

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採納之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之沿海綠色家園有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**COASTAL** 沿海  
**COASTAL GREENLAND LIMITED**  
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)

主要及關連交易

獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

  
創越融資有限公司

---

本公司謹定於二零一零年三月二十二日（星期一）上午十時三十分假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第144至145頁。無論閣下是否出席本公司股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一零年二月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	17
創越融資函件.....	18
附錄一 — 物業之估值報告.....	28
附錄二 — 本集團之財務資料.....	34
附錄三 — 順豪集團之會計師報告.....	103
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	134
附錄五 — 一般資料.....	139
股東特別大會通告.....	144

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	沿海地產投資根據協議之條款及條件收購銷售股份
「預付款」	指	為數10,669,524美元之預付款，相等於按金之金額，乃順豪在二零零九年五月六日或前後預付給AG Coastal Dalian
「AG Coastal Dalian」	指	AG Coastal Dalian Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益並為協議項下之賣方
「協議」	指	AG Coastal Dalian、沿海地產投資、沿海麗園、順豪及本公司就買賣銷售股份而訂立之日期為二零一零年一月四日之協議
「Angelo Gordon」	指	由Angelo, Gordon & Co., L.P.或其聯屬公司管理之基金
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行營業之日(不包括星期六或星期日)
「沿海物業發展」	指	沿海物業發展有限公司，一家於香港成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「沿海地產投資」	指	沿海地產投資(中國)有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司及協議項下之買方

---

釋 義

---

「沿海麗園」	指	沿海麗園(鞍山)置業有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司及於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	完成日期
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	沿海地產投資就收購事項將支付之代價人民幣650,000,000元
「大連項目」	指	遼寧寶城於土地上發展包括豪華住宅、辦公室、服務式公寓、酒店、零售店舖及停車場等綜合用途之物業項目
「德勤」	指	德勤•關黃陳方會計師行，香港執業會計師
「按金」	指	將由沿海地產投資支付之按金人民幣72,979,541元
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立估值師
「先行回收權」	指	AG Coastal Dalian就大連項目二期提早收回其投資及放棄其未來股息權之權利
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就收購事項之公平性及合理性向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於批准一項關連交易之股東大會上放棄投票之股東
「獨立股東批准」	指	將於股東特別大會上自獨立股東取得之批准
「土地」	指	中國大連沙河口星海灣A區第3、6、7及8地段
「最後實際可行日期」	指	二零一零年二月二十二日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「遼寧寶城」	指	遼寧寶城房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，為順豪之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「更新契據」	指	AG Coastal Dalian、順豪及沿海物業發展就AG Coastal Dalian將向順豪償還預付款之責任轉讓予沿海物業發展而將於取得獨立股東批准之股東特別大會日期後第三個營業日訂立之更新契據

---

## 釋 義

---

「創越融資」	指	創越融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，以及就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「銷售股份」	指	順豪股本中一股面值1.00港元之股份，佔順豪全部已發行股本之50%，由AG Coastal Dalian合法實益擁有
「第二次付款」	指	沿海地產投資應付AG Coastal Dalian之金額人民幣200,000,000元或等額之美元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年三月二十二日（星期一）上午十時三十分假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室召開及舉行之股東特別大會，以通過批准協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於訂立更新契據）而將予提呈之相關決議案
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年九月二十四日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「順豪」	指	順豪投資發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及由本公司間接非全資擁有50%權益之附屬公司
「順豪集團」	指	順豪及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，除非另有訂明，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌1.1363港元之匯率折算為港元金額。有關匯率僅供參考，並不構成任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可成功兌換的聲明。

**COASTAL** 沿海  
**COASTAL GREENLAND LIMITED**  
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)

執行董事：

曾文仲  
江鳴  
陶林  
鄭榮波  
林振新  
吳欣  
蔡少斌

非執行董事：

鄭洪慶  
郭立民  
徐汝心

獨立非執行董事：

鄧立人  
羅健豪  
黃繼昌

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及於香港之

主要營業地點：

香港  
中環  
康樂廣場八號  
交易廣場第一座  
十七樓一七零八室

## 主要及關連交易

### 序言

茲提述本公司日期為二零一零年一月四日之公佈，據此董事會宣佈，於二零一零年一月四日，AG Coastal Dalian、沿海地產投資、沿海麗園、順豪與本公司訂立協議。根據協議，沿海地產投資已同意購買而AG Coastal Dalian已同意出售銷售股份，總代價為人民幣650,000,000元（相等於約738,595,000港元）。

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。由於AG Coastal Dalian於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益，故AG Coastal Dalian為本公司之關連人士。收購事項根據上市規則亦構成本公司之非豁免關連交易，及須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供收購事項之進一步詳情以及尋求股東批准協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於訂立更新契據）。

### 協議

日期：二零二零年一月四日（交易時段完結後）

訂約各方：

- (1) AG Coastal Dalian
- (2) 沿海地產投資
- (3) 沿海麗園
- (4) 本公司
- (5) 順豪

AG Coastal Dalian主要從事投資控股。AG Coastal Dalian之控股公司為Angelo Gordon。

由於AG Coastal Dalian於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益，故AG Coastal Dalian為本公司之關連人士。

沿海地產投資為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事投資控股。

沿海麗園為本公司於中國成立之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。沿海麗園於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益。

### 將購買之資產

根據協議，AG Coastal Dalian已同意出售而沿海地產投資已同意購買銷售股份，佔順豪於最後實際可行日期已發行股本之50%。

代價

銷售股份之代價為人民幣650,000,000元（相等於約738,595,000港元），並須由沿海地產投資以美元按以下方式支付：

- (a) 按金人民幣72,979,541元（相等於約82,926,652港元）須由沿海地產投資於取得獨立股東批准之股東特別大會日期後第三個營業日，透過將AG Coastal Dalian償還預付款之責任轉讓予沿海物業發展支付；
- (b) 第二次付款人民幣200,000,000元（相等於約227,260,000港元）或等額之美元須由沿海地產投資於取得獨立股東批准之股東特別大會日期後第三個營業日支付予AG Coastal Dalian；及
- (c) 人民幣377,020,459元（相等於約428,408,348港元）或等額之美元須由沿海地產投資於完成日期支付予AG Coastal Dalian。

代價乃經參考順豪集團於二零零九年九月三十日之資產淨值839,719,000港元及於二零零九年十一月三十日之累計預售物業單位後釐定。代價乃經協議訂約各方公平磋商後釐定。董事認為，收購事項之條款及條件屬公平合理，並按一般商業條款釐訂及符合本公司及股東之整體利益。

代價將由本集團透過其內部資源及／或外部融資支付。

條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 沿海地產投資作出之保證於完成時（猶如在完成時再次作出）及於協議日期至完成日期之間之任何時間在各重大方面仍屬真確，且並無誤導成份；
- (b) AG Coastal Dalian作出之保證於完成時（猶如在完成時再次作出）及於協議日期至完成日期之間之任何時間在各重大方面仍屬真確，且並無誤導成份；
- (c) 本公司已就根據協議條款授出以沿海地產投資為受益人之擔保以及獲授權簽訂協議取得董事會之批准；

- (d) 已於股東特別大會上取得獨立股東批准；及
- (e) 沿海地產投資已就協議項下擬進行之交易取得一切所需之政府及監管機構批文，且有關批文（包括但不限於在中國所需之任何當地市政府及／或國家批文）仍具有效力。

AG Coastal Dalian可能豁免上述條件(a)及沿海地產投資可能豁免上述條件(b)。條件(c)至(e)不得豁免。倘有關條件並無根據下文「終止」一段所載之條款於完成日期或之前達成（或由沿海地產投資或AG Coastal Dalian豁免（視情況而定）），則協議訂約各方之所有權利及義務將終止，及任何一方毋須對另一方承擔任何義務或責任，惟協議訂約各方於終止協議前適用或應計之任何事前違約或應計權利及義務則除外。於最後實際可行日期，上述條件(c)已經達成。

#### 完成

完成將於完成日期進行。完成日期為二零一零年一月二十九日（或沿海地產投資可能透過向AG Coastal Dalian發出書面通知而推遲之其他日期，完成日期不得遲於二零一零年三月三十一日（或協議訂約各方書面協定之其他日期））。於二零一零年一月十三日，沿海地產投資已向AG Coastal Dalian發出書面通知，以將完成日期延遲至二零一零年三月三十一日。倘上述條件(e)並無於二零一零年三月三十一日達成，AG Coastal Dalian將會全權進一步延長完成日期至AG Coastal Dalian單方面釐定之較後日期。

#### 終止

倘協議於完成前終止及按金及／或第二次付款已由沿海地產投資支付予AG Coastal Dalian（視情況而定），則AG Coastal Dalian將動用：

- (a) 順豪向AG Coastal Dalian支付之未來股息；及
- (b) 因行使先行回收權而應付AG Coastal Dalian之代價，

抵銷其已收取之按金及／或第二次付款之金額，直至按金及／或第二次付款之總額已被悉數抵銷為止。

沿海物業發展授予先行回收權，使AG Coastal Dalian有權就大連項目二期提早收回其投資及放棄其未來股息權。AG Coastal Dalian有酌情權，可向沿海物業發展發

出書面通知，於二零零九年二月六日至二零一零年二月六日（「最後行使日期」）任何時間內行使先行回收權。於行使先行回收權後，沿海物業發展應付AG Coastal Dalian一筆相等於AG Coastal Dalian於大連項目二期之投資總額之金額連利息，而沿海物業發展將有權獲得就大連項目二期應佔溢利之所有分派。大連項目二期應佔溢利及AG Coastal Dalian之股權將不會因行使先行回收權而受到影響。

AG Coastal Dalian已承諾於二零一零年一月四日（即協議日期）至終止協議日期期間不行使先行回收權。本公司與沿海麗園已承諾，倘協議終止，先行回收權之行使期將自最後行使日期延長至不少於三個月之日期。

### 擔保

本公司已同意擔保，沿海地產投資會根據協議之條款履行其所有義務。

### 有關順豪之資料

順豪為本公司50%間接非全資附屬公司，其於香港註冊成立及主要從事投資控股。於完成後，順豪將成為本公司之全資附屬公司。順豪之唯一附屬公司遼寧寶城乃主要從事於中國大連之物業發展。大連項目之發展分為兩期。於最後實際可行日期，大連項目一期已在建設中及其多數物業單位正向客戶預售。大連項目二期尚未開工。

根據順豪集團截至二零零八年三月三十一日止年度根據香港公認會計準則編製而成之綜合財務報表，順豪集團並無任何營業額及除稅及非經常項目前淨虧損及除稅及非經常項目後淨虧損分別為約12,871,000港元及約11,189,000港元。順豪集團於二零零八年三月三十一日之資產淨值為約863,391,000港元。

根據順豪集團截至二零零九年三月三十一日止年度根據香港公認會計準則編製而成之綜合財務報表，順豪集團並無任何營業額及除稅及非經常項目前淨虧損及除稅及非經常項目後淨虧損分別為約24,360,000港元及約22,629,000港元。順豪集團於二零零九年三月三十一日之資產淨值為約860,207,000港元。

根據順豪集團截至二零零九年九月三十日止六個月根據香港公認會計準則編製而成之綜合財務報表，順豪集團並無任何營業額及除稅及非經常項目前淨虧損及除稅及非經常項目後淨虧損分別為約22,454,000港元及約21,613,000港元。順豪集團於二零零九年九月三十日之資產淨值為約839,719,000港元。

### 順豪集團之管理層討論及分析

#### 業務回顧

順豪集團從事發展大連項目。大連項目現正處於發展階段，尚未竣工及交付。物業單位於截至二零零九年三月三十一日止年度進行預售。於截至二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零九年及二零零八年九月三十日止各六個月，預售物業單位之總代價分別為約504,900,000港元、約753,900,000港元及約26,900,000港元。根據本集團之收入確認政策，銷售物業之收入及溢利僅於相關物業單位交付予客戶後始確認。因此，並無確認預售之收入及溢利。另一方面，市場推廣及銷售費用及行政費用在產生時自全面收入表扣除。故此，順豪集團於發展階段錄得虧損。

於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年以及自註冊成立日期至二零零七年三月三十一日止期間，市場推廣及銷售費用分別為約19,600,000港元、5,200,000港元及2,100,000港元。於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月，市場推廣及銷售費用分別為18,800,000港元及6,900,000港元。市場推廣及銷售費用包括銷售大連項目前之推廣活動所產生之費用以及與預售物業單位有關之市場推廣及銷售費用。物業單位於二零零八年九月進行預售。由於銷售及市場推廣活動增加，因此市場推廣及銷售費用亦相應增加。

於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年以及自註冊成立日期至二零零七年三月三十一日止期間，行政費用分別為約7,500,000港元、7,800,000港元及6,100,000港元。於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月，行政費用分別為4,400,000港元及4,200,000港元。行政費用隨著項目之發展活動增加而相應增加。

發展大連項目所產生之財務成本已於發展中物業予以資本化。因此，並無財務成本自全面收入表中扣除。

於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年以及自註冊成立日期至二零零七年三月三十一日止期間，錄得稅項回撥分別為約1,700,000港元、1,700,000港元及400,000港元。於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月，錄得稅項回撥分別為800,000港元及900,000港元。稅項回撥主要指因抵銷計入附屬公司之發展中物業成本之公司間利息費用而產生之遞延稅項資產。

#### 財務回顧

自註冊成立日期至二零零七年三月三十一日止期間，主要資金來源乃來自股東貸款，為投資土地提供資金。於截至二零零七年三月三十一日止年度期間，股東貸款獲資本化作為權益貢獻。大連項目於截至二零零八年三月三十一日止年度期間展開建築工程，並主要由銀行發放之建築貸款撥付。預售於截至二零零九年三月三十一日止年度期間進行，其所得款項連同建築貸款亦為發展大連項目之主要資金來源。

預售已於順豪集團之綜合財務狀況表記入為預售物業之已收按金，於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日分別為約1,095,400,000港元及451,000,000港元。

於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年以及自註冊成立日期至二零零七年三月三十一日止期間，所產生之財務成本分別為約29,600,000港元、10,900,000港元及71,000,000港元。於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月，所產生之財務成本分別為12,900,000港元及15,700,000港元。自註冊成立日期至二零零七年三月三十一日止期間，因股東貸款（其後於同一財政年度獲資本化作為權益貢獻）而產生財務成本。於截至二零零八年三月三十一日止年度及其後年度／期間，因銀行發放建築貸款而產生財務成本。於截至二零零九年三月三十一日止年度之財務成本較上年同期有所增加主要由於平均貸款結餘增加所致。於截至二零零九年九月三十日止六個月之財務成本較上年同期下降乃主要由於平均息率下跌所致。財務成本因發展大連項目而產生，因此財務成本於發展中物業予以資本化。

## 董事會函件

### 借貸及抵押

順豪集團之銀行借貸狀況及償還期狀況如下：

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
應償還銀行貸款：				
於一年內	340,468	-	-	-
於第二年內	-	340,136	-	-
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	567,447	-	332,631	-
	<u>907,915</u>	<u>340,136</u>	<u>332,631</u>	<u>-</u>
現金及銀行結存	1,034,468	340,200	2,402	14,135
附抵押銀行存款	19,137	10,390	-	-
	<u>1,053,605</u>	<u>350,590</u>	<u>2,402</u>	<u>14,135</u>
淨現金(債務淨額)結餘	<u>145,690</u>	<u>10,454</u>	<u>(330,229)</u>	<u>14,135</u>
權益總額	<u>839,719</u>	<u>860,207</u>	<u>863,391</u>	<u>797,412</u>
資本負債比率 (債務淨額／權益總額)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>38.2%</u>	<u>不適用</u>

上述借貸以人民幣列值，並以順豪集團若干發展中物業作為抵押，該等物業之賬面總值於二零零九年九月三十日、二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日分別為約1,219,000,000港元、934,400,000港元及640,400,000港元。

銀行貸款之利息按一般商業條款釐定。

於二零零九年九月三十日以及二零零九年、二零零八年及二零零七年三月三十一日淨現金(債務淨額)結餘分別為145,700,000港元、10,500,000港元、(330,200,000)港元及14,100,000港元。淨現金結餘增加乃由於預售所得款項高於所支付之發展成本金額。



### 匯率波動之風險

順豪集團之功能貨幣為人民幣。由於順豪集團之業務位於中國，因此，其收入及其大部分開支均以人民幣列值。所有其資產（主要為發展中物業）均位於中國，且其借貸亦以人民幣列值。因此，任何外幣兌人民幣之匯率波動對順豪集團之業務並無重大影響。

### 或然負債

於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日，順豪集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保分別為約309,600,000港元及115,200,000港元。

### 僱員及薪酬政策

順豪集團於中國合共約有45名員工。員工的薪酬基於員工的工作表現、技能及經驗，以及現行行業慣例而釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎的分紅外，順豪集團亦向員工提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

### 收購事項之理由

本集團主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

於完成後，本集團將擁有順豪之全部已發行股本權益。董事認為，收購事項將令本集團可全面動用預售物業單位所得之資金及發展大連項目所得之全部溢利（包括於完成前來自預售之溢利）。經考慮大連項目之前景，董事相信收購事項將令本集團在未來幾年擁有額外及穩定之收入來源。

### 對本集團之財務影響

#### 資產及負債

於完成時，根據未經審核備考資產負債報表，發展中物業金額及債務淨額將分別增加約318,700,000港元及655,700,000港元，而其他應收款及非控制權益金額將分別減少約82,900,000港元及419,900,000港元。

#### 盈利

於完成前，順豪集團之財務業績已併入本公司之綜合全面收入表計算，而非控制權益應佔業績則自本公司持有人應佔溢利中扣除。於完成時，順豪將成為本公司之全資附屬公司，而其業績將為本公司持有人全數應佔。



## 經擴大集團之前景

中國物業市場自二零零九年在成交量及售價方面同見強勁復甦。不過，基於全球經濟環境仍不穩定及中國政府政策不明朗，故中國物業市場可能持續整固。然而，隨著對中國宏觀經濟持續抱樂觀預期、居民收入穩定增長，以及城市化發展加速，本集團對中國物業市場前景感到樂觀。

經擴大集團將擁有順豪之全部已發行股本權益。此將令本集團可全面動用出售物業單位所得之資金及發展大連項目所得之全部溢利。董事相信大連項目將於未來幾年為本集團提供穩定之收入來源。

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

## 上市規則之涵義

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。由於AG Coastal Dalian為本公司之關連人士，收購事項根據上市規則亦構成本公司之非豁免關連交易，及須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

收購事項須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。AG Coastal Dalian及其聯繫人士各須於批准收購事項之股東特別大會上放棄投票。就董事所深知，AG Coastal Dalian及其聯繫人士於最後實際可行日期均無擁有任何股份權益。

根據上市規則，擬於股東特別大會上提呈之決議案將以股數表決方式進行。本公司於股東特別大會後將刊發股東特別大會投票結果之公佈。

## 獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就收購事項之公平性及合理性向獨立股東提供建議。本公司已委任創越融資為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將於二零一零年三月二十二日（星期一）上午十時三十分假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過批准收購事項及其項下擬進行之交易（包括但不限於訂立更新契據）之相關決議案，大會通告載於本通函第144至145頁。

隨函附上於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 推薦建議

獨立董事委員會經考慮創越融資之建議後，認為協議之條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購事項及其項下擬進行之交易。

董事會認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購事項及其項下擬進行之交易。

## 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
沿海綠色家園有限公司  
主席  
曾文仲  
謹啟

二零一零年二月二十五日

**COASTAL** 沿海  
**COASTAL GREENLAND LIMITED**  
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)

敬啟者：

**主要及關連交易**

茲提述本公司於二零一零年二月二十五日向股東刊發之通函（「通函」），本函件組成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就協議之條款是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向閣下提供建議。

創越融資已獲委任以就(i)協議是否於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)協議之條款就獨立股東而言是否公平合理；及(iii)收購事項是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。其建議連同其達致該建議時考慮之主要因素之詳情載於本通函第18至27頁。

謹請閣下亦垂注本通函第6至16頁所載之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮協議及創越融資之建議，吾等認為(i)協議之條款乃一般商業條款；(ii)協議之條款對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)收購事項乃於本公司之一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項及其項下擬進行之交易（包括但不限於訂立更新契據）。

此致

列位獨立股東 台照

代表

沿海綠色家園有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

羅健豪

獨立非執行董事

鄧立人

獨立非執行董事

黃繼昌

二零一零年二月二十五日

\* 僅供識別

---

## 創越融資函件

---

以下為創越融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行大廈  
36樓3618室

敬啟者：

### 主要及關連交易

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項（現正尋求獨立股東批准）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司致股東日期為二零一零年二月二十五日之通函（「通函」，本函件為其中部份）內之董事會函件（「函件」）中。除另有界定外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年一月四日，AG Coastal Dalian、沿海地產投資、沿海麗園、順豪與 貴公司訂立協議，據此，沿海地產投資已同意購買而AG Coastal Dalian已同意出售銷售股份，總代價為人民幣650,000,000元（相等於約738,595,000港元）。根據上市規則，收購事項構成 貴公司一項主要交易。由於AG Coastal Dalian於順豪之全部已發行股本中擁有50%權益，而順豪為 貴公司之附屬公司，故AG Coastal Dalian為 貴公司之關連人士。因此，收購事項根據上市規則亦構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。一項尋求獨立股東批准收購事項之普通決議案將於股東特別大會上提呈，而有關決議案將以股數表決方式進行。AG Coastal Dalian及其聯繫人士須就上述擬於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。於作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，AG Coastal Dalian及其聯繫人士於最後實際可行日期均無擁有任何股份權益。

由全部三名獨立非執行董事（即鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生）組成之獨立董事委員會經已成立，以就協議之條款是否公平合理及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供建議。創越融資已獲委聘，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達致吾等之意見時，吾等已倚賴 貴公司執行董事及管理人員所提供之資料與事實及所發表之意見，並已假設所提供予吾等之資料與事實及向吾等發表之意見，於作出時在各重大方面均為真實及準確，且於股東特別大會當日仍然如此。吾等亦已尋求並獲執行董事確認，提供予吾等之資料及向吾等所發表之意見並無遺漏重大事實。吾等已倚賴有關資料，並認為吾等所獲提供之資料足以讓吾等達致知情意見，且吾等並無理由相信有任何重要資料被隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供之資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴集團之業務及財務狀況進行獨立調查，亦無就所獲提供之資料進行任何獨立核查。

### 所考慮之主要因素及理由

於考慮協議之條款對獨立股東而言是否公平合理時，吾等已計及以下所載之主要因素及理由：

#### 1. 背景資料

##### 二零零七年協議

順豪於二零零六年四月十一日在香港註冊成立，其當時全部已發行股本乃由沿海物業發展所擁有。誠如 貴公司日期分別為二零零七年二月六日及二月二十八日之公佈及通函內披露，根據沿海物業發展與AG Coastal Dalian於二零零七年一月二十七日訂立之買賣協議（「二零零七年協議」），AG Coastal Dalian自沿海物業發展收購順豪50%權益，現金總代價為51,420,000美元（相等於約400,048,000港元）。於二零零七年協議完成（二零零七年二月六日生效）後，順豪分別由 貴集團及AG Coastal Dalian擁有50%及50%，自二零零七年三月三十一日止財政年度起列為 貴公司之附屬公司。

### 大連項目

順豪為投資控股公司，順豪之主要資產為其於遼寧寶城全部股權之權益。遼寧寶城主要從事於大連項目之發展，大連項目分為兩期，將土地發展為總建築面積約355,310平方米之綜合用途物業。大連項目一期（「一期」）主要由住宅單位及服務式公寓組成，而第二期（「二期」）則主要由辦公室、商業單位、酒店、零售店舖及停車場組成。於最後實際可行日期，一期處於施工階段而二期發展工程尚未展開。於二零零九年九月三十日，大連項目產生及資本化之成本總額約1,567,000,000港元，即大連項目於當日之賬面值。

根據 貴公司提供之資料，一期若干物業單位已於二零零八年年底起預售。於二零零九年十二月三十一日，合共建築面積約91,264平方米（佔一期總建築面積約48%）已預售，而相關銷售所得款項達約人民幣1,384,300,000元（相等於約1,573,000,000港元）。董事預期，一期將於二零一零年年底前完成建築工程，而二期工程將於二零一零年第二季動工。

### 股東契據

就二零零七年協議，AG Coastal Dalian、沿海物業發展、順豪、 貴公司及AG Coastal Ltd.訂立日期為二零零七年二月六日之股東契據（「股東契據」），內容有關於二零零七年協議完成後訂約各方於順豪之權利與責任，當中包括順豪向AG Coastal Dalian及沿海物業發展作出分派之分配比例。股東契據亦授予AG Coastal Dalian先行回收權，先行回收權可於股東契據日期第二至第三周年（即二零零九年二月六日至二零一零年二月六日期間）內任何時間行使，按預先釐定之公式收回其投資。倘AG Coastal Dalian行使先行回收權，彼將放棄其於有關二期溢利分派之權利，而其於順豪之股權則不受影響。

## 2. 中國及大連之物業市場

自大連市統計局及中國國家統計局之官方網站取得有關二零零四年至二零零八年大連物業市場之資料載列如下。

誠如下文表A所示，近年大連商品房銷售均有所增長。銷售由二零零四年約人民幣15,150,000,000元增加至二零零八年人民幣47,460,000,000元，佔年度複合增長約33.04%。住宅房銷售於總銷售佔重大比重，因而支持增長。

**表A – 大連商品房銷售**

年份	商品房銷售	
	(包括住宅及 非住宅) (人民幣億元)	商品房銷售 (僅為住宅) (人民幣億元)
二零零四年	151.5	132.4
二零零五年	187.4	167.5
二零零六年	284.5	242.7
二零零七年	461.1	424.7
二零零八年	474.6	432.6

資料來源：大連市統計局正式網站

根據中國國家統計局發佈之資料，大連樓房之銷售價於二零零四年至二零零八年期間持續上升。誠如下文表B所載，大連樓房之平均銷售價於該期間的各年均上升，年增長率為4.6%至10.9%。根據最近期可得資料，二零零九年十一月之銷售價格指數為103.4，樓房之銷售價較二零零八年同期上升3.4%。

**表B – 大連樓房之銷售價格指數**

年份	銷售價格指數 (附註)
二零零四年	104.6
二零零五年	109.2
二零零六年	110.9
二零零七年	107.2
二零零八年	104.8

附註：去年之指數=100

資料來源：中國國家統計局正式網站



中國近年急速之經濟發展亦帶動了物業市場之發展。根據中國國家統計局發佈之資料，中國於二零零四年至二零零七年之國內生產總值之複合年增長逾15%。二零零九年首三季之國內生產總值為人民幣217,817億元，較二零零八年同期增長7.7%。近年，於中國城市地區之房地產發展之投資亦錄得顯著增長，於二零零四年至二零零七年之複合年增長逾24%。該等投資於二零零八年為約人民幣30,580億元，較二零零七年同期進一步上升約20.9%。

整體而言，董事對中國及大連之物業市場持樂觀態度，理由是上述之國內生產總值及房地產發展之投資增長，顯示中國經濟整體增長前景，儘管大連商品房之銷售及銷售價於二零零八年之增長有所減慢，董事認為，本公司作為專注於中國市場之物業開發商，將自中國經濟之整體增長中受惠。由於大連項目之目標客戶為中高檔市場，潛在買家受物業融資信貸緊縮之影響一般較低，故中國政府近期為使物業市場降溫而頒佈之政策預期對大連項目不會構成重大影響。

### 3. 進行收購事項之理由

貴集團主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。貴集團之發展項目位於北京及上海以及東莞、江西、瀋陽、蘇州、大連及武漢等多個一、二線城市。貴集團推行為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區及開發優質商業物業作投資之業務策略。

吾等獲 貴公司告知，先行回收權乃AG Coastal Dalian與沿海物業發展於二零零七年協議之時作出之商業安排。誠如函件所述，沿海物業發展授予AG Coastal Dalian先行回收權，以就大連項目二期提早收回其投資及放棄其未來股息權之權利。AG Coastal Dalian有酌情權，可向沿海物業發展發出書面通知，於二零零九年二月六日至二零一零年二月六日任何時間內行使先行回收權。於行使先行回收權後，沿海物業發展應付AG Coastal Dalian一筆相等於AG Coastal Dalian於大連項目二期之投資總額之金額連利息，而沿海物業發展將有權獲得就大連項目二期應佔溢利之所有分派。大連項目一期應佔溢利及AG Coastal Dalian之股權將不會因行使先行回收權而受到影響。先行回收權與AG Coastal Dalian就二期之溢利分配權利相關，並維持其於一期之溢利分配權利，為AG Coastal Dalian提供靈活性，讓其可依願獨立於二期分開處理一期之投資與回報。



由於一期之發展工程已將近竣工，訂約方已就彼等於大連項目之持續參與考慮其他選擇。鑒於一期之預售情況令人滿意以及大連物業市場整體之前境，貴公司擬綜合其於順豪之權益。董事認為收購事項將使貴公司全面控制大連項目之管理及營運，倘AG Coastal Dalian行使先行回收權以獨立於一期分開二期之溢利分配但保留於順豪之50%股權則對貴公司更為有利。

經考慮上文所述，吾等認同董事之意見，收購事項符合貴集團專注發展其地區分佈優越之土地組合之策略，而收購事項將令貴集團可全面動用預售一期物業單位所得之資金及發展大連項目所得之全部溢利，符合貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 順豪集團之財務回顧

下表載列順豪集團截至二零零九年三月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之經審核綜合業績，乃摘錄自通函附錄三所載之會計師報告：

	截至九月三十日		
	截至三月三十一日止年度		止六個月
	二零零八年	二零零九年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
除稅前淨虧損	12.9	24.4	22.5
年內／期內虧損	11.2	22.6	21.6

順豪集團截至二零零九年三月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止六個月並無錄得任何營業額。誠如上文「背景資料」一段所述，若干物業單位已預售，而遼寧寶城已收取相關所得款項。然而該等所得款項並無於順豪集團根據適用會計準則及貴集團之收入確認政策而編製之財務報表中確認為營業額。順豪集團於截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度及截至二零零九年九月三十日止六個月之虧損主要為預售一期單位所產生之市場推廣及銷售費用以及其他一般及行政開支。

誠如通函附錄三所載順豪集團之會計師報告所披露，順豪集團於二零零九年九月三十日之經審核綜合權益總額為約839,700,000港元。該等結餘主要包括土地之發展中物業約1,567,000,000港元及現金及銀行結存約1,034,500,000港元，而產生自預售一期單位已收按金之負債及銀行借貸分別為約1,095,400,000港元及907,900,000港元。

## 5. 協議之主要條款

### 代價

銷售股份之代價為人民幣650,000,000元（相等於約738,595,000港元）。吾等從函件中注意到代價乃經參考順豪集團於二零零九年九月三十日之未經審核綜合資產淨值及物業單位於二零零九年十一月三十日之累計預售額後，由協議訂約各方公平磋商釐定。

於評估代價是否公平合理時，吾等已考慮上文「順豪集團之財務回顧」一段所討論之順豪集團之財務狀況及獨立專業估值師戴德梁行所編製土地及大連項目於二零零九年十二月三十一日之估值。由戴德梁行所編製之估值報告之全文載於通函附錄一。

誠如上文提及之估值報告所披露，土地及大連項目於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值為人民幣2,300,000,000元（相等於約2,613,500,000港元）（「資本值」）。吾等已與戴德梁行討論其進行估值時所採納之方法、基準及假設。吾等明白戴德梁行於估值時採納直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售證據。就此而言，吾等自戴德梁行得知，於達致建議發展項目完成時土地及大連項目於二零零九年十二月三十一日之資本值時，已考慮來自一期預售單位及與大連項目相近似之已竣工項目及空地之可資比較之銷售證據。若干調整經已作出，以計及其他因素，例如直至完成發展項目並能反映已竣工發展項目品質而將會支出之預期成本及其他成本如預計專業費用及隱含利息，亦計及反映估值日期直至竣工期間之發展風險之其他因素，以便計得資本值。吾等認為上述之估值基準屬公平合理。

由於順豪集團之唯一資產為大連項目，吾等認為按順豪集團之資產淨值（計及資本值）去評價代價乃屬恰當。根據順豪集團於二零零九年九月三十日之

經審核資產淨值839,700,000港元及資本值超出大連項目之賬面值約1,046,500,000港元，順豪集團之經調整資產淨值將為約1,886,200,000港元。代價人民幣650,000,000元（相等於約738,600,000港元）較順豪集團於二零零九年九月三十日之經調整綜合資產淨值943,100,000港元之50%應佔權益折讓21.7%。

根據順豪集團之最近期末經審核綜合管理賬目，順豪集團於二零零九年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為833,900,000港元，而大連項目於該日之賬面淨值為1,611,600,000港元。經計及資本值超出大連項目之賬面值約1,001,900,000港元，順豪集團於二零零九年十二月三十一日之經調整資產淨值將為約1,835,800,000港元。代價較銷售股份應佔順豪集團於二零零九年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值約917,900,000港元折讓19.5%。

根據上述分析，貴公司可以順豪集團之經調整綜合資產淨值應佔50%權益之折讓價而非溢價收購銷售股份，符合貴公司之權益。儘管代價較AG Coastal Dalian之原收購價為高，但由於自二零零七年協議完成後，土地上不斷進行發展工程，以及土地之價值上升（已反映於二零零九年十二月三十一日之資本值），吾等相信代價屬公平合理。

#### 付款條款

代價將分三期支付。按金須由沿海地產投資於股東特別大會日期後第三個營業日，透過將AG Coastal Dalian償還預付款之責任轉讓予沿海物業發展支付。第二次付款及餘額須由沿海地產投資分別於股東特別大會日期後第三個營業日及完成日期以現金支付予AG Coastal Dalian。由於按金並無涉及任何貴集團之現金流出，貴集團須就收購事項支付現金人民幣577,020,459元（相等於約655,668,348港元）。

#### 終止

倘協議於完成前終止及按金及／或第二次付款已由沿海地產投資支付予AG Coastal Dalian，則AG Coastal Dalian將動用順豪向AG Coastal Dalian支付之未來股息及因行使先行回收權而應付AG Coastal Dalian之代價，抵銷其已收取之金額。

按金及第二次付款合共為人民幣273,000,000元（相等於約310,200,000港元）。根據股東契據之條款及截至本函件日期一期之累計預售額，貴公司預期就一期可能應付予AG Coastal Dalian之股息及在AG Coastal Dalian行使先行回收權情況下而應付予AG Coastal Dalian之金額將超出按金及第二次付款。AG Coastal Dalian已承諾於協議日期至終止協議日期期間不行使先行回收權。由於一期之發展工程已將近竣工，而遼寧寶城可於單位交付予其客戶後始開始確認預售之收入及溢利，貴公司認為於協議終止時作出抵銷之安排可以接受。

## 6. 收購事項之財務影響

### 營運資金

誠如貴公司所告知，代價將由貴集團透過其內部資源及／或外部借貸支付，惟至今尚未作出任何外部借貸。根據貴公司截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」），貴集團之流動資產淨值及現金及銀行結存分別為約5,349,700,000港元及2,130,100,000港元。根據協議，按金須由沿海地產投資透過將AG Coastal Dalian償還預付款之責任轉讓予貴公司之間接全資附屬公司沿海物業發展支付。因此，支付按金對貴集團之營運資金並不構成任何影響。由於完成後須支付第二次付款及餘額，貴集團之營運資金將減少約人民幣577,000,000元（相等於約655,600,000港元）（假設全數金額以貴集團之內部資源支付）。儘管如此，營運資金之減少可因貴公司於完成後全面動用預售一期物業單位所得之資金所抵銷。

### 資產淨值

根據中期報告，貴公司擁有人應佔未經審核綜合權益總額為約3,225,600,000港元。誠如通函附錄四之備考財務資料所載，假設完成於二零零九年九月三十日達成，預期收購事項將不會對貴公司擁有人應佔之權益總額構成任何影響。

盈利

於完成後，順豪將成為 貴公司之全資附屬公司。順豪集團之業績將繼續併入 貴集團計算（並無任何少數股東權益），而 貴公司可享有發展大連項目所得之所有收入及溢利（如有）。收購事項對 貴集團盈利之實際影響將視乎順豪集團之未來表現，而吾等現時無法具體計算該影響。

意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是(i)中國及大連物業市場之前景；(ii) 貴集團專注發展其物業組合之策略；(iii)銷售股份代價較應佔順豪集團於二零零九年十二月三十一日之資產淨值（經土地及大連項目之資本值調整）折讓；(iv)收購事項將令 貴公司於完成後可全面動用預售一期所得款項及發展大連項目所得之溢利；及(v)收購事項之財務影響後，吾等認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言為公平合理，而收購事項乃於 貴公司之一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及  
獨立股東 台照

代表  
創越融資有限公司  
董事總經理  
龍松媚  
謹啟

二零一零年二月二十五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國物業權益於二零零九年十二月三十一日之價值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

關於：中國遼寧省大連市沙河口區星海灣之在建中物業

#### 估值指示、估值目的及估值日期

茲遵照 閣下之指示對由沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 貴集團提供該物業於二零零九年十二月三十一日（「估值日」）之市值意見。

#### 市值之定義

除另有說明外，該物業之估值乃吾等對市值之意見。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所擬定義，市值乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情及自願之情況下審慎進行交易而可換取之估計金額」。

#### 估值基準及假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授予之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之物業進行估值時，吾等假設在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授該物業於特定土地使用年期內之可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴集團就該物業之業權而提供之意見，並已評估該物業之整體權益。

於對該物業進行估值時，吾等假設該物業之承批人於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用或轉讓該物業。

吾等在本估值中，並無計及該物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何開支。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

#### 估值方法

該物業乃於中國之發展中物業。吾等已對該物業進行估值，其前提是該物業將按 貴集團所提供之最新發展議案進行發展並竣工。吾等假設已就發展建議從有關政府當局獲得一切同意書、批文及許可證，且無任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關當局批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售證據，而吾等亦已計及已支出之建築成本及將會支出以完成發展之成本，藉以反映已竣工物業品質。「擬開發項目完成時之資本值」指吾等對該發展總售價之意見，並假設其於估值日期已經竣工。

#### 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該物業之業權文件摘要，惟並無查閱文件正本，以確定是否有任何並未顯示於吾等所獲副本上之修訂。

於進行估值時，吾等在一定程度上頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市眾一律師事務所提供有關中國物業之資料，並已接受 貴集團向吾等提供有關規劃批文



或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、開發項目之預期落成日期、泊車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積、貴集團所佔權益等意見及其他一切有關事宜。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲取之資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供之資料（該等資料對本估值十分重要）之真確性及準確性。根據貴集團給予吾等之意見，貴集團所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

吾等已視察該物業之外部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等之文件所示之面積均為正確。

### 貨幣

除有另說明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）列示。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港  
中環  
康樂廣場八號  
交易廣場第一座  
十七樓一七零八室  
沿海綠色家園有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事

陳家輝  
註冊專業測量師（產業測量組）  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零一零年二月二十五日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值
中國 遼寧省 大連市 沙河口區 星海灣之 在建中物業	該物業包括在一幅總地盤面積約33,212.60平方米的土地上興建中之住宅及商業發展。  根據 貴集團提供之資料，該物業擬發展為一項總建築面積約355,310平方米之項目。	該物業目前處於施工階段。	人民幣2,300,000,000元

用途	計劃總建築面積 (平方米)
----	------------------

住宅	105,433
服務式住宅	64,302
酒店	46,148
商業	21,158
辦公室	66,318
停車場	51,951

總計	<u>355,310</u>
----	----------------

擬發展項目預計於二零一零年至二零一二年期間分兩期竣工。一期正進行建設工程，而二期之發展工程尚未展開。

該物業之土地使用權已授出，使用年期於二零四二年九月四日及二零七二年九月四日屆滿，分別用作其他商業服務及住宅用途。

## 附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局所發出之3份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為33,212.60平方米）的土地使用權已授予遼寧寶城房地產開發有限公司，詳情載列如下：

證書編號	授出日期	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
(2002)03078	二零零四年十一月八日	其他商業服務	於二零四二年九月四日屆滿	6,359.00
(2008)03039	二零零八年九月二十二日	住宅	於二零七二年九月四日屆滿	18,810.10
(2002)03080	二零零四年十一月八日	住宅	於二零七二年九月四日屆滿	8,043.50
總計：				<u>33,212.60</u>

- (2) 根據大連市國土資源和規劃局（「出讓人」）與遼寧寶城房地產開發有限公司（「受讓人」）於二零零二年九月五日訂立之國有土地使用權出讓合同第2002077號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情載列如下：
- |       |        |   |   |
|-------|--------|---|---|
| (i)   | 地點     | : | 星海灣A區第3、6、7及8地段                         |
| (ii)  | 地盤面積   | : | 34,001.2平方米                             |
| (iii) | 土地用途   | : | 酒店、辦公室及服務式住宅                            |
| (iv)  | 土地使用年期 | : | 自合同日期起分別為四十年（用作酒店及辦公室用途）及七十年（用作服務式住宅用途） |
| (v)   | 許可建築面積 | : | 300,000平方米                              |
| (vi)  | 土地出讓費  | : | 人民幣340,012,000元                         |
- (3) 根據大連市規劃局於二零零七年十二月二十六日發出之建設用地規劃許可證第2007-0152號，地盤面積34,000平方米之物業建築地盤乃符合城市規劃的規定。
- (4) 根據大連市規劃局於二零零八年八月二十二日發出之建設工程規劃許可證第210204200800084號，該物業之建築工程（地面樓面面積175,000平方米及地下樓面面積42,230平方米）乃符合建築工程的規定並獲批准。
- (5) 根據大連市城鄉建設委員會於二零零八年九月十二日發出之建設工程施工許可證第210201200809120201號，該物業獲准按建築規模217,230平方米施工。
- (6) 根據三份日期分別為二零零八年九月二十五日、二零零八年十月十五日及二零零九年十月二十三日之商品房預售許可證第20080080號、第20080083號及第20090060號，總樓面面積為174,770平方米之該物業獲批准預售。
- (7) 根據日期為二零零七年六月二十日之第014186號營業執照，遼寧寶城房地產開發有限公司已註冊成立為外商獨資有限公司，註冊資本為50,000,000美元，有效經營期從二零零零年四月二十日起至二零二零年四月十四日止。
- (8) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約91,264平方米的發展項目已預售，總代價為約人民幣1,384,300,000元。上述物業項目之總代價已在吾等之估值中列出。
- (9) 據 貴集團告知，於估值日期，擬發展項目之已支付總建築成本為約人民幣452,000,000元。於估值日期，估計尚需支付之總建築成本約人民幣1,812,000,000元。吾等於估值中已計及該等成本。
- (10) 倘該建議發展項目竣工，其於二零零九年十二月三十一日之資本值約人民幣5,289,000,000元。
- (11) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- |      |  |
|------|--|
| (i)  | 遼寧寶城房地產開發有限公司擁有該物業之適當合法業權，有權於土地使用權的尚餘年期內轉讓該物業而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支； |
| (ii) | 遼寧寶城房地產開發有限公司乃該物業之唯一合法土地使用者，並已取得有關政府就物業施工之許可證及批准。                    |

- (iii) 該物業載於國有土地使用權出讓合同之所有土地出讓金已悉數償付結清；
- (iv) 該物業並無抵押；及
- (v) 該土地（列於國有土地使用證第(2002)03080號）為日期為二零零九年十二月十七日之法庭指令所查封。遼寧寶城房地產開發有限公司須承擔人民幣67,185,526.67元之債務。結清債務後，法庭指令將獲得解除。
- (12) 在吾等之估值過程中，吾等已假設附註(11)所述有關法庭指令獲得解除。
- (13) 根據 貴集團提供之資料，業權及主要批准及執照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有（部份）
建設工程施工許可證	有（部份）
商品房預售許可證	有（部份）
營業執照	有

## 1. 本集團之財務資料概要

核數師已就審核本集團截至二零零九年三月三十一日止三個年度各年之財務報表均發表無保留意見。以下載列本集團之經審核業績、資產及負債，乃摘錄自本公司之年報。

## 業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	2,956,174	3,114,980	1,203,318
銷售成本	(2,094,530)	(2,341,838)	(891,670)
毛利	861,644	773,142	311,648
投資物業公允價值(減少)增加	(63,430)	57,272	79,575
已竣工之待售物業轉撥至 投資物業時之價值變動溢利	–	23,907	–
出售與物業有關之附屬公司(虧損)溢利	(4,920)	40,775	39,420
出售與物業有關之附屬公司部份權益之 溢利	2,380	–	29,053
認股權證之公允價值溢利	47,399	49,776	–
購回優先票據之溢利	71,183	–	–
其他收入	65,989	89,857	51,482
市場推廣及銷售費用	(157,879)	(101,382)	(31,779)
行政費用	(168,794)	(152,286)	(88,381)
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損	–	(222,503)	(166,484)
貨幣掉期合約之公允價值虧損	–	(37,405)	–
其他費用	(39,153)	(45,749)	(6,192)
財務成本	(87,377)	(49,170)	(34,778)
應佔聯營公司之溢利(虧損)	21,647	3,691	(906)
除稅前溢利	548,689	429,925	182,658
稅項	(332,888)	(306,975)	(138,617)
本年溢利	<u>215,801</u>	<u>122,950</u>	<u>44,041</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人	215,008	116,674	44,463
少數股東權益	<u>793</u>	<u>6,276</u>	<u>(422)</u>
	<u>215,801</u>	<u>122,950</u>	<u>44,041</u>

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股息			
已派	<u>          -</u>	<u>      27,906</u>	<u>      45,284</u>
建議末期	<u>          -</u>	<u>              -</u>	<u>      27,594</u>
	港仙	港仙	港仙
每股溢利			
基本	<u>      7.70</u>	<u>      4.42</u>	<u>      2.00</u>
攤薄	<u>      7.70</u>	<u>      4.39</u>	<u>      1.97</u>

## 資產及負債

	於三月三十一日		
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,124,619	854,372	88,327
投資物業	563,605	616,476	507,321
預付租賃土地款	97,507	97,671	91,520
商譽	82,861	81,032	67,643
於聯營公司之權益	224,653	189,872	114,027
可供出售投資	2,960	2,960	3,047
附抵押銀行存款	69,914	70,360	152,166
<b>總非流動資產</b>	<b>2,166,119</b>	<b>1,912,743</b>	<b>1,024,051</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	6,530,517	5,662,804	6,726,632
已竣工之待售物業	1,889,426	2,324,775	1,184,394
應收賬款	210,952	164,140	53,303
預付款、按金及其他應收款	1,795,120	1,391,292	757,918
應收共同控制實體款項	–	28,098	10,425
應收聯營公司款項	39,926	42,076	–
可收回稅金	25,102	35,808	4,624
附抵押銀行存款	179,038	69,197	219,339
現金及銀行結存	1,654,690	1,205,727	952,749
<b>總流動資產</b>	<b>12,324,771</b>	<b>10,923,917</b>	<b>9,909,384</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	232,333	92,699	74,122
已收按金及遞延收入	3,111,219	2,551,173	2,072,599
其他應付款及應計負債	1,213,686	924,662	1,203,809
欠本公司主要股東款項	34,874	100	12,070
欠共同控制實體款項	6,444	6,361	–
應付稅金	695,450	569,068	192,313
附息之銀行及其他借款	1,460,825	1,560,643	764,336
可換股債券之衍生工具部份	–	–	154,839
衍生財務負債－認股權證	7,330	54,729	–
<b>總流動負債</b>	<b>6,762,161</b>	<b>5,759,435</b>	<b>4,474,088</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>5,562,610</b>	<b>5,164,482</b>	<b>5,435,296</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>7,728,729</b>	<b>7,077,225</b>	<b>6,459,347</b>

	於三月三十一日		
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	279,058	279,058	231,552
儲備	2,848,706	2,538,139	1,567,884
建議末期股息	—	—	27,594
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
本公司權益持有人應佔權益	3,127,764	2,817,197	1,827,030
少數股東權益	490,046	435,942	430,929
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
權益總額	<u>3,617,810</u>	<u>3,253,139</u>	<u>2,257,959</u>
<b>非流動負債</b>			
附息之銀行及其他借款	3,529,996	3,149,689	3,359,250
長期應付款	729	154,881	230,278
遞延稅項負債	580,194	519,516	611,860
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
總非流動負債	<u>4,110,919</u>	<u>3,824,086</u>	<u>4,201,388</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>7,728,729</u>	<u>7,077,225</u>	<u>6,459,347</u>

## 2. 本集團之經審核財務報表

以下為本集團之經審核財務報表連同隨附之附註，乃摘錄自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報。

## 綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

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



## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

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

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

## 綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔													
附註	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	租賃物業 重估儲備 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	中國 儲備金 港幣千元	購股 權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年 四月一日原先呈列 會計政策變動之影響	231,552	502,442	37,872	929	10,784	166,243	9,697	-	993,974	27,594	1,981,087	430,929	2,412,016
	-	-	-	-	-	(6,298)	-	-	(147,759)	-	(154,057)	-	(154,057)
於二零零七年 四月一日重列	231,552	502,442	37,872	929	10,784	159,945	9,697	-	846,215	27,594	1,827,030	430,929	2,257,959
海外業務換算之 匯兌調整	-	-	-	-	-	185,711	-	-	-	-	185,711	28,351	214,062
應佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	7,599	-	-	-	-	7,599	-	7,599
重估盈餘	17	-	-	-	13,040	-	-	-	-	-	13,040	-	13,040
重估樓宇產生之 遞延稅項負債	36	-	-	-	(3,260)	-	-	-	-	-	(3,260)	-	(3,260)
直接於權益中確認之 淨收入	-	-	-	-	9,780	193,310	-	-	-	-	203,090	28,351	231,441
出售附屬公司變現收入 本年度溢利	40	-	-	-	-	2,694	-	-	-	-	2,694	-	2,694
	-	-	-	-	-	-	-	-	116,674	-	116,674	6,276	122,950
本年度確認之總收入	-	-	-	-	9,780	196,004	-	-	116,674	-	322,458	34,627	357,085
於兌換可換股債券時 發行股份	34	44,386	621,238	-	-	-	-	-	-	-	665,624	-	665,624
因行使購股權而 發行股份	34	3,120	3,120	-	-	-	-	-	-	-	6,240	-	6,240
確認以權益結算之 股份支付	37	-	-	-	-	-	-	23,751	-	-	23,751	-	23,751
收購附屬公司額外權益 少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,746)	(34,746)
已付二零零七年 末期股息	15	-	-	(312)	-	-	-	-	-	(27,594)	(27,906)	-	(27,906)
於二零零八年 三月三十一日(重列)	279,058	1,126,800	37,560	929	20,564	355,949	9,697	23,751	962,889	-	2,817,197	435,942	3,253,139

## 本公司權益持有人應佔

附註	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	租賃物業 重估儲備 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	中國 儲備金 港幣千元	購股 權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
海外業務換算之 匯兌調整	-	-	-	-	-	83,095	-	-	-	-	83,095	6,379	89,474
重估虧損	17	-	-	-	(4,794)	-	-	-	-	-	(4,794)	-	(4,794)
重估樓宇產生之 遞延稅項負債	36	-	-	-	305	-	-	-	-	-	305	-	305
直接於權益中確認之 淨收入	-	-	-	-	(4,489)	83,095	-	-	-	-	78,606	6,379	84,985
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	215,008	-	215,008	793	215,801
本年度確認之總收入	-	-	-	-	(4,489)	83,095	-	-	215,008	-	293,614	7,172	300,786
確認以權益結算之 股份支付	37	-	-	-	-	-	-	16,953	-	-	16,953	-	16,953
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(500)	500	-	-	-	-
出售附屬公司部份 股本權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,795	14,795
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,137	32,137
於二零零九年 三月三十一日	279,058	1,126,800	37,560	929	16,075	439,044	9,697	40,204	1,178,397	-	3,127,764	490,046	3,617,810

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

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

## 綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零九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。本公司註冊地址及主要營業地點披露於本年報「公司資料」一節。

由於本公司董事基於公司上市地點而認為港幣乃最合適之呈列貨幣，故本綜合財務報表以港幣呈列，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。本公司絕大部份附屬公司乃在中華人民共和國（「中國」）營運，並以人民幣作為功能貨幣。

本集團主要經營以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 物業管理服務

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

## a. 收入確認

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

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

本年度及上年度溢利增加（減少）按其功能所呈列項目之分析如下：

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

於二零零八年三月三十一日，收入確認之會計政策變動之累計影響概要如下：

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

於二零零七年四月一日，會計政策變動對本集團權益之財務影響概要如下：

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

會計政策變動對本集團上年度之每股基本及攤薄溢利之影響如下：

對每股基本溢利之影響

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



## 對每股攤薄溢利之影響

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

## b. 其他新訂準則、修訂本及詮釋

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

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、 最低資金規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則、修訂本或詮釋。

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

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（倘適合）或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或以後結束之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>8</sup> 對二零零九年七月一日或以後作出之轉讓生效

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

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

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

### 3. 重要會計政策

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

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

#### 編製基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司（其附屬公司）所控制之實體之財務報表。控制是指本公司有權力掌管該實體之財務及營運政策，從而自其經營活動獲得利益。

於年內所收購或出售之附屬公司，其業績乃由收購日期起或至出售日期止（如適用）計算在綜合損益賬內。

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

所有集團內之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目內抵銷。

少數股東權益應佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開列賬。少數股東所佔資產淨值包括其於原業務合併日期之應佔數額，以及自合併日期起少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超逾少數股東於該附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

#### 業務合併

收購附屬公司乃採用收購法處理。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於交易日期所付出之資產、所產生或承擔之負債及本集團所發行之股本權益工具之公允價值總額，及任何業務合併之直接應佔成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之可識別資產、負債及或然負債，須按其於收購日期之公允價值確認。

收購產生之商譽，即為業務合併成本超出本集團於已確認之可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額所佔權益之差額，被確認為資產，並首先按成本計算。如在重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨額所佔權益超過業務合併成本，該等超出之部份立即在損益賬內確認。

被收購方之少數股東權益首先按少數股東所佔已確認之資產、負債及或然負債之公允價值淨額計算。

#### 購入附屬公司之額外權益

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

#### 商譽

收購一間附屬公司（協議日期為於二零零五年一月一日之前）所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司之可識別資產及負債公允價值之權益之差額。

收購一間附屬公司（協議日期為於二零零五年一月一日或以後）所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公允價值之權益之差額。

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

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

其後於出售附屬公司時，其所屬已資本化之商譽金額計入出售之損益金額內。

#### 於聯營公司之投資

聯營公司乃指投資方對其有重大影響力之實體，且並非附屬公司或共同控制實體。

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

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

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

#### 於共同控制實體之投資

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

本集團使用比例合併法確認其於共同控制實體之權益。本集團分佔共同控制實體之各項資產、負債、收入及支出，按比例逐項（按類似分項）併入綜合財務報表。

收購成本超逾本集團於收購當日應佔共同控制實體已確認之可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額之差額被確認為商譽及按本集團有關收購附屬公司而產生之商譽之會計政策列賬（見上文）。

#### 共同控制業務

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

#### 收入確認

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

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

租金收入於物業出租期間以直線法按租約年期確認。

物業管理收入於提供有關服務後確認。

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

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

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

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

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

#### 租賃土地及樓宇

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

#### 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／或資本增值為目的之物業。

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

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

由發展中物業或待售已竣工物業轉往投資物業，物業在承轉日之公允價值及之前之賬面值之差額乃計入損益賬中，當本集團完成建造發展一項自建之投資物業，物業於完成日之公允價值及其之前之賬面值之差額乃計入損益賬中。

就從投資物業轉撥至物業、廠房及設備而言，於轉撥日期賬面值與其公允價值間之差額乃入計損益賬中。

#### 發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地成本、建築成本及其他發展費用、根據本集團會計政策已資本化之借貸成本及其他應佔費用。可變現淨值乃由管理層根據當時之市況釐定。

#### 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業乃按成本值及可變現淨值（以較低者為準）列賬。未出售之已竣工之待售物業成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值乃由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。



### 有形資產減值虧損

本集團於各結算日審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為支出，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損被視作該準則下之重估減少。

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

### 租賃

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

#### 本集團作為出租人

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

#### 本集團作為承租人

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

### 外幣

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

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

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

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

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔之借貸成本乃資本化為該等資產之部份成本。當資產其後可供用作擬定用途或出售時，該等借貸成本將不再資本化。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入，會自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生時於期內之損益賬確認。

### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例之規定為符合參與資格之僱員設立一個定額供款之強制性公積金退休福利計劃（「該公積金計劃」）。所供款項按僱員基本工資之百分比而定，並於僱員提供服務後有權享有供款時列作開支扣除。該公積金計劃之資產由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開。本集團參與該計劃之僱主供款部份全歸僱員所有。

本集團於中國營運之附屬公司均須參與由當地市政府設立之中央退休福利計劃。中國境內附屬公司須按其薪資之若干百分比向中央退休福利計劃作出供款。供款按統籌退休公積金計劃之規定需予支付時即於損益賬中列支。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益賬中所呈報之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括毋須課稅及不可扣稅項目。本集團現時稅項負債以結算日已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃按資產負債表負債法，根據綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之差額確認。一般情況下，所有應課稅暫時差異產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則僅在預計未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時差異時才予以確認。倘暫時差異是由商譽或在初步確認（不包括於業務合併時確認）不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產和負債時產生，則該資產和負債則不予確認。

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

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並削減至不再有足夠之應課稅溢利供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項是根據預期負債償還或資產變現期間所適用之稅率計算。遞延稅項於損益賬中扣除或計入損益賬，惟於遞延稅項直接在權益中扣除或計入權益之情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

## 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會在資產負債表上確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公允價值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本（按公允價值計入損益賬之財務資產及財務負債除外）乃於初步確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公允價值，或從財務資產或財務負債之公允價值中扣除。

## 財務資產

本集團之財務資產分為貸款、應收賬款及可供出售財務資產。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及撤銷確認。定期購買或出售乃購買或銷售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。所採納之與各類財務資產有關之會計政策乃載於下文。

### 貸款及應收款

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

### 可供出售財務資產

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

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

### 實際利息法

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

### 財務資產減值

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

就貸款及應收款而言，減值之客觀證據可包括：

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



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

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

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

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

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

#### **財務負債及股本**

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

股本工具為任何證明集團在扣除所有負債後資產剩餘權益之合約。本集團之財務負債包括可換股債券、衍生財務負債及其他財務負債。有關財務負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

#### **可換股債券**

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

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

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

#### **其他財務負債**

其他財務負債（包括欠本公司主要股東款項、欠共同控制實體款項、應付賬款及其他應付款、附息之銀行及其他借款（不包括上文所述之可換股債券））其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

### 實際利息法

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

### 股本工具

本公司發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 衍生金融工具

衍生工具按公允價值於訂立衍生工具合約日期初步確認，其後按各結算日之公允價值計量，而由此產生之盈虧隨即於損益賬中確認。

### 嵌入式衍生工具

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

### 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須根據債務工具之原有或修訂條款作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法償還到期款項而蒙受之損失。本集團所發行但尚未指定為按公允價值計入損益賬之財務擔保合約，會初步按其公允價值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團會以兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之撥備款額；及(ii)初步確認之款額，並於適用時減去根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

### 撤銷確認

當收取財務資產之現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而本集團已轉讓有關財務資產擁有權之絕大部份風險及回報時，會撤銷確認有關財務資產。於撤銷確認財務資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及於權益直接確認之累計盈虧總數間之差額會於損益賬確認。

財務負債乃於有關合約中規定之義務解除、撤銷或到期時撤銷確認。撤銷確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會在損益賬中確認。

### 股份支付交易

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

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

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

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

#### 4. 估計不確定因素之主要來源

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

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

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

##### 土地增值稅

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

本集團在中國從事物業開發業務之附屬公司需繳納土地增值稅，其包含於稅項開支中。然而在中國不同城市，該等稅種之實施各有差異，而本集團還沒有與有關之稅務機關作土地增值稅報稅表結算。因此，在釐定土地增值額及相關稅負須作重大判斷，在一般業務過程無法確定最終釐定之稅負。本集團之管理層以最佳之估計確認有關負債，倘最終有關事項之稅負結果與原先列賬金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間之稅項開支及土地增值稅撥備。

##### 商譽減值測試

本集團至少每年檢查一次商譽是否存在減值。這需要對可收回金額作出估計，可收回金額乃根據已竣工之待售物業及發展中物業之估計售價及開發成本釐定，並計入獲分配商譽之現金產生單位內。截至二零零九年三月三十一日，本集團商譽之賬面值為港幣82,861,000元（二零零八年：港幣81,032,000元）。進一步詳情列載於附註20。

##### 發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇銷

本集團基於對發展中物業及已竣工之待售物業之可變現性進行評估，其中會按過去經驗評估到竣工還會發生之成本及按過去經驗及當時之市場狀況評估淨銷售價值，然後撇銷發展中物業及已竣工之待售物業至等於可變現淨值。倘到竣工還會發生之成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇銷至可變現淨值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額可能不會兌現，則撇銷會作列賬。撇銷之察覺需運用判斷及估計，倘預期出現差異將影響發生估計改變之期間之發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及其撇銷。於二零零九年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣6,530,517,000元（二零零八年：港幣5,662,804,000元）及港幣1,889,426,000元（二零零八年：港幣2,324,775,000元（重列））。

## 認股權證之計量

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

## 5. 資本風險管理

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

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

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

## 6. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
<b>財務資產</b>		
貸款及應收賬款	2,446,900	1,833,720
可供出售財務資產	2,960	2,960
	<u>2,449,860</u>	<u>1,836,680</u>
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	5,984,689	5,464,422
衍生財務負債	7,330	54,729
	<u>5,992,019</u>	<u>5,519,151</u>

## (b) 財務風險管理目標及政策

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

## (i) 市場風險

## 貨幣風險

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

本集團於報告日以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

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

#### 敏感度分析

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

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

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

#### 公允價值及現金流量利率風險

本集團擁有附帶利率風險之巨額銀行借貸及其他借貸（包括優先票據）。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險。定息借貸令本集團承受公允價值利率風險。年內，本集團並無訂立任何衍生合約對沖其現金流量及公允價值利率風險。

#### 敏感度分析

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

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

#### 其他價格風險

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

### 敏感度分析

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

### (ii) 信貸風險

本集團每項財務資產之賬面值均存在信貸風險，包括應收款、於房產證提交給貸款銀行前為購房客戶所作之擔保以及為聯營公司所作之擔保。本集團之信貸風險主要來自其應收賬款及其他應收款。本集團於各結算日審閱個別應收賬款、貸款及其他應收款之可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足減值虧損。

本集團並無由於單一交易對手方或類同之交易對手方群引致之重大集中信貸風險。

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

### (iii) 流動資金風險

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

### 流動資金及利率風險表

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

	於二零零九年						
	少於	一個月	三個月	一年		未貼現現金	三月三十一日
	一個月	至三個月	至一年	至五年	五年以上	流量總額	之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	727,228	40	239,426	836	-	967,530	952,550
應付共同控制實體款項	6,444	-	-	-	-	6,444	6,444
應付本公司主要股東款項	34,874	-	-	-	-	34,874	34,874
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	26,339	105,052	620,692	1,546,278	-	2,298,361	1,662,941
— 浮動利率	10,333	50,495	953,675	2,644,902	-	3,659,405	3,327,880
	<u>805,218</u>	<u>155,587</u>	<u>1,813,793</u>	<u>4,192,016</u>	<u>-</u>	<u>6,966,614</u>	<u>5,984,689</u>



	於二零零八年						三月三十一日	
	少於 一個月	一個月 至三個月	三個月 至一年	一年 至五年	五年以上	未貼現現金 流量總額	之賬面值	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年三月三十一日								
應付賬款及其他應付款	342,271	171,139	83,468	183,208	-	780,086	747,629	
應付共同控制實體款項	6,361	-	-	-	-	6,361	6,361	
應付本公司主要股東款項	100	-	-	-	-	100	100	
附息之銀行及其他借款								
- 固定利率	22,175	-	755,145	2,378,073	-	3,155,393	2,284,896	
- 浮動利率	28,726	263,340	278,575	2,117,278	691	2,688,610	2,425,436	
	<u>399,633</u>	<u>434,479</u>	<u>1,117,188</u>	<u>4,678,559</u>	<u>691</u>	<u>6,630,550</u>	<u>5,464,422</u>	

## (c) 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值釐定如下：

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

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

## 7. 分類資料

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性經營單位提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- 物業發展分類乃指於中國境內之待售物業開發業務；
- 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及住宅物業作收租用途及／或資本增值之業務；及
- 物業管理分類乃指於中國境內提供物業管理服務。

於該兩個年度內並無內部業務分類之間之銷售或流轉。

## (a) 業務分類

## 收入與業績

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

## 資產負債表

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
分類資產	10,488,517	9,566,946	1,622,685	1,379,523	25,369	19,769	12,136,571	10,966,238
於聯營公司之權益							224,653	189,872
應收聯營公司款項							39,926	42,076
未能劃分之資產							<u>2,089,740</u>	<u>1,638,474</u>
總資產							<u>14,490,890</u>	<u>12,836,660</u>
分類負債	4,113,561	3,403,734	243,645	209,853	10,798	20,529	4,368,004	3,634,116
未能劃分之負債							<u>6,505,076</u>	<u>5,949,405</u>
總負債							<u>10,873,080</u>	<u>9,583,521</u>



## 其他分類資料

	物業發展		物業投資		物業管理		未分配		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊	381	657	246	82	454	299	6,600	5,391	7,681	6,429
預付租賃土地款攤銷	-	-	-	-	-	-	2,275	2,195	2,275	2,195
出售物業、廠房及 設備之虧損	302	22	-	-	18	6	359	18	679	46
撤減發展中物業至 可變現淨值	82,000	-	-	-	-	-	-	-	82,000	-
投資物業之公允價值 (減少)增加	-	-	(63,430)	57,272	-	-	-	-	(63,430)	57,272
資本性支出	3,239	3,834	420,879	49,284	498	1,175	8,179	15,767	432,795	70,060
透過收購與物業有關 之附屬公司產生之 資本性支出	-	-	-	617,078	-	-	-	-	-	617,078
透過收購與物業有關之 共同控制實體產生之 資本性支出	-	2,025	-	-	-	-	-	-	-	2,025
	<u>-</u>	<u>2,025</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,025</u>

## (b) 地域分類

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

本集團所有重大可識別資產及負債均位於中國，故此並未列報地域分類分析。

## 8. 收入

收入(同時為本集團之營業額)乃指出售物業所得款(扣減折扣及與銷售有關之稅項)連同租金收入和物業管理收入。

本集團營業額中之收入由以下業務產生：

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

## 9. 其他收入

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

## 10. 財務成本

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

年內資本化之借貸成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生。

## 11. 稅項

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

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司及共同控制實體於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而得之稅項列支。根據中國有關稅務規則及條例，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免及優惠稅率。

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

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

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

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

## 12. 本年溢利

本集團之本年溢利已扣除（計入）以下各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
已售出竣工物業之成本	1,981,359	2,330,802
撇減發展中物業至可變現淨值	82,000	-
物業、廠房及設備之折舊 (附註17)	11,862	9,280
減：於發展中物業資本化之款項	(4,181)	(2,851)
	7,681	6,429
預付租賃土地款攤銷 (附註a) (附註19)	2,275	2,195
出售物業、廠房及設備之虧損	679	46
土地及樓宇之營運租約之最低租金	8,125	7,587
減：於發展中物業資本化之款項	(2,435)	(2,629)
	5,690	4,958
核數師酬金	2,800	3,000
員工成本：		
薪金及其他福利（包括董事酬金－附註13）	115,447	93,676
以股份支付款項 (附註37)	16,953	23,751
退休金計劃供款	12,422	7,449
減：於發展中物業資本化之款項	(53,896)	(38,680)
	90,926	86,196
長期服務金撥備（回撥）	270	(179)
應佔共同控制實體之稅項 (附註b)	-	160,075
應佔聯營公司之稅項 (附註c)	2,494	916
其他應收款之減值虧損 (附註d)	15,227	-
總租金收入	(9,141)	(6,823)
減：支出費用	3,824	2,308
租金收入淨額	<u>(5,317)</u>	<u>(4,515)</u>

附註：

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

## 13. 董事酬金

按上市規則及香港公司條例第161條規定而披露之本年度董事酬金列載如下：

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

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

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

於本年度內，所有執行董事皆同意放棄彼等本年應得之董事袍金港幣70,000元（二零零八年：港幣70,000元），除此以外，年內並無任何安排可導致任何一位董事放棄或同意放棄任何酬金。

#### 14. 五位最高薪酬人士

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

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

## 15. 股息

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

## 16. 每股溢利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄溢利按下列數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
<b>溢利</b>		
本公司權益持有人應佔本年度溢利及 計算每股基本及攤薄溢利之溢利	215,008	116,674
	二零零九年	二零零八年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本溢利之普通股加權平均數	2,790,582,857	2,641,182,576
潛在攤薄普通股之影響－購股權	—	15,270,801
計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	2,790,582,857	2,656,453,377

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

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

由於轉換本公司可換股債券將導致每股溢利增加，故截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無計及本公司可換股債券之轉換。

## 17. 物業、廠房及設備

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



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

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

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

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

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

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

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

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

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

## 18. 投資物業

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

本集團之投資物業均位於中國境內並按以下租約持有：

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

本集團投資物業於二零零九年三月三十一日已由與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值之獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司重新估值。該等物業之估值報告由戴德梁行有限公司一董事簽署，彼為香港測量師學會（「香港測量師學會」）會員。有關估值已考慮來自該等物業之資本化租金收入淨額或（倘適合）參考位於相同地區及處於相同情況下之同類物業之近期市場交易價資料。於達致資本化租金收入淨額時，物業內所有可出租單位之市值租金乃按投資者就此類物業之預測市場收益率進行評估及予以資本化。市值租金亦可參考有關鄰近其他類似物業之租金作出評估。所採用之資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得之收益率及估值師與物業投資者對市場預測之認識而釐定。

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

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或資本增值之物業權益均用公允價值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

該等投資物業以經營租賃形式出租予第三者，其進一步資料之概要列載於財務報表附註43(a)。

## 19. 預付租賃土地款

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

本集團之租賃土地按如下租約持有：

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

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

## 20. 商譽

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

### 商譽之減值測試

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

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

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團管理層確定包含商譽之現金產出單位概無減值。

## 21. 於共同控制實體之權益

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

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

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

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

於二零零九年及二零零八年三月三十一日，本集團於如下共同控制實體擁有權益：

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

附註：

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

## 22. 於聯營公司之權益

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

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

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

於二零零九年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

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

本集團持有上海豐華39,719,503股股份之上市投資具有禁售期，該禁售期限限制本集團自二零零七年三月一日起介乎12個月至36個月內在市場上出售該等股份。

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

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

### 23. 可供出售投資

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

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

### 24. 附抵押銀行存款／現金及銀行結存

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

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

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

### 25. 發展中物業

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

本集團之發展中物業位於中國境內並按下列租約年期持有：

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

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

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

## 26. 已竣工之待售物業

本集團之已竣工之待售物業位於中國。

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

## 27. 應收賬款

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

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日按合約日期之賬齡分析如下：

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

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

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



## 28. 預付款、按金及其他應收款

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

附註：

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

## 29. 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

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

## 30. 已收按金及遞延收入

在本集團於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表之已收按金及遞延收入中，包括港幣113,000,000元（二零零八年：港幣111,000,000元）乃根據本集團與第三方開發商就聯合開發中國武漢一個物業項目所訂立之聯合開發合同所收取之款項。

根據該聯合開發合同，本集團應達致合同規定之條件，包括提供一塊79,831平方米之土地，於二零零九年三月三十一日之賬面值為人民幣38,000,000元（約相等於港幣44,000,000元），而該第三方開發商全面負責該物業項目之開發，本集團則向該第三方開發商收取一筆現金回報人民幣100,000,000元（約相等於港幣113,000,000元）。

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

## 31. 附息之銀行及其他借款

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

## 附註：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，本集團若干銀行貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣47,000,000元（二零零八年：港幣48,000,000元）之土地及樓宇（附註17）；
  - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣792,000,000元（二零零八年：港幣694,000,000元）之在建工程（附註17）；
  - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣95,000,000元（二零零八年：港幣95,000,000元）之租賃土地（附註19）；

- (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣45,000,000元之銀行存款(二零零八年:無)(附註24);
- (v) 本集團若干賬面總值約為港幣5,203,000,000元(二零零八年:港幣3,726,000,000元)之發展中物業(附註25);
- (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣1,464,000,000元(二零零八年:港幣1,721,000,000元(重列))之已竣工之待售物業(附註26);及
- (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零九年三月三十一日,本集團若干其他貸款乃以下列資產作抵押:
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣20,000,000元(二零零八年:港幣22,000,000元)之土地及樓宇(附註17);
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣60,000,000元(二零零八年:港幣64,000,000元)之投資物業(附註18);
- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣341,000,000元(二零零八年:港幣171,000,000元)之發展中物業(附註25);
- (iv) 於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權;及
- (v) 本公司若干附屬公司之公司擔保。
- (c) 本集團附息銀行及其他借款(不包括優先票據)之實際利率(其亦與合約定下之利率相若)範圍如下:

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

本集團以人民幣(有關集團實體之功能貨幣)以外之貨幣計值之借款如下:

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

- (d) 優先票據

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

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

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

### 32. 可換股債券

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

除提早贖回購股權部份外，可換股債券包括兩部份，即負債部份及換股權衍生工具部份。於發行時，以外幣計值之可換股債券之兌換權衍生工具之公允價值已予釐定，並列賬為按公允價值變動於損益賬處理之衍生財務負債。負債部份之實際年利率為21.68%。

過往年度可換股債券之負債部份及換股權衍生工具部份之變動載列如下：

	負債部份		衍生工具部份	
	千美元	呈列為 港幣千元	千美元	呈列為 港幣千元
於二零零七年四月一日	35,014	273,105	19,851	154,839
利息費用	2,533	19,754	-	-
已付利息	(588)	(4,577)	-	-
公允價值變動產生之虧損	-	-	28,526	222,503
兌換	(36,959)	(288,282)	(48,377)	(377,342)
於二零零八年三月三十一日及 二零零九年三月三十一日	-	-	-	-

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

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

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

董事認為，二項式期權定價模式適用於評估兌換期權衍生工具於兌換時之價值。

### 33. 衍生財務負債

#### (a) 外匯掉期合約

本公司利用貨幣掉期合約對沖其以美元為貨幣單位之借款（倘必要）。本公司與一家獨立財務機構簽訂貨幣掉期合約，據此，於二零零八年八月五日，本公司將支付人民幣461,207,500元之議定金額（並需每半年支付以固定年息率6.33%計算之利息），同時收取57,500,000美元之議定金額（並可每半年收取以固定年息率9%計算之利息）。此貨幣掉期合約在償還該等借款之後於截至二零零八年三月三十一日止年度終止，導致公允價值虧損港幣37,405,000元。

#### (b) 認股權證

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

認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動會於損益賬內處理。

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

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

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

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

## 34. 股本

## 股份

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

於截至二零零八年三月三十一日止年度期間，總票面值約港幣310,704,000元之可換股債券已轉換為443,862,857股本公司每股面值港幣0.10元之股份。

## 購股權

本公司之購股權計劃及根據該等計劃發行之購股權之詳情載於附註37。

## 35. 長期應付款

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

長期應付款之還款期分析如下：

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

## 36. 遞延稅項負債

於本年度內遞延稅項負債（資產）之變動如下：

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

附註：

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

## 37. 購股權計劃

本公司於一九九七年九月二十日採納了一個購股權計劃（「計劃1997」），根據該計劃，本公司可向合資格參與人士，包括本公司或其任何附屬公司之董事（非執行董事除外）以及本集團之其他僱員授予可認購本公司不時已發行股本合共最多10%之購股權。根據計劃1997，本公司董事可隨時終止該計劃，據此董事於二零零二年八月三十日終止計劃1997。然而所有於計劃1997授出而於終止計劃1997之日仍未被行使之購股權將可據計劃1997之條款繼續有效行使。



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

**(a) 計劃2002之目的**

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

**(b) 合資格參與者（「參與者」）**

董事可全權酌情決定邀請屬於以下任何參與者類別之任何人士接受可認購本公司股本中股份之購股權：

- (i) 任何本公司或其附屬公司之合資格僱員；
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨物或服務供應商；
- (iv) 本集團或任何投資實體之任何客戶；
- (v) 本集團或任何投資實體之任何法律或財務顧問或向本集團或任何投資實體提供研究、發展或其他技術支援之任何技術顧問；及
- (vi) 對本集團或投資實體之發展及增長有所貢獻或會有貢獻之本集團或任何投資實體之任何成員公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行之任何證券之任何持有人；

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

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

**(c) 最高股份數目**

- (i) 所有於計劃2002及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未被行使之購股權於予以行使時發行的股份數目總額，合共不得超過本公司不時已發行股本之30%。
- (ii) 可於根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃授出購股權（就此而言，根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃之條款已失效之購股權不予計算）予以行使時發行之股份總數，合共不得超過本公司於採納計劃2002日期已發行股本，或倘該10%限額獲更新，則於股東批准更新一般計劃限額當日之10%（「一般計劃限額」）。



**(d) 各參與者可獲授權益上限**

每名參與者在任何12個月內根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已被行使及尚未被行使之購股權）當於被行使時所發行及將發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%（「個別限額」）。於任何12個月內（包括再授出當天）向參與者再次授予購股權而超逾個別限額，則本公司須向股東寄發通函，及另行召開股東大會尋求股東批准，而於該大會上該參與者及其聯繫人士不可參與投票。

**(e) 向關連人士授出購股權**

(i) 根據計劃2002向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士授予購股權均須取得獨立非執行董事（除任何獲授購股權的獨立非執行董事外）的批准。

(ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授予購股權，會致使有關人士於截至及包括獲授購股權當日的12個月內獲授及將獲授購股權（包括已被行使、已被註銷及尚未被行使之購股權）於予以被行使後所發行及將發行之本公司股份：

(aa) 合共超過本公司已發行股份的0.1%；及

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

則該等再次授予購股權必須獲得股東於股東大會的批准。

凡修改授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士的參與者的購股權的條款，須經股東在股東大會上批准。

**(f) 接納及行使購股權之時間**

參與者須於獲邀授予購股權之日起計28日內接納擬授予之購股權，而接納購股權時須支付合共港幣1元之代價。

購股權可按照計劃2002之條款於董事所決定並已知會各承授人之期間內之任何時間被行使，該期間可始於獲邀授予購股權之日，惟在任何情況下不得遲於授予購股權之日起計十年（及受根據該計劃條款而提早終止購股權之約束）；根據計劃2002授出之購股權董事可酌情釐定該等購股權於被行使之前之最短持有時間，然而於計劃2002內並無指明購股權被行使之前必須持有之最短期限之要求。

**(g) 購股權行使價之釐定基準**

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

**(h) 計劃2002之期限**

計劃2002之有效期為自二零零二年九月二十四日起計十年。

下表披露本公司於過往年度根據計劃1997授出之購股權之變動：

參與者姓名 或類別	購股權數量			購股權 授出日期 <sup>(1)</sup>	購股權行使期 <sup>(3)</sup>	購股權 行使價 <sup>(2)</sup> 港幣元
	於二零零七年 四月一日	本年度行使	於二零零八年 三月三十一日			
<b>董事</b>						
曾文仲	6,400,000	(6,400,000)	-	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
江鳴	6,400,000	(6,400,000)	-	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
陶林	6,400,000	(6,400,000)	-	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
鄭榮波	6,400,000	(6,400,000)	-	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
林振新	1,600,000	(1,600,000)	-	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
<b>其他員工</b>						
合計	4,000,000	(4,000,000)	-	二零零零年 五月二十日	二零零零年十月一日至 二零零七年九月十九日	0.20
	<u>31,200,000</u>	<u>(31,200,000)</u>	<u>-</u>			

附註：

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

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

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

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

下表披露本公司根據計劃2002授出之購股權於本年度之變動：

參與者姓名 或類別	購股權數量					購股權 授出日期 <sup>(1)</sup>	購股權行使期限 <sup>(2)</sup>	購股權 行使價 <sup>(3)</sup> 港幣元
	於 二零零七年 四月一日	本年度授出	於 二零零八年 三月三十一日	本年度沒收	於 二零零九年 三月三十一日			
<b>董事</b>								
曾文仲	—	10,000,000	10,000,000	—	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
江鳴	—	10,000,000	10,000,000	—	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
陶林	—	10,000,000	10,000,000	—	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
鄭榮波	—	10,000,000	10,000,000	—	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
林振新	—	2,500,000	2,500,000	—	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20

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

附註：

- (1) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權之行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或類似之股本變更而作出調整。
- (3) 購股權可根據購股權證書所載於二零零八年五月十五日至二零一二年九月二十三日期限分批行使。

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

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

下列假設用於計算購股權之公允價值：

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

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

### 38. 收購與物業有關之附屬公司

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

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

收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流入（流出）分析如下：

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

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

### 39. 收購與物業有關之共同控制實體

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

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

有關收購與物業有關之共同控制實體之現金及現金等值之淨流出分析載列如下：

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

## 40. 出售與物業有關之附屬公司

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

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

有關出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨 (流出) 流入分析如下：

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

於截至二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止年度，所出售附屬公司之業績對本集團該等年度之綜合收入或除稅後溢利並無重大影響。

## 41. 主要非現金交易

於截至二零零八年三月三十一日止年度，票面值總額約為港幣310,704,000元之可換股債券被轉換為443,862,857股本公司每股面值港幣0.10元之股份及股份溢價賬為港幣621,238,000元。

## 42. 或然負債

(a) 於結算日，本集團已作出以下擔保：

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

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

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

## 43. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註18），經營租賃經商議達成由一個月至超過五年不等期限之租期。租賃條款一般亦包括租客須支付保證按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於結算日，本集團根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在未來可收取之最低租金總額如下：

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

(b) 作為承租人

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

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

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



## 44. 資本承擔

於二零零九年三月三十一日，本集團有以下之資本承擔：

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

## 45. 關連人士交易

(a) 除於本綜合財務報表其他附註所披露之交易與結餘外，本集團有如下的重大關連人士交易：

- (i) 於二零零五年之前，本集團透過由本公司之附屬公司之若干高級管理人員（「該等高級管理人員」）進行合共港幣35,900,000元之個人按揭貸款（「該等貸款」），為本集團之若干於中國之已竣工之待售物業（「該等物業」）之一項貸款獲取重新融資。於該重新融資安排項下，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使他們得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之款項用於支付應付本集團之購買代價款。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信託契約及其他安排，本集團保留該等物業之實益擁有權及其相關連之利益。董事認為，本集團保留與該等物業及該等貸款相關連之大部份風險及收益，因此，本集團於綜合財務報表繼續承認該等物業，並將向該等高級管理人員收取之款項記錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零零九年三月三十一日，該等物業之合計賬面值及該等貸款於綜合資產負債表之餘額分別約港幣80,100,000元（二零零八年：港幣85,800,000元）及港幣15,400,000元（二零零八年：港幣18,100,000元）。
- (ii) 於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團向聯營公司收取之項目管理費收入為港幣7,395,000元。

## (b) 關連人士之結餘餘額

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

## (c) 本集團主要管理人員之薪酬

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

董事酬金之進一步資料載於附註13。

## 46. 本公司之資產負債表資料

本公司於結算日之資產負債表資料包括：

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

附註：

## (a) 本公司儲備

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

## 47. 主要附屬公司資料

下列為於結算日主要附屬公司之資料：

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

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比	主要業務
沿海地產投資(中國)有限公司*	中國	100,000,000美元	100	投資控股
間接持有之附屬公司：				
北京高盛置業有限公司*	中國	人民幣466,800,000元	100	物業發展及投資
北京溫德拉房地產開發有限公司	中國	人民幣100,000,000元	100	土地發展
北京興港房地產有限公司*	中國	13,500,000美元	100	物業發展
成都鼎元置業有限責任公司	中國	人民幣10,000,000元	79	物業發展
沿海綠色家園發展江西有限公司*	中國	12,000,000美元	100	物業發展
沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司*	中國	20,000,000美元	100	投資控股
沿海綠色家園發展(深圳)有限公司*	中國	12,000,000美元	100	物業發展
沿海綠色家園發展(武漢)有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	100	物業發展
沿海綠色家園發展(廈門)有限公司*	中國	人民幣100,000,000元	100	物業發展
四川沿海綠色家園投資有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	100	土地發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權遞延股 港幣20,000,000元 (附註ii)	100	投資控股
沿海物業發展(上海)有限公司*	中國	12,000,000美元	100	投資控股
沿海物業管理有限公司	香港	普通股港幣500,000元	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比	主要業務
沿海麗園(鞍山)置業有限公司#	中國	人民幣42,000,000元	100	物業發展
東莞麗水佳園發展有限公司#	中國	人民幣10,000,000元	100	物業發展
龍徽投資有限公司	香港	普通股港幣1,000元	100	投資控股
泛豪發展有限公司	香港	普通股港幣10,000元	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港	普通股港幣10,000元	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港	普通股港幣10,000元	100	物業投資
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	投資控股
海創營銷策劃(深圳)有限公司#	中國	人民幣1,000,000元	100	管理服務
經典建設有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	100	建設
安威投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	投資控股
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島／ 香港	普通股50,000美元	100	投資控股
遼寧寶城房地產開發有限公司# (附註(iii))	中國	50,000,000美元	50	物業發展
美佳物業管理(深圳)有限公司#	中國	1,400,000美元	100	物業管理
北方沿海房地產開發(大連)有限公司#	中國	5,000,000美元	100	物業發展
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	投資控股
上海沿海商業投資管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行股本面值／ 註冊資本 (附註(i))	本公司應佔 股權百分比	主要業務
上海沿海綠色家園置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	人民幣110,000,000元	100	投資控股
上海凌志置業有限公司 <sup>#</sup>	中國	25,000,000美元	100	物業投資
上海新弘大置業有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣248,292,951元	100	物業發展
瀋陽沿海榮天置業有限公司 <sup>#</sup>	中國	18,000,000美元	80	物業發展
瀋陽市市場開發有限公司	中國	人民幣12,000,000元	100	物業投資
深圳沿海國投置業有限公司 <sup>#</sup>	中國	11,000,000美元	100	物業發展
深圳同澤文化傳播有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣1,000,000元	100	管理服務
蘇州高通信息諮詢有限公司 <sup>#</sup>	中國	40,180,000美元	100	投資控股
蘇州新發展投資有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣350,000,000元	100	物業投資
得君投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	物業投資

## 附註：

- (i) 上述於香港及英屬處女群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值；於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
- (ii) 無投票權之遞延股份持有人無資格享有該公司任何溢利分配、接收股東大會通告或出席股東大會或於股東大會上投票。公司結束時之資產分配，最初之港幣100,000,000,000,000元將按普通股持有人各自持有之已繳足股份比例分配予該等持有人。如該分配後之資產仍有剩餘，該剩餘則屬於及可分配予無投票權之遞延股份及普通股份持有人，而分配比例則按各自持有已繳足股份之比例享有同等權利。
- (iii) 本集團對該實體之營運具有控制權。

# 外商獨資企業

<sup>^</sup> 合作企業

董事認為，以上所列之附屬公司為主要影響本集團於本年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司，而若同時詳列其他附屬公司之資料則會使呈示資料過於冗長。

### 3. 債項

於二零零九年十二月三十一日（就本債項聲明而言，即為本通函付印前之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還借款約港幣4,951,796,000元，當中包括有抵押優先票據約港幣934,093,000元、有抵押銀行貸款約港幣3,170,600,000元、其他有抵押貸款約港幣571,546,000元、無抵押銀行貸款約港幣70,416,000元、共同控制實體之無抵押貸款約港幣6,456,000元、本公司主要股東之無抵押貸款約港幣16,966,000元及其他無抵押貸款約港幣181,719,000元。經擴大集團之銀行信貸及其他貸款乃以其資產，包括銀行存款、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、已竣工之物業、投資物業以及本公司若干附屬公司之已發行股本之股份質押作為抵押。

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，中國政府加強執行由中國國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈之閒置土地處置法規。於二零零九年十二月三十一日，本集團有一項賬面值為港幣141,839,000元之待發展物業，其發展尚待當地政府落實整體城鎮規劃方可釐定。本集團相信在該情況下，該項目不大可能被劃分為閒置土地類別。本集團正與當地政府進行磋商，以批准該發展計劃項目作符合整體城鎮規劃之用途。參考現時情況，本公司董事已對有關問題作出評估，並認為毋須作出土地減值撥備。

此外，經擴大集團之或然負債為合共約港幣4,032,594,000元，為就物業買家獲授按揭貸款融資及聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供擔保，以及就收購與物業有關之附屬公司之目標公司獲授之其他貸款信貸提供予金融機構之擔保。

除上文所述或本通函所披露者外，於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行及未償還之債務證券、或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（已抵押、無抵押、有擔保或無擔保）、或屬借貸性質之任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論為已抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何抵押或押記、或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時現行之匯率兌換為港元。董事概不知悉自二零零九年十二月三十一日營業時間結束以來經擴大集團之債項及或然負債之任何重大變動。

#### 4. 營運資金

經考慮內部產生資金及現時可動用之銀行信貸後，董事認為於協議完成後，經擴大集團在並無不可預見之情況下，將有足夠營運資金應付由本通函日期起計最少12個月之目前所需。

#### 5. 額外資料

載於本通函附錄一估值報告於二零零九年十二月三十一日土地及大連項目現況下之資本值與載於本通函附錄三會計師報告披露於二零零九年九月三十日土地及大連項目賬面值之對賬表列如下：

	港幣千元
於二零零九年九月三十日土地及大連項目之賬面值	1,566,957
於二零零九年十月一日至二零零九年十二月三十一日 期間之增加	<u>44,660</u>
於二零零九年十二月三十一日土地及大連項目之賬面值	1,611,617
資本值高於土地及大連項目賬面值之部份	<u>1,001,873</u>
於二零零九年十二月三十一日土地及大連項目現況下 之資本值 (人民幣2,300,000,000元)	<u><u>2,613,490</u></u>



以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製順豪集團之報告全文，以供載入本通函。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就順豪投資發展有限公司（「順豪」）及其附屬公司（以下統稱「順豪集團」）於二零零六年四月十一日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日止期間、截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零零九年九月三十日止六個月（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）而編製之報告，以供載入沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）於二零一零年二月二十五日就建議收購 貴公司現有非全資附屬公司順豪全部已發行股本之額外50%而刊發之通函（「通函」）。

順豪於二零零六年四月十一日在香港註冊成立之私人有限公司，為投資控股公司。

於各報告期末及於本報告日期，順豪之附屬公司如下：

附屬公司名稱	成立日期	成立及業務地點	註冊資本	順豪應佔	
				股權百分比	主要業務
遼寧寶城房地產開發有限公司 （「遼寧寶城」）	二零零零年 四月二十日	中華人民共和國 （「中國」）	50,000,000美元	100%	物業發展

順豪採納三月三十一日為財政年度之年結日，而遼寧寶城則採納十二月三十一日為財政年度之年結日。

德勤•關黃陳方會計師行為順豪之法定核數師，並已審核順豪集團於二零零六年四月十一日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日止期間及截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年之綜合財務報表，該等報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

遼寧寶城截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年法定財務報表乃遵照於中國成立企業適用之相關會計原則及財務法規所編製，並分別由中國執業會計師大連環宇聯合會計師事務所、深圳大華天誠會計師事務所及大連君安會計師事務所有限公司所審核。

就本報告而言，順豪董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製順豪集團截至二零零九年九月三十日止六個月之綜合管理賬目。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則，獨立審核綜合管理賬目。

吾等已根據香港會計師公會建議核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審閱順豪集團於二零零六年四月十一日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日止期間、截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表以及順豪集團截至二零零九年九月三十日止六個月之綜合管理賬目（「相關財務報表」）。

載列於本報告之順豪集團於有關期間之財務資料乃按相關財務報表而編製。吾等認為無需就編製報告以供載入通函而對相關財務報表作出調整。

順豪董事須負責批准刊發相關財務報表。而 貴公司董事須負責通函（本報告為其中部份）所載之內容。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料、對財務資料發表獨立意見及向 閣下呈報吾等意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同有關附註真實公平反映順豪集團及順豪於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日之財務狀況以及順豪集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

順豪集團截至二零零八年九月三十日止六個月之比較綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同有關附註乃摘錄自順豪集團同期之未經審核綜合財務資

料（「二零零八年九月三十日財務資料」，乃由順豪董事僅就本報告而編製）。吾等已根據會計師公會頒佈香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零零八年九月三十日財務資料。審閱二零零八年九月三十日財務資料包括向主要負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零零八年九月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零零八年九月三十日財務資料在各重大方面未有根據與遵照國際財務報告準則而編製之財務資料所採用之會計政策一致之會計政策而編製。

## A. 順豪集團之財務資料

## 綜合全面收入表

	附註	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
		港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入		-	-	-	-	-
其他收入		136	188	2,704	2,470	742
市場推廣及銷售費用		(2,072)	(5,223)	(19,595)	(6,874)	(18,821)
行政費用		(6,121)	(7,836)	(7,469)	(4,192)	(4,375)
財務成本	7	-	-	-	-	-
除稅前虧損		(8,057)	(12,871)	(24,360)	(8,596)	(22,454)
稅項	8	395	1,682	1,731	870	841
本期／本年虧損	9	(7,662)	(11,189)	(22,629)	(7,726)	(21,613)
其他全面收入						
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額		19,620	77,168	19,445	24,943	1,125
本期／本年全面收入總額		11,958	65,979	(3,184)	17,217	(20,488)

## 綜合財務狀況表

		於三月三十一日		於二零零九年	
	附註	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	767	685	618	666
遞延稅項資產	14	675	3,715	6,688	6,814
		<u>1,442</u>	<u>4,400</u>	<u>7,306</u>	<u>7,480</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	15	846,382	980,324	1,281,950	1,566,957
預付款、按金及其他應收款	27(a)	34,308	765	39,270	152,514
應收控股公司款項	16	109,444	120,078	29,390	29,419
應收同系附屬公司款項	16	–	280,514	89,092	177,218
可收回稅金		–	–	22,716	39,501
附抵押銀行存款	17	–	–	10,390	19,137
現金及銀行結存	17	14,135	2,402	340,200	1,034,468
		<u>1,004,269</u>	<u>1,384,083</u>	<u>1,813,008</u>	<u>3,019,214</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款	18	9,071	–	54,791	67,599
預售物業之已收按金	19	–	–	450,992	1,095,365
其他應付款及應計負債	20	148,839	152,392	111,596	116,004
欠同系附屬公司款項	16	50,123	38,672	51	92
應付稅金		266	1,397	2,541	–
附息之銀行借款	21	–	–	–	340,468
		<u>208,299</u>	<u>192,461</u>	<u>619,971</u>	<u>1,619,528</u>
總流動負債		<u>208,299</u>	<u>192,461</u>	<u>619,971</u>	<u>1,619,528</u>
淨流動資產		<u>795,970</u>	<u>1,191,622</u>	<u>1,193,037</u>	<u>1,399,686</u>
總資產減流動負債		<u>797,412</u>	<u>1,196,022</u>	<u>1,200,343</u>	<u>1,407,166</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	22	–	–	–	–
儲備		<u>797,412</u>	<u>863,391</u>	<u>860,207</u>	<u>839,719</u>
權益總額		797,412	863,391	860,207	839,719
<b>非流動負債</b>					
附息之銀行借款	21	–	332,631	340,136	567,447
		<u>797,412</u>	<u>1,196,022</u>	<u>1,200,343</u>	<u>1,407,166</u>

## 財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於二零零九年
		二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之投資	13	479,286	526,066	537,936	538,461
應收附屬公司款項	16	205,345	221,765	272,769	104,848
		<u>684,631</u>	<u>747,831</u>	<u>810,705</u>	<u>643,309</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款	27(a)	–	–	–	82,927
應收控股公司款項	16	109,447	120,078	–	–
應收同系附屬公司款項	16	–	–	84,072	167,135
銀行結存		65	65	64	63
		<u>109,512</u>	<u>120,143</u>	<u>84,136</u>	<u>250,125</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款		333	870	1,442	–
應付稅金		266	1,397	2,541	–
		<u>599</u>	<u>2,267</u>	<u>3,983</u>	<u>–</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>108,913</u>	<u>117,876</u>	<u>80,153</u>	<u>250,125</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>793,544</u></u>	<u><u>865,707</u></u>	<u><u>890,858</u></u>	<u><u>893,434</u></u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	22	–	–	–	–
儲備	23	793,544	865,707	890,858	893,434
		<u>793,544</u>	<u>865,707</u>	<u>890,858</u>	<u>893,434</u>

## 綜合權益變動表

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯率波動 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	–	–	19,620	–	19,620
本期虧損	–	–	–	(7,662)	(7,662)
本期全面收入總額	–	–	19,620	(7,662)	11,958
於註冊成立時發行股份	–	–	–	–	–
於本期內發行股份	–	–	–	–	–
控股公司注資	–	785,454	–	–	785,454
於二零零七年 三月三十一日	–	785,454	19,620	(7,662)	797,412
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	–	–	77,168	–	77,168
本年虧損	–	–	–	(11,189)	(11,189)
本年全面收入總額	–	–	77,168	(11,189)	65,979
於二零零八年 三月三十一日	–	785,454	96,788	(18,851)	863,391
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	–	–	19,445	–	19,445
本年虧損	–	–	–	(22,629)	(22,629)
本年全面收入總額	–	–	19,445	(22,629)	(3,184)
於二零零九年 三月三十一日	–	785,454	116,233	(41,480)	860,207
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	–	–	1,125	–	1,125
本期虧損	–	–	–	(21,613)	(21,613)
本期全面收入總額	–	–	1,125	(21,613)	(20,488)
於二零零九年 九月三十日	–	785,454	117,358	(63,093)	839,719

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯率波動 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零零八年 九月三十日止六個月 (未經審核)					
於二零零八年四月一日	<u>–</u>	<u>785,454</u>	<u>96,788</u>	<u>(18,851)</u>	<u>863,391</u>
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	–	–	24,943	–	24,943
本期虧損	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(7,726)</u>	<u>(7,726)</u>
本期全面收入總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>24,943</u>	<u>(7,726)</u>	<u>17,217</u>
於二零零八年 九月三十日	<u><u>–</u></u>	<u><u>785,454</u></u>	<u><u>121,731</u></u>	<u><u>(26,577)</u></u>	<u><u>880,608</u></u>



## 綜合現金流量表

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間		截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	附註	港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元
<b>經營活動之現金流</b>						
除稅前虧損		(8,057)	(12,871)	(24,360)	(8,596)	(22,454)
調整項目：						
銀行利息收入		(136)	(69)	(256)	(19)	(741)
折舊		144	174	164	81	84
出售物業、廠房及設備之虧損		-	42	-	-	4
營運資金變動前之經營業務虧損		(8,049)	(12,724)	(24,452)	(8,534)	(23,107)
發展中物業之增加		(73,303)	(40,433)	(249,942)	(114,455)	(270,893)
預付款、按金及其他應收款之 (增加) 減少		(34,023)	36,892	(38,505)	(2,423)	(30,279)
應付賬款之增加 (減少)		9,071	(9,956)	54,791	30,491	12,755
其他應付款及應計負債之 (減少) 增加		(76,757)	(16,222)	(49,502)	(52,393)	1,655
預售物業之已收按金之增加		-	-	450,992	12,712	643,933
於營運中 (使用) 產生之現金		(183,061)	(42,443)	143,382	(134,602)	334,064
已收利息		136	69	256	19	741
已付利息		(11,440)	(5,466)	(24,360)	(13,121)	(10,246)
已付中國稅項		-	-	(22,715)	-	(18,582)
於經營活動中 (使用) 產生之淨現金		(194,365)	(47,840)	96,563	(147,704)	305,977
<b>投資活動之現金流</b>						
購置物業、廠房及設備		(844)	(70)	(81)	(73)	(136)
收購與物業有關之附屬公司	24	(462,659)	-	-	-	-
同系附屬公司借款		-	(280,514)	(80,054)	-	(88,039)
同系附屬公司還款		-	-	400,592	151,490	-
控股公司借款		-	(109,396)	(51,909)	(35,768)	-
控股公司還款		-	109,444	-	-	-
少數股東借款		-	-	-	-	(82,927)
附抵押銀行存款增加		-	-	(10,390)	-	(8,737)
投資活動 (使用) 產生之淨現金		(463,503)	(280,536)	258,158	115,649	(179,839)

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 附註 港幣千元	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
		二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元
<b>融資活動之現金流</b>					
控股公司注資	620,403	-	-	-	-
同系附屬公司借款(還款)	50,123	(16,343)	(16,975)	46,014	41
新增銀行及其他借款	233,306	332,631	-	-	567,447
償還其他借款	(233,306)	-	-	-	-
融資活動產生(使用)之淨現金	<u>670,526</u>	<u>316,288</u>	<u>(16,975)</u>	<u>46,014</u>	<u>567,488</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額	12,658	(12,088)	337,746	13,959	693,626
期/年初之現金及現金等值	-	14,135	2,402	2,402	340,200
匯率變化影響	<u>1,477</u>	<u>355</u>	<u>52</u>	<u>27</u>	<u>642</u>
期/年末之現金及現金等值	<u>14,135</u>	<u>2,402</u>	<u>340,200</u>	<u>16,388</u>	<u>1,034,468</u>
<b>現金及現金等值結存分析</b>					
現金及銀行結存	<u>14,135</u>	<u>2,402</u>	<u>340,200</u>	<u>16,388</u>	<u>1,034,468</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

順豪乃一家於香港註冊成立之私人有限公司，主要從事投資控股。董事認為其直接控股公司為一家於中國成立之公司沿海麗園(鞍山)置業有限公司，其最終控股公司為沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。順豪之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室。

由於順豪董事基於最終控股公司在香港上市而認為港幣乃最合適之呈列貨幣，故財務資料以港幣呈列，有別於順豪之功能貨幣人民幣(「人民幣」)。順豪之附屬公司乃在中國營運，並以人民幣作為功能貨幣。

### 2. 應用香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋」)(以下統稱「新訂香港財務報告準則」)，該等新訂香港財務報告準則於順豪於二零零九年四月一日開始之財政年度或於二零零九年七月一日生效。為編製及呈列有關期間之財務資料，順豪集團於整個有關期間已貫徹應用所有此等新訂香港財務報告準則。

順豪集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號作為對於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改善之一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改善 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算股份付款交易 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向東主分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

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

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能影響順豪之收購日期為二零一零年四月一日或以後開始財政年度之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響順豪集團於其附屬公司之擁有權益變動之會計處理方法。

順豪之董事預計應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋對順豪集團及順豪之業績及財務狀況不會構成重大影響。

### 3. 重要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準，並遵照下列之會計政策（與香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則一致）編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

#### 編製基準

財務資料包括順豪及由順豪（其附屬公司）所控制之實體之財務報表。控制是指順豪有權力掌管該實體之財務及營運政策，從而自其經營活動獲得利益。

於有關期間內所收購之附屬公司，其業績乃由收購日期起計算在綜合全面收入表內。

如有需要，順豪集團會就附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與順豪集團所採用者保持一致。

所有集團內之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目內抵銷。

#### 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（扣除折扣後）之應收賬款。

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

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

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

#### 發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地成本、建築成本及其他發展費用、已資本化之借貸成本及其他直接應佔費用。可變現淨值乃由管理層根據當時之市況釐定。

### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減去任何已識別之減值虧損計入順豪之財務狀況表。

### 減值虧損

順豪集團於報告期末審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現該等跡象，則須估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）之程度。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為支出。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

### 租賃

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

### 順豪集團作為承租人

經營租賃款項以直線法於各租賃期確認為開支。作為訂立經營租賃優惠之已收及應收利益以直線法於租賃期確認為租金開支減項。

### 外幣

各集團實體在編製財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）所進行之交易按交易當日匯率換算為各自之功能貨幣（即該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣）計算。於報告期末，以外幣結算之貨幣項目按該日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣結算之非貨幣項目不會重新換算。

於結算及重新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。

為編製財務資料，順豪集團中以有關集團實體之功能貨幣（即人民幣）呈列之資產及負債按報告期末當時之匯率換算為順豪集團之呈列貨幣（即港幣），而彼等之收支乃按期／年內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）乃在其他全面收入確認並累計入權益（匯兌波動儲備）。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需頗長時間方可達致用作擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本乃計入作為該等資產之部份成本，直至資產其後可供用作擬定用途或出售。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入，會自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生時於期內之損益賬確認。

### 退休福利計劃

由當地市政府設立之中央退休福利計劃之供款於僱員提供服務後有權享有供款時列作開支扣除。

### 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期／年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收入表中所呈報之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括毋須課稅收入及不可扣稅開支項目。順豪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。

遞延稅項乃按資產負債表負債法，根據財務資料中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之差額確認。一般情況下，所有應課稅暫時差異產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則僅在預計未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時差異時才予以確認。倘暫時差異是由商譽或在初步確認（不包括於業務合併時確認）不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產和負債時產生，則該資產和負債則不予確認。

除非順豪集團可控制有關暫時差異之回撥或暫時差異在可見將來不可能回撥，與附屬公司之投資有關之應課稅暫時差異均予確認遞延稅項負債。與該等投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

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。

遞延稅項是根據預期負債償還或資產變現期間所適用之稅率（以報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。遞延稅項負債及資產的計算，反映了順豪集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生的稅務結果。遞延稅項於損益賬中確認，惟於遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益內確認之項目相關之情況下，遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會在財務狀況表上確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公允價值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公允價值，或從財務資產或財務負債之公允價值中扣除。

### 財務資產

順豪集團之財務資產分為貸款及應收款。

#### 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（包括按金及其他應收款、應收控股公司及同系附屬公司款項、附抵押銀行存款及現金及銀行結存）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會計政策）。



#### 實際利息法

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

#### 財務資產減值

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

減值之客觀證據可包括：

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

減值虧損乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少。

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

#### 財務負債及股本

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

股本工具為任何證明順豪集團在扣除所有負債後資產剩餘權益之合約。

#### 財務負債

財務負債（包括應付賬款及其他應付款、欠同系附屬公司款項、附息之銀行借款）其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及分攤有關期間之利息支出之方法。實際利率乃於初步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折讓估計未來現金付款（包括構成實際利率不可缺少之一部份之已付或已收取之所有費用及代價、交易成本及其他溢價或折讓）至賬面淨值之實際比率。就債務工具而言，利息支出乃按實際利率基準確認。

#### 股本工具

順豪發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

**撤銷確認**

當收取財務資產之現金流量之權利屆滿，或財務資產被轉讓而順豪集團已轉讓有關財務資產擁有權之絕大部份風險及回報時，會撤銷確認有關財務資產。於撤銷確認財務資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認之累計盈虧總數間之差額會於損益賬確認。

財務負債乃於有關合約中規定之義務解除、撤銷或到期時撤銷確認。撤銷確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會在損益賬中確認。

**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。順豪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，順豪集團會以兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之撥備款額；及(ii)初步確認之款額，並於適用時減去根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

**4. 資本風險管理**

順豪集團管理資本以確保順豪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。順豪集團之整體策略於有關期間維持不變。

順豪集團之資本結構包括債務淨額，當中包括附註21所披露之借款扣除現金及銀行結存以及順豪股東應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

順豪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，順豪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。

**5. 金融工具****(a) 金融工具類別****順豪集團**

	於三月三十一日			於
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
<b>財務資產</b>				
貸款及應收賬款				
(包括現金及現金等值)	157,717	403,247	488,028	1,362,126
	<u>157,717</u>	<u>403,247</u>	<u>488,028</u>	<u>1,362,126</u>
<b>財務負債</b>				
攤銷成本	204,684	512,780	489,385	1,073,269
	<u>204,684</u>	<u>512,780</u>	<u>489,385</u>	<u>1,073,269</u>



## 順豪

	於三月三十一日			於
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
<b>財務資產</b>				
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等值)	314,857	341,908	356,905	354,973
<b>財務負債</b>				
攤銷成本	333	870	1,442	-

**(b) 財務風險管理目標及政策**

順豪集團及順豪之主要金融工具包括其他應收款、應收控股公司、附屬公司及同系附屬公司款項、附抵押銀行存款、現金及銀行結存、應付賬款及其他應付款、應付同系附屬公司款項及付息之銀行借款。該等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（現金流量利率風險）、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*

順豪集團大部分收入以人民幣計值，且引致之大部分開支及資本開支亦以人民幣計值。順豪集團絕大部分交易及結餘均以各自集團實體之功能貨幣計值，故董事認為，順豪集團之外幣換算風險不大。

順豪並無任何外幣換算風險。

*利率風險*

順豪集團因已抵押銀行存款、銀行結餘及浮息借款（該等借款詳情見附註21）承受現金流量利率風險。順豪集團亦因其與有關公司之無息借款承受公允價值利率風險。順豪因銀行結餘承受現金流量利率風險，亦因其與附屬公司之固定息率及無息借款承受公允價值利率風險。於有關期間內，順豪集團並無訂立任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層會監察利率風險，倘預期將會出現重大利率風險，會將考慮採取必要行動。由於所有銀行結餘均屬短期性質，故順豪董事認為銀行結餘之利率風險屬輕微。

順豪集團承受財務負債之利率風險將詳載於本附註流動資金風險管理一節。順豪集團承受現金流量利率風險主要集中於順豪集團人民幣計值之借款產生之中國人民銀行訂明利率波動。

*敏感度分析*

下文敏感度分析乃按非衍生工具於各有關報告期末所承受之利率風險而釐定。就浮息財務負債而言，分析乃假設在各有關報告期末之未償還負債數額即為全

年／期之未償還負債數額而作出。上下浮動100個基點乃管理層對市場利率可能屬合理變動之評估。

若利率調高／調低100個基點，而其他所有變數保持不變，順豪集團於撥充資本化前之截至二零零九年三月三十一日止兩年各年及截至二零零九年九月三十日止六個月之利息開支將分別增加／減少約港幣3,326,000元、港幣3,401,000元及港幣4,539,000元。由於所有利息開支將於發展中物業撥充資本化，故順豪集團於年／期內之虧損將保持不變。

## (ii) 信貸風險

順豪集團及順豪各項財務資產之賬面值均存在信貸風險，包括如財務狀況表所列之應收款、於房產證提交給貸款銀行前為購房客戶所作之擔保（附註25）。順豪集團及順豪之信貸風險主要來自其他應收款以及應收有關公司款項。順豪集團及順豪於報告期末審閱個別應收款之可收回金額，以確保就不可收回款項作出充足減值虧損。

除順豪集團承受因少數股東於二零零九年九月三十日之欠款港幣82,927,000元產生之信貸集中風險及順豪承受因分別於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日之應收附屬公司欠款港幣205,345,000元、港幣221,765,000元、港幣272,769,000元及港幣104,848,000元產生之信貸集中風險外，順豪集團並無由於單一交易對手方或類同之交易對手方群引致之重大信貸集中風險。

由於交易對手方均為高信貸評級之銀行，故流動資金所承受之信貸風險有限。

## (iii) 流動資金風險

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

### 流動資金及利率風險表

下表詳列順豪集團及順豪之非衍生財務負債之合約期限。該表乃根據順豪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。

#### 順豪集團

	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零七年 三月三十一日						
應付賬款及其他應付款	154,561	-	-	-	154,561	154,561
應付同系附屬公司款項	50,123	-	-	-	50,123	50,123
	<u>204,684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204,684</u>	<u>204,684</u>

	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零八年三月三十一日						
應付賬款及其他應付款	141,477	-	-	-	141,477	141,477
應付同系附屬公司款項	38,672	-	-	-	38,672	38,672
計息銀行借款	-	6,287	17,064	355,084	378,435	332,631
	<u>180,149</u>	<u>6,287</u>	<u>17,064</u>	<u>355,084</u>	<u>558,584</u>	<u>512,780</u>

	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零九年三月三十一日						
應付賬款及其他應付款	149,198	-	-	-	149,198	149,198
應付同系附屬公司款項	51	-	-	-	51	51
計息銀行借款	-	4,592	13,776	344,728	363,096	340,136
	<u>149,249</u>	<u>4,592</u>	<u>13,776</u>	<u>344,728</u>	<u>512,345</u>	<u>489,385</u>

	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零九年九月三十日						
應付賬款及其他應付款	165,262	-	-	-	165,262	165,262
應付同系附屬公司款項	92	-	-	-	92	92
計息銀行借款	2,554	9,703	372,643	626,178	1,011,078	907,915
	<u>167,908</u>	<u>9,703</u>	<u>372,643</u>	<u>626,178</u>	<u>1,176,432</u>	<u>1,073,269</u>

## 順豪

	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零七年三月三十一日						
其他應付款	333	-	-	-	333	333
	<u>333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>333</u>	<u>333</u>

	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零八年三月三十一日						
其他應付款	870	-	-	-	870	870
	少於 一個月 港幣千元	一個月 至三個月 港幣千元	三個月 至一年 港幣千元	一年 至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零九年三月三十一日						
其他應付款	1,442	-	-	-	1,442	1,442

## (c) 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值乃按公認定價模型以當前市場已知交易價格或利率作為輸入值進行折算現金流量分析釐定。

順豪董事認為，於財務資料按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公允價值相若。

## 6. 分類資料

順豪集團主要從事物業發展。為評估表現及分配資源目的，順豪集團僅有一個可供報告之營運分類（物業發展）。順豪集團業務主要位於中國。因此，概無呈列分類分析。

## 7. 財務成本

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元		截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元
須於五年內全數償還之 銀行及其他借款之利息	70,957	10,898	29,565	15,730	12,863	
減：於發展中物業 資本化之款項	(70,957)	(10,898)	(29,565)	(15,730)	(12,863)	
	-	-	-	-	-	

年／期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。

## 8. 稅項

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
		二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅					
本期／年度撥備不足	263	1,121	1,154	580	47
以往年度超額撥備	-	-	-	-	(769)
遞延稅項 (附註14)	(658)	(2,803)	(2,885)	(1,450)	(119)
	<u>(395)</u>	<u>(1,682)</u>	<u>(1,731)</u>	<u>(870)</u>	<u>(841)</u>

順豪集團於有關期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港利得稅。於中國成立之附屬公司須繳交中國企業所得稅。根據中國企業所得稅法及分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月十一日頒佈之詳細實施規則，適用之新稅率自二零零八年一月一日起統一為25%。然而，附屬公司於有關期間並無任何應課稅溢利。

所得稅開支乃根據順豪於中國產生之公司間利息支出之應課稅溢利按預扣稅率10%計算之稅項支出。

有關期間之稅項綜合全面收入表內之除稅前虧損對賬，載列如下：

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
		二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	<u>(8,057)</u>	<u>(12,871)</u>	<u>(24,360)</u>	<u>(8,596)</u>	<u>(22,454)</u>
按法定稅率計算之稅項 (二零零七年：33%、 二零零八年：25%、 二零零九年：25%)	(2,659)	(3,218)	(6,090)	(2,149)	(5,614)
無需課稅收入之稅項影響	(15)	-	-	-	(61)
不可扣稅開支之稅項影響	570	3,774	1,195	1,223	6
未確認稅項虧損之稅項影響	2,104	-	4,895	926	5,669
動用過往未確認稅項虧損之 稅項影響	-	(556)	-	-	-
中國不同稅率之影響	(395)	(1,682)	(1,731)	(870)	(72)
以往年度超額撥備	-	-	-	-	(769)
本期／年稅項	<u>(395)</u>	<u>(1,682)</u>	<u>(1,731)</u>	<u>(870)</u>	<u>(841)</u>

## 9. 本年／期虧損

本年／期虧損已扣除（計入）以下各項：

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元	截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
		二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元
物業、廠房及設備折舊 (附註12)	144	174	164	81	84
核數師酬金	200	311	415	-	-
員工成本(包括董事酬金 (附註10))					
薪金及其他福利	1,600	3,782	3,315	1,554	2,896
退休金計劃供款(附註)	399	746	856	376	602
減：於發展中物業資本化之 款項	(612)	(1,515)	(1,273)	(544)	(1,403)
	<u>1,387</u>	<u>3,013</u>	<u>2,898</u>	<u>1,386</u>	<u>2,095</u>
土地及樓宇之營運租約之 最低租金	909	567	415	212	160
出售物業、廠房及設備之 虧損	-	42	-	-	4
銀行利息收入	(136)	(69)	(256)	(19)	(741)
外匯收益淨額	(6)	(119)	(63)	(72)	(93)
	<u>(6)</u>	<u>(119)</u>	<u>(63)</u>	<u>(72)</u>	<u>(93)</u>

附註：於中國營運之附屬公司之僱員必須參與由當地市政府設立之一項中央退休金計劃。該附屬公司就其支付薪金成本之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款乃於根據中央退休金計劃之規則應付時於損益內扣除。

## 10. 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
由二零零六年四月十一日 (註冊成立日期)至 二零零七年三月三十一日 止期間				
鄭榮波先生	-	-	-	-
林振新先生	-	-	-	-
賈昌濤先生	-	261	82	343
吳欣先生	-	-	-	-
辛向東先生	-	-	-	-
梁文盛先生	-	-	-	-
Wekselblatt Joseph R.先生	-	-	-	-
Barket Keith F.先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>82</u>	<u>343</u>

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年				
三月三十一日止年度				
賈昌濤先生	-	277	47	324
吳欣先生	-	-	-	-
辛向東先生	-	-	-	-
梁文盛先生	-	-	-	-
Wekselblatt Joseph R. 先生	-	-	-	-
Barket Keith F. 先生	-	-	-	-
	-	277	47	324

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年				
三月三十一日止年度				
賈昌濤先生	-	365	47	412
吳欣先生	-	-	-	-
辛向東先生	-	-	-	-
蔡少斌先生	-	-	-	-
陳昕先生	-	-	-	-
梁文盛先生	-	-	-	-
Wekselblatt Joseph R. 先生	-	-	-	-
Barket Keith F. 先生	-	-	-	-
伍杰能先生	-	-	-	-
湯璋先生	-	-	-	-
	-	365	47	412

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年				
九月三十日止六個月				
(未經審核)				
賈昌濤先生	-	172	23	195
吳欣先生	-	-	-	-
辛向東先生	-	-	-	-
蔡少斌先生	-	-	-	-
陳昕先生	-	-	-	-
梁文盛先生	-	-	-	-
Wekselblatt Joseph R. 先生	-	-	-	-
Barket Keith F. 先生	-	-	-	-
	-	172	23	195

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年 九月三十日止六個月				
賈昌濤先生	-	225	25	250
吳欣先生	-	-	-	-
陳昕先生	-	-	-	-
梁文盛先生	-	-	-	-
伍杰能先生	-	-	-	-
湯璋先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>225</u>	<u>25</u>	<u>250</u>

於有關期間，概無順豪董事放棄任何酬金。

#### 11. 五位最高薪酬人士

有關期間內各年/ 期間五位最高薪酬人士中包括一位順豪董事。餘下四位最高薪酬人士之酬金載列如下：

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元		截至三月三十一日 止年度		截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	622	577	694	694	346	371
退休金計劃供款	106	118	157	157	73	79
	<u>728</u>	<u>695</u>	<u>851</u>	<u>851</u>	<u>419</u>	<u>450</u>

有關期間內，順豪集團概無向五位最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引彼等加入或於加入順豪集團時之獎勵。



## 12. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>			
增加	568	276	844
因收購與物業有關之附屬公司而收購 (附註24)	47	-	47
匯率調整	17	7	24
於二零零七年三月三十一日	632	283	915
增加	70	-	70
出售	(183)	-	(183)
匯率調整	62	27	89
於二零零八年三月三十一日	581	310	891
增加	81	-	81
匯率調整	13	8	21
於二零零九年三月三十一日	675	318	993
增加	33	103	136
出售	(5)	-	(5)
匯率調整	1	-	1
於二零零九年九月三十日	704	421	1,125
<b>折舊</b>			
期內撥備	105	39	144
匯率調整	3	1	4
於二零零七年三月三十一日	108	40	148
年內撥備	141	33	174
出售時撇除	(141)	-	(141)
匯率調整	19	6	25
於二零零八年三月三十一日	127	79	206
年內撥備	137	27	164
匯率調整	3	2	5
於二零零九年三月三十一日	267	108	375
期內撥備	71	13	84
出售時撇除	(1)	-	(1)
匯率調整	1	-	1
於二零零九年九月三十日	338	121	459
<b>賬面值</b>			
於二零零七年三月三十一日	524	243	767
於二零零八年三月三十一日	454	231	685
於二零零九年三月三十一日	408	210	618
於二零零九年九月三十日	366	300	666

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

傢俬、固定裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

### 13. 於附屬公司之投資

	於三月三十一日		於二零零九年	
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>順豪</b>				
未上市投資，按成本	479,286	526,066	537,936	538,461

### 14. 遞延稅項資產

於有關期間遞延稅項資產之變動如下：

	抵消公司之間 交易 (附註(i)) 港幣千元
期內計入損益	658
匯率調整	17
於二零零七年三月三十一日	675
年內計入損益	2,803
匯率調整	237
於二零零八年三月三十一日	3,715
年內計入損益	2,885
匯率調整	88
於二零零九年三月三十一日	6,688
期內計入損益	119
匯率調整	7
於二零零九年九月三十日	6,814

附註：

- (i) 指因抵銷原先資本化為發展中物業成本之公司間利息支出而產生之臨時差額之稅務影響。
- (ii) 於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，順豪集團擁有未動用稅項虧損分別港幣33,536,000元、港幣33,104,000元、港幣51,316,000元及港幣74,488,000元可供抵消日後溢利。由於未來溢利來源不可預測，故尚未就有關虧損確認遞延稅項資產。所有虧損將於二零一三年逐步到期。

## 15. 發展中物業

	於三月三十一日		於二零零九年	
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
成本				
期／年初	-	846,382	980,324	1,281,950
收購與物業有關之				
附屬公司 (附註24)	675,350	-	-	-
增加	144,260	51,331	279,507	283,756
匯率調整	26,772	82,611	22,119	1,251
期／年末	<u>846,382</u>	<u>980,324</u>	<u>1,281,950</u>	<u>1,566,957</u>

順豪集團之發展中物業位於中國境內並按長期租約持有。

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，計入發展中物業之賬面值分別為港幣846,382,000元、港幣980,324,000元、港幣1,281,950,000元及港幣347,919,000元，該賬面值為預計自報告期末起超逾十二個月後落成及可供出售之物業賬面值。

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，若干總賬面值分別約為港幣零元、港幣640,414,000元、港幣934,370,000元及港幣1,219,038,000元之發展中物業已就順豪集團獲授之銀行信貸而抵押予銀行。

## 16. 應收(應付)附屬公司／控股公司／同系附屬公司款項

**順豪集團及順豪**

應收(應付)控股公司及同系附屬公司款項乃無抵押、不計息及應要求償還。

**順豪**

應收附屬公司款項乃無抵押及應要求償還。於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，計入應收附屬公司款項為港幣144,538,000元、港幣143,975,000元、港幣143,383,000元及港幣零元，乃分別附有固定利率7%、8%、8%及0%。餘下款額乃不計息。

## 17. 附抵押銀行存款／現金及銀行結存

附抵押銀行存款指就順豪集團所發展若干物業之買家之按揭貸款而抵押予銀行之存款。該等附抵押銀行存款將於物業買家獲簽發產權證時解除。

附抵押銀行存款及銀行結存按當時存款利率計息，於二零零六年四月十一日(註冊成立日期)至二零零七年三月三十一日止期間、截至二零零九年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零零九年九月三十日止六個月之年利率分別為約0.72%、介乎0.72%至0.81%之間、介乎0.36%至0.72%之間及約0.36%。

## 18. 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：

	於三月三十一日		於二零零九年九月三十日	
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	港幣千元
0 – 30日	–	–	54,734	65,912
31 – 60日	–	–	57	–
61 – 90日	–	–	–	1,687
90日以上	9,071	–	–	–
	<u>9,071</u>	<u>–</u>	<u>54,791</u>	<u>67,599</u>

## 19. 預售物業已收按金

於二零零九年三月三十一日，預期於報告期末後逾十二個月才變現之款項港幣450,992,000元將分類為流動負債，此乃為順豪集團之正常營運週期。

## 20. 其他應付款及應計負債

計入於二零零七年、二零零八年、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日之其他應付款及應計負債分別為港幣132,682,000元、港幣137,403,000元、港幣84,125,000元及港幣84,207,000元，乃順豪集團須支付由附屬公司發行之財務擔保合約。財務擔保合約已全面變現。

## 21. 附息之銀行借款

	於三月三十一日		於二零零九年九月三十日	
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	港幣千元
有抵押銀行借款	<u>–</u>	<u>332,631</u>	<u>340,136</u>	<u>907,915</u>
分析：				
銀行貸款償還期：				
一年內	–	–	–	340,468
於第二年内	–	–	340,136	–
於第三年至第五年内 (包括首尾兩年)	–	332,631	–	567,447
	<u>–</u>	<u>332,631</u>	<u>340,136</u>	<u>907,915</u>

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，銀行借款乃以若干總值分別約港幣640,414,000元、港幣934,370,000元及港幣1,219,038,000元之發展中物業作抵押。

於二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，所有銀行借款以人民幣計值，而浮息借款之實際年利率分別為8.0%、5.8%及5.8%。

## 22. 股本

	順豪集團及順豪										
	普通股數目				面值						
	於三月三十一日		於		於三月三十一日		於				
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年 九月三十日	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年 九月三十日			
								港幣	港幣	港幣	港幣
法定： 每股面值港幣1元 之普通股	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000			
已發行及已繳足： 每股面值港幣1元 之普通股	2	2	2	2	2	2	2	2			

順豪以法定股本港幣10,000元，分為10,000股每股面值港幣1元之普通股而註冊成立。於註冊成立日期，向認購人以現金港幣1元發行1股每股面值港幣1元之普通股，以為順豪提供初步股本。於二零零七年一月二十四日，1股每股面值港幣1元之額外普通股以現金按面值發行。

## 23. 儲備

	資本儲備 港幣千元	匯率波動 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
<b>順豪</b>				
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	-	19,761	-	19,761
本期虧損	-	-	(11,671)	(11,671)
控股公司注資 (附註)	785,454	-	-	785,454
於二零零七年三月三十一日	785,454	19,761	(11,671)	793,544
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	-	77,164	-	77,164
本年虧損	-	-	(5,001)	(5,001)
於二零零八年三月三十一日	785,454	96,925	(16,672)	865,707
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	-	19,546	-	19,546
本年溢利	-	-	5,605	5,605
於二零零九年三月三十一日	785,454	116,471	(11,067)	890,858
因換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差額	-	1,159	-	1,159
本期溢利	-	-	1,417	1,417
於二零零九年九月三十日	785,454	117,630	(9,650)	893,434

附註：於截至二零零七年三月三十一日止期間，順豪之控股公司透過資本化應收順豪款項港幣620,403,000元，增加其於順豪之注資港幣785,454,000元。餘額港幣165,051,000元乃透過經常賬戶支付，而部份則以來自順豪之應收利息港幣55,607,000元抵銷。

## 24. 收購與物業有關之附屬公司

由二零零六年四月十一日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日止期間，順豪自第三方收購於中國發展中物業及其有關資產及負債，代價為港幣462,661,000元，透過收購遼寧寶城之全部股權方式購買。由於所收購之附屬公司乃物業控股公司，並非構成業務，故本交易反映為收購資產及負債而非為業務合併。

本交易所收購之資產淨值如下：

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元
收購之資產淨值：	
物業、廠房及設備 (附註12)	47
發展中物業 (附註15)	675,350
預付款、按金及其他應收款	285
現金及銀行結存	2
其他應付款及應計負債	(213,023)
	<u>462,661</u>
由以下方式支付：	
現金	<u>462,661</u>

就收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值流出淨額分析如下：

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立日期) 至二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元
已支付之現金代價	462,661
收購之現金及銀行結存	(2)
	<u>462,659</u>

## 25. 或然負債

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日，順豪集團給予為物業買家提供按揭貸款之銀行之擔保分別約港幣零元、港幣零元、港幣115,179,000元及港幣309,642,000元。

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

## 26. 經營租賃承擔

經營租賃付款指順豪集團就租用若干辦公室物業而應付之租金。租賃租期經商議介乎一年至二年。

於報告期末，順豪集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在未來須支付之最低租金額如下：

	二零零七年 港幣千元	於三月三十一日 二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	於二零零九年 九月三十日 港幣千元
於一年內	443	1,253	1,294	596
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	81	1,164	—	—
	<u>524</u>	<u>2,417</u>	<u>1,294</u>	<u>596</u>

## 27. 關連人士交易

除於財務資料其他附註所披露之交易與結餘外，順豪集團有如下之重大關連人士之交易與結餘：

### (a) 關連人士之結餘餘額

於二零零七年三月三十一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零九年九月三十日計入預付款、按金及其他應收款分別為應收少數股東款項港幣零元、港幣零元、港幣零元及港幣82,927,000元，該款項為無抵押、不計息及按要求償還。

### (b) 順豪集團主要管理人員之薪酬

	由二零零六年 四月十一日 (註冊成立 日期) 至二零零七年 三月三十一日 港幣千元	截至三月三十一日止年度 二零零八年 二零零九年 港幣千元 港幣千元		截至九月三十日止六個月 二零零八年 二零零九年 港幣千元 港幣千元 (未經審核)	
短期福利	615	787	944	461	515
結束僱用後福利	148	155	169	83	89
主要管理人員薪酬總計	<u>763</u>	<u>942</u>	<u>1,113</u>	<u>544</u>	<u>604</u>

董事酬金之進一步資料載於附註10。

## 28. 每股虧損

就本報告而言，由於每股虧損被視為並無意義，因此並無於本報告呈列有關資料。

## B. 結算日後財務報表

順豪或順豪集團屬下之附屬公司概無就二零零九年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

沿海綠色家園有限公司  
列位董事

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零一零年二月二十五日

## 1. 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。

**Deloitte.**  
**德勤**

### 致沿海綠色家園有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等謹就沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料（其已由 貴公司董事編製，惟僅供說明之用）作出報告，以提供有關建議收購順豪投資發展有限公司全部已發行股本之額外50%（貴集團於收購事項完成後下述統稱「經擴大集團」）可能對所呈列財務資料造成之影響，以供載入於二零一零年二月二十五日刊發之通函（「通函」）附錄四內。編製未經審核備考財務資料之基準載列於通函第138頁。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章29段之規定，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製以供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料，並對此須負全責。

吾等之責任為按上市規則第4章29(7)段之規定就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等概不會對吾等先前於編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日吾等指明之報告收件人則除外。



## 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件作比較、考慮支持進行調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核之備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及執行吾等之工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠憑證，以合理確定未經審核之備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編撰，此基準與 貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設作出，惟僅供說明之用，由於其假設性質，故並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能反映經擴大集團於二零零九年九月三十日或任何日後日子之財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團之會計政策一致，而該等政策與建議交易有關；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年二月二十五日

## 2. 經擴大集團之未經審核備考資產負債報表

以下為根據本集團之未經審核綜合財務狀況表編製之經擴大集團緊隨收購事項完成後之未經審核備考資產及負債報表（並已作出下文附註所述之進一步調整），旨在說明收購事項對本集團資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零零九年九月三十日進行。

未經審核備考資產及負債報表僅為說明之用而編製，因其假設性質使然，未必可真實反映於收購事項完成後，本集團在二零零九年九月三十日或任何未來日子完成之後之財務狀況。

本集團於二零零九年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零零九年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。

	本集團 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註1)	經擴大集團 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	786,341	—	786,341
投資物業	1,174,615	—	1,174,615
預付租賃土地款	95,701	—	95,701
商譽	82,941	—	82,941
於聯營公司之權益	222,288	—	222,288
可供出售投資	2,960	—	2,960
附抵押銀行存款	61,389	—	61,389
	<u>2,426,235</u>	<u>—</u>	<u>2,426,235</u>
總非流動資產	2,426,235	—	2,426,235

	本集團 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註1)	經擴大集團 港幣千元
<b>流動資產</b>			
發展中物業	6,021,986	318,735	6,340,721
已竣工之待售物業	2,428,860	–	2,428,860
應收賬款	79,975	–	79,975
預付款、按金及 其他應收款	2,014,024	(82,927)	1,931,097
應收聯營公司款項	91,777	–	91,777
可收回稅金	41,974	–	41,974
附抵押銀行存款	249,519	–	249,519
現金及銀行結存	2,130,100	(655,668)	1,474,432
<b>總流動資產</b>	<u>13,058,215</u>	<u>(419,860)</u>	<u>12,638,355</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	215,952	–	215,952
已收按金及遞延收入	3,549,413	–	3,549,413
其他應付款及 應計負債	1,365,452	–	1,365,452
欠本公司主要 股東款項	34,146	–	34,146
欠共同控制實體款項	6,451	–	6,451
應付稅金	674,603	–	674,603
附息之銀行及 其他借款	1,838,907	–	1,838,907
衍生財務負債 — 認股權證	23,575	–	23,575
<b>總流動負債</b>	<u>7,708,499</u>	<u>–</u>	<u>7,708,499</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>5,349,716</u>	<u>(419,860)</u>	<u>4,929,856</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>7,775,951</u></u>	<u><u>(419,860)</u></u>	<u><u>7,356,091</u></u>

	本集團 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註1)	經擴大集團 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	279,058	—	279,058
儲備	2,946,582	—	2,946,582
<b>本公司擁有人</b>			
應佔權益	3,225,640	—	3,225,640
非控制權益	526,017	(419,860)	106,157
權益總額	3,751,657	(419,860)	3,331,797
<b>非流動負債</b>			
附息之銀行及			
其他借款	3,423,784	—	3,423,784
遞延稅項負債	600,510	—	600,510
總非流動負債	4,024,294	—	4,024,294
	<u>7,775,951</u>	<u>(419,860)</u>	<u>7,356,091</u>

## 附註：

- (1) 於二零零九年九月三十日，順豪乃本集團持有50%之間接非全資附屬公司，而順豪集團之資產及負債已綜合於本集團於二零零九年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，部份權益總額為非控制權益應佔。

收購事項之代價乃以下列方式支付(i)抵銷順豪集團根據協議向AG Coastal Dalian提供之10,669,524美元(相等於約港幣82,927,000元)預付款及(ii)以現金支付人民幣577,020,459元(相等於約港幣655,668,000元)。收購一間並非業務之附屬公司之額外權益乃當作收購資產與負債之額外權益入賬。因此，收購事項之代價與所收購權益應佔非控制權益之賬面值之差額港幣318,735,000元將分配至所收購相關資產淨之價值。收購事項並無確認任何商譽或收購折讓。

	港幣千元
總代價	738,595
賣方於收購事項前應佔之順豪集團 可資識別資產淨值之50%權益之賬面值	(419,860)
	<u>318,735</u>

## 1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則所需提供之有關本集團之詳細資料。董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持有之股份 或淡倉數目 或應佔數目	持有之 相關股份或 淡倉數目或 應佔數目	權益性質		股權之概約 百分比或 應佔百分比 (%)
			受控制公司 之權益	實益擁有人	
曾文仲	1,027,241,319 (L)	10,000,000 (L)	1,020,841,319 (L)	16,400,000 (L)	37.17
(附註1、2、 3、4及5)	102,666,667 (S)	-	102,666,667 (S)	-	3.68
江鳴	1,020,841,319 (L)	10,000,000 (L)	1,020,841,319 (L)	10,000,000 (L)	36.94
(附註1、2、 3、4及6)	102,666,667 (S)	-	102,666,667 (S)	-	3.68
陶林	1,020,841,319 (L)	10,000,000 (L)	1,020,841,319 (L)	10,000,000 (L)	36.94
(附註1、2、 3、4及7)	102,666,667 (S)	-	102,666,667 (S)	-	3.68
鄭榮波	1,027,241,319 (L)	10,000,000 (L)	1,020,841,319 (L)	16,400,000 (L)	37.17
(附註1、2、 3、4及8)	102,666,667 (S)	-	102,666,667 (S)	-	3.68

董事姓名	持有之股份 或淡倉數目 或應佔數目	持有之		權益性質 受控制公司 之權益	實益擁有人	股權之概約 百分比或 應佔百分比 (%)
		相關股份或 淡倉數目或 應佔數目	淡倉數目或 應佔數目			
林振新	1,022,921,319 (L)	2,500,000 (L)	1,020,841,319 (L)	4,580,000 (L)		36.75
(附註1、2、 3、4及9)	102,666,667 (S)	-	102,666,667 (S)	-		3.68
吳欣 (附註10)	-	6,000,000 (L)	-	6,000,000 (L)		0.22
鄧立人 (附註10)	-	2,500,000 (L)	-	2,500,000 (L)		0.09
羅健豪 (附註10)	-	2,000,000 (L)	-	2,000,000 (L)		0.07
黃繼昌 (附註10)	-	2,000,000 (L)	-	2,000,000 (L)		0.07

L: 好倉

S: 淡倉

附註：

- 484,280,792股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲持有20%，江鳴持有35%，陶林持有12%，鄭榮波持有5%，林振新持有3%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴持有）持有25%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本約17.35%。
- CIH向獨立第三方發行可收購CIH所持本公司102,666,667股股份之102,666,667份認股權證，因而擁有102,666,667股股份之淡倉。
- 52,350,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有（CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註1）。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本約1.88%。
- 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有（其附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註1）。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本約17.35%。
- 此等於16,400,000股股份中之權益乃指曾文仲實益擁有之6,400,000股股份及根據購股權計劃授予曾文仲之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於10,000,000股股份中之權益乃指根據購股權計劃授予江鳴之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於10,000,000股股份中之權益乃指根據購股權計劃授予陶林之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於16,400,000股股份中之權益乃指鄭榮波實益擁有之6,400,000股股份及根據購股權計劃授予鄭榮波之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。

9. 此等於4,580,000股股份中之權益乃指林振新實益擁有之2,080,000股股份及根據購股權計劃授予林振新之購股權獲行使時將予配發及發行之2,500,000股股份。
10. 相關股份中之權益乃根據購股權計劃授予購股權獲行使時將予配發及發行之股份。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（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或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 重大合約

以下乃經擴大集團之成員公司於本通函日期前兩年內訂立並屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 沿海地產投資及上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）於二零零八年四月八日就建議交易簽署框架協議，據此，建議交易涉及沿海地產投資可能向上海豐華出售其於若干附屬公司之所有權益及使用「沿海綠色家園」標誌之知識產權，以換取上海豐華按認購價每股新A股人民幣17.40元（相當於每股新A股約19.33港元）發行最多6億股新A股，最高代價達人民幣104.4億元（相當於約116億港元）；
- (ii) 沿海物業發展、AG Shenyang II (BVI) Limited（「AG Shenyang II」）及本公司於二零零八年二月二十六日訂立修訂協議，以修訂日期為二零零七年六月二十九日之買賣協議之若干條款，該買賣協議乃AG Shenyang II、沿海物業發展及本公司為買賣金豪集團有限公司全部已發行股本之20%而訂立；及
- (iii) 協議。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立服務合約（惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約）。

## 5. 專家

以下為於本通函提供意見或建議之專家之資格：

姓名	資格
德勤	香港執業會計師
戴德梁行	專業估值師
創越融資	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

德勤、戴德梁行及創越融資均已就本通函之刊行發出書面同意書，表示同意以其刊載之形式及涵義轉載其函件及報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，德勤、戴德梁行及創越融資均未擁有本集團任何成員公司之股權或任何權利（不論可否依法執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何針對本集團任何成員公司之尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 重大不利變動

就董事所知，自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或營業狀況並無重大不利變動。

## 8. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務。

## 9. 其他資料

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立任何於本通函日期仍有效、任何董事於當中擁有重大權益且對經擴大集團業務關係重大之合約或安排。



- (b) 於最後實際可行日期，德勤、戴德梁行及創越融資及任何董事概無於自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來經擴大集團成員公司所收購或出售或租用，或經擴大集團成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。

## 10. 備查文件

以下文件將由本通函日期起至二零一零年三月二十二日（包括該日）止期間營業日之一般辦公時間，在本公司之辦事處（香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室）及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之公司細則及組織章程大綱；
- (b) 物業之估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (c) 順豪集團之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本公司截至二零零九年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家」一段所述之書面同意書；
- (h) 創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第18至27頁；及
- (i) 本通函。

**COASTAL** 沿海  
**COASTAL GREENLAND LIMITED**  
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)

茲通告沿海綠色家園有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年三月二十二日(星期一)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由AG Coastal Dalian Ltd. (「AG Coastal Dalian」)、沿海地產投資(中國)有限公司(「沿海地產投資」)、沿海麗園(鞍山)置業有限公司、順豪投資發展有限公司(「順豪」)與本公司訂立日期為二零一零年一月四日之協議(「協議」)，標有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別，據此，(其中包括)沿海地產投資已同意購買，而AG Coastal Dalian已同意出售1股順豪股本中每股面值1.00港元之股份(佔順豪全部已發行股本之50%)，總代價為人民幣650,000,000元(相等於約738,595,000港元))及據此擬進行之交易；
- (b) 批准由AG Coastal Dalian、順豪及沿海物業發展有限公司(「沿海物業發展」)就AG Coastal Dalian將向順豪償還為數10,669,524美元之預付款之責任轉讓予沿海物業發展而訂立之更新契據(「更新契據」)，標有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一位或以上董事因應或就實行協議、更新契據及據此分別擬進行之交易及使其生效而作出其認為必要、適宜或權宜之一切行動。」

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司  
曾文仲  
主席

香港，二零二零年二月二十五日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及

於香港之主要營業地點：  
香港  
中環  
康樂廣場八號  
交易廣場第一座  
十七樓一七零八室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均有權委任一位或多位受委代表出席，並可在本公司之公司細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須代表該股東親自出席股東特別大會。倘委任一位以上受委代表，該委任須列明各受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請閣下按印備之指示填妥及交回隨附之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 如屬聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親自或委派代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親自或委派代表出席股東特別大會之該等聯名持有人超過一位，則在上述持有人中只有在本公司股東名冊內排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
5. 於股東特別大會上就有關決議案之投票將以按股數投票方式進行。