

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

二零一三至一四年年報



傳承與發揚

追求卓越



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	30
企業管治報告	32
董事會報告	44
獨立核數師報告	51
綜合損益及其他全面收入表	53
綜合財務狀況表	55
綜合權益變動表	57
綜合現金流量表	59
綜合財務報表附註	61
主要物業一覽表	161

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心122樓

公司網址

<http://www.coastal.com.cn>

投資者關係網站

<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
陶林先生
蔡少斌先生
王紅梅女士

非執行董事

陸繼強先生
戴敬明博士

獨立非執行董事

陳嘯天先生
黃繼昌先生
楊建剛先生

公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

核數師

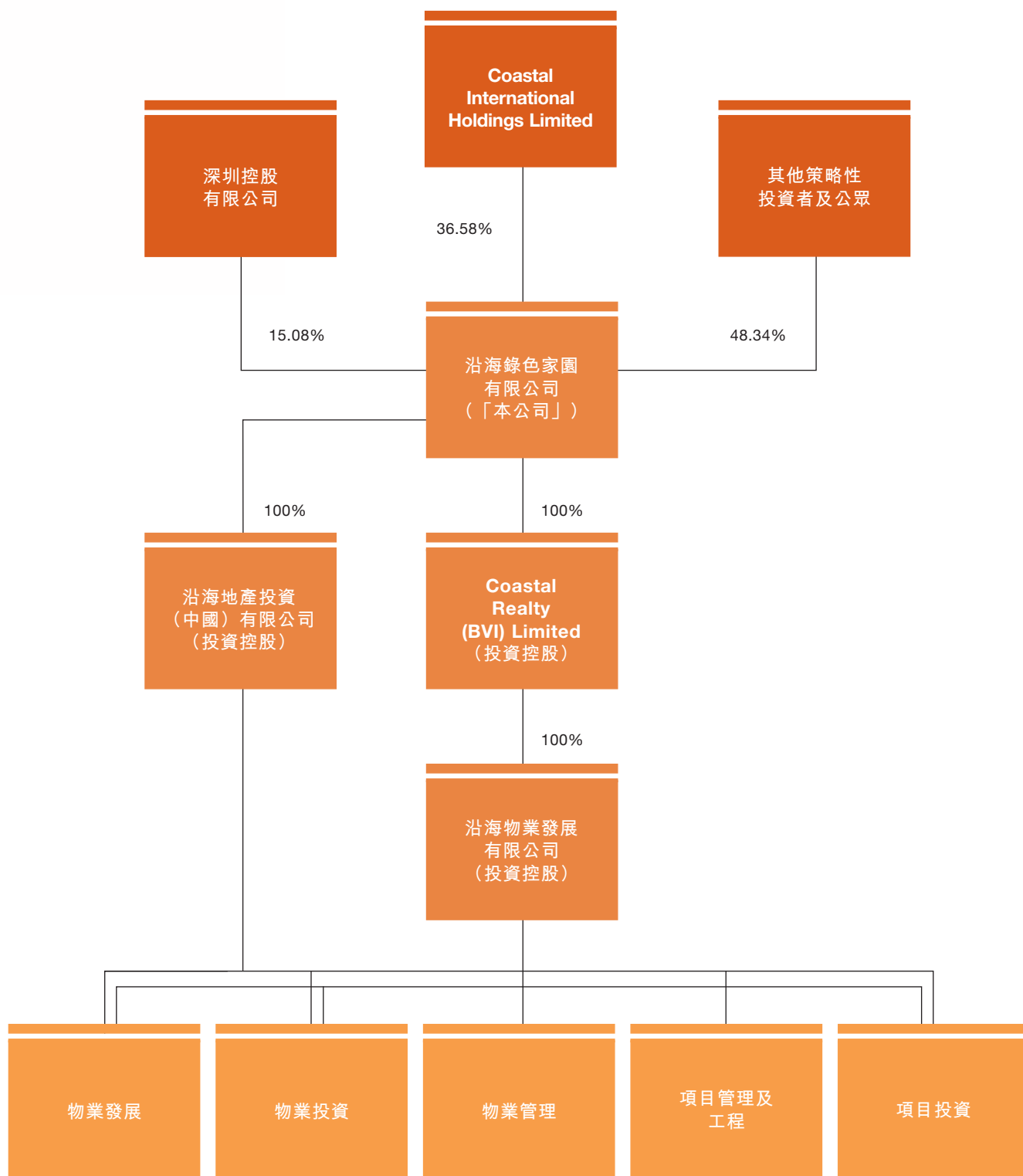
德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

股份代號

1124



股權結構及主要業務



財務摘要

以下為摘錄自本集團過去五個財政年度經審核綜合財務報表之已公佈綜合業績、資產與負債概要，並已就截至二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註2所詳述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				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元 (附註)
收入	2,780,503	3,717,094	7,177,603	3,753,191	3,922,033
除稅前溢利	34,017	404,163	1,545,924	755,397	685,227
本年度本公司擁有人應佔溢利	64,824	92,567	604,069	134,806	209,577
股息	-	-	-	-	-

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元 (經重列)	二零一零年 港幣千元 (附註)
總資產	17,920,559	16,008,912	16,175,017	18,334,359	16,749,815
總負債	(12,967,486)	(11,503,906)	(11,776,150)	(14,721,280)	(13,306,458)
總權益	4,953,073	4,505,006	4,398,867	3,613,079	3,443,357
非控股權益	(19,580)	(80,036)	(70,788)	(75,043)	(63,331)
本公司擁有人應佔權益	4,933,493	4,424,970	4,328,079	3,538,036	3,380,026

附註：截至二零一零年三月三十一日止年度並無就採納香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」作出重列，乃由於作出重列所需之時間及費用與股東所得之利益不成正比。

財務摘要

截至三月三十一日止年度

二零一四年 二零一三年
港幣千元 港幣千元

收入		
— 物業銷售	2,375,131	3,333,167
— 租金收入	2,043	2,602
— 物業管理收入	7,792	7,188
— 項目管理及工程收入	395,537	374,137
合計	2,780,503	3,717,094

截至三月三十一日止年度

二零一四年 二零一三年
港幣千元 港幣千元

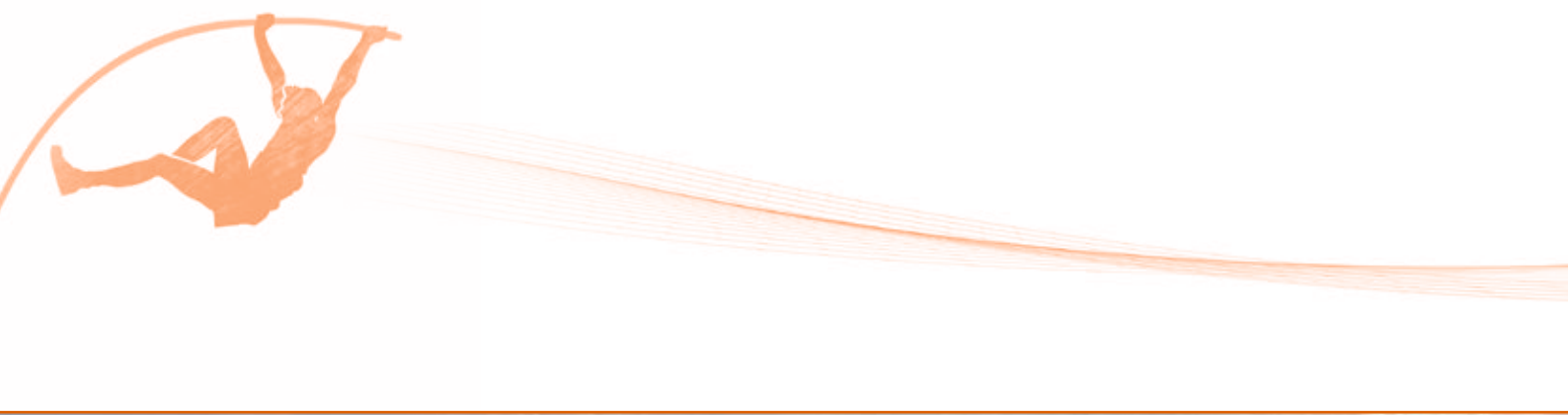
按業務劃分之經營業績		
— 物業發展	159,575	576,334
— 物業投資	1,069	(256,505)
— 物業管理	6,372	9,047
— 項目管理及工程	19,438	35,825
— 項目投資服務	65,851	—
	252,305	364,701
酒店經營所得收入	—	70,000
酒店經營所用開支	—	(74,042)
外匯匯兌收益淨額	10,994	3,852
利息收入	113,062	31,656
財務成本	(258,345)	(304,118)
預付租賃土地款攤銷	(1,427)	(1,393)
應佔聯營公司之虧損	(3,187)	(3,088)
應佔合資企業之溢利(虧損)	14,265	(1,072)
出售聯營公司之收益	—	377,423
出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之收益	—	29,173
其他未分配開支淨額	(93,650)	(88,929)
除稅前溢利	34,017	404,163



主席報告

東莞麗水佳園







江鳴
主席

本人謹代表沿海綠色家園有限公司（「本公司」）向眾股東呈列本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之財務業績及營運報告如下：

業績

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣27.81億元，本公司擁有人應佔溢利約港幣6,500萬元。本年度每股盈利為2.14港仙。

股息

董事會不建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之任何股息。

業務概覽

本年度之收入約為港幣27.81億元，較去年減少約25%。本年度之毛利率約為19%，低於去年之24%。

本年度之除稅前溢利約為港幣3,400萬元，較去年之港幣4.042億元減少約92%。本年度之本公司擁有人應佔溢利較去年減少約30%至港幣6,480萬元。

本年度之合約銷售約為港幣40.33億元，較去年增加13%。本集團完成總建築面積（「總建築面積」）約280,000平方米之發展項目，較去年完成之304,000平方米減少約8%。

展望

於二零一三年及二零一四年初，政府繼續實施多項收緊政策以調控物業市場，例如限購商品住房、按揭政策及額外徵收房屋交易稅。然而，儘管政府已實施嚴格措施，但由於需求殷切，房價及物業交易數量持續上升。物業發展商對土地收購之意欲仍然強勁。本集團認為由於房地產市場競爭激烈和波動，物業發展商將繼續面對充滿挑戰的環境。



主席報告

儘管市況不明朗，房地產市場仍獲政府之宏觀經濟政策（即「平穩增長、重組經濟、推動改革」）支持，因此本集團對房地產市場仍然抱持樂觀態度。其他長遠利好因素包括穩定經濟增長、持續城市化增長令一手住房買家數目增加，以及中產人士對改善居住條件之期望。鑒於經濟及監管環境變動，本集團將繼續檢討及評估其業務策略。近年來，本集團致力發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。本集團全力推廣項目投資服務及項目管理及工程新業務分類。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將專注發展其優越的地域分佈及多元化優質物業組合，並將繼續優化土地儲備、增強其產品及項目管理及工程服務之競爭力。最後，本集團將仔細評估各種資金來源，為可見未來之可持續發展鞏固其財務能力。

致謝

本人亦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、銀行及股東多年來之鼎力支持和信任。

主席
江鳴

香港
二零一四年六月二十六日



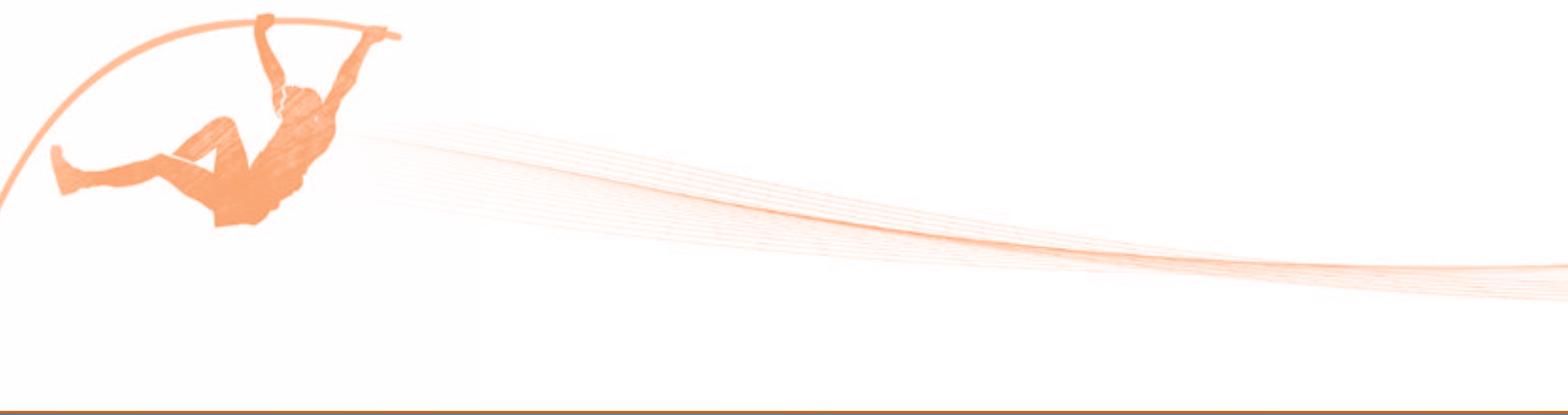
大連沿海國際中心



管理層討論 及分析

武漢賽洛城





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			
	二零一四年		二零一三年	
	收入 港幣千元	經營業績貢獻 港幣千元	收入 港幣千元	經營業績貢獻 港幣千元
物業發展	2,375,131	159,575	3,333,167	576,334
物業投資 (附註)	2,043	1,069	2,602	(256,505)
物業管理	7,792	6,372	7,188	9,047
項目管理及工程	395,537	19,438	374,137	35,825
項目投資服務	-	65,851	-	-
總計	2,780,503	252,305	3,717,094	364,701

附註：截至二零一三年三月三十一日止年度之物業投資業務所佔經營業績貢獻包括重估投資物業所產生之虧損港幣3.131億元。

本集團本年度之收入主要源自中國大陸之業務。

管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入港幣23.75億元，較去年港幣33.33億元減少約29%，本集團交付之總建築面積則減少23%至272,000平方米（二零一三年：355,000平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自大連鑾築項目第二期B1區、武漢賽洛城第六期A1區、北京賽洛城第四期A2區、武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約28%、26%、13%及7%。餘下26%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存款。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售港幣40.33億元（二零一三年：港幣35.67億元），總建築面積則約為431,000平方米（二零一三年：338,000平方米）。

於二零一四年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約282,000平方米之發展中物業（主要為武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園第六期A區、重慶沿海賽洛城及瀋陽沿海國際中心）產生銷售收入總額約港幣17.04億元，該等發展中物業預期將於未來兩年內完成及交付。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即武漢賽洛城第六期A1區、武漢賽洛城第五期AB區及大連鑾築項目第二期B1及B2區）之總建築面積約為280,000平方米（二零一三年：304,000平方米）。



北京賽洛城

業務回顧 (續)

物業投資

物業租金收入自去年港幣260萬元減少約21%至港幣200萬元。年內物業投資分類錄得溢利港幣110萬元，而去年則錄得虧損港幣2.565億元，此乃主要由於重估虧損港幣3.131億元所致。

根據現行業務策略，本集團將減少其於物業投資分類之投資。

物業管理

本集團之物業管理業務於本年度錄得溢利約港幣640萬元，而去年則錄得溢利港幣900萬元。本集團致力於提供綜合及增值物業管理服務，藉以促進與承租人及業主建立良好關係，以及提升其品牌形象。

項目管理及工程服務

項目管理及工程之收入自去年港幣3.74億元增加約6%至港幣3.96億元。年內項目管理及工程分類錄得溢利港幣1,940萬元，而去年則為港幣3,580萬元。

根據現行業務策略，本集團將投入更多精力及資源推動本分類之業務發展。

項目投資服務



佛山沿海馨庭

近年來，本集團一直發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。

年內，本集團已識別新經營分類—項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。年內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣6,590萬元，詳情見下文「出售與物業有關之附屬公司之收益淨額」一段。

毛利率

本年度之毛利率約為19%，較去年之毛利率24%有所減少。減少主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

其他收入及收益

本年度其他收入及收益為港幣2.473億元，而去年則為港幣4.835億元。本年度之其他收入主要包括法律申索撥備撥回港幣7,200萬元（二零一三年：無）、銀行利息收入港幣500萬元（二零一三年：港幣3,170萬元）、其他利息收入港幣1.081億元（二零一三年：無）、地方政府之補貼港幣850萬元（二零一三年：港幣3,970萬元）及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（於年內兌美元升值）之外匯匯兌收益淨額港幣1,100萬元（二零一三年：港幣390萬元）。計入上年度之其他收入包括就出售一項發展項目沒收已收按金港幣1.391億元、位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店（已於去年出售）之酒店業務收入港幣7,000萬元、出售投資物業之收益港幣1.216億元及出售指定按公允價值計入損益賬之財務資產之收益港幣2,920萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本自去年之港幣1.367億元減少約4%至港幣1.310億元。

本年度之行政費用為港幣3.303億元，而去年則為港幣3.353億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭能力。

其他費用

本年度之其他費用為港幣8,940萬元，而去年則為港幣1.797億元。其他費用主要指因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償港幣770萬元（二零一三年：港幣1,270萬元）以及於應收賬款及其他應收款項確認減值虧損港幣1,440萬元（二零一三年：港幣530萬元）。計入去年同期之其他費用包括蘇州萬豪酒店（已於去年出售）之折舊撥備及酒店經營開支港幣5,730萬元及已竣工待售物業之減值虧損港幣3,310萬元。

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7.462億元，較去年產生之港幣4.591億元增加約63%。該項增加主要由於銀行及其他借款之平均水平較去年整體增加所致。

計入本年度損益之利息費用為港幣2.583億元，去年則為港幣3.041億元。該項減少主要由於資本化之財務成本款項較去年有所增加。

業務回顧 (續)

出售與物業有關之附屬公司之收益淨額

年內，本集團出售其於若干與物業有關之附屬公司之股權，實現收益淨額約港幣6,590萬元。

出售聯營公司之收益

於上年度，本集團訂立買賣協議，按總代價人民幣4.524億元（相當於約港幣5.602億元）向第三方出售上海豐華（集團）有限公司（「上海豐華」）20.05%權益。本集團於去年實現溢利港幣3.774億元。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一三年連續十年獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成之具有權威性中國房地產研究組評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。

主要物業及發展項目簡介

本集團推行為中國境內中上層開發優質住宅小區之業務策略，以下為本集團主要物業及發展項目狀況之簡介。

本集團發展項目

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。本集團擁有該項目100%。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。截至二零一四年三月三十一日，總建築面積為33平方米之剩餘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55,000平方米，發展為住宅及商業物業。本集團擁有該項目100%。建築工程已於二零一二年第二季開始施工，並預期將於二零一五年第四季竣工。



管理層討論及分析

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (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。本集團擁有該項目100%。

總建築面積約為44,600平方米之第一期建築工程已經竣工，而已售單位已於二零零九年十二月交付。截至二零一四年三月三十一日，第一期約99%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積262平方米則持作銷售用途。



鞍山智慧新城

第二期之總建築面積約為82,000平方米，其建築工程已於二零一零年五月開始施工。第二期已於二零一一年十月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第二期約85%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積9,538平方米則持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為89,300平方米，其建築工程已於二零一一年三月開始施工。第三期已於二零一二年十二月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第三期約92%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積6,622平方米則持作銷售用途。

北京灣項目

該項目位於北京昌平區，地盤面積約為714,667平方米。本集團擁有該項目40%股本權益。本集團獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理及工程服務。該項目計劃分四期，以發展為住宅小區。於收購前，第一期總建築面積為35,200平方米之所有單位已經售出。

第二期總建築面積約為77,000平方米。第二期已於二零一三年十月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第二期約80%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積15,345平方米則持作銷售用途。



北京灣項目

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

北京建國門外項目

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。

本集團現正磋商出售其發展項目之權益予第三方。

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。



北京賽洛城

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已售單位。截至二零一四年三月三十一日，此三期

之所有住宅單位及零售商舖已經售出，而本集團持有總建築面積約649平方米，包括總建築面積為604平方米之會所及總建築面積為45平方米之停車場，分別由本集團持作非流動資產及銷售用途。

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。截至二零一四年三月三十一日，所有住宅單位、零售商舖及停車場已經售出及交付。西區再分為A1、A2及A3區。西區A3區已於二零一一年六月竣工，並已於二零一一年九月交付已售單位。截至二零一四年三月三十一日，除西區A3區62平方米之建築面積仍持作銷售用途外，所有住宅單位及停車場均已售出。西區A2區於二零一三年十二月竣工。截至二零一四年三月三十一日，西區A2區之所有住宅單位均已售出及交付。建築面積為3,039平方米之西區A1區於二零一三年十二月竣工；截至二零一四年三月三十一日，乃持作銷售用途。

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已售單位。截至二零一四年三月三十一日，所有住宅單位及零售商舖已經售出；總建築面積為42平方米之停車場乃持作銷售用途。

管理層討論及分析

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

北京賽洛城 (續)

第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。截至二零一四年三月三十一日，所有住宅單位、零售商舖及停車場已經售出。

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已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。截至二零一四年三月三十一日，所有住宅單位及零售商舖已經售出；總建築面積為40平方米之停車場乃持作銷售用途。

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，而截至二零一四年三月三十一日，此兩期約99%之建築面積已經售出。本集團持有建築面積為3,037平方米之會所作為非流動資產，而剩餘之建築面積366平方米則持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為22,500平方米。此期之建築工程已於二零一一年七月竣工，並已於二零一一年九月交付已售單位。截至二零一四年三月三十一日，此期約99%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積233平方米則持作銷售用途。

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。本集團擁有該項目100%。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，而已售單位已於二零一一年三月交付。截至二零一四年三月三十一日，所有單位已經出售。

重慶沿海賽洛城

重慶沿海賽洛城位於重慶北碚區，總地盤面積約為115,281平方米。本集團擁有該發展項目51%之股本權益。該發展項目將開發為住宅物業，建築面積為266,149平方米。建築工程已於二零一三年九月開始施工，並預期將於二零一四年八月竣工。預售已於二零一三年九月開始。截至二零一四年三月三十一日，已預售約13%之建築面積。本集團亦獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理及工程服務。

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。



大連沿海國際中心

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

大連沿海國際中心 (續)

第一期建築工程已於二零零七年十一月開始施工，該項目已於二零一二年第一季竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，其約91%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積18,095平方米則持作銷售用途。

年內，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以向獨立第三方出售其於大連沿海國際中心第二期之全部股本權益。該交易已於二零一三年十二月完成。

大連鑾築項目

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。



大連鑾築項目

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，該項目已於二零一一年十月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，其約90%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積5,730平方米則持作銷售用途。

該發展項目第二期分為B1及B2區。建築面積約為76,700平方米之第二期B1區建築工程已於二零一一年四月開始施工。第二期B1區已分別於二零一三年七月及二零一三年八月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第二期B1區約97%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積1,712平方米則持作銷售用途。建築面積約為30,000平方米之第二期B2區建築工程已於二零一二年五月開始施工。第二期B2區分別於二零一三年十月及二零一四年三月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第二期B2區約27%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積17,863平方米則持作銷售用途。



管理層討論及分析

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，而已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。截至二零一四年三月三十一日，第一期約91%之建築面積及第二期約99%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積5,667平方米則持作銷售用途。

第三期之總建築面積約為56,500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區已於二零一零年十一月竣工，而已售單位則已於二零一一年三月交付。截至二零一四年三月三十一日，第三期A區約82%之建築面積已經售出。總建築面積約為31,000平方米之B區已於二零一一年六月竣工，而已售單位已於二零一一年七月交付。截至二零一四年三月三十一日，第三期B區約79%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積11,104平方米則持作銷售用途。

第四期之總建築面積約為89,000平方米。第四期之建築工程已於二零一一年九月開始施工，並已於二零一三年一月竣工。第四期之已售單位已於二零一三年三月交付。截至二零一四年三月三十一日，其約89%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積8,938平方米則持作銷售用途。

該發展項目第五期分為A及B區，總建築面積約為26,800平方米。A區之總建築面積約為8,800平方米，其建築工程已於二零一二年四月開始施工，並已於二零一三年一月竣工，而已售單位已於二零一四年三月交付。截至二零一四年三月三十一日，A區約21%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積6,856平方米則持作銷售用途。B區之總建築面積約為18,000平方米，其建築工程於二零一四年二月開始施工，預期於二零一五年第一季竣工。預售定於二零一四年第四季開始進行。

第六期之總建築面積約為87,000平方米。第六期之建築工程於二零一二年八月開始施工，預期於二零一四年第三季竣工。預售已於二零一二年十一月開始，截至二零一四年三月三十一日，已預售約77%之建築面積。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

佛山沿海馨庭

佛山沿海馨庭位於廣東省佛山市禪城區，地盤面積約為55,000平方米。本集團擁有該發展項目20%股本權益，該發展項目將開發為住宅物業，估計總建築面積約為138,400平方米。建築工程已於二零一二年一月施工，預期於二零一四年第四季竣工。預售已於二零一二年十月開始，截至二零一四年三月三十一日，已預售約43%之建築面積。本集團已獲委任為佛山沿海馨庭之項目經理，負責提供項目管理及工程服務。

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，而截至二零一四年三月三十一日，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，而已售單位已於同年十一月交付。截至二零一四年三月三十一日，所有單位已經售出。

總建築面積約為163,500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區已經竣工及已售單位已於二零一零年六月交付。截至二零一四年三月三十一日，約98%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積3,082平方米則持作銷售用途。B區之總建築面積約為40,400平方米，已於二零一一年十二月竣工及已售單位已於二零一二年三月交付。截至二零一四年三月三十一日，所有單位已經售出。



佛山沿海馨庭



管理層討論及分析

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

上海水都南岸

上海水都南岸位於上海青浦區，地盤面積約為295,000平方米。本集團擁有上海水都南岸12%之權益。該發展項目計劃分三期開發為住宅小區，估計總建築面積約為322,300平方米。本集團已獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理及工程服務。

第一期總建築面積約為96,300平方米之工程於二零零八年五月竣工。截至二零一四年三月三十一日，第一期約40%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積55,621平方米則持作銷售用途。第二期及第三期之計劃將於後期落實。

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363,300平方米計劃作住宅發展，而187,100平方米則計劃作商業發展。本集團擁有瀋陽渾南項目之全部權益。

住宅發展項目分三期進行開發。總建築面積約為95,200平方米之第一期建築工程已經竣工，而已售單位已於二零零九年五月交付。截至二零一四年三月三十一日，第一期約99%之建築面積已經售出，剩餘之建築面積271平方米則持作銷售用途。

第二期住宅項目之總建築面積約為133,400平方米，其建築工程已於二零零九年九月開始施工。該項目已於二零一一年九月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第二期約99%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積139平方米則持作銷售用途。

第三期住宅項目之總建築面積約為134,700平方米，分為A區及B區。A區之建築工程於二零一一年三月開始施工。總建築面積約為123,100平方米之A區已於二零一二年十一月竣工，而已售單位已於二零一二年十二月交付。截至二零一四年三月三十一日，A區約97%之建築面積已售出，剩餘之建築面積3,928平方米則持作銷售用途。建築面積約為11,600平方米之B區建築工程已於二零一三年第三季開始施工，並預期將於二零一五年第二季竣工。

此商業發展項目之建築工程已於二零一三年五月開始施工，並預期將於二零一五年第三季竣工。預售已於二零一三年十月開始。截至二零一四年三月三十一日，已預售約7%之建築面積。

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。本集團擁有該項目之全部權益。

本集團正就此項目制訂發展計劃。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

武漢麗水佳園

武漢麗水佳園為一個大型低密度住宅小區發展項目，總建築面積約為344,000平方米。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。截至二零一四年三月三十一日，除剩餘建築面積約1,972平方米持有作銷售用途外，幾乎所有單位已經售出。本集團亦持有建築面積為1,670平方米之會所作非流動資產。

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，而已售單位已於同年十一月交付。B區已分別於二零零八年三月及八月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第一期約98%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積3,528平方米則持作銷售用途。

第二期總建築面積約為216,900平方米，分為A至D區。此期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已售單位已於二零零九年十二月交付。截至二零一四年三月三十一日，所有單位已經售出。

第三期之總建築面積約為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。截至二零一四年三月三十一日，第三期B區約90%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積12,039平方米則持作銷售用途。A區之建築工程已於二零零九年九月開始施工，並分別已於二零一一年七月竣工及二零一一年九月交付。截至二零一四年三月三十一日，第三期A區約99%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積681平方米則持作銷售用途。

第四期之總建築面積約為74,900平方米。第四期之建築工程已於二零一零年十月開始施工。該項目已分別於二零一一年十一月及二零一二年一月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，第四期約73%之總建築面積已經售出，而剩餘之建築面積19,942平方米則持作銷售用途。



管理層討論及分析

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)



— 武漢賽洛城

第五期之總建築面積約為84,174平方米，分為建築面積為45,628平方米之AB區及建築面積為38,456平方米之CD區。第五期AB區之建築工程已於二零一一年十一月開始施工。第五期AB區已分別於二零一三年七月及二零一三九月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，約57%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積18,078平方米則持作銷售用途。第五期CD區之發展計劃將按發展項目進展情況釐定。

第六期之總建築面積約為441,890平方米，分為A區及B區。建築面積為94,720平方米之第六期A1區之建築工程已於二零一二年二月開始施工。第六期A1區已於二零一四年一月竣工及交付。截至二零一四年三月三十一日，約94%之建築面積已經售出，而剩餘之建築面積5,177平方米則持作銷售用途。第六期A2區之建築工程於二零一二年八月開始施工，並預期將於二零一四年八月竣工。預售已於二零一四年五月開始。截至二零一四年三月三十一日，約96%之建築面積已經預售。第六期B區之發展計劃將按發展項目進展情況釐定。

第七期之總建築面積約為184,580平方米，分為住宅、酒店及購物中心區。年內，本集團與獨立第三方就出售酒店及購物中心區訂立買賣協議。該出售將於發展項目竣工後完成。

主要物業及發展項目簡介 (續)

本集團發展項目 (續)

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172,300平方米之商業發展項目（包括寫字樓及服務式公寓）。該建築工程已於二零一三年八月開始施工，預期於二零一六年第二季竣工。預售定於二零一四年第三季開始進行。

年內，本集團向獨立第三方出售所持武漢圖書大世界項目60%股本權益，屆時本集團擁有武漢圖書大世界項目之30%權益。本集團亦獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理及工程服務。

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161頁至166頁之主要物業一覽表。

財務回顧

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業出售及出租以及提供項目管理及工程服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一四年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣26.93億元（二零一三年：港幣26.25億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
人民幣	2,504,988	2,202,557
港幣	120,767	238,332
美元	67,729	183,827
	2,693,484	2,624,716

於二零一四年三月三十一日，本集團之借款淨額（附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣47.40億元（二零一三年：港幣31.74億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比）由去年70%上升約26%至96%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因投資物業及持作買賣投資之公允價值變動而產生之非現金列項前溢利約為港幣4.371億元，去年按相同基準計算則為港幣12.707億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及投資物業及持作買賣投資之公允價值變動之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣7.462億元（二零一三年：港幣4.591億元）之比率為0.59倍（二零一三年：2.77倍）。



管理層討論及分析

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	340,458	779,335
於第二年內	1,650,311	92,872
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,518,189	1,979,271
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	84,126	119,590
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	515,686	—
	4,108,770	2,971,068
其他借款償還期：		
一年內	1,004,981	163,836
於第二年內	2,156,232	2,663,761
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	163,924	—
	3,325,137	2,827,597
	7,433,907	5,798,665

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
人民幣	6,756,195	4,692,571
港幣	162,026	119,590
美元	515,686	986,504
	7,433,907	5,798,665

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

(a) 於二零一四年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.69億元(二零一三年：港幣2.19億元)之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣6.14億元(二零一三年：港幣7.24億元)之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣11.04億元(二零一三年：港幣24.44億元)之若干發展中物業；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣5.66億元(二零一三年：無)之若干已竣工待售物業；
- (v) 本集團賬面值約為港幣8,300萬元(二零一三年：無)之應收聯營公司款項；
- (vi) 本集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；及
- (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。



北京灣項目

資本結構

於二零一四年三月，本公司根據日期為二零一四年二月十九日之通函按每股股份港幣0.25元之價格以公開發售方式發行1,395,291,428股股份，基準為每兩股現有股份獲發售一股發售股份。因此，權益總額增加港幣3.49億元。



管理層討論及分析



瀋陽賽洛城

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，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。人民幣兌港幣及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位處於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他貸款以美元或港幣計值外，本集團大部份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兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，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35.46億元（二零一三年：港幣40.43億元）。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣1.95億元（二零一三年：港幣2.23億元）之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,600名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團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

董事不建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之任何股息（二零一三年：無）。



大連鑒築項目

執行董事

江鳴先生，五十六歲，為本集團主席兼董事總經理及本集團創辦人之一，負責制定本集團之企業方針、發展本集團業務、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。彼從事投資及企業管理逾三十年。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，五十六歲，為本集團投資總監，負責本集團之投資規劃及投資管理。彼從事投資及企業管理逾二十六年。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。彼亦為上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」，為上海證券交易所之上市公司）之前董事。

蔡少斌先生，五十二歲，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，彼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。彼擁有逾二十六年物業發展及建設經驗。彼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。

王紅梅女士，四十六歲，分別(i)於一九八九年畢業於華中科技大學，取得工學學士學位；(ii)於一九九二年畢業於武漢工業大學，取得工學碩士學位；及(iii)於二零零五年於新加坡國立大學取得EMBA學位。彼目前為本公司全資附屬公司沿海地產投資（中國）有限公司之首席執行官。彼亦曾於一九九四年至一九九七年期間擔任建設銀行武漢經濟技術開發區分行前任行長助理，於一九九八年至二零零零年期間擔任武漢三鎮實業控股股份有限公司之前任總經理及主席並於二零零一年至二零零六年期間及二零零七年至二零零九年期間分別擔任沿海實業集團有限公司及上海豐華之前任主席。

非執行董事

陸繼強先生，四十三歲，現任深業集團有限公司（「深業集團」）董事會聯席秘書及深圳控股有限公司（「深圳控股」）法務總監。彼畢業於北京大學法學院，獲得法學學士學位及民商法碩士學位。彼曾於一九九六年至二零零三年任職招商局集團，並先後任職招商局國際有限公司法律顧問及招商局集團法律事務室高級主任，負責企業管治、合規、併購及資產重組等事宜。彼於二零零三年加入深業集團，期間歷任法律事務部總經理及資產管理部總經理等職位。目前，彼為中國執業律師，並獲委任為中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。彼於企業經營管理、法律事務、合規及風險管理控制等方面擁有豐富經驗。



董事簡歷

戴敬明博士，四十九歲，現任深業集團及深圳控股計劃財務部總經理。彼畢業於中國華中農業大學，並於一九九八年獲得中國財務部財政科學研究所頒發經濟學博士學位，現為會計師。彼於一九九二年至一九九四年任職中國農業銀行武漢市分行。彼於一九九八年加入深業集團，期間於二零零四年至二零零七年任職深業集團總部辦公室副總經理。於二零零七年至二零零九年，彼任職深業集團財務部副總經理。彼於企業投融資及財務管理方面擁有豐富經驗。

獨立非執行董事

陳嘯天先生，三十六歲，畢業於同濟大學，分別於二零零零年及二零零四年取得房地產營運及管理工學學士學位及技術經濟學管理理學碩士學位。彼為中國房地產市場之專才，曾受聘撰寫市場分析研究報告長達十二年之久。彼亦馳名於中國各色高端會議及論壇，經常進行演講。彼曾擔任中國房產信息集團（一家於納斯達克上市之公司（股份代號：CRIC））研發中心及戰略發展事業部前任總經理並自二零一二年起出任上海中國房地產業協會市場委副秘書長。

黃繼昌先生，五十二歲，於二零零四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼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，彼現時於香港執業為執業會計師。

楊建剛先生，四十八歲，於一九八七年畢業於北京大學，獲頒授法律學士學位。於一九八七年，彼獲得中華人民共和國執業律師資格。由一九八七年至二零零三年，彼於多家律師事務所工作，其中包括江西省律師事務所、江西文瀾律師事務所及廣東金地律師事務所。由二零零四年至二零一一年，彼為廣東君道律師事務所之合夥人。彼現於錦天城（深圳）律師事務所出任高級合夥人。

企業管治常規

本企業管治報告（「企管報告」）提呈截至二零一四年三月三十一日止財政年度及截至年報（「年報」，本企管報告為其中一部分）日期（「企管期間」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定須披露之企業管治事宜。

本公司致力為了全體股東利益而確保高標準之企業管治。本公司已採納及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文A.2.1訂明，為了權力及授權平衡，主席與行政總裁之角色應分開，不應由同一人擔任。江鳴先生為本公司之主席及董事總經理。江鳴先生為本公司之創立人及主要股東，擁有豐富之行業經驗。本公司董事會（「董事會」）認為，此情況不會損害董事會與本公司管理層間之權力及授權平衡，因為權力及授權平衡可透過董事會運作得到保證，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。另外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

企業管治守則之守則條文A.6.7條列明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。兩位非執行董事因有其他重要事務未能出席股東週年大會。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其就董事進行證券交易之行為守則。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。



企業管治報告

董事會

董事會現時由四名執行董事、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

江鳴先生 (主席兼董事總經理)

陶林先生

蔡少斌先生

王紅梅女士

(於二零一三年六月十六日獲委任)

非執行董事

陸繼強先生

戴敬明博士

獨立非執行董事

黃繼昌先生

楊建剛先生

陳嘯天先生

(於二零一三年六月十六日獲委任)

董事之履歷詳情載於年報第30及31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。

董事會 (續)

年內，本公司已遵照上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（包括一名具備會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事及獨立非執行董事人數須佔董事會至少三分之一）之規定。

根據公司細則，董事會可在提名委員會推薦下於年內不時委任董事以填補臨時空缺或加入董事會。由董事會委任以填補臨時空缺之任何董事之任期直至其獲委任後首個股東大會為止，並須於該會議上重選連任，而由董事會委任加入現有董事會之任何董事之任期直至本公司下屆股東週年大會為止，惟之後符合資格膺選連任。所有董事須至少每三年輪值退任，惟退任董事符合資格膺選連任。另外，於各股東週年大會上，當時至少三分之一董事須輪值退任，惟符合資格膺選連任。

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。

董事會亦確保本集團實施良好之企業管治政策及常規，並負責履行企業管治責任，包括以下各項：

- 開發及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司對法律及監管規定之合規政策及常規；
- 開發、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則手冊；及
- 檢討本公司是否遵從企業管治報告所載之企管守則及披露。



企業管治報告

董事會 (續)

截至二零一四年三月三十一日止年度，董事會已採納董事會多元化政策以符合自二零一三年九月一日起生效之董事會多元化之新守則條文，以及批准提名委員會職權範圍之修訂以配合董事會多元化。內部審核團隊亦檢討遵守企業管治守則情況並向董事會匯報本集團已符合企業管治守則要求。

截至二零一四年三月三十一日止年度及截至本報告日期，鑒於企業管治守則及上市規則之修訂，董事會對本公司之企業管治常規進行了檢討，並修訂及採納了現有及新政策及指引。

董事在任何時候可取得本公司之資料。董事會每月均收到營運資料及不時之最新消息，當中載有本公司最新之表現及資料。董事可於其認為有需要時獨立接觸高級管理層索取資料。

本公司已為其董事及行政人員安排了適合之董事及行政人員責任保險，就因履行其職務而產生之成本、虧損、開支及負債提供保障。保險政策涵蓋就其董事及行政人員遵從企管守則規定提出之法律行動。年內，並無對董事及本公司行政人員提出索償。

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)

董事會已舉行四次董事會例會及股東週年大會，而董事之出席情況載列如下：

董事	例會舉行次數 / 出席次數	
	於二零一三年 九月九日舉行之 董事會會議	股東週年大會
執行董事		
江鳴先生 (董事會主席)	4/3	1/1
陶林先生	4/2	1/1
蔡少斌先生	4/2	1/0
王紅梅女士	4/4	1/1
非執行董事		
陸繼強先生	4/1	1/0
戴敬明博士	4/0	1/0
獨立非執行董事		
陳嘯天先生	4/2	1/1
黃繼昌先生	4/4	1/1
楊建剛先生	4/4	1/1



企業管治報告

主席及董事總經理

主席之職責為監督董事會之功能運作，包括制定並監察業務策略之實施，而董事總經理則負責執行本集團之日常業務營運及管理。

江鳴先生同時出任本公司之主席及董事總經理職務。江鳴先生為本公司之其中一名創立人及主要股東，擁有豐富之行業經驗。

董事會認為，此情況不會損害董事會與本公司管理層間之權力及授權平衡，因為權力及授權平衡可透過董事會運作得到保證，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。另外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

董事持續專業發展

本公司將為每名首次獲委任之新董事提供一套全面、正式及定制之入職資料，以確保彼適當及充分了解本公司之業務及營運以及彼於上市規則及相關監管規定下之職責及責任。

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展以開發及更新其知識及技能。董事獲不斷提供有關法定及監管架構及營商環境發展之最新信息，以協助彼等履行職務。本公司已及時提供技術更新，包括向董事提供上市規則修訂之簡報及聯交所刊發之披露新聞。本公司將於必要時安排提供持續之簡報及專業發展予董事。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，以遵守自二零一三年九月一日生效之有關董事多元化之新守則條文。該項政策旨在提供達至董事會多元化之方法，以確保董事會具備本公司業務適當所需之技巧、經驗及多元化觀點與角度。甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及／或服務年限。最終將按人選之長處及可為董事會作出之貢獻而作出決定。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並以書面界定職權範圍。提名委員會獲提供足夠資源履行其職責，並根據本公司政策在有需要情況下尋求獨立外聘專業意見。

提名委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之提名委員會會議之情況列載如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
執行董事	
江鳴先生 (提名委員會主席)	1/1
獨立非執行董事	
陳嘯天先生	1/1
黃繼昌先生	1/1

提名委員會之主要職責其中包括對董事會之架構、規模及組成進行檢討、物色具備合適資格之人士擔任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立性、並就董事委任、重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網頁查閱。



企業管治報告

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	
楊建剛先生 (薪酬委員會主席)	1/1
黃繼昌先生	1/1
執行董事	
江鳴先生	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，並向董事會建議授予執行董事及獨立非執行董事之購股權數目及條款提出建議。

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

薪酬委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網頁查閱。

審核委員會

審核委員會已經成立，並以書面界定職權範圍。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	
陳嘯天先生（審核委員會主席）	2/1
黃繼昌先生	2/2
楊建剛先生	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) 審閱本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零一四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。

審核委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網頁查閱。



企業管治報告

投資委員會

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

投資委員會之成員及彼等出席於企管期間舉行之投資委員會會議之情況列載如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
執行董事	
陶林先生 (投資委員會主席)	1/1
蔡少斌先生	1/1
王紅梅女士	1/1

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

於截至二零一四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	3,450
非審計服務 (包括審閱中期業績)	
中期審閱費	680
其他服務	518
總計	4,648

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。於編製截至二零一四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51及52頁。

公司秘書

鄭榮波先生為公司秘書，直接對董事會負責。彼符合根據上市規則之所有資歷、經驗及培訓規定。

內部控制

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。



企業管治報告

股東權利

董事會及管理層會確保股東之權利以及所有股東均獲得公平及公正的對待。根據公司細則，任何有權出席並於本公司股東大會上投票之股東，均有權委任另一名人士代表出席並投票。持有本公司已繳足並附有於本公司股東大會投票權之股本不少於十分之一的股東，有權向董事會致函，要求董事會召開股東特別大會，以處理該等要求列明之任何事項。另外，持有不少於總投票權二十分之一的股東或不少於100名股東可向本公司提出書面要求，列明擬於股東週年大會上提呈之決議案。

任何股東大會之股東投票必須以投票方式進行表決（程序事項除外）。投票結果於股東大會之日刊登於本公司及聯交所之網頁。本公司之組織章程大綱及公司細則載於本公司及聯交所之網頁。

股東召開股東特別大會、於股東大會上提呈建議及擬推舉為董事之人士之詳細程序亦載於本公司之網頁。

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二零一四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、提供物業管理服務、項目管理及工程服務以及項目投資服務。除新增提供項目投資服務外，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

本集團截至二零一四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53至160頁。

董事建議不派發截至二零一四年三月三十一日止年度之任何股息。

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23。

股本及購股權

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

優先認股權

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年三月三十一日止年度並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。



董事會報告

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

於二零一四年三月三十一日，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2,439,236,000元。此外，本公司於二零一四年三月三十一日之股份溢價賬內之港幣1,336,094,000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2%是來自本集團之五大客戶，而向本集團五大供應商所作之採購少於本年度之總採購額之2%。

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：

江鳴先生（主席兼董事總經理）

陶林先生

蔡少斌先生

王紅梅女士

（於二零一三年六月十六日獲委任）

非執行董事：

陸繼強先生

戴敬明博士

獨立非執行董事：

黃繼昌先生

楊建剛先生

陳嘯天先生

（於二零一三年六月十六日獲委任）

董事 (續)

根據本公司之公司細則第87(1)條，陸繼強先生、戴敬明先生及黃繼昌先生將在即將召開之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意並有資格膺選連任。

本公司已取得陳嘯天先生、黃繼昌先生及楊建剛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30及31頁。

董事之服務合約

江鳴先生及陶林先生與本公司簽訂有於二零一五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二零一五年十二月三十一日屆滿之三年任期之服務合約。王紅梅女士與本集團簽訂有於二零一六年六月十五日屆滿之三年任期之服務合約。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），否則所有非執行董事與本公司訂立之為期一年之服務合約於任期屆滿時將自動延期多一年，並須根據本公司之公司細則輪值退任，並於股東週年大會上膺選連任。

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。



董事會報告

董事於合約之權益

除於綜合財務報表附註43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。本公司已取得陳嘯天先生、黃繼昌先生及楊建剛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

於二零一四年三月三十一日，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（包括淡倉）如下：

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益

(i) 持有本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	持有之股份或淡倉數目、 身份及權益性質		佔本公司 已發行股本之 百分比
		直接實益擁有	透過控制公司	
江鳴先生	(a)	–	1,531,261,978 (L) – (S)	36.58%
陶林先生	(a)	–	1,531,261,978 (L) – (S)	36.58%
王紅梅女士	(a)	1,344,000 (L) – (S)	1,531,261,978 (L) – (S)	36.61%
蔡少斌先生		47,701,000 (L) – (S)	–	1.19%

L：好倉

S：淡倉

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益 (續)

(i) 持有本公司普通股份之權益 (續)

附註：

- (a) 1,531,261,978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：江鳴先生持有37.58%，陶林先生持有5.38%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%及置富發展有限公司（其所有附投票權之已發行股本由王紅梅女士持有）持有5.38%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本之約36.58%。

- (iii) 董事於本公司之購股權權益已於綜合財務報表附註35作獨立披露。

(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
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%
王紅梅女士	538	透過控制公司	5.38%

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，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。



董事會報告

董事購買股份或債券之權利

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

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，於二零一四年三月三十一日，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	佔本公司 已發行股本之 百分比
楊循新女士	家族（附註）	1,531,261,978 (L) – (S)	36.58%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L) – (S)	15.08%

L：好倉

S：淡倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席兼董事）之配偶，亦被視為擁有1,531,261,978股本公司股份（為CIH於本公司已發行股本擁有之股份數目）。

除上文所披露者外，於二零一四年三月三十一日，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32至43頁之企業管治報告。

核數師

截至二零一四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
江鳴

香港，二零一四年六月二十六日



獨立核數師報告

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53至160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，包括於二零一四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損益及其他全面收入表、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 貴集團於二零一四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

二零一四年六月二十六日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	8	2,780,503	3,717,094
銷售成本		(2,263,852)	(2,829,710)
毛利		516,651	887,384
持作買賣投資之公允價值增加(減少)		2,189	(4,322)
其他收入及收益	9	247,291	483,549
市場推廣及銷售開支		(131,007)	(136,720)
行政費用		(330,316)	(335,264)
其他費用		(89,375)	(179,724)
財務成本	10	(258,345)	(304,118)
應佔聯營公司之虧損		(3,187)	(3,088)
應佔合資企業之溢利(虧損)		14,265	(1,072)
投資物業之公允價值減少	17	–	(313,143)
出售與物業有關之附屬公司之收益(虧損)淨額	37	65,851	(66,742)
出售聯營公司之收益	38	–	377,423
除稅前溢利		34,017	404,163
稅項	11	26,414	(320,931)
本年度溢利	12	60,431	83,232
其他全面收入(開支)			
日後不可重新分類至損益之項目			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		72,851	2,874
重估樓宇盈餘		10,169	1,566
重估樓宇產生之遞延稅項負債		(2,389)	(259)
本年度其他全面收入		80,631	4,181
本年度全面收入總額		141,062	87,413

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		64,824	92,567
非控股權益		(4,393)	(9,335)
		60,431	83,232
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		149,453	96,280
非控股權益		(8,391)	(8,867)
		141,062	87,413
每股盈利	15	港仙	港仙 (重列)
基本及攤薄		2.14	3.10

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	260,077	251,068
投資物業	17	230,364	226,222
預付租賃土地款	18	54,214	54,641
於合資企業之權益	19	416,679	159,897
於聯營公司之權益	20	179,161	178,124
應收聯營公司款項	43(b)(iv)	–	240,087
應收合資企業款項	43(b)(vi)	–	123,828
可供出售投資	21	178,485	175,329
總非流動資產		1,318,980	1,409,196
流動資產			
發展中物業	23	6,554,122	6,865,152
已竣工之待售物業	24	1,619,076	1,376,209
應收賬款	25	19,328	37,755
預付款、按金及其他應收款	27	2,633,477	2,763,480
應收聯營公司款項	43(b)(ii)、(iii)、(iv)及(vi)	681,463	155,360
應收合資企業款項	43(b)(ii)、(vi)及(vii)	667,800	75,535
應收客戶工程款	26	46,511	–
持作買賣投資	28	24,905	22,306
預付稅金		80,264	4,481
附抵押銀行存款	22	746,650	831,631
現金及銀行結餘	22	1,946,834	1,793,085
分類為持作銷售之資產	29	15,020,430 1,581,149	13,924,994 674,722
總流動資產		16,601,579	14,599,716
流動負債			
應付賬款	30	467,420	465,666
已收物業預售按金		1,434,745	1,362,164
其他應付款及應計負債	31	1,168,640	1,431,708
應付客戶工程款	26	–	14,351
欠本公司主要股東款項	43(b)(i)	2,715	16,638
應付非控股權益款項	43(b)(viii)	56,743	–
應付稅金		876,316	1,439,737
附息之銀行及其他借款	32	1,945,251	1,062,761
分類為持作銷售之負債	29	5,951,830 1,254,364	5,793,025 557,891
總流動負債		7,206,194	6,350,916

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
淨流動資產		9,395,385	8,248,800
總資產減流動負債		10,714,365	9,657,996
股本及儲備			
股本	33	418,587	279,058
儲備		4,514,906	4,145,912
本公司擁有人應佔權益		4,933,493	4,424,970
非控股權益		19,580	80,036
權益總額		4,953,073	4,505,006
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	32	5,488,656	4,735,904
遞延稅項負債	34	272,636	417,086
總非流動負債		5,761,292	5,152,990
		10,714,365	9,657,996

董事會於二零一四年六月二十六日已批准並授權刊發第53至160頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

江鳴
董事

王紅梅
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	附註	股份		繳入 盈餘	資本 儲備	租賃物業 重估儲備	匯率		中國 儲備金	購股權 儲備	保留 溢利	合計	非控 股權益	權益 總額
		股本	溢價賬				波動 儲備	重估 儲備						
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一二年四月一日		279,058	1,126,800	37,560	929	64,059	765,039	9,697	56,052	1,988,885	4,328,079	70,788	4,398,867	
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		-	-	-	-	-	2,406	-	-	-	2,406	468	2,874	
重估盈餘	16	-	-	-	-	1,566	-	-	-	-	1,566	-	1,566	
重估樓宇產生之遞延稅項開支	34	-	-	-	-	(259)	-	-	-	-	(259)	-	(259)	
本年度其他全面收入		-	-	-	-	1,307	2,406	-	-	-	3,713	468	4,181	
本年度溢利(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	92,567	92,567	(9,335)	83,232	
本年度全面收入(開支)總額		-	-	-	-	1,307	2,406	-	-	92,567	96,280	(8,867)	87,413	
確認以權益結算之股份支付 於出售與物業有關之附屬公司 時變現	35 37	-	-	-	-	-	-	-	611	-	611	-	611	
購股權失效		-	-	-	-	-	-	-	(56,663)	56,663	-	-	-	
非控股權益出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,115	18,115	
於二零一三年三月三十一日		279,058	1,126,800	37,560	929	51,985	741,312	9,697	-	2,177,629	4,424,970	80,036	4,505,006	
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		-	-	-	-	-	76,849	-	-	-	76,849	(3,998)	72,851	
重估盈餘	16	-	-	-	-	10,169	-	-	-	-	10,169	-	10,169	
重估樓宇產生之遞延稅項開支	34	-	-	-	-	(2,389)	-	-	-	-	(2,389)	-	(2,389)	

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	附註	匯率											
		股本	股份溢價賬	繳入盈餘	資本儲備	租賃物業重估儲備	波動儲備	中國儲備金	購股權儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度其他全面收入(開支)	-	-	-	-	7,780	76,849	-	-	-	84,629	(3,998)	80,631	
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	64,824	64,824	(4,393)	60,431	
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	7,780	76,849	-	-	64,824	149,453	(8,391)	141,062	
根據公開發售發行普通股	139,529	209,294	-	-	-	-	-	-	-	348,823	-	348,823	
確認以權益結算之股份支付	35	-	-	-	-	-	-	10,247	-	10,247	-	10,247	
出售與物業有關之附屬公司之股權	37	-	-	-	-	(159,223)	-	-	159,223	-	(53,032)	(53,032)	
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	967	967	
於二零一四年三月三十一日	418,587	1,336,094	37,560	929	59,765	658,938	9,697	10,247	2,401,676	4,933,493	19,580	4,953,073	

本公司之繳入盈餘乃本公司之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本公司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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利		34,017	404,163
調整項目：			
財務成本		258,345	304,118
應佔聯營公司之虧損		3,187	3,088
應佔合資企業之(溢利)虧損		(14,265)	1,072
利息收入		(113,062)	(31,656)
折舊		7,812	48,662
預付租賃土地款攤銷		1,427	1,393
以股份支付款項		10,247	611
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		1,797	(2,029)
出售投資物業之收益		-	(121,556)
就應收賬款及其他應收款確認之減值虧損		14,320	5,345
已竣工之待售物業之減值虧損		-	33,153
投資物業公允價值減少		-	313,143
出售與物業有關之附屬公司(收益)虧損淨額	37	(65,851)	66,742
出售聯營公司之收益	38	-	(377,423)
法律申索撥備撥回		(71,987)	-
出售指定按公允價值計入損益賬之財務資產之收益	38	-	(29,173)
持作買賣投資之公允價值(增加)減少		(2,189)	4,322
聯營公司建築工程收入之未變現溢利	20	5,171	7,464
營運資金變動前之經營業務溢利			
發展中物業之增加		(3,620,106)	(2,051,364)
已竣工之待售物業之減少		1,730,863	2,554,643
應收賬款之減少		19,118	225,576
預付款、按金及其他應收款之減少(增加)		74,133	(860,241)
應收聯營公司款項之增加		(286,016)	(119,079)
應(收)付客戶工程款之增加		(60,862)	14,351
應付賬款之增加(減少)		31,240	(78,740)
已收物業預售按金之增加(減少)		245,374	(262,134)
其他應付款及應計負債之增加(減少)		573,282	(95,555)
經營所使用之現金			
已收利息		113,062	31,656
已付中國企業所得稅及中國土地增值稅		(732,847)	(758,866)
經營活動使用之淨現金			
		(1,843,790)	(768,314)

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
應收貸款之墊款		-	(417,208)
合資企業獲墊款		(468,437)	(199,363)
收購與物業有關之附屬公司		-	(497,014)
購置物業、廠房及設備		(11,216)	(15,831)
收購聯營公司		(24,576)	-
收購合資企業		(63,594)	(160,977)
購買可供出售投資		-	(172,369)
購置投資物業		-	(149)
償還應收貸款		191,562	287,326
出售與物業有關之附屬公司	37	824,213	400,092
出售投資物業之所得款		-	109,039
出售聯營公司之所得款	38	-	293,463
受限制銀行結存之(增加)減少		(139,434)	170,893
附抵押銀行存款之減少		47,152	283,376
聯營公司還款		-	66,628
出售分類為持作銷售之資產之已收按金／所得款	29	8,131	264,407
出售指定按公允價值計入損益賬之財務資產之所得款		-	266,736
出售物業、廠房及設備之所得款		195	2,660
投資活動產生之淨現金		363,996	681,709
融資活動產生之現金流量			
新增銀行及其他借款		5,696,312	6,032,249
償還銀行及其他借款		(3,703,644)	(5,390,513)
已付利息		(763,777)	(515,147)
向本公司主要股東之(還款)墊款		(13,923)	5,044
非控股權益之墊款		56,743	-
發行普通股之所得款		348,823	-
非控股權益之出資		967	18,115
融資活動產生之淨現金		1,621,501	149,748
現金及現金等值增加淨額		141,707	63,143
年初之現金及現金等值		1,558,971	1,487,079
匯率變動影響		21,550	8,749
年末之現金及現金等值	42	1,722,228	1,558,971



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊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
- 項目管理及工程
- 項目投資服務

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團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準則、修訂及詮釋（「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	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號修訂本	披露－財務資產與財務負債互相抵銷
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露： 過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文披露者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務業績及狀況以及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用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號及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂），連同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號有關過渡性指引之修訂本。香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）並不適用於該等綜合財務報表，因其僅涉及獨立財務報表。

應用該等準則的影響載列如下。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關編製綜合財務報表及香港詮釋常務委員會－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」之規定。此準則採用單一控制模式，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報之風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響該等回報金額，以釐定應否合併被投資公司之賬目。由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，將合營安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下之權利及責任，考慮其結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定安排之類型。合營安排若按香港財務報告準則第11號歸類為合營業務，則按共同營運商所佔合營業務之權益為限以分項總計法確認。所有其他合營安排則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法在本集團之綜合財務報表內入賬。會計政策中不再有按比例綜合之選擇權。採用此準則對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公允價值計量及對公允價值計量之披露制定單一指引來源，並取代先前載入各項香港財務報告準則內之規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公允價值計量相似但並非公允價值之計量（例如用於計量作減值評估用途之存貨或使用價值之可變現價值淨額）除外。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」（續）

香港財務報告準則第13號載有對「公允價值」之新定義，且將公允價值界定為根據現行市況在主要（或最有利）市場於計量日期進行之有序交易中出售一項資產將收取（或於釐定負債之公允價值時轉移一項負債將支付）之價格。根據香港財務報告準則第13號，公允價值為平倉價格，不論該價格是否直接可觀察或使用其他估值方法作出估計。非財務資產之公允價值計量乃計入市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。此外，香港財務報告準則第13號載有廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號須作出未來應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就二零一三年可資比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露（有關二零一四年之披露，請參閱附註6及16）。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表已確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號修訂本引入損益及其他全面收益表之新定義。於應用香港會計準則第1號修訂本後，本集團全面收益表被改稱為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號修訂本須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配－惟有關修訂本並無改變現時可選擇按除稅前或除稅後基準來呈列其他全面收益項目。有關修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。除上述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號修訂本	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號修訂本	折舊及攤銷可接納方式之分類 ⁶
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	財務資產與財務負債互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效，可提早應用

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 可供應用 — 強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成階段後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，惟少數情況例外

⁵ 於二零一六年一月一日或以後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

⁶ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事正確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋之應用對本集團綜合財務報表之財務影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策

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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

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及服務時所付代價之公允價值計量。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量和／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3. 重要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制之實體及其附屬公司之財務報表。控制是指本公司有權力：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使因此而導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，本集團會就附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策保持一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與本集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於現有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。非控股權益根據附屬公司之資產淨值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。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會於損益賬中確認收益或虧損，並按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允價值及任何保留權益之公允價值之總額，及(ii)附屬公司及任何非控股權益之資產（包括商譽）及負債之原賬面值。先前於其他全面收入表中確認的與該附屬公司有關的所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司的資產或負債入賬（即按適用之香港財務報告準則所規定／允許重新分類至損益或直接轉撥至另一類別之股權）。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合資企業之投資成本。

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：

- 遞延稅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「所得稅」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安排或以本集團訂立之股份付款安排取代被收購方股份付款安排有關之負債或股本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)

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(如適用)其他準則規定之基準計量。

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。

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,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於該報告期末前進行減值測試。倘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以削減任何已分配到該單位之商譽之賬面值,其後以單位內各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合損益及其他全面收入表之損益賬中確認。就商譽確認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,其所屬之商譽金額將於釐定出售之損益金額時計入在內。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資方財務及經營決策，而非控制或共同控制該等政策之權力。

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及合資企業之業績、資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表。聯營公司及合資企業編製用作權益會計目的之財務報表所採用會計政策與本集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者一致。根據權益法，於聯營公司及合資企業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及合資企業應佔之損益及其他全面收入。當本集團應佔某聯營公司及合資企業之虧損超出其於該聯營公司及合資企業之權益（包括任何長期權益，而其實致上構成本集團於該聯營公司及合資企業之淨投資之一部分），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及合資企業作出付款時，才會確認額外虧損。

於聯營公司或合資企業之投資於投資對象成為聯營公司或合資企業當日以權益法入賬。收購於聯營公司或合資企業之投資時，投資成本超出本集團攤佔投資對象之可識別資產及負債之公允價值之任何淨值被確認為商譽，而商譽是包括於投資賬面值中。本集團攤佔可識別資產及負債之公允價值淨值超出投資成本之任何數額，經重新評估後，於收購該投資期間內，即時於損益中確認。

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或合資企業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。

3. 重要會計政策 (續)

於聯營公司及合資企業之投資 (續)

當該投資不再為聯營公司或合資企業，或當該投資（或其中部份）分類為持作買賣時，本集團會終止採用權益法。當本集團於前聯營公司或合資企業保留權益，該保留權益會列為財務資產，本集團會以當日之公允價值計量該保留權益及該公允價值根據香港會計準則第39號則被視為其於初步確認時之公允價值。於終止採有權益法當日，該聯營公司或合資企業之賬面值與任何保留權益之公允價值間之差額，及出售聯營公司或合資企業部份權益之任何實收款項會包括在釐定出售該聯營公司或合資企業之收益或虧損中。此外，有關本集團就該聯營公司或合資企業過往於其他全面收益中確認之所有金額，須如該聯營公司或合資企業直接出售其資產或負債般處理。因此，該聯營公司或合資企業過往於其他全面收益中確認之盈虧，須於出售其資產或負債時重新分類至損益，本集團會在終止採有權益法時，須將盈虧由權益重新分類至損益（作為分類調整）。

當於聯營公司之投資變為於合資企業之投資或於合資企業之投資變為於聯營公司之投資時，本集團繼續採用權益法。此等擁有權益之改變無需重新計量公允價值。

當本集團減少其於聯營公司或合資企業之擁有權權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將過往已於其他全面收益確認之收益或虧損，按其減少擁有權益之相關比例重新分類至損益（倘該收益或虧損將在出售相關資產或負債時重新分類至損益）。

當某集團實體與本集團之聯營公司或合資企業進行交易（如出售或注入資產），與該聯營公司或合資企業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或合資企業之權益為限。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別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（或出售組別）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。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時則分類為持作出售。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

持作出售之非流動資產 (續)

當本集團繼續進行一項涉及出售於聯營公司或合資企業的投資或投資的一部分的出售計劃時，被出售的投資或投資的一部分在達到上述標準時將被分類為持作出售，而本集團自投資（或投資的一部分）被分類為持作出售之時起將不再就被分類為持作出售的部分採用權益法。尚未被分類為持作出售的於聯營公司或合資企業之投資的任何保留部分將繼續採用權益法入賬。倘出售導致本集團失去對聯營公司之重大影響或對合資企業之共同控制，則本集團於出售時將不再採用權益法。

出售發生後，本集團將根據香港會計準則第39號，將於聯營公司或合資企業的任何保留權益入賬，除非該保留權益仍然為聯營公司或合資企業，在此情況下，本集團將採用權益法（見有關於聯營公司或合資企業投資之會計政策）。

分類為持作銷售之非流動資產（及出售組別）按其過往賬面值及公允價值減銷售成本兩者之較低者計量，惟分類為持作銷售之投資物業按報告期末之公允價值計量。

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。

銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認，屆時以下所有條件均獲達成：

- 本集團已向買方轉移貨品擁有權的重大風險及回報；
- 本集團對所售貨品不再具有一般與擁有權相關之持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將予產生之成本能可靠計量。

3. 重要會計政策 (續)

收入確認 (續)

特別是，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本集團，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適用利率計算，該利率為於首次確認時準確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。

建築工程合約

倘能可靠地估計建築工程合約之成果，則收入及成本按完成百分比法確認入賬，參照年內所進行之工程價值計量。合約工程、索償及獎金之變動於能可靠計量金額且被認為可收回時方會入賬。

倘不能可靠地估計建築工程合約之成果，則僅會將所產生而有可能收回之合約成本確認為合約收入。合約成本於產生期間支銷。

倘總合約成本可能超總合約收入，預期虧損將即時支銷。

倘直至當日所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾工程進度收款賬單之數額，多出之數額會列作應收客戶合約工程款項。倘合約工程進度收款賬單之數額超逾直至當日所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，多出之數額會列作應付客戶合約工程款項。於進行有關工程前已收取之款項於財務狀況表計作負債，列作已收墊款。已發出工程賬單但客戶尚未付款之數額則於財務狀況表內列入應收賬款。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損(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。

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，惟其撥回同一資產先前已於損益賬內確認之重估虧絀則除外，在此情況下，有關盈餘會以先前就虧絀扣除之適用金額記為損益賬之進項。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重估儲備結餘部分(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、廠房及設備項目以直線法，按其估計可使用之年期撇銷其成本值或公允價值減去其剩餘價值確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

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。

3. 重要會計政策 (續)

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，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。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。

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（包括任何有關之直接支出）計量。於首次確認後，投資物業以其公允價值計量。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。物業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）於該物業撤銷確認之期間計入損益賬。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

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具有固定使用年期之有形資產之賬面值，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。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公允價值減銷售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘估計資產(或現金產出單位)之可收回金額低於賬面值，則會將資產(或現金產出單位)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(或現金產出單位)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(或現金產出單位)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之撥回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租期內確認為開支，惟倘有另一系統性基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。

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兌差額，於其產生期間在損益賬內確認。以公允價值列賬之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間計入損益賬，惟重新換算直接於其他全面收入內確認盈虧之非貨幣項目產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

外幣 (續)

為編製綜合財務報表，本集團實體之資產及負債按各報告期末當時之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣），而收支項目則按年內平均匯率換算，惟倘期內之匯率大幅波動，則按交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）乃確認為其他全面收入並於權益內累計，載列於「匯兌波動儲備」項下（應佔非控股權益，如適用）。

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。

政府補助金

除非能合理確定本集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助金，否則政府補助金不予確認。

政府補助金於本集團將該補助金擬補償之相關成本確認為開支期間系統地在損益賬中確認。作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助（並無日後相關成本）之應收政府補助金於可收取期間在損益賬中確認。

3. 重要會計政策 (續)

退休福利成本

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確認。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。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表內所呈報之「除稅前溢利」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。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產則一般僅在可能將有應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差異時才就所有可扣減暫時差異確認。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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

除非本集團可控制有關暫時差異之回撥且暫時差異在可見將來不可能回撥，有關於附屬公司及聯營公司，以及於合資企業權益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。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允價值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則（即根據將如何收回有關物業之預期方式）計量。

即期及遞延稅項於損益賬確認，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，即期及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。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

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（指定按公允價值計入損益賬的財務資產或財務負債除外）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。收購指定按公允價值計入損益賬的財務資產或財務負債直接應佔交易成本即時於損益表中確認。

財務資產

本集團之財務資產分為指定按公允價值計入損益賬（「按公允價值計入損益賬」）的財務資產、貸款及應收款以及可供出售財務資產。有關分類視乎財務資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。財務資產之所有常規買賣乃按交易日期基準確認及撤銷確認。所有常規買賣乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之財務資產買賣。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

按公允價值計入損益賬之財務資產

按公允價值計入損益賬之財務資產指持作買賣之財務資產。倘出現下列情況，則財務資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為本集團聯合管理之已識別財務工具組合之一部分，而近期實際具備短期獲利之模式；或
- 其為不指定及實際作為對沖工具之衍生工具。

按公允價值計入損益賬之財務資產按公允價值計量，而重新計量所產生之公允價值變動則於產生之期間內直接於損益賬確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額不包括財務資產賺取之任何股息或利息。

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、其他應收款、應收貸款、應收聯營公司款項、應收合資企業款項、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)

財務資產減值虧損

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，則財務資產被認為已減值。

就可供出售股本投資而言，倘該投資之公允價值大幅或持續低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

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
- 由於財務困難導致該財務資產失去活躍市場。

應收賬款等除被評估為非個別減值之若干財務資產類別外，亦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，確認之減值虧損金額為按該資產之賬面值與按該財務資產原先之實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值虧損 (續)

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。

倘可供出售財務資產被視為將予減值，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損於出現減值期間內重新分類至損益。

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

財務負債及股本工具

集團實體所發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具為任何證明本集團在扣除其所有負債後資產剩餘權益之合約。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。

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（包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）之利率。

利息支出乃按實際利息基準確認。

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

財務負債

財務負債(包括應付賬款、其他應付款、欠本公司主要股東款項、欠聯營公司款項、應付非控股權益款項、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。

衍生金融工具

衍生工具按於訂立衍生工具合約日期之公允價值初步確認，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之合約。

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」釐定於合約中承擔之款額；及(ii)初步確認之款額，並於適用時減去根據收入確認政策確認之累計攤銷。

撤銷確認

本集團僅會於資產現金流量之合約權利屆滿時終止確認財務資產。

於完全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。

本集團僅會於本集團之義務解除、撤銷或到期時，方會撤銷確認財務負債。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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

撥備

倘本集團因過往事件而須承擔當前責任(法定或推定)及本集團可能需要履行該責任，且能可靠估計該責任之金額時，則須確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶之風險及不確定因素後，根據報告期末為履行當前責任而須承擔代價之最佳估計而計量。倘撥備乃使用抵銷該當前責任之估計現金流量來計量，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣之時間價值影響重大)。

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，修訂原本之估計之影響(如有)乃於損益賬確認，使累計之開支反映修訂之估計，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。

應用本集團會計政策之重要判斷

以下為本公司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，其後按成本與可變現淨值之較低者計量。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。

出售物業之收入確認

在物業已開發完成，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，本集團方會確認出售物業之收入。管理層在釐定出售物業之應收款於該物業交付予買方時是否能夠合理確定作出判斷。本集團在釐定可收回性時會考慮各單獨買方之信用價值及與買方訂立之合同還款安排。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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 (續)

投資物業之遞延稅項

就因按公允價值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，董事會審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團位於中國之投資物業並非以業務模式持有，其旨在享用於持有投資物業期間所產生之絕大部份經濟利益，而非透過銷售收回。因此，於計量本集團就投資物業之遞延稅項時，董事釐定按公允價值模式計量投資物業之賬面值乃透過銷售悉數收回之假定未被推翻。因此，由於本集團須於出售投資物業時繳付土地增值稅（「土地增值稅」）或企業所得稅（「企業所得稅」），故本集團就投資物業之公允價值變動確認遞延稅項。

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估計不確定因素之主要來源，該等假設及不確定因素會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

土地增值稅

中國之土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，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款時須作重大判斷，在一般業務過程無法確定最終釐定之稅款。本集團根據管理層之最佳估計確認有關負債，倘最終有關事項之稅款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）。

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)

收購土地使用權之按金

本集團釐定收購土地使用權(用作待售物業發展)之已付按金是否存在減值。已付予獨立第三方之有抵押及無抵押按金乃基於相關協議所訂明之經協定條款作出。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。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。

於二零一四年三月三十一日，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1,549,135,000元(二零一三年：港幣959,789,000元)。進一步詳情載列於附註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損益及其他全面收入表內確認。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。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇減

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兌現，則撇減會作列賬。分辨撇減賬需運用判斷及估計。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。於二零一四年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣6,554,122,000元（二零一三年：港幣6,865,152,000元）及港幣1,619,076,000元（二零一三年：港幣1,376,209,000元）。

應收款之估計減值

當有減值虧損之客觀證據，本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生之未來信貸虧損）按財務資產之原實際利率（即於初步確認時估算之實際利率）貼現之現值兩者之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。

於進行估計時，管理層考慮該等應收款最終能否變現，包括各債務人之目前信譽、過往收款記錄及其後結算。

於二零一四年三月三十一日，應收聯營公司款項為港幣681,463,000元（二零一三年：港幣395,447,000元）、應收合資企業款項為港幣667,800,000元（二零一三年：港幣199,363,000元）及其他應收款為港幣804,285,000元（二零一三年：港幣689,924,000元）。

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)

建築工程之完成百分比

本集團按個別建築工程合約之完成百分比確認收入。完成百分比乃參考年內所進行之工程價值計量。建築工程收入根據有關合約所載之條款估計，而建築工程成本由管理層根據不時之報價及管理層之經驗估計。基於建築工程合約所承辦活動之性質，訂立合約活動之日及完成活動之日通常發生於不同報告期間。本集團定期檢討並按合約進展修訂就每份建築工程合約編製之預算中之合約收入及合約成本之估計。建築工程收入或建築工程成本估計之任何變動將影響可見將來虧損之金額，或採用完成百分比方法就各報告期間按未來適用法確認之溢利或虧損中之應佔溢利。

5. 資本風險管理

本集團管理資本以確保本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（扣除現金及現金等值）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

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



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款（包括附抵押銀行存款、現金及銀行結餘）	4,866,360	4,138,767
可供出售投資	178,485	175,329
持作買賣投資	24,905	22,306
財務負債		
攤銷成本	8,584,973	6,659,183

(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、其他應收款、應收／應付聯營公司款項、應收合資企業款項、附抵押銀行存款、銀行結存、應付賬款、其他應付款、應付本公司主要股東款項、應付非控股權益款項及付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、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策於下文披露。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

(i) 市場風險

貨幣風險

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

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

本集團於報告日期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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣	165,974	7,669	251,376	206,840
美元	67,729	417,230	515,686	1,021,388

敏感度分析

下表詳列本集團對人民幣兌港幣及美元升值5% (二零一三年：5%) 之敏感度。5% (二零一三年：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合理之可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未償還貨幣項目，並於報告期末就5% (二零一三年：5%) 之外幣匯率變動作出換算調整。下列正數表示人民幣兌相關外幣升值所導致之本年度溢利增加。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零一三年：5%)，將會對本年度溢利造成相等及相反之影響。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港幣		
本年度溢利增加	3,201	9,892
美元		
本年度溢利增加	16,740	30,055

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率風險

本集團就應收貸款、應收合資企業款項及固定利率銀行及其他借款承受公允價值利率風險。本集團亦主要就應收聯營公司款項、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美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應收聯營公司款項以及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資產及負債數額於全年尚未償還而作出。上下浮動100個(二零一三年：100個)基點乃管理人員對市場利率可能屬合理變動之評估。

倘利率調高／調低100個(二零一三年：100個)基點，而其他所有變數保持不變，則本集團之本年度溢利將減少／增加港幣8,676,000元(二零一三年：港幣5,462,000元)。

其他價格風險

本集團因持作買賣投資及可供出售投資而面臨股本價格風險。持作買賣投資及可供出售投資因公允價值不能可靠計量，故按成本扣除減值計量。管理層透過密切監察市場波動來管理此風險。本集團將於有必要時考慮對沖風險。

敏感度分析

敏感度分析按報告日期股權價格之風險編製。倘持作買賣投資之價格上升／下跌5%，則持作買賣投資之公允價值變動導致本集團之本年度溢利將分別增加／減少港幣934,000元(二零一三年：港幣836,000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

於二零一四年三月三十一日，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財務資產之賬面值及有關本集團按附註39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債務之可收回金額，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，因而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。

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，本集團就應收聯營公司及合資企業款項、應收中國地方政府款項及非控股權益及應收貸款（於附註27中披露）有集中信貸風險。管理層密切監視債務人之財務狀況及還款狀況，並認為信貸風險較低。本集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散至多名交易對手方。

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



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險

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。

本集團依賴銀行及其他借款為主要流動資金來源。本集團透過指派團隊密切監視資金需求及盡早就再融資安排與貸款人進行磋商或於到期日前尋求新融資渠道，來管理其銀行及其他借款之到期情況。

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，未貼現數額以報告期末之利率計算得出。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

	於提出					於二零一四年	
	要求時或	一個月至	三個月至	一年至	未貼現現金	三月三十一日	
	少於一個月	三個月	一年	五年	流量總額	之賬面值	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一四年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	1,091,608	-	-	-	-	1,091,608	
應付本公司主要股東款項	2,715	-	-	-	-	2,715	
應付非控股權益款項	56,743	-	-	-	-	56,743	
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	550,212	63,353	284,570	3,268,104	-	4,166,239	
— 浮動利率	16,676	39,012	376,333	3,255,562	-	3,687,583	
財務擔保合約	3,296,212	-	-	195,448	-	3,491,660	
	5,014,166	102,365	660,903	6,719,114	-	12,496,548	
						8,584,973	
	於提出					於二零一三年	
	要求時或	一個月至	三個月至	一年至	未貼現現金	三月三十一日	
	少於一個月	三個月	一年	五年	流量總額	之賬面值	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一三年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	843,880	-	-	-	-	843,880	
應付本公司主要股東款項	16,638	-	-	-	-	16,638	
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	102,187	160,626	524,805	3,074,559	-	3,862,177	
— 浮動利率	105,879	124,378	410,514	2,334,143	-	2,974,914	
財務擔保合約	4,042,960	-	-	222,891	-	4,265,851	
	5,111,544	285,004	935,319	5,631,593	-	11,963,460	
						6,659,183	



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

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。於二零一四年三月三十一日，該銀行貸款之未貼現本金總額為港幣599,812,000元(二零一三年：港幣119,590,000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「三個月至一年」及「一年至五年」(二零一三年：「三個月至一年」)還款期之計劃還款日期於報告日期後償還。屆時，本金及利息之總現金流出將為港幣604,130,000元(二零一三年：港幣121,516,000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) 金融工具之公允價值

財務資產及財務負債之公允價值釐定如下：

- 具標準條款及條件及於活動市場上買賣之財務資產之公允價值乃參考所報市場買入價釐定；
- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公允價值乃按公認定價模型，以貼現現金流量分析釐定；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35)釐定。

6. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允價值 (續)

以經常性基準按公允價值計量本集團財務資產及財務負債之公允價值

本集團部份財務資產於各報告期末按公允價值進行計量。下表提供有關如何釐定該等財務資產之公允價值 (尤其是所採用之估值技巧及輸入數據)，以及根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度，決定公允價值計量所屬之公允價值架構級別 (第一至第三級) 之資料。

- 第一級公允價值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場上之報價 (未經調整) 而得出；
- 第二級公允價值計量乃按資產或負債之直接 (即價格) 或間接 (自價格衍生) 觀察可得輸入數據 (第一級所計入報價除外) 而得出；及
- 第三級公允價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據 (無法觀察輸入數據) 之資產或負債輸入數據之估值技巧得出。

財務資產	於二零一四年 三月三十一日		
	之公允價值	公允價值架構	估值技巧及主要輸入數據
持作買賣投資	港幣24,905,000元	第一級	於二零一四年三月三十一日之 相同資產於活躍市場上之 報價 (未經調整)

於本期間及過往期間，第一級與第二級之間並無轉撥。

本公司董事認為，按攤銷成本計入財務報表內之財務資產及財務負債之賬面值與其公允價值相若。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已識別新經營分類一項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。截至二零一三年三月三十一日止年度之比較資料已予重新呈列。本集團之可報告及經營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；
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理；
- (d) 項目管理及工程分類乃指於中國境內提供項目管理及工程服務；及
- (e) 項目投資服務分類乃指於中國境內投資及銷售物業發展／土地發展項目。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

可報告分類之會計政策與附註3所述之本集團會計政策一致。分類業績指各可報告分類所賺取之除稅前溢利，惟並無分配本集團總部及酒店業務之收入與開支、外匯匯兌淨差額、預付租賃土地款攤銷、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績、應佔合資企業之業績、出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之收益及出售聯營公司之收益。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。

其他分類資料

包括在分類溢利(虧損)計量之金額：

	物業發展		物業投資		物業管理		項目管理及工程		項目投資服務		未分配		綜合	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊	1,503	1,641	-	14	98	163	351	1,090	-	-	5,860	45,754	7,812	48,662
出售物業、廠房及 設備之虧損(收益)	26	(228)	-	18	28	(240)	25	5	-	-	1,718	(1,584)	1,797	(2,029)
投資物業之 公允價值減少	-	-	-	313,143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	313,143
滾收已收按金	-	139,114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,114
出售投資物業之收益	-	-	-	121,556	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,556
應收賬款及其他應 收款確認之減值虧損	14,320	5,345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,320	5,345
已竣工之待售物業之 減值虧損	-	33,153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,153
法律申索撥備撥回	71,987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,987	-

7. 分類資料 (續)

地域資料

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

本集團本年度之收入分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業銷售	2,375,131	3,333,167
工程合約收入	369,539	359,455
租金收入	2,043	2,602
物業管理收入	7,792	7,188
項目管理服務收入	25,998	14,682
	2,780,503	3,717,094

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

9. 其他收入及收益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行利息收入	4,998	31,656
出售物業、廠房及設備之收益	-	2,029
酒店經營所得收入(附註a)	-	70,000
沒收已收按金(附註b)	-	139,114
外匯匯兌收益淨額	10,994	3,852
出售投資物業之收益(附註c)	-	121,556
來自當地政府之補貼	8,464	39,725
法律申索撥備撥回(附註d)	71,987	-
出售指定按公允價值計入損益賬的 財務資產之收益(附註38)	-	29,173
其他利息收入(附註e)	108,064	-
其他	42,784	46,444
	247,291	483,549

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) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，按代價人民幣1,885,000,000元(相當於港幣2,334,163,000元)出售一間附屬公司持有位於中國瀋陽之物業發展項目之全部權益。於簽訂協議後獲買方支付按金人民幣111,310,000元(相當於港幣139,114,000元)。由於買方未能完成交易，故協議已予終止及按金被沒收及確認為其他收入。
- (c) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團與中國地方政府訂立協議，內容關於收回中國瀋陽一項投資物業之土地使用權。協議訂明之賠償收入為人民幣381,144,000元(相當於港幣471,964,000元)。出售投資物業之收益港幣121,556,000元已確認為其他收入。
- (d) 截至二零一四年三月三十一日止年度，法律申索已基於確定申索金額及向訴訟原告賠償之物業類型而結算。
- (e) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團收到向聯營公司、合資企業及獨立第三方之附息墊款之利息收入港幣108,064,000元(二零一三年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

10. 財務成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	227,299	135,245
須於五年內全數償還其他貸款之利息	518,906	180,013
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	-	49,601
優先票據之利息	-	94,242
	746,205	459,101
減：於發展中物業資本化之款項	(487,860)	(154,983)
	258,345	304,118

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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期稅項：		
本年度之中國企業所得稅	135,675	391,034
中國土地增值稅		
本年度撥備	47,624	239,009
過往年度超額撥備	(64,417)	-
中國預扣稅	-	40,244
	118,882	670,287
遞延稅項（附註34）：		
中國土地增值稅	-	(213,005)
其他	(145,296)	(136,351)
	(145,296)	(349,356)
年內稅項總（抵免）列支	(26,414)	320,931



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

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

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

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

按中國稅務局所批准，中國附屬公司須就其應課稅收入（根據中國適用稅法按指定計稅法釐定附屬公司收益之8%）按法定稅率25%繳稅。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

本年度稅項列支可與綜合損益及其他全面收入表所示之除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年		二零一三年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	34,017		404,163	
按法定稅率計算之稅項	8,504	25.0	101,041	25.0
毋須課稅收入之稅項影響	(23,955)	(70.4)	(13,532)	(3.4)
不可扣稅開支之稅項影響	33,992	99.9	155,982	38.6
未確認稅項虧損之稅項影響	17,952	52.8	77,041	19.1
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(1,690)	(5.0)	(29,147)	(7.2)
應佔聯營公司業績之稅項影響	797	2.3	772	0.2
應佔合資企業業績之稅項影響	(3,566)	(10.5)	268	0.1
	32,034	94.1	292,425	72.4
中國土地增值稅	47,624	140.0	26,004	6.4
中國土地增值稅之所得稅影響	(11,906)	(35.0)	(6,501)	(1.6)
過往年度土地增值稅超額撥備	(64,417)	(189.4)	-	-
業務合併產生之遞延稅項負債之估計變動	(33,597)	(98.8)	(18,032)	(4.5)
中國附屬公司未分派盈利之遞延稅項	3,848	11.3	20,369	5.0
出售投資物業後撥回遞延稅項負債	-	-	(3,692)	(0.9)
中國附屬公司採用指定計稅方法之影響	-	-	10,358	2.6
本年度稅項列支(抵免)及實質稅率	(26,414)	(77.8)	320,931	79.4

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 本年度溢利

本年度溢利已扣除（計入）下列各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已售出竣工物業之成本	1,886,744	2,491,079
確認在建合約工程為開支	371,940	338,631
物業、廠房及設備之折舊（附註16）	10,039	50,699
減：於發展中物業資本化之款項	(2,227)	(2,037)
預付租賃土地款攤銷（附註18）	7,812	48,662
土地及樓宇之營運租賃之最低租金	1,427	1,393
減：於發展中物業資本化之款項	15,971	11,711
	(979)	(791)
	14,992	10,920
核數師酬金	3,450	3,450
員工成本：		
薪金及其他福利		
（包括董事酬金－附註13）	201,865	176,537
以股份支付款項（附註35）	10,247	611
退休金計劃供款	26,382	18,065
減：於發展中物業資本化之款項	(51,022)	(40,026)
	187,472	155,187
確認應收賬款及其他應收款之減值虧損		
（計入其他費用）	14,320	5,345
出售物業、廠房及設備之虧損	1,797	-
包括折舊為零（二零一三年：港幣23,409,000元）		
之酒店經營費用（計入其他費用）	-	74,072
已竣工之待售物業之減值虧損	-	33,153
逾期交付竣工物業之利息補償（已計入其他費用）	7,652	15,698
總租金收入	(2,043)	(2,602)
減：支出費用	153	757
租金收入淨額	(1,890)	(1,845)

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 董事及董事總經理酬金

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及董事總經理酬金列載如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	-	-
非執行董事	-	-
獨立非執行董事	388	300
	388	300
其他酬金：		
薪金及其他福利	14,015	17,539
以股份支付款項	3,195	156
退休金計劃供款	115	111
	17,325	17,806
	17,713	18,106

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 董事及董事總經理酬金 (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	總計 港幣千元
截至二零一四年 三月三十一日止年度					
執行董事：					
江鳴先生	-	3,683	-	15	3,698
陶林先生	-	3,184	992	15	4,191
蔡少斌先生	-	2,345	992	40	3,377
王紅梅女士(附註i)	-	4,803	992	45	5,840
	-	14,015	2,976	115	17,106
非執行董事：					
陸繼強先生	10	-	-	-	10
戴敬明先生	10	-	-	-	10
	20	-	-	-	20
獨立非執行董事：					
陳嘯天先生(附註ii)	108	-	73	-	181
黃繼昌先生	130	-	73	-	203
楊建剛先生	130	-	73	-	203
	368	-	219	-	587
	388	14,015	3,195	115	17,713

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 董事及董事總經理酬金 (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	總計 港幣千元
截至二零一三年 三月三十一日止年度					
執行董事：					
江鳴先生	—	3,196	32	15	3,243
陶林先生	—	2,827	32	15	2,874
蔡少斌先生	—	2,521	—	18	2,539
王斌先生(附註iii)	—	596	—	15	611
曾文仲先生(附註iv)	—	2,342	32	—	2,374
鄭榮波先生(附註iv)	—	2,050	32	11	2,093
林振新先生(附註iv)	—	428	8	—	436
鄭洪慶先生(附註iv)	—	539	—	—	539
王軍先生(附註iv)	—	3,040	—	37	3,077
	—	17,539	136	111	17,786
非執行董事：					
陸繼強先生	—	—	—	—	—
戴敬明先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
鄧立人先生(附註v)	100	—	8	—	108
羅健豪先生(附註vi)	50	—	6	—	56
黃繼昌先生	100	—	6	—	106
楊建剛先生	50	—	—	—	50
	300	—	20	—	320
	300	17,539	156	111	18,106



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 董事及董事總經理酬金 (續)

附註：

- i. 王紅梅女士於二零一三年六月十六日獲委任為執行董事。
- ii. 陳嘯天先生於二零一三年六月十六日獲委任為獨立非執行董事。
- iii. 王斌先生於二零一二年十二月三十一日獲委任為執行董事，並於二零一三年三月三十一日辭任。
- iv. 曾文仲先生、鄭榮波先生、林振新先生、鄭洪慶先生及王軍先生於二零一二年十二月三十一日辭任。
- v. 鄧立人先生於二零一三年六月十六日辭任。
- vi. 羅健豪先生於二零一二年十二月三十一日辭任。

江鳴先生亦為本公司之董事總經理，於兩年內出任本公司之行政總裁，其於上文披露之酬金包括其出任董事總經理提供之服務之酬金。

於兩年內，所有執行董事及非執行董事皆同意放棄彼等應得之董事袍金合共港幣40,000元（二零一三年：港幣110,000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四位（二零一三年：五位）董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註13內。其餘一位（二零一三年：無）最高薪酬人士之薪酬範圍介乎港幣5,000,000元至港幣5,500,000元，如下所示：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及其他福利	4,791	—
以股份支付款項	606	—
退休金計劃供款	15	—
	5,412	—

除於綜合財務報表附註13所披露外，本集團於兩年內概無向五位最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵或作為失去職位之補償。

15. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利及 計算每股普通股基本盈利之盈利	64,824	92,567
	股份數目	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股 (重列)
計算每股普通股基本盈利之普通股加權平均數	3,032,469	2,983,037

就計算兩個期間之每股基本盈利而言，股份加權平均數已就於二零一四年三月完成之公開發售（見附註33）所產生紅利部份之影響而作出追溯調整。

計算截至二零一四年三月三十一日及二零一三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各年內之平均市價並因此對每股盈利具有反攤薄作用。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃土地 及酒店物業 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值						
於二零一二年四月一日	281,484	465,517	160,316	240,388	15,715	1,163,420
匯率調整	461	1,034	(74)	(113)	32	1,340
增加	-	-	-	12,352	3,479	15,831
於收購與物業有關之						
附屬公司時收購(附註36)	-	-	-	183	213	396
出售	(384)	-	-	(516)	(2,623)	(3,523)
出售與物業有關之						
附屬公司(附註37)	(52,300)	(466,551)	(134,058)	(208,326)	(1,882)	(863,117)
重估調整	(2,751)	-	-	-	-	(2,751)
於二零一三年三月三十一日	226,510	-	26,184	43,968	14,934	311,596
匯率調整	258	-	428	753	266	1,705
增加	-	-	1,909	5,691	3,616	11,216
出售	-	-	-	(2,998)	(563)	(3,561)
出售與物業有關之						
附屬公司(附註37)	-	-	-	(128)	(94)	(222)
轉入分類為持作出售之資產 (附註29)	-	-	-	(376)	(766)	(1,142)
重估調整	6,488	-	-	-	-	6,488
於二零一四年三月三十一日	233,256	-	28,521	46,910	17,393	326,080
包括						
成本值	-	-	28,521	46,910	17,393	92,824
於二零一四年估值	233,256	-	-	-	-	233,256
	233,256	-	28,521	46,910	17,393	326,080

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃土地 及酒店物業 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、 固定裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
折舊						
於二零一二年四月一日	-	28,894	51,598	70,181	6,818	157,491
匯率調整	28	19	(29)	(33)	18	3
年內撥備	5,250	6,364	11,687	25,407	1,991	50,699
出售時撇除	(343)	-	-	(448)	(2,101)	(2,892)
出售與物業有關之 附屬公司時撇除 (附註37)	(618)	(35,277)	(37,947)	(65,719)	(895)	(140,456)
重估調整	(4,317)	-	-	-	-	(4,317)
於二零一三年三月三十一日	-	-	25,309	29,388	5,831	60,528
匯率調整	2	-	424	503	94	1,023
年內撥備	3,679	-	663	3,850	1,847	10,039
出售時撇除	-	-	-	(1,197)	(372)	(1,569)
出售與物業有關之 附屬公司時撇除 (附註37)	-	-	-	(118)	(92)	(210)
轉入分類為持作出售之資產 (附註29)	-	-	-	(61)	(66)	(127)
重估調整	(3,681)	-	-	-	-	(3,681)
於二零一四年三月三十一日	-	-	26,396	32,365	7,242	66,003
賬面值						
於二零一四年三月三十一日	233,256	-	2,125	14,545	10,151	260,077
於二零一三年三月三十一日	226,510	-	875	14,580	9,103	251,068

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	租約年期或2%至5%兩者中較短者
租賃土地及酒店物業	租約年期或2%至5%兩者中較短者
租賃裝修	10% – 20%
傢俬、固定裝置及設備	10% – 20%
汽車	20%

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港之租賃土地及樓宇 長期租約	103,574	98,404
於中國之租賃土地及樓宇 長期租約	17,081	20,126
中期租約	112,601	107,980
	129,682	128,106
	233,256	226,510

本集團之土地及樓宇於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日由與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司經參考同類物業最近市場交易價之資料後個別進行重估。

於估計租賃土地及樓宇之公允價值時，租賃土地及樓宇之目前用途乃屬最高及最佳用途。

租賃土地及樓宇之公允價值乃由估值師運用直接比較法釐定，假設各項有關物業以即時交吉基準出售，並參考相關市場之既有可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素之差異作出調整；對此估值法之最重大輸入為每平方米之價格。

年內，估值技巧並無變動。

16. 物業、廠房及設備 (續)

下表所提供之資料有關釐定該等租賃土地及樓宇之公允價值之方式 (尤其是所使用之評估技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度將公允價值分類為一至三級之公允價值等級。

於綜合財務狀況表內					
本集團所持有之					
租賃土地及樓宇	公允價值架構	估值技巧	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入之範圍	公允價值之無法觀察輸入數據之關係
於香港之租賃土地及樓宇	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣95,800元 – 港幣206,669元	每平方米價格越高，公允價值越高
於中國之租賃土地及樓宇	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣3,026元 – 港幣75,657元	每平方米價格越高，公允價值越高

若干中國物業之租賃土地及樓宇項目之分配不能可靠作出，因此全額分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本值減累計折舊列賬，則其於二零一四年三月三十一日之賬面值為港幣154,721,000元 (二零一三年：港幣156,354,000元)。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	已竣工投資物業 — 按公允價值 港幣千元	在建投資物業 — 按成本 港幣千元	總額 港幣千元
公允價值／成本			
於二零一二年四月一日	1,424,463	221,063	1,645,526
匯率調整	(3,136)	837	(2,299)
增加	149	—	149
出售	(344,265)	—	(344,265)
出售與物業相關之附屬公司(附註37)	(751,694)	—	(751,694)
轉入分類為持作出售之資產(附註29)	(8,052)	—	(8,052)
於損益中確認之公允價值減少	(313,143)	—	(313,143)
於二零一三年三月三十一日	4,322	221,900	226,222
匯率調整	79	4,063	4,142
於二零一四年三月三十一日	4,401	225,963	230,364

17. 投資物業 (續)

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
長期租約	4,401	4,322
中期租約	225,963	221,900
	230,364	226,222

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。該物業於二零一四年三月三十一日及二零一三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在建中投資物業，故年內再無產生發展成本。

本集團於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日已竣工投資物業之公允價值乃由董事及與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值之獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司於該等日期進行估值而達致。該等物業於二零一四年及二零一三之估值分別由集團董事及戴德梁行有限公司一位身為香港測量師學會會員之董事進行。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

18. 預付租賃土地款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初數	56,043	57,229
匯率調整	1,026	207
年內攤銷(附註12)	(1,427)	(1,393)
年終數	55,642	56,043
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	54,214	54,641
流動資產(包括在預付款、按金及其他應收款內)	1,428	1,402
	55,642	56,043

本集團之所有租賃土地均位於中國並按中期租約持有。

19. 於合資企業之權益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於合資企業之投資成本	403,505	160,977
應佔收購後溢利(虧損)及其他全面收入(開支)	13,174	(1,080)
	416,679	159,897

非個別重大之合資企業之綜合資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團應佔本年度溢利(虧損)	14,265	(1,072)
本集團應佔其他全面開支	(1,091)	(8)
本集團應佔全面收入(開支)總額	13,174	(1,080)

19. 於合資企業之權益 (續)

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團於以下合資企業擁有權益：

合資企業之名稱	實體形式	註冊資本	註冊成立及 營運地點	本集團 持有註冊資本		本集團應佔比率		主要業務		
				百分比		投票權			溢利分配	
				(附註a)		(附註b)			(附註b)	
二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年			
				%	%	%	%	%	%	
新上海國際物業管理有限公司	註冊成立	1,000,000美元	中國	30	30	43	43	30	30	暫無營業
北京匯超房地產開發有限公司 (「北京匯超」)	註冊成立	人民幣 50,000,000元	中國	40	40	40	40	40	40	物業發展
上海沿海股權投資基金管理有限公司 (「上海沿海股權」)(附註c)	註冊成立	人民幣 16,000,000元	中國	85	35	20	20	85	35	資產管理
長沙新泓信房地產開發有限公司 (「長沙新泓信」)(附註d)	註冊成立	人民幣 148,000,000元	中國	40	-	40	-	40	-	物業發展
武漢致盛集團有限公司 (「武漢致盛」)(附註e)	註冊成立	人民幣 150,000,000元	中國	30	-	30	-	30	-	物業發展
Maxwell Capital Partners Limited	註冊成立	10美元	開曼群島	50	-	50	-	50	-	資產管理

附註：

- (a) 根據有關合約協議之條文，本集團與其他合資企業夥伴擁有就上文所載公司之財務及營運活動之共同控制權，故該等公司列作合資企業。
- (b) 本集團有權按本集團之溢利分配比率分佔該合資企業之經營業績。
- (c) 截至二零一四年三月三十一日止年度，上海沿海股權施行減資，有效將於實體之股權自35%增至85%。於交易完成後，根據本集團持有之投票權比例，上海沿海股權仍為本集團合資企業。
- (d) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團自獨立第三方收購長沙新泓信40%之股權，現金代價為人民幣50,000,000元（相當於港幣63,594,000元），成為本集團之合資企業。
- (e) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售60%之武漢致盛股權，並不再擁有武漢致盛之控制權。於出售後，本集團於武漢致盛擁有共同控制權，且其成為本集團之合資企業。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資聯營公司之成本		
非上市	202,745	193,075
應佔收購後虧損及其他全面開支	(18,413)	(7,487)
其他(附註)	(5,171)	(7,464)
	179,161	178,124

附註：於二零一四年三月三十一日，該金額指下游未變現溢利，來自聯營公司之建築工程收入為港幣5,171,000元（二零一三年：港幣7,464,000元）。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團於下列主要聯營公司擁有權益：

聯營公司之名稱	業務架構之形式	註冊及經營地點	本集團持有之 註冊資本百分比		所持投票權之百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
			%	%	%	%	
非上市							
北京紫光沿海聯合投資有限公司	註冊成立	中國	25	25	20	20	投資控股
佛山和諧家園房地產有限公司 (「佛山和諧家園」)	註冊成立	中國	20	20	20	20	物業發展
惠州深業南方地產有限公司 (「惠州深業」)(附註a)	註冊成立	中國	30	30	17	17	物業發展及提供 建築工程服務
南京源鼎置業有限公司 (「南京源鼎」)(附註b)	註冊成立	中國	30	-	33	-	物業發展

20. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

- (a) 截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團收購惠州深業30%之股權，代價為人民幣19,949,000元（相當於港幣24,610,000元）。於收購後，惠州深業成為本集團聯營公司（見附註37）。
- (b) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團收購南京源鼎30%之股權，現金代價為人民幣12,000,000元（相當於港幣15,263,000元）。於收購後，南京源鼎成為本集團之聯營公司。

非個別重大之合資企業之綜合資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團應佔本年度之虧損	3,187	3,088
本集團應佔其他全面開支	15,226	4,399
本集團應佔全面開支總額	18,413	7,487
本集團於該等聯營公司之權益之賬面總值	179,161	178,124



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

21. 可供出售投資

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市證券：		
會所會籍債券（附註a）	2,960	2,960
按成本列賬之股本債券（附註b）	175,525	172,369
	178,485	175,329

附註：

- (a) 指於香港非上市會所會籍債券之投資。
- (b) 指本集團收購上海東方國際文體休閒產業發展有限公司（「上海東方」）12%股本權益。上海東方為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國從事物業發展。

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公允價值無法可靠計量，故上述非上市投資乃於報告期末按成本減減值計量。

22. 附抵押銀行存款／現金及銀行結存

附抵押銀行存款主要指(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614,000,000元（二零一三年：港幣724,000,000元）之存款（附註32(c)(ii)）；及(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36,000,000元（二零一三年：港幣108,000,000元）之存款。

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（就上文(ii)而言）或附抵押銀行存款之相關銀行貸款及優先票據償還（就上文(i)及(iii)而言）時獲解除。附抵押銀行存款將於一年內解除。

受限制銀行結存港幣394,492,000元（二零一三年：港幣255,058,000元）已計入現金及銀行結存，該筆款項僅限用於開發若干物業項目。

銀行結存之市場年利率介乎0.35%至2.6%（二零一三年：0.40%至2.98%）。附抵押銀行存款之固定年利率介乎0.35%至4.3%（二零一三年：0.10%至2.80%）。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

23. 發展中物業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
賬面值		
年初數	6,865,152	6,059,972
匯率調整	135,062	25,496
增加	4,096,542	2,208,384
收購與物業有關之附屬公司(附註36)	-	613,549
轉撥自預付款項、按金及其他應收款項	659,225	-
轉撥至已竣工之待售物業	(1,945,560)	(1,396,675)
轉撥至分類為持作銷售之資產(附註29)	(1,359,968)	(645,574)
出售與物業有關之附屬公司(附註37)	(1,896,331)	-
年終數	6,554,122	6,865,152

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
長期租約	4,085,010	4,802,376
中期租約	2,469,112	2,062,776
	6,554,122	6,865,152

賬面值為港幣2,955,383,000元(二零一三年：港幣4,021,812,000元)之發展中物業預計將自報告期末起十二個月後竣工及可供出售。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

24. 已竣工之待售物業

本集團之已竣工待售物業位於中國，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

25. 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發票日期（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	二零一四年		二零一三年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
	港幣千元		港幣千元	
0 – 30日	1,875	10	7,923	21
31 – 60日	117	–	1,123	3
61 – 90日	7,337	38	118	–
逾90日	9,999	52	28,591	76
	19,328	100	37,755	100

於報告日期，本集團有少數逾期未付應收賬款結餘。於報告期末逾90日之應收賬款結餘為銷售已竣工物業予客戶之應收賬款，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悉數償還。

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本報告期末止期間之應收賬款信貸質素之任何變化。由於客戶基礎龐大及無關連，信貸風險集中有限，故本公司董事認為毋須於報告期末作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

26. 應收（付）客戶合約工程款

於報告期末之在建合約工程：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已產生之合約成本加已確認溢利		
減已確認虧損	800,606	356,126
減：工程進度收款賬單	(754,095)	(370,477)
	46,511	(14,351)

於二零一四年三月三十一日，客戶就合約工程持有之保留金港幣54,481,000元（二零一三年：港幣41,102,000元）已計入流動資產項下之應收聯營公司款項。

27. 預付款、按金及其他應收款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他應收款（附註a）	804,285	689,924
土地租約之預付款（附註b）	-	659,225
日後收購土地使用權之按金（附註c）	1,549,135	959,789
預付經營費用及其他按金	280,057	262,980
應收貸款（附註d）	-	191,562
	2,633,477	2,763,480



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

27. 預付款、按金及其他應收款 (續)

附註：

- (a) 就收回瀋陽一項投資物業之土地使用權而應收中國地方政府之金額港幣367,119,000元(二零一三年：港幣385,284,000元)以及上一年度確認之賠償收入人民幣381,440,000元(相當於港幣480,714,000元)計入二零一四年三月三十一日其他應收款。

就出售與物業相關之附屬公司(見附註37(a))應收買方之金額港幣221,894,000元(二零一三年：無)計入二零一四年三月三十一日之其他應收款。

應收附屬公司非控股權益之無抵押、非貿易及免息金額港幣61,295,000元計入二零一三年三月三十一日之其他應收款。該金額透過年內出售與物業相關之附屬公司(見附註37(c))悉數支付。

- (b) 於二零一三年三月三十一日，就收購中國一幅土地供物業發展作銷售用途之總代價港幣659,225,000元已獲悉數預付，而有關預付款分類為流動資產。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已取得土地業權，且相當於土地購買成本之預付金額將確認為「發展中物業」。

- (c) 該款項指可能購買中國土地使用權以發展作銷售用途之付款。於二零一四年三月三十一日，港幣286,145,000元(二零一三年：港幣262,798,000元)之款項已支付予一間獨立第三方，其已由獨立第三方擁有之若干中國公司之股權作抵押。對於餘下之已付按金，並無抵押任何資產以擔保本集團支付之款項。倘收購其後終止，該等按金將全數退還。

- (d) 計入於二零一三年三月三十一日之應收貸款為應收一間附屬公司之非控股權益之款項港幣61,914,000元，為無抵押、按年率6.56%計息。該款項透過年內出售與物業相關之附屬公司(見附註37(c))悉數結算。

計入二零一三年三月三十一日之應收貸款為應收獨立第三方之款項港幣129,648,000元，按年率9.50%計息，由獨立第三方(在中國從事物業發展項目)擁有之中國公司之股權所抵押，並已於年內收取。

28. 持作買賣投資

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按公允價值列賬之持作買賣投資：		
於中國上市之股本證券（附註38）	24,905	22,306

於報告期末，上市證券按公允價值列賬，乃經參考於活躍市場上所報之收市價釐定。

29. 分類為持作銷售之資產及負債

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
與物業相關之附屬公司（附註a及c）	1,581,149	666,670
投資物業（附註b）	-	8,052
分類為持作銷售之資產	1,581,149	674,722
分類為持作銷售之負債（附註a及c）	1,254,364	557,891

附註：

- (a) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售附屬公司（在中國從事物業發展）51%股權中之21%股權，現金代價為人民幣7,131,000元（相當於港幣8,992,000元）。董事認為，與21%股權相關之風險及回報將轉嫁予買家，而本集團將於完成日期不再擁有實體之控制權。預期交易將於十二個月內完成。

附屬公司應佔資產及負債已分類為持作出售組合，並於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。

- (b) 截至二零一三年三月三十一日止年度，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（「二零一三年物業」）訂立協議，預期將於報告期末後之十二個月內出售。於二零一三年三月三十一日，被分類為持作出售之二零一三年物業之公允價值達港幣8,052,000元，乃經參考相關協議所載之代價而釐定。截至二零一四年三月三十一日止年度，該出售已經完成，且港幣8,131,000元之代價已由本集團收取。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 分類為持作銷售之資產及負債 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零一三年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售附屬公司（「附屬公司」，持有中國一幅土地）60%股權，現金代價為人民幣280,000,000元（相當於港幣353,147,000元）。本集團收取按金30,000,000美元（相當於港幣233,400,000元），已計入其他應付款（見附註31）。相關交易已於二零一三年七月完成。

根據本集團與附屬公司其他股東將於交易完成後訂立之股東協議，買方將擁有認沽期權，可於認沽期權行使日附屬公司所持已發展物業可銷售面積不少於60%按相當於附屬公司60%股本之公允價值之代價出售後隨時向本集團出售60%股權。董事認為，與60%股權相關之風險及回報已轉嫁予買方，而本集團將於完成日期不再擁有附屬公司之控制權。另外，本公司董事認為，於初步確認及二零一四年三月三十一日之認沽期權公允價值不大。

附屬公司應佔資產及負債已分類為持作銷售之出售組合，已於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。

由分類為持作銷售之出售組合組成之主要類別資產及負債如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業、廠房及設備	1,015	—
發展中物業	1,359,968	645,574
預付款	5,219	152
預付稅金	7,232	—
附抵押銀行存款	37,829	—
現金及銀行結餘	169,886	20,944
分類為持作銷售之資產	1,581,149	666,670
應付賬款	37,885	—
已收物業預售按金	197,733	—
其他應付款	55,965	37,812
銀行及其他借款	960,847	520,079
遞延稅項負債	1,934	—
分類為持作銷售之負債	1,254,364	557,891

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

30. 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：

	二零一四年		二零一三年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0 – 30日	185,913	40	218,424	42
31 – 60日	55,011	12	39,730	8
61 – 90日	73,604	16	54,660	15
90日以上	152,892	32	152,852	35
	467,420	100	465,666	100

31. 其他應付款及應計負債

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	97,247	109,954
其他應付款	624,188	378,214
已收出售附屬公司之按金(附註29(c))	-	233,400
應計建築成本	405,738	553,887
其他應計經營開支(附註)	41,467	156,253
	1,168,640	1,431,708

附註：法律申索撥備港幣70,733,000元已於二零一三年三月三十一日計入其他應計開支。該撥備乃管理層根據截至二零一三年三月三十一日止年度作出之法院判決，對本集團應付訴訟原告賠償金額之最佳估計。於二零一四年三月三十一日，法律申索已結清。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動		
銀行貸款－有抵押	940,270	898,925
其他貸款－有抵押	1,004,981	1,239
其他貸款－無抵押	—	162,597
	1,945,251	1,062,761
非流動		
銀行貸款－有抵押	3,168,500	2,072,143
其他貸款－有抵押	2,320,156	2,663,761
	5,488,656	4,735,904
	7,433,907	5,798,665

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款 (續)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內	340,458	779,335
於第二年內	1,650,311	92,872
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,518,189	1,979,271
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	3,508,958	2,851,478
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)	84,126	119,590
	515,686	–
	4,108,770	2,971,068
其他貸款償還期：		
一年內	1,004,981	163,836
於第二年內	2,156,232	2,663,761
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	163,924	–
	3,325,137	2,827,597
	7,433,907	5,798,665



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 本集團於二零一四年三月三十一日之其他貸款港幣2,013,744,000元(二零一三年：港幣1,902,633,000元)及港幣1,311,393,000元(二零一三年：港幣466,800,000元)分別自中國信託公司及獨立第三方借入，附有年利率介乎4%至14%(二零一三年：4%至18.5%)，還款期介乎15個月至35個月(二零一三年：15個月至3年)。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值為港幣1.40億元(二零一三年：港幣3.14億元)之若干發展中物業；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣3.47億元(二零一三年：無)之若干已竣工之待售物業；
 - (iii) 本公司於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；
 - (iv) 本公司若干附屬公司之公司擔保；及
 - (v) 就本公司若干全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押。
- (b) 於二零一三年三月三十一日之其他貸款分別包括應付一間附屬公司之非控股權益及獨立第三方款項港幣148,594,000元及港幣309,570,000元，按年率分別15%及25%計息。
- (c) 於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，本集團之若干銀行貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.69億元(二零一三年：港幣2.19億元)之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣6.14億元(二零一三年：港幣7.24億元)之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣11.69億元(二零一三年：港幣21.30億元)之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣2.90億元(二零一三年：無)之若干已竣工之待售物業；
 - (v) 本集團賬面值約港幣8,300萬元(二零一三年：無)應收聯營公司款項；及
 - (vi) 本公司及其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)

(d) 本集團附息之銀行及其他借款之實際年利率（其亦與合約定下之利率相若）範圍如下：

	二零一四年		二零一三年	
	借款 港幣千元	利率	借款 港幣千元	利率
實際利率：				
定息借款	3,924,949	2.08%至 14%	3,225,979	2.08%至 20%
浮息借款	3,508,958	2.32%至 9.18%	2,572,686	2.74%至 7.68%

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
美元	515,686	986,504
港幣	162,026	119,590
	677,712	1,106,094



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

33. 股本 股份

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日 及二零一四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：		
於二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日 每股面值港幣0.10元之普通股	2,790,582,857	279,058
發行股份	1,395,291,428	139,529
於二零一四年三月三十一日	4,185,874,285	418,587

於二零一四年三月十七日，本公司按二零一四年三月七日（公開發售的記錄日期）每持有兩股股份獲發一股發售股份之基準，以每股股份港幣0.25元發行1,395,291,428股股份籌得港幣348,800,000元（除費用前）用於本集團的一般營運資金。公開發售的詳情載於本公司日期為二零一四年二月十九日的通函。

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃授出之購股權之詳情載於附註35。

34. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度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	未變現 溢利 港幣千元	中國 附屬公司 未分配溢利 (附註b) 港幣千元	其他 (附註c) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年四月一日	290,533	297,381	-	170,169	29,688	787,771
匯率調整	692	(4,567)	-	782	(1,462)	(4,555)
本年度計入自損益賬 出售與物業相關之附屬公司 (附註37)	(60,685)	(235,719)	-	(19,875)	(33,077)	(349,356)
本年度扣除自其他全面收入	-	(54,710)	-	-	37,677	(17,033)
於二零一三年三月三十一日	230,540	2,385	-	151,076	33,085	417,086
匯率調整	4,171	(16)	(7)	2,768	675	7,591
本年度（計入）扣除自損益賬 轉讓至分類為持作銷售之負債 (附註29(c))	(87,565)	(1,014)	(62,797)	3,848	2,232	(145,296)
出售與物業相關之附屬公司 (附註37)	-	-	-	-	(1,934)	(1,934)
本年度扣除自其他全面收入	(7,200)	-	-	-	-	(7,200)
於二零一四年三月三十一日	139,946	1,355	(62,804)	157,692	36,447	272,636



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債 (續)

附註：

- (a) 遞延稅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稅務影響。
- (b) 於報告期末，遞延稅項負債港幣3,848,000元（二零一三年：港幣20,369,000元）已就中國附屬公司未分派溢利確認，而概無遞延稅項負債（二零一三年：港幣40,244,000元）已於年內支付預扣稅時撥回。
- (c) 遞延稅項負債指就出售若干物業而釐定之會計溢利及應課稅溢利以及資本化利息開支及其他物業開發成本所產生之臨時差額之稅務影響。
- (d) 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣924,440,000元（二零一三年：港幣774,774,000元）可供抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將直至二零一九年逐漸到期之虧損港幣814,307,000元（二零一三年：港幣601,017,000元）。其他虧損將無限期結轉。截至二零一四年三月三十一日止年度，稅務虧損港幣168,122,000元（二零一三年：港幣172,000,000元）由於出售與物業相關之附屬公司獲撤銷確認。

35. 購股權計劃

於二零零二年九月二十四日，本公司根據聯交所宣佈修訂有關購股權計劃之上市規則採納一項購股權計劃（「計劃2002」），由於計劃2002於二零一二年九月二十三日到期屆滿，故本公司其後終止計劃2002，並於二零一一年九月十四日在本公司股東週年大會上採納新購股權計劃（「計劃2011」）。計劃2002終止之前，所有其項下已授出但未獲行使之購股權仍將繼續有效且須按計劃2002之條文予以行使。計劃2011之主要條款概要載列如下：

(a) 計劃2011之目的

計劃2011之目的旨在使本公司得以向本公司董事會全權酌情認為對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻之本公司或任何附屬公司之任何僱員、行政人員或高級職員（包括本公司或任何附屬公司之執行及非執行董事）及任何供應商、諮詢人、代理人、顧問、股東、客戶、合作夥伴或業務夥伴（「合資格參與者」）授出購股權。

(b) 計劃2011之管理

計劃2011必須受制於本公司董事之管理，其對有關計劃2011所產生之所有事宜所作的決定或其詮釋或影響（另有規定者除外）須為最終決定，並對所有有關人士具有約束力。

35. 購股權計劃 (續)

(c) 購股權之授出及接納

本公司將以書面（及除非書面形式屬無效）形式向合資格參與者提呈要約（「要約」）授出購股權，形式可由本公司董事會不時釐訂，並須自向有關合資格參與者提呈要約日期起計28日（包括該日）期間可供合資格參與者接納，惟於計劃2011採納日期起計十週年或計劃2011終止之日（以較早者為準）後有關要約將概不得供接納。承授人須於接納購股權時支付港幣1元之不可退回象徵式代價。在倘本公司收取由合資格參與者正式簽署接納購股權之函件副本連同上述港幣1元之代價時，則購股權將被視為已獲接納。任何要約可按少於就此提呈之股份數目予以接納，惟所接納之股份數目必須為當時於主板進行買賣之單位或該單位之完整倍數。

(d) 購股權之行使及股份之價格

經承授人書面知會本公司並列明藉此行使購股權及行使所涉及之股份數目，則購股權可由承授人悉數及部份行使。每份有關通知須連同其通知所述之股份之認購價總額之股款一併提交。本公司須於收取通知及股款及（如適用）本公司之核數師或獨立財務顧問之證明書後21日內以入賬列作繳足股款之形式向承授人（或其法定遺產代理人）配發及發行有關股份。

計劃2011下之股份行使價將由本公司董事會全權酌情釐訂，惟該價格於任何情況下不得低於以下之最高者：(i)本公司股份在購股權授出當日（須為營業日）於聯交所每日報價表中所示之收市價；及(ii)本公司股份在緊接授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表中所示之平均收市價。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

(e) 可供發行股份最高數目

- (i) 根據上市規則，因行使根據計劃2011及本公司任何其他計劃授出而尚未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份數目總上限，合共不得超過不時之已發行股份之30%（「總上限」）。倘將導致總上限被超逾，則不可根據本公司之任何購股權計劃（包括計劃2011）授出購股權。
- (ii) 根據總上限，因行使根據計劃2011及本集團所採納之本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准計劃2011當日已發行股份之10%（「計劃授權上限」），惟獲得股東批准除外。根據計劃2011之條款而失效之購股權將不得用作計算計劃授權上限。

(f) 向關連人士或彼等之任何聯繫人授出購股權

凡向關連人士或其聯繫人授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事（不包括為購股權承授人之任何獨立非執行董事）批准。倘建議向同時為本公司主要股東之關連人士或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，並導致於截至授出該購股權日期止任何十二個月內期間（包括該日）因行使已向及將向該等人士授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數共佔已發行股份總數超過0.1%；及總值超過港幣500萬元（根據每次授出日期之證券收市價計算），則建議授出購股權須獲股東在股東大會上以投票方式批准後，方可進行。所有本公司之關連人士均須於有關股東大會上放棄表決（惟不包括擬投票反對有關建議授出事項及其意向已於將刊發之股東通函內載列之任何關連人士）。

35. 購股權計劃 (續)

(g) 每名合資格參與者可獲授之最高限額

每名合資格參與者或承授人在截至授出之日止任何十二個月期間內，因行使獲授予之購股權（包括已行使及未行使的購股權）而已發行及將予發行之股份總數，不得超逾授出之日之已發行股份之1%（「個別上限」）。倘若建議向合資格參與者（或倘適用，現有承授人）提呈要約，而導致在截至授出之日（包括該日）止之十二個月期間，因行使向有關人士已授出或將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行之股份超逾其個別上限，則該要約及其任何接納須經股東在股東大會批准，而有關合資格參與者（或倘適用，現有承授人）及其聯繫人均須放棄表決。

(h) 購股權之行使時間

在計劃2011條款之規限下，購股權可於本公司董事會將於提出授予購股權之要約時為各承授人釐定及識別之期間內隨時全數或部份獲行使，但無論如何不得遲於自授出之日起計十年，惟或會因計劃2011提早終止有所變動。計劃2011並無訂明購股權須持有之最短期間，亦無訂明於根據計劃2011之條款可行使購股權前必須達成之表現目標。

(i) 計劃2011之年期

計劃2011須於計劃2011採納日期開始至其十週年之日營業時間結束之期間內持續有效，於該期間後將不會再授出購股權，但就計劃屆滿或終止前授出而尚未行使之任何購股權而言，有關計劃之條文仍具有十足效力及作用。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

截至二零一四年三月三十一日止年度，已根據計劃2011授出279,000,000份購股權。

下表披露本公司根據計劃2002及計劃2011授出按歸屬期分類之購股權於本年度及過往年度之變動：

購股權類型	購股權數目				
	於二零一二年 四月一日 未行使	本年度失效	於二零一三年 三月三十一日 未行使及 可行使	本年度授出	於二零一四年 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	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	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	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	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	21,228,000	(21,228,000)	-	-	-
於二零一四年三月十七日授出					
— 歸屬期限為 二零一四年三月十七日至 二零一四年四月十六日	-	-	-	279,000,000	279,000,000
	83,840,000	(83,840,000)	-	279,000,000	279,000,000

35. 購股權計劃 (續)

下表披露本公司根據計劃2011及計劃2002授出之購股權於本年度及過往年度之變動：

計劃2011

參與者 姓名或 類別	購股權數目		購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期限 (附註2)	購股權 行使價 港幣元 (附註3)
	於二零一二年 四月一日及 二零一三年 三月三十一日 未行使	於二零一四年 三月三十一日 未行使及可行使			
董事					
陶林	-	27,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
王紅梅	-	27,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
蔡少斌	-	27,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
陳嘯天	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
楊建剛	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
黃繼昌	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
其他僱員及 參與者					
合計	-	192,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十六日至 二零一九年三月十五日	0.345
	-	279,000,000			

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃 (續)

計劃2011 (續)

附註：

- (1) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權可根據購股權證書所載於二零一四年四月十七日至二零一九年三月十五日期間行使。
- (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。

計劃2002

參與者 姓名或 類別	購股權數目			於二零一三年 三月三十一日 及二零一四年 三月三十一日 未行使及 可行使	購股權授出日期 (附註1)	購股權行使期限 (附註2)	購股權 行使價格 港幣元 (附註3)
	於二零一二年 四月一日 未行使	重新分類調整 (附註4)	年內失效				
董事							
曾文仲	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)	-	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)	-	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)	-	-	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)	-	-	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)	-	二零零七年五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
羅健豪	2,000,000	-	(2,000,000)	-	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)	-	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	34,840,000	22,500,000	(57,340,000)	-	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
	83,840,000	-	(83,840,000)	-			

35. 購股權計劃 (續)**計劃2002 (續)**

附註：

- (1) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權可根據購股權證書所載於二零零八年五月十五日至二零一三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。
- (4) 截至二零一三年三月三十一日止年度，三名董事曾文仲先生、鄭榮波先生及林振新先生辭任本公司董事但留任本集團僱員。因此，22,500,000份購股權重新分類至僱員類別。

購股權公允價值乃使用二項式期權定價模式估計。計算購股權公允價值的變數及假設乃以董事的最佳估計為基礎。購股權之價值因若干主觀假設之不同變數而異。

於二零一四年三月十七日授出之購股權，其公允價值乃使用二項式期權定價模式於授出日期釐定。

於二零一四年三月十七日授出之購股權之公允價值乃根據以下假設數據釐定。

於授出日期的收市價	港幣0.25元
行使價	港幣0.345元
購股權之有效期	5年
預期波幅	52.96%
半年度股息率	0%
無風險息率	1.194%

已授出之購股權之公允價值總額為港幣22,688,000元，其中港幣10,247,000元（二零一三年：港幣611,000元）之購股權開支已於截至二零一四年三月三十一日止年度確認。

於二零一三年三月三十一日，本公司根據計劃2002有83,840,000份購股權未行使，佔本公司於該日已發行股份約3.0%。

截至二零一三年三月三十一日止年度，所有未行使購股權於購股權行使期屆滿後失效。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

36. 收購與物業相關之附屬公司

於二零一二年五月三十一日，本集團向獨立第三方收購金威集團有限公司（「金威」）（本集團擁有20%權益之聯營公司）額外80%股權，現金代價為港幣551,347,000元，據此控制權已於完成日期轉移予本集團。金威持有一間全資附屬公司瀋陽榮天房地產開發有限公司，該企業於中國從事物業發展業務。繼完成收購後，金威變為本集團之全資附屬公司。是項收購以資產購買而非業務合併入賬，皆因所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定之業務。

上述交易收購所得之資產淨值如下：

	二零一三年 港幣千元
收購淨資產：	
物業、廠房及設備（附註16）	396
附抵押銀行存款	513,560
發展中物業（附註23）	613,549
已竣工之待售物業	115,489
預付款、按金及其他應收款	61,165
應收本集團款項	70,819
預付稅金	43,718
現金及銀行結存	54,333
應付賬款	(49,291)
已收物業預售按金	(751,569)
其他應付款及應計負債	(14,667)
附息之銀行及其他借款	(22,063)
	635,439
支付方式：	
現金	551,347
金威所持20%權益之賬面值	84,092
	635,439

36. 收購與物業相關之附屬公司 (續)

收購與物業相關之附屬公司之現金及現金等值淨流出分析如下：

	二零一三年 港幣千元
現金代價	(551,347)
已收購現金及銀行結存	54,333
收購與物業相關之附屬公司之現金及現金等值淨流出	(497,014)

37. 出售與物業相關之附屬公司

- (a) 於二零一三年十月十二日，本集團以代價人民幣746,333,000元（相當於港幣941,092,000元）向獨立第三方出售在中國從物業發展業務之遼寧寶城房地產開發有限公司（「附屬公司A」）之全部股權。該交易已於二零一三年十二月完成。

根據買賣協議，本集團僅向買方出售由遼寧寶城持有之物業發展項目大連沿海國際中心二期並通過向集團公司轉讓與之相關的資產及負債保留了物業發展項目大連沿海國際中心一期的所有權。

- (b) 於二零一三年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售附屬公司（「附屬公司B」，持有中國一幅土地）60%股權，現金代價為人民幣280,000,000元（相當於港幣353,147,000元）。該出售已於二零一三年七月完成。

根據本集團與附屬公司其他股東於交易完成後訂立之股東協議，買方擁有認沽期權，可於認沽期權行使日附屬公司B所持已發展物業可銷售面積不少於60%按相當於附屬公司B60%股本之公允價值之代價出售後隨時向本集團出售60%股權。董事認為，與60%股權相關之風險及回報已轉嫁予買方，而本集團已於完成後不再擁有附屬公司之控制權。另外，本公司董事認為，於初步確認及二零一四年三月三十一日之認沽期權公允價值不大。

出售完成後，本集團可對附屬公司B行使共同控制權，故該公司其後成為本集團之合營企業。於控制權喪失當日所保留附屬公司B之30%保留權益之公允價值被視為在初步確認本集團於合營企業之權益時的費用。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

37. 出售與物業相關之附屬公司 (續)

- (c) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售瀋陽沿海滙城置業有限公司（「附屬公司C」）（先前在中國從事物業發展）85%股權，代價為零。
- (d) 於二零一二年九月二十八日，本集團與其主要股東深圳控股有限公司（「深圳控股」，持有本公司約22.62%股權）訂立買賣協議，據此，本集團(i)將出售而深圳控股集團將收購蘇州新發展投資有限公司（「蘇州新發展」，本公司全資附屬公司）全部註冊資本及其股東貸款，現金代價為人民幣550,000,000元（相當於港幣677,757,000元）；及(ii)將收購而深圳控股集團將出售惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」，深圳控股集團之全資附屬公司）30%註冊資本及其股東貸款，代價為人民幣214,780,000元（相當於港幣264,697,000元），包括於惠州深業之投資成本人民幣19,949,000元（相當於港幣24,610,000元）及其股東貸款人民幣194,831,000元（相當於港幣240,087,000元），乃按中國人民銀行所報貸款利率計息（合稱「出售及收購事項」）。有關交易之詳情載於本公司日期為二零一二年十一月二日之通函內。

蘇州新發展及其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理業務。惠州深業主要在中國從事物業發展業務。出售及收購事項已於二零一二年十二月完成。

37. 出售與物業相關之附屬公司 (續)

(e) 於該等交易所出售之淨資產如下：

	附屬公司A 港幣千元	附屬公司B 港幣千元	附屬公司C 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所出售淨資產：					
物業、廠房及設備 (附註16)	-	10	2	12	722,661
投資物業	-	-	-	-	751,694
應收賬款	-	-	-	-	3,294
持作銷售物業	-	-	-	-	209,105
發展中物業(附註23)	1,054,612	841,719	-	1,896,331	-
預付款、按金及 其他應收款	-	1,543	125,560	127,103	39,160
現金及銀行結存	1,742	6,695	6,295	14,732	12,968
應收稅項	-	-	-	-	17,686
應付賬款	-	(127)	-	(127)	(7,367)
其他應付款及應計負債	(1,113)	(38,990)	(6,595)	(46,698)	(260,620)
應付稅金	-	-	(51,406)	(51,406)	-
應付本集團款項	-	(474,753)	-	(474,753)	-
附息之銀行及其他借款	-	-	-	-	(727,049)
遞延稅項負債(附註34)	(7,200)	-	-	(7,200)	(17,033)
	1,048,041	336,097	73,856	1,457,994	744,499
出售產生之(虧損) 收益計算如下：					
現金	719,198	353,147	-	1,072,345	677,757
其他應收款(附註27)	221,894	-	-	221,894	-
於合營企業30% 保留權益之公允價值	-	176,574	-	176,574	-
所出售附屬公司之淨資產 非控股權益	941,092 (1,048,041)	529,721 (336,097)	- (73,856)	1,470,813 (1,457,994)	677,757 (744,499)
出售產生之(虧損) 收益淨額	(106,949)	184,010	(11,210)	65,851	(66,742)
以下列方式支付：					
現金	719,198	353,147	-	1,072,345	413,060
其他應收款	221,894	-	-	221,894	-
於合營企業30% 保留權益之公允價值	-	176,574	-	176,574	-
惠州深業30%權益之 公允價值及其股東 貸款(附註)	-	-	-	-	264,697
	941,092	529,721	-	1,470,813	677,757

附註：代價與所收購聯營公司之可識別淨資產之公允價值相若。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

37. 出售與物業相關之附屬公司 (續)

(e) 於該等交易所出售之淨資產如下：(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度，出售附屬公司應佔之收入港幣83,256,000元（二零一三年：港幣70,000,000元）及除稅後虧損港幣60,508,000元（二零一三年：港幣265,201,000元）已計入本集團之綜合損益及其他全面收入表。

除已收出售附屬公司權益之代價外，出售附屬公司對本集團截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度之經營、投資及融資現金流量並無重大貢獻。

(f) 有關出售與物業相關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金代價（附註）	838,945	413,060
出售之現金及銀行結存	(14,732)	(12,968)
出售與物業相關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入	824,213	400,092

附註：於二零一三年三月三十一日，出售附屬公司B之現金代價港幣233,400,000元已收取，並已列賬為其他應付款。

38. 出售聯營公司之收益

於二零一二年八月二十日，本集團訂立買賣協議，按總代價人民幣452,400,000元（相當於約港幣560,199,000元）向第三方（「買方」）出售所持上海豐華（一間於中國成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市）20.05%股權。於出售前，本集團擁有上海豐華21.13%股權，而該投資先前按權益會計法以於聯營公司之投資入賬。截至二零一三年三月三十一日止年度，該交易分三批完成，本集團於出售後保留持有上海豐華1.08%股權，而於二零一三年三月三十一日，所持上海豐華1.08%股權被分類為公允價值為港幣22,306,000元之持作買賣投資。是項交易導致錄得出售聯營公司及指定按公允價值計入損益賬之財務資產之收益分別為港幣377,423,000元及港幣29,173,000元（見附註9）。

39. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
就下列各項向銀行作出之擔保：		
－ 授予物業買家之按揭貸款	3,546,081	4,042,960
－ 授予聯營公司之銀行融資	195,448	222,891
	3,741,529	4,265,851

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。

40. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，經營租賃經商議達成由一個月至超過五年不等期限之租期之固定租金。租賃條款一般亦包括租客須支付保證按金及可因應當時之現行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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一年內	370	295
於第二至第五年（包括首尾兩年）	393	405
五年以上	597	689
	1,360	1,389



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

40. 經營租賃安排 (續)

(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。物業租賃經商議達成由一年至超過五年不等期限之租期之固定租金。

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一年內	12,705	8,726
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	61,669	3,769
五年以上	62,665	—
	137,039	12,495

41. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未撥備： 收購與物業相關之附屬公司	63,047	61,914
已授權但未訂約： 收購投資物業	216,884	212,984

42. 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款。於報告期末之現金及現金等值（如綜合現金流量表所示）可與綜合財務狀況表內之相關項目對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及銀行結存	1,946,834	1,793,085
減：受限制銀行結存（附註22）	(394,492)	(255,058)
	1,552,342	1,538,027
計入分類為持作銷售之資產之現金及銀行結存（附註29）	169,886	20,944
	1,722,228	1,558,971

43. 關連人士交易

- (a) 除於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交易：
- (i) 截至二零一四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12,876,000元（二零一三年：港幣14,682,000元）。
 - (ii) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團自聯營公司收取之建築工程服務收入為港幣369,539,000元（二零一三年：港幣359,455,000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（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。
 - (ii) 應收聯營公司及合營企業款項分別港幣38,256,000元（二零一三年：港幣36,281,000元）及港幣440,400,000元（二零一三年：港幣75,535,000元）為非貿易、無抵押、免息、須於提出要求時償還。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 關連人士交易 (續)

(b) 關連人士之結餘餘額 (續)

- (iii) 應收聯營公司款項港幣255,016,000元(二零一三年:港幣119,079,000元)指應收佛山和諧家園應收賬款及保留金。應收賬款結餘之一般信貸期為30(二零一三年:30)日,而應收保留金結餘為免息並於介乎一至兩年(二零一三年:介乎一至兩年)之個別建築工程合約保留期末可予收回。
- (iv) 應收聯營公司款項港幣245,673,000元(二零一三年:港幣240,087,000元)指應收惠州深業款項,該筆款項為本集團就交換本集團所持蘇州新發展全部股權而收取之代價之一部分(見附註37)。該款項為無抵押並按中國人民銀行利率計息。
- (v) 應收聯營公司款項港幣142,518,000元(二零一三年:無)指應收南京源鼎款項。該款項為無抵押並按年率18%計息。
- (vi) 應收合營企業款項港幣126,095,000元(二零一三年:港幣123,828,000元)指應收北京匯超款項。該款項為非貿易,並以北京匯超11%股權作抵押,且按年率25%計息。
- (vii) 應收合營企業款項港幣101,305,000元(二零一三年:無)指應收長沙新泓信款項。該款項為非貿易、無抵押並按年率15%計息。
- (viii) 應付非控股權益款項港幣56,743,000元(二零一三年:無)指應付重慶市北培大學科技園發展有限公司款項。該款項為無抵押、免息、須於提出要求時償還。

(c) 本集團主要管理人員(為本公司執行董事)之薪酬

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期福利	14,015	17,539
以股份支付款項	2,976	136
結束僱用後福利	115	111
已付主要管理人員薪酬總計	17,106	17,786

董事酬金之進一步資料載於附註13。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

44. 本公司之財務狀況表

附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	3,526,011	3,046,323
可供出售投資	2,400	2,400
總非流動資產	3,528,411	3,048,723
流動資產		
預付款、按金及其他應收款	339,368	–
應收本公司主要股東款項	1,306	1,306
現金及銀行結存	163,461	16,810
總流動資產	504,135	18,116
流動負債		
其他應付款及應計負債	2,385	41,012
應付附屬公司款項	443,936	253,567
付息借款	175,050	466,800
總流動負債	621,371	761,379
淨流動負債	(117,236)	(743,263)
總資產減流動負債	3,411,175	2,305,460
股本及儲備		
股本	418,587	279,058
儲備	2,992,588	2,026,402
權益總額	3,411,175	2,305,460

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

44. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

(a) 本公司儲備

	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯率波動 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年四月一日	1,126,800	2,315,240	229,319	56,052	(2,329,312)	1,398,099
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	9,239	-	-	9,239
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	611	-	611
本年度溢利	-	-	-	-	618,453	618,453
已失效購股權	-	-	-	(56,663)	56,663	-
於二零一三年三月三十一日	1,126,800	2,315,240	238,558	-	(1,654,196)	2,026,402
根據公開發售發行普通股	209,294	-	-	-	-	209,294
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	39,217	-	-	39,217
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	10,247	-	10,247
本年度溢利	-	-	-	-	707,428	707,428
於二零一四年三月三十一日	1,336,094	2,315,240	277,775	10,247	(946,768)	2,992,588

45. 主要附屬公司資料

下列為於報告期末主要附屬公司之資料：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註i)	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
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

45. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註i)	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
間接持有之附屬公司：					
北京沿海綠海灣置業 有限公司 [^]	中國	人民幣 50,000,000元	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	96,000,000 美元	100	100	貿易
重慶市沿科實業有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	51	51	物業發展
沿海綠色家園發展 (鞍山)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 (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

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

45. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註i)	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
間接持有之附屬公司：(續)					
沿海綠色家園發展 (廈門)有限公司#	中國	人民幣 100,000,000元	-	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權 遞延股港幣 20,000,000元 (附註ii)	100	100	投資控股
沿海房地產開發 (上海)有限公司#	中國	12,000,000美元	100	100	投資控股
沿海物業管理有限公司	香港	普通股 港幣500,000元	100	100	投資控股
沿海麗園(鞍山)置業 有限公司#	中國	人民幣 42,000,000元	100	100	投資控股
東莞市麗水佳園發展 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100	100	物業發展
龍徽投資有限公司	香港	普通股 港幣1,000元	100	100	投資控股
泛豪發展有限公司	香港／中國	普通股 港幣10,000元	100	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港／中國	普通股 港幣10,000元	100	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港／中國	普通股 港幣10,000元	100	100	物業投資

45. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註i)	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
間接持有之附屬公司：(續)					
佳元有限公司	香港	普通股 港幣3元	100	100	投資控股
金威集團有限公司	英屬處女群島／ 香港	10美元	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(附註iii)	中國	人民幣 200,000,000元	100	100	建設
安威投資有限公司	香港	普通股 港幣2元	100	100	投資控股
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島／ 香港	普通股 50,000美元	100	100	投資控股
遼寧寶城房地產開發 有限公司#	中國	50,000,000美元	-	100	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

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

45. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註i)	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
間接持有之附屬公司：(續)					
上海沿海綠色家園置業 有限公司 [^]	中國	人民幣 110,000,000元	100	100	投資控股
上海凌志置業有限公司 [#]	中國	25,000,000美元	100	100	物業投資
上海新弘大置業有限公司	中國	人民幣 248,292,951元	100	100	物業發展
瀋陽沿海滙城置業有限公司	中國	人民幣 220,000,000元	-	85	物業發展
瀋陽沿海榮天置業有限公司 [#]	中國	18,000,000美元	100	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
瀋陽榮天房地產開發 有限公司	中國	人民幣 238,845,953元	100	100	物業發展
瀋陽中廣北方影視城 有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	100	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	投資控股

45. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本／ 註冊資本面值 (附註i)	本公司 應佔股權百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
間接持有之附屬公司：(續)					
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
得君投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	物業投資
天津和諧家園房地產開發 有限公司	中國	人民幣 750,000,000元	100	100	物業發展
武漢致盛集團有限公司	中國	人民幣 150,000,000元	-	90	物業發展

附註：

- (i) 上述於香港及英屬處女群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值。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元將按普通股持有人各自持有之已繳足普通股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持有人，而分配比例則按各自持有已繳足普通股之比例享有同等權利。
- (iii) 經典建設有限公司之全部註冊資本由本集團所屬上海沿商投資管理有限公司和一位自然人根據協議代持。經典建設有限公司成立以來至今，概無進行溢利分配。

[#] 外商獨資企業[^] 合作企業

董事認為，以上所列之本公司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。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零一四年 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	33	100%	
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	215,900	16,422	100%	
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
第二期						二零一一年十月/二零一一年十月
第三期						二零一二年十二月/二零一二年十二月
北京灣項目第二期	北京昌平區	住宅	77,000	15,345	40%	二零一三年十月/二零一三年十月
北京賽洛城	北京朝陽區	住宅/商業	862,700	3,832	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
第四期西區A3部分						二零一一年六月/二零一一年九月
第四期西區A1及 A2部分						二零一三年十二月/二零一三年十二月
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	134,660	599	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
第三期						二零一一年七月/二零一一年九月

主要物業一覽表

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)	於二零一四年 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 (續)						
大連沿海國際中心 第一期	大連沙河口區 星海灣A區	住宅/商業	217,200	18,095	100%	二零一二年一月/二零一二年一月
大連鑿築項目 第一期 第二期B1區 第二期B2區	大連甘井子區 華北南路與 華東西路交界處	住宅	168,900	25,305	100%	二零一一年十月/二零一一年十月 二零一三年七月/二零一三年八月 二零一三年十月/二零一四年三月
東莞麗水佳園 第一期 第二期 第三期A區 第三期B區 第四期 第五期A區	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	279,300	32,565	100%	二零零七年七月/二零零七年七月 二零零八年三月/二零零八年五月 二零一零年十一月/二零一一年三月 二零一一年六月/二零一一年七月 二零一三年一月/二零一三年三月 二零一三年一月/二零一四年三月
江西麗水佳園 第一期 第二期 第三期 第四期	江西新建縣長陵鎮 高新大道以南	住宅	284,600	-	100%	二零零六年九月/二零零六年九月 二零零七年三月/二零零七年九月 二零零八年三月/二零零八年七月 二零零八年十一月/二零零九年三月
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	700	100%	一九九三年八月(附註1)
上海麗水馨庭 第一期 第二期A區 第二期B區	上海松江區 新橋鎮民中路1588號	住宅	298,900	3,082	100%	二零零七年九月/二零零七年十一月 二零一零年六月/二零一零年六月 二零一一年十二月/二零一二年三月

主要物業一覽表

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)	於二零一四年 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 (續)						
上海水都南岸第一期	上海青浦區 朱家角鎮康園路	住宅	96,300	55,621	12%	二零零八年五月/二零零八年五月
瀋陽渾南住宅項目 第一期 第二期 第三期A區	瀋陽渾南新區 天壇南路8號	住宅	351,700	4,338	100%	二零零九年五月/二零零九年五月 二零一一年七月/二零一一年九月 二零一二年十一月/二零一二年十二月
深圳聚龍大廈 第一期 第二期	深圳羅湖區 東門中路與 文錦中路交界處	住宅	45,582	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3)
武漢麗水佳園 第一期 第二期 第三期 第四期	武漢東湖區 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A區 第三期B區 第四期 第五期AB區 第六期A1區	武漢東湖區 長寶公路西及 金山大道北	住宅	855,248	59,445	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 二零一一年七月/二零一一年九月 二零一零年九月/二零一零年九月 二零一一年十一月/二零一二年一月 二零一三年七月/二零一三年九月 二零一四年一月/二零一四年一月
				245,111		

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：該物業乃由本集團用作其本身之辦公室。

主要物業一覽表

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)	於二零一四年 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。



主要物業一覽表

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 (附註)	估計竣工／交付時間
鞍山千山路項目	鞍山高新區千山路268號	住宅／商業	55,000	100%	二零一五年
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
重慶沿海賽洛城	重慶北碚區	住宅	266,149	51%	二零一四年
東莞麗水佳園 第五期B區及第六期	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	105,000	100%	二零一四年
佛山沿海馨庭	佛山禪城區港口路16號	住宅	138,400	20%	二零一四年
上海水都南岸 第二期及第三期	上海青浦區 朱家角鎮康園路	住宅	226,000	12%	二零一五年

主要物業一覽表

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 (附註)	估計竣工／交付時間
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%	二零一五年
瀋陽渾南住宅項目 第三期B區	瀋陽渾南新區 天壇南街8號	住宅	11,600	100%	二零一五年
瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	住宅／商業	1,914,900	100%	待落實
武漢賽洛城 (第一期、第二期及 第三期、第四期A區、 第五期AB區及 第六期A1區除外)	武漢東西湖區 長寶公路西及金山大道北	住宅	604,752	100%	二零一四年
武漢圖書大世界項目	武漢江漢區 鯤子湖村唐家墩街	商業	172,300	30%	二零一六年
			3,726,101		

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本公司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26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。