824,479	1,791,814

(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1,167,000,000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(二零一零年：港幣62,000,000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。

於二零一一年三月三十一日，未償還之優先票據面值為132,000,000美元(約相等於港幣1,027,000,000元)。

33. 衍生財務負債 – 認股權證

於二零一一年三月三十一日，本公司擁有111,622,500份（二零一零年：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（二零一零年：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。

該等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。

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，該等認股權證之公允價值分別為港幣960,000元及港幣18,663,000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。該模式所用之輸入數據如下：

	二零一一年三月三十一日	二零一零年三月三十一日
行使價	**港幣1.23元**	港幣1.23元
股價	**港幣0.49元**	港幣0.55元
波幅	**43.67%**	82.80%
無風險利率	**0.537%**	1.100%
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，故主觀輸入數據假設變動可能對公允價值估計造成重大影響。

34. 股本

股份

	普通股數目	**面值** 港幣千元
法定：		
於二零零九年四月一日、二零一零年三月三十一日及二零一一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：		
於二零零九年四月一日、二零一零年三月三十一日及二零一一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37。

35. 長期應付款

長期應付款指就去年所收購之一項物業發展項目應付予中國地方政府之款項港幣59,365,000元。根據本集團與中國地方政府於年內訂立之補充協議，該款項以分期付款形式按市場利率（二零一零年：免息）計息還款。還款期之分析如下：

	二零一一年三月三十一日 港幣千元	二零一零年三月三十一日 港幣千元	二零零九年四月一日 港幣千元
一年內	**59,365**	177,592	–
於第二年內	**59,365**	–	180
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	**–**	–	549
	118,730	177,592	729
減：包括在流動負債項下之其他應付款及應計負債於一年內到期之款項（附註31）	**(59,365)**	(177,592)	–
非流動負債項下呈列於一年後到期之款項	**59,365**	–	729

36. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	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（附註b）** 港幣千元	**中國附屬公司未分配溢利** 港幣千元	**其他（附註c）** 港幣千元	**總額** 港幣千元
於二零零九年四月一日	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
本年度扣除自其他全面收入	–	–	–	–	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
匯率調整	18,207	6,121	(562)	3,664	(3,437)	23,993
本年度（計入）扣除自損益賬（附註11）	(144,144)	14,921	–	44,775	(93,353)	(177,801)
對銷因出售一間與物業有關之附屬公司所導致之遞延稅項（附註40）	(20,929)	–	–	–	–	(20,929)
本年度扣除自其他全面收入	–	–	–	–	6,397	6,397
於二零一一年三月三十一日	**349,621**	**152,029**	**(13,358)**	**106,521**	**(109,589)**	**485,224**

36. 遞延税項負債（續）

附註：

(a) 遞延税項負債指於收購業務合併項下之附屬公司時，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税務影響。

(b) 於報告期末，本集團擁有未動用之税項虧損港幣688,005,000元（二零一零年：港幣551,545,000元）可供抵銷未來溢利。本集團已就為數港幣53,431,000元（二零一零年：港幣51,184,000元）之該等虧損確認遞延税項資產。由於未來溢利來源之不可預測性，故尚未就餘下港幣634,574,000元（二零一零年：港幣500,361,000元）確認遞延税項資產。未確認之税項虧損中包括將直至二零一五年逐漸到期之虧損港幣514,900,000元（二零一零年：港幣383,979,000元）。其他虧損將無限期結轉。

(c) 遞延税項負債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税務影響。

37. 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，本公司董事可根據計劃2002之條款及在符合上市規則之情況下，向任何合資格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持有股本權益之實體（「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、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事（包括任何獨立非執行董事）；

(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；

37. 購股權計劃（續）

(b) 合資格參與者（「參與者」）（續）

(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；

而就計劃2002之目的而言，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參與者為全權信託之任何全權託管之對象。

上述任何類別參與者是否具有獲授予任何購股權之資格，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不時釐定。

(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之購股權（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個月期間內，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）獲行使而向各參與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個月期間內（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須放棄投票。

37. 購股權計劃（續）

(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任何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（任何為購股權承授人之獨立非執行董事除外）之批准。

(ii) 倘本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士獲授購股權，會致使有關人士於截至及包括獲授購股權當日之12個月期間內因行使所有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）而發行及將予發行之本公司股份：

(aa) 合共超過本公司已發行股份之0.1%；及

(bb) 按各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上批准。

凡修改授予本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士之購股權之條款，須經股東於股東大會上批准。

(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之條款於本公司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當日，惟在任何情況下不得遲於授予購股權當日起計十年（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。

37. 購股權計劃（續）

(g) 購股權行使價之釐定基準

根據計劃2002，股份認購價須由本公司董事決定，惟不得低於下列三者中之最高者：(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。

(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：

	購股權數目				
購股權類型	於二零零九年四月一日未行使	本年度沒收	於二零一零年三月三十一日未行使及可行使	本年度沒收	於二零一一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	13,400,000	(1,200,000)	12,200,000	–	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	27,212,000	(1,200,000)	26,012,000	–	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	13,400,000	(1,200,000)	12,200,000	–	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	13,400,000	(1,200,000)	12,200,000	–	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	45,628,000	(1,200,000)	44,428,000	–	44,428,000
	113,040,000	(6,000,000)	107,040,000	–	107,040,000

37. 購股權計劃（續）

下表披露本公司根據計劃2002授出之購股權於本年度及過往年度之變動：

	購股權數目							
參與者姓名或類別	於二零零九年四月一日未行使	本年度沒收	於二零一零年三月三十一日未行使及可行使	本年度沒收	於二零一一年三月三十一日未行使及可行使	購股權授出日期[1]	購股權行使期限[2]	購股權行使價[3]港幣元
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
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

37. 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[2]	購股權行使價[3]
	於二零零九年四月一日未行使	本年度沒收	於二零一零年三月三十一日未行使及可行使	本年度沒收	於二零一一年三月三十一日未行使及可行使			港幣元
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
其他僱員及參與者								
合計	64,040,000	(6,000,000)	58,040,000	–	58,040,000	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
	113,040,000	(6,000,000)	107,040,000	–	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。

(3) 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。

於二零一一年三月三十一日，本公司根據計劃2002授出而未被行使之購股權有107,040,000份（二零一零年：107,040,000份），佔本公司當日已發行股份約3.8%（二零一零年：3.8%）。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（二零一零年：107,040,000股）本公司之普通股及額外股本港幣10,704,000元（二零一零年：港幣10,704,000元）以及股份溢價（扣除發行費用前）港幣117,744,000元（二零一零年：港幣117,744,000元）。

已授出之購股權之公允價值總額為港幣76,077,000元，其中港幣7,410,000元（二零一零年：港幣9,386,000元）之購股權開支已於截至二零一一年三月三十一日止年度確認。

38. 收購與物業有關之附屬公司

(a) 於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團以代價港幣1,437,588,000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。是次收購乃透過收購瀋陽中廣北方影視城有限公司之100%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，該項收購已列作購買資產及負債（如有）而非業務合併。

(b) 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滙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，該項收購已列作購買資產及負債（如有）而非業務合併。

(c) 該等交易收購所得之資產淨值如下：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
收購淨資產：		
物業、廠房及設備（附註16）	**305**	5,210
發展中物業（附註24）	**1,631,334**	799,837
預付款、按金及其他應收款	**–**	58,310
現金及銀行結存	**3,039**	1,056
其他應付款及應計負債	**(197,090)**	(271,137)
	1,437,588	593,276
減：非控股權益應佔金額	**–**	(43,138)
	1,437,588	550,138
支付方式：		
現金	**553,901**	223,723
過往年度已付按金	**826,831**	284,219
其他應付款	**56,856**	42,196
	1,437,588	550,138

38. 收購與物業有關之附屬公司*(續)*

(d) 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：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
現金代價	**(553,901)**	(223,723)
已收購現金及銀行結存	**3,039**	1,056
收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流出	**(550,862)**	(222,667)

於截至二零一一年三月三十一日及二零一零三月三十一日止年度，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税後溢利產生重大影響。

39. 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。該等收購乃列作購買資產及負債而非業務合併。

40. 出售與物業有關之附屬公司

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售一間於中國從事物業發展之附屬公司。

	二零一一年 港幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備（附註16）	**7**
發展中物業（附註24）	**148,235**
預付款、按金及其他應收款	**10**
現金及銀行結存	**30**
其他應付款及應計負債	**(29,055)**
遞延税項負債（附註36）	**(20,929)**
	98,298
非控股權益	**(13,638)**
出售與物業有關之附屬公司之溢利	**27,650**
	112,310
支付方式：	
現金	**70,644**
其他應收款	**41,666**
	112,310

40. 出售與物業有關之附屬公司*(續)*

有關出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析如下：

	二零一一年 港幣千元
現金代價	**70,644**
出售之現金及銀行結存	**(30)**
出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入	**70,614**

於截至二零一一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。

41. 或然負債

(a) 於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	**4,419,387**	3,610,783
— 授予聯營公司之銀行融資	**59,365**	170,606
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
	4,478,752	4,126,866

本公司董事認為，該等財務擔保合約之公允價值於初步確認時不屬重大。於報告期末，本公司董事認為違約之可能性屬低，乃由於短到期期限及低違約比率之基準所致。

(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。於截至二零一一年三月三十一日止年度，持有該發展中物業之附屬公司已經被出售（附註40）。

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，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。

於報告期末，本集團已與租客訂立合約，未來之最低租金付款如下：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
於一年內	**2,076**	12,407
於第二至第五年（包括首尾兩年）	**3,095**	18,057
五年以上	**928**	1,098
	6,099	31,562

(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：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
於一年內	**4,739**	4,092
於第二至第五年（包括首尾兩年）	**1,636**	289
	6,375	4,381

43. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
已訂約但未入賬：		
收購與物業有關之附屬公司	**59,365**	608,937
已授權但未訂約：		
收購投資物業	**204,215**	195,628

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，本集團與關連人士有下列重大關連人士交易：

(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」）安排，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，使彼等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。本集團負責該等貸款之利息及本金的支付，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。於二零一一年三月三十一日，該等物業之合計賬面值及該等貸款之結餘於綜合財務狀況表分別約為港幣8,900,000元（二零一零年：港幣85,200,000元）及港幣1,400,000元（二零一零年：港幣12,000,000元）。

(ii) 於截至二零一一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服務收入淨額為港幣9,997,000元（二零一零年：港幣3,056,000元）。

(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」）（持有本公司36.58%權益）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

	二零一一年 **港幣千元**	二零一零年 港幣千元
短期福利	**15,275**	15,756
以股份支付款項	**2,712**	5,179
結束僱用後福利	**36**	43
已付主要管理人員薪酬總計	**18,023**	20,978

董事酬金之進一步資料載於附註13。

45. 本公司之財務狀況表

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益		**2,529,202**	2,410,570
可供出售投資		**2,400**	2,400
附抵押銀行存款		**61,940**	61,625
總非流動資產		**2,593,542**	2,474,595
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		**23,391**	86,866
總流動資產		**24,697**	88,172
流動負債			
其他應付款及應計負債		**54,899**	54,744
應付附屬公司款項		**218,724**	24,825
衍生財務負債 – 認股權證		**960**	18,663
總流動負債		**274,583**	98,232
淨流動負債		**(249,886)**	(10,060)
總資產減流動負債		**2,343,656**	2,464,535
股本及儲備			
股本		**279,058**	279,058
儲備	a	**1,092,487**	1,245,063
權益總額		**1,371,545**	1,524,121
非流動負債			
附息借款		**972,111**	940,414
		2,343,656	2,464,535

45. 本公司之財務狀況表（續）

附註：

(a) 本公司儲備

	股份溢價賬	繳入盈餘	匯率波動儲備	購股權儲備	累計虧損	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年四月一日	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兑差額	–	–	(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
換算呈列貨幣所產生匯兑差額	–	–	(37,861)	–	–	(37,861)
確認以權益結算之股份支付	–	–	–	7,410	–	7,410
本年度虧損	–	–	–	–	(122,125)	(122,125)
於二零一一年三月三十一日	**1,126,800**	**2,315,240**	**(127,952)**	**55,886**	**(2,277,487)**	**1,092,487**

46. 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	本公司應佔股權百分比		主要業務
		（附註i）	**二零一一年**	二零一零年	
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

46. 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 二零一一年	本公司應佔股權百分比 二零一零年	主要業務
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	**90**	90	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**	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	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
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

46. 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 二零一一年	二零一零年	主要業務
間接持有之附屬公司：*（續）*					
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
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

46. 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 二零一一年	二零一零年	主要業務
間接持有之附屬公司：*（續）*					
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**	100	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**	85	物業發展

46. 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 二零一一年	二零一零年	主要業務
間接持有之附屬公司：*（續）*					
瀋陽沿海榮天置業有限公司#	中國	18,000,000美元	**100**	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**	100	物業投資
瀋陽中廣北方影視城有限公司	中國	人民幣200,000,000元	**100**	–	物業發展
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**	100	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**	90	物業發展

46. 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。該等於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。

(ii) 無投票權之遞延股份並不賦予持有人權利收取該公司之任何溢利、或接收任何股東大會通告或出席股東大會或於股東大會上投票。公司清盤或以其他方式結束時向股東作出之資產分配，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持有人及普通股份持有人，而分配比例則按各自持有已繳足股份之比例享有同等權利。

外商獨資企業
^ 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。董事認為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）	於二零一一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／交付時間
中國						
鞍山綠色智慧城	鞍山高新區	住宅	438,358	3,528	21.13%	
第一期	千山路268號					二零零零年六月／二零零零年六月
第二期						二零零零年十二月／二零零零年十二月
第三期						二零零二年四月／二零零二年四月
第四期						二零零三年五月／二零零三年六月
第五期						二零零五年六月／二零零五年十月
第六期A區						二零零六年十二月／二零零七年五月
第六期B區E部分						二零零七年十二月／二零零八年四月
第六期B區L部分						二零零八年七月／二零零八年十月
鞍山智慧新城	鞍山立山區	住宅	44,600	5,821	21.13%	
第一期	北勝利路275號					二零零九年十二月／二零零九年十二月
北京賽洛城	北京朝陽區	住宅／商業	800,860	107,957	100%	
第一期	百子灣5號					二零零七年三月／二零零七年三月
第二期						二零零七年三月／二零零七年六月
第三期						二零零七年九月／二零零七年十月
第四期公寓						二零一零年十二月／二零一零年十二月
第四期東區						二零一零年十二月／二零一零年十二月
第五期						二零零八年三月／二零零八年六月
第六期						二零零九年九月／二零零九年九月
第七期北區						二零零九年三月／二零零九年六月
第七期南區						二零零九年八月／二零零九年八月
北京麗水佳園別墅	北京大興區龐各莊鎮	住宅	112,160	3,435	100%	
第一期						二零零四年十二月／二零零五年四月
第二期A區						二零零七年三月／二零零七年五月
第二期B區						二零零八年八月／二零零八年八月
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	11,467	21.13%	二零一零年十二月／二零一一年三月

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）	於二零一一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／交付時間
東莞麗水佳園	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	150,500	23,144	100%	
第一期						二零零七年七月／二零零七年七月
第二期						二零零八年三月／二零零八年五月
第三期A區						二零一零年十一月／二零一一年三月
江西麗水佳園	江西新建縣長陵鎮	住宅	284,600	6,293	100%	
第一期	高新大道以南					二零零六年九月／二零零六年九月
第二期						二零零七年三月／二零零七年九月
第三期						二零零八年三月／二零零八年七月
第四期						二零零八年十一月／二零零九年三月
上海金橋花園	上海長寧區 東諸安濱路103號	住宅	65,908	2,419	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	5,783	100%	一九九三年八月 （附註1）
上海麗水馨庭	上海松江區	住宅	307,544	10,617	100%	
第一期	新橋鎮民中路1588號					二零零七年九月／二零零七年十一月
第二期A區						二零一零年六月／二零一零年十二月
瀋陽東北傢飾城	瀋陽于洪區 瀋遼路319號	商業	149,752	79,566	100%	二零零零年 （附註2及3）
瀋陽渾南住宅項目	瀋陽渾南新區	住宅	95,200	4,404	20%	
第一期	天壇南路8號					二零零九年五月／二零零九年五月

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）	於二零一一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／交付時間
深圳聚龍大廈 第一期 第二期	深圳羅湖區 東門中路與文錦中路 交界處	住宅	45,582	3.381	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
武漢麗水佳園 第一期 第二期 第三期 第四期	武漢東西湖區 機場路西及金銀湖北	住宅	282,242	1,972	100%	 二零零三年四月／二零零三年六月 二零零四年五月／二零零四年五月 二零零五年八月／二零零五年八月 二零零六年三月／二零零六年六月
武漢賽洛城 第一期A區 第一期B區 第二期A、B及C區 第二期D區 第三期B區	武漢東西湖區 長寶公路西及 金山大道北	住宅	538,913	34,586	100%	 二零零七年九月／二零零七年十一月 二零零八年三月／二零零八年八月 二零零九年三月／二零零九年八月 二零零九年七月／二零零九年十二月 二零一零年九月／二零一零年九月
				422,030		

附註1： 該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團負責其包銷推廣及銷售。

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該地點作住宅及商業用途，總規劃建築面積約為400,000平方米。重建計劃仍然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。

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／交付時間
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	估計竣工／交付時間（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%	待落實
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
北京賽洛城第四期西區	北京朝陽區百子灣5號	住宅／商業	70,000	100%	二零一一年
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

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	估計竣工／交付時間（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%	二零一一年
大連鑒築項目（前稱大連啟航項目）	大連甘井子區華北南路與華東西路交界處	住宅	147,700	100%	二零一一年
東莞麗水佳園（第一期、第二期及第三期A區除外）	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	247,700	100%	二零一一年
上海麗水馨庭第二期B區	上海松江區新橋鎮民中路1588號	住宅	58,300	100%	二零一一年
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%	二零一二年
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
瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	住宅／商業	1,914,900	100%	待落實

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	估計竣工／交付時間(附註)
武漢賽洛城(第一期、第二期及第三期B區除外)	武漢東西湖區長寶公路西及金山大道北	住宅	894,900	100%	二零一一年
武漢圖書大世界項目	武漢江漢區鯰子湖村唐家墩街	商業	172,300	90%	二零一三年
			4,650,100		

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／交付年份。有關估計竣工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。

請參閱本年報第16頁至23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。