
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、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所有名下之沿海物業集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨付之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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無發表任何聲明，且表明不會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 REALTY GROUP LIMITED 沿海物業集團有限公司

(建議更改名稱為沿海綠色家園有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

主要及關連交易、
建議增加法定股本、
建議更改公司名稱
及
建議授出發行及購回股份之一般授權

本公司之財務顧問

建華證券(亞洲)有限公司

本公司獨立董事委員會
之財務顧問



第一證券(香港)有限公司

本公司訂於二零零三年六月九日上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場第一座5樓太古廣場會議中心Mont Blanc廳舉行股東特別大會之通告載於本通函第123至128頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將附上之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡早交回，惟該表格無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

本通函第22至34頁載有第一證券(香港)有限公司致本公司獨立董事委員會之意見函件。

二零零三年五月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
第一證券函件	22
附錄一 — 萬麒有限公司之會計師報告	35
啟駿投資有限公司之會計師報告	41
順美發展有限公司之會計師報告	47
唐山新戴河旅游開發有限公司之會計師報告	53
附錄二 — 財務資料	60
附錄三 — 估值報告	108
附錄四 — 說明函件	113
附錄五 — 一般資料	116
股東特別大會通告	123

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	萬麒協議、啟駿協議及順美協議之統稱
「收購事項」	指	萬麒收購事項、啟駿收購事項及順美收購事項之統稱
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之一般營業時間（不包括星期六）
「啟駿收購事項」	指	根據啟駿協議之條款及條件收購啟駿股份及啟駿股東貸款
「啟駿協議」	指	沿海實業集團有限公司與獨立方A作為一方及本公司作為另一方簽訂日期為二零零三年四月十七日之買賣協議
「啟駿股東貸款」	指	啟駿投資有限公司於完成時結欠之股東貸款總額，當中65%為結欠沿海實業集團有限公司，35%為結欠獨立方A
「啟駿股份」	指	啟駿投資有限公司之全部已發行股本，分別由沿海實業集團有限公司及獨立方A實益擁有65%及35%權益
「順美收購事項」	指	根據順美協議之條款及條件收購順美股份及順美股東貸款
「順美協議」	指	B方與獨立方C作為一方及本公司作為另一方簽訂之日期為二零零三年四月十七日之買賣協議

釋 義

「順美股東貸款」	指	順美發展有限公司於完成時結欠之股東貸款之70%，當中35%為結欠B方，35%為結欠獨立方C
「順美股份」	指	順美發展有限公司之70%已發行股本，分別由B方及獨立方C實益擁有35%
「Coastal International」	指	Coastal International Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，乃控權股東。Coastal International已發行股本分別由曾文仲、江鳴、陶林、鄭榮波、林振新、天地投資有限公司(其全部已發行股本由江鳴持有)及Roseford Resources Limited(其全部已發行股本由Coastal International持有)持有24%、32%、5%、1%、3%、25%及7.5%
「本公司」	指	沿海物業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「代價股份」	指	根據收購協議及待建議增加本公司法定股本作實後，按發行價向賣方配發及發行合共1,000,000,000股入賬列作繳足股款之新股份
「董事」	指	本公司董事
「第一證券」	指	第一證券(香港)有限公司，一家被視為根據證券及期貨條例可從事第6類註冊活動(提供企業財務意見)業務之持牌法團

釋 義

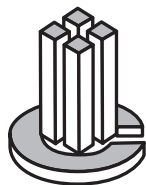
「一般授權」	指	擬於股東特別大會上授予董事之一般授權，以進一步發行新股份，惟不得超過本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本之20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事鄧立人先生及羅健豪先生組成
「獨立方A」	指	王飛虎先生，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)，以及B方及獨立方C概無關連之獨立人士
「獨立方C」	指	黃彬女士，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)，以及獨立方A及B方概無關連之獨立人士
「獨立股東」	指	除Coastal International及其聯營公司(定義見上市規則)外之股東
「發行價」	指	每股代價股份之發行價，即0.10港元
「合營公司」	指	唐山新戴河旅游開發有限公司，一家於二零零一年在中國成立之中外合資公司
「最後實際可行日期」	指	二零零三年五月九日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「B方」	指	鄭倩雅女士，與獨立方A及獨立方C概無關連
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國的香港及澳門特別行政區
「中國合夥人」	指	唐山海港興嘉物質有限公司，與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立人士
「該物業」	指	位於中國河北省唐山市樂亭縣之打網崗島，將開發為附帶房地產發展之旅游渡假村
「購回授權」	指	授予董事之購回授權，以購回本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本最多10%
「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	本公司訂於二零零三年六月九日舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)收購事項、增加本公司法定股本、更改本公司名稱、授出一般授權及購回授權
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「萬麒收購事項」	指	根據萬麒協議之條款及條件收購萬麒股份及萬麒股東貸款
「萬麒協議」	指	沿海實業集團有限公司與本公司簽訂日期為二零零三年四月十七日之買賣協議
「萬麒股東貸款」	指	萬麒有限公司於完成時結欠沿海實業集團有限公司之股東貸款之20%
「萬麒股份」	指	萬麒有限公司之20%已發行股本，由沿海實業集團有限公司實益擁有
「估值師」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「賣方」	指	沿海實業集團有限公司、獨立方A、B方及獨立方C
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「公里」	指	公里
「米」	指	米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比



COASTAL REALTY GROUP LIMITED
沿海物業集團有限公司

(建議更改名稱為沿海綠色家園有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：

曾文仲(主席)

江鳴(副主席兼董事總經理)

陶林

鄭榮波

林振新

鄭洪慶

鄧立人*

羅健豪*

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

告士打道56號

東亞銀行港灣中心

502室

* 獨立非執行董事

敬啟者：

主要及關連交易
建議增加法定股本、建議更改公司名稱
及建議授出發行
及
購回股份之一般授權

緒言

董事於二零零三年四月二十三日宣佈本公司與沿海實業集團有限公司(控權股東Coastal International之一家全資附屬公司)、獨立方A、B方及獨立方C訂立收購協

董事會函件

議。待(其中包括其他事項)獨立股東於股東特別大會上批准收購協議後,本公司有條件同意按收購協議之條款收購啟駿股份、啟駿股東貸款、順美股份、順美股東貸款、萬麒股份及萬麒股東貸款。

鑑於Coastal International於本公司及萬麒及啟駿協議之權益,根據上市規則,萬麒收購事項及啟駿收購事項構成本公司之關連交易。收購事項亦構成上市規則項下之主要交易。

本公司亦宣佈彼等擬將本公司法定股本由150,000,000港元增加至300,000,000港元,以配合配發及發行代價股份。

董事亦擬將本公司名稱由「Coastal Realty Group Limited」(沿海物業集團有限公司)更改為「Coastal Greenland Limited」(沿海綠色家園有限公司),並採納中文名稱「沿海綠色家園有限公司」以資識別,及於股東特別大會上尋求股東批准更新一般授權及購回授權。

日期為二零零三年四月十七日之收購協議

萬麒協議、啟駿協議及順美協議之條款及條件均相同,僅以下各項除外:(i)賣方之身份;(ii)銷售股份之數目;(iii)將予配發代價股份之數目;及(iv)收購事項下股東貸款之金額。收購協議之詳情載列如下:

			代價股份 之數目	收購事項下 資產淨值 之金額	收購 事項下股東 貸款之應 佔金額(於收 購協議日期)	收購事項下 資產淨值及 股東貸款 之總額
根據萬麒 協議	沿海實業集團 有限公司	萬麒有限公司股本中2股 每股面值1.00港元之 股份(佔萬麒有限公司 已發行股本之20%)	210,526,316	2.00港元	2,365,792港元	2,365,794港元
根據啟駿 協議	沿海實業集團 有限公司	啟駿投資有限公司股本 中65股每股面值1.00 港元之股份(佔啟駿 投資有限公司已發行 股本之65%)	273,684,211	65.00港元	3,075,529港元	3,075,594港元

董事會函件

賣方名稱	銷售股份之數目	代價股份 之數目	收購事項下 資產淨值 之金額	收購		
				事項下股東 貸款之應 佔金額(於收 購協議日期)	收購事項下 資產淨值及 股東貸款 之總額	
獨立方A	啟駿投資有限公司股本 中35股每股面值1.00 港元之股份(佔啟駿 投資有限公司已發行 股本之35%)	147,368,421	35.00港元	1,656,054港元	1,656,089港元	
根據順美 協議	B方 順美發展有限公司股本 中35股每股面值1.00 港元之股份(佔順美 發展有限公司已發行 股本之35%)	184,210,526	35.00港元	2,070,067港元	2,070,102港元	
獨立方C	順美發展有限公司股本 中35股每股面值1.00 港元之股份(佔順美 發展有限公司已發行 股本之35%)	184,210,526	35.00港元	2,070,067港元	2,070,102港元	
			<u>1,000,000,000</u>	<u>172港元</u>	<u>11,237,509港元</u>	<u>11,237,681港元</u>

沿海實業集團有限公司乃Coastal International之全資附屬公司，而Coastal International則為控權股東並實益擁有本公司全部已發行股本約53.09%權益。除上述者外，獨立方A、B方及獨立方C均與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）概無關連。

擬購資產

根據收購協議，本公司已有條件同意收購(i)萬麒協議項下之萬麒股份及萬麒股東貸款；(ii)啟駿協議項下之啟駿股份及啟駿股東貸款；及(iii)順美協議項下之順美股份及順美股東貸款。萬麒有限公司、啟駿投資有限公司及順美發展有限公司之主要資產為彼等各自於合營公司之權益。合營公司由萬麒有限公司、啟駿投資有限

董事會函件

公司、順美發展有限公司及中國合夥人分別擁有50%、20%、25%及5%股本權益。合營公司之主要資產為該物業及其相關之發展權，該物業乃中國河北省唐山市一個島嶼，該物業將開發為附帶房地產發展之旅游渡假村。

鑒於萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及合營公司並無從事發展該物業以外之任何業務，故所有有關開支已於該物業之發展階段撥充資本。於截至二零零二年十二月三十一日止兩個年度，萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及合營公司概無錄得任何溢利或虧損。

下表列示彼等各自於二零零三年一月三十一日之資產淨值及股東貸款：

	於二零零三年 一月三十一日之 資產淨值	於二零零三年 一月三十一日之 股東貸款
萬麒有限公司	10.00港元	11,828,959港元
啟駿投資有限公司	100.00港元	4,731,584港元
順美發展有限公司	100.00港元	5,914,479港元
合營公司	人民幣13,896,695元	人民幣8,778,460元

萬麒有限公司、啟駿投資有限公司及順美發展有限公司均為投資控股公司，彼等之主要資產為彼等各自於合營公司擁有之權益。合營公司之主要資產為該物業之發展權，而該物業按估值師所作估值約值280,000,000港元及在合營公司之賬面值約為人民幣22,000,000元。萬麒有限公司、啟駿投資有限公司及順美發展有限公司之主要負債為彼等結欠各自之股東之貸款。合營公司之主要負債包括其約人民幣8,780,000元之股東貸款及於二零零三年一月三十一日約人民幣260,000元之其他負債。

萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及合營公司結欠彼等各自之股東之股東貸款乃不計息及無固定還款期。

董事會函件

合營公司經河北省人民政府批准之註冊資本及總投資額分別為11,800,000美元(約91,450,000港元)及29,500,000美元(約228,630,000港元)。合營公司之總投資額與註冊資本之差額將由合營夥伴根據彼等各自於合營公司之股權比例撥付。於最後實際可行日期，合營夥伴已根據合營協議支付1,770,000美元，佔合營公司註冊資本約15%。餘下註冊資本約10,030,000美元將由合營夥伴根據彼等各自於合營公司之股權比例於二零零五年前支付。合營公司之董事會由五位董事組成。萬麒有限公司有權委任兩位董事，而啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及中國合夥人各自有權委任合營公司董事會之一位董事。本公司及賣方均無意於完成後改變合營公司董事會之組合。

截至二零零三年一月三十一日，合營公司就發展該物業而作出之總投資額約為人民幣22,000,000元。按「中華人民共和國外商投資企業批准證書」所述，合營公司之主要業務包括發展及管理渡假村、沙灘、遊艇碼頭及康樂設施。

下表列示合營公司於二零零三年一月三十一日之經審核資產及負債：

	人民幣
總資產	22,933,771
總負債	9,037,076
淨資產	13,896,695

該物業

估值師於二零零三年三月三十一日按「現況」基準就該物業進行之估值為280,000,000港元，而該物業在合營公司之賬面值約為人民幣22,000,000元。該物業之估值乃透過評估該物業現況下之市值而並非參考該物業過往之交易價釐定。為以可觀利潤前景吸引發展商／投資者，政府一般會為具規模項目提供地價優惠。當地政府會考慮為地區帶來之整體經濟貢獻多於可向買地者收取之地價。在某些情況下，投資者可獲地價全免獲授土地。

董事會函件

該物業為位於中國河北省唐山市樂亭縣渤海北岸一個名為打網崗島之島嶼。打網崗島距北京約243公里，距中國河北省唐山市約80公里。該物業鄰近唐山海港開發區京唐港，並與北京、天津及秦皇島已建成之公路連接。該物業包括三塊相連地皮，組成一塊總面積約7,111,554平方米之不規則形狀地盤。該物業為一個擁有長海岸線之海島，有一個長約26,494米之沙灘，董事認為適合發展為一個渡假區。按照初步整體發展計劃（須待有關當局批准），該物業將分期發展為一個包括酒店、康樂設施、別墅及商業及住宅屋，包含各類型康樂活動之渡假村。該物業將發展成四個區，包括一個生態康樂區、一個教育區、一個軍事主題公園及一個私人渡假康樂區。該物業亦包含一個漁港、一個遊艇碼頭及一個公眾碼頭。該物業包括三塊相連地皮，合營公司已於二零零三年一月及三月向樂亭縣人民政府取得該等地皮之三份土地使用權證書，至二零四三年一月十六日止為期40年。根據當局授出之土地使用權，該物業已獲准作旅游發展用途。

為有效監管發展進度及現金流出，合營公司將扮演項目策劃人、協調人、開發商及土地供應者角色。合營公司之初步業務計劃包括在該島上著手興建別墅及向有興趣在該島上興建旅游渡假村及康樂設施之人士出售土地，而該等劃均在合營公司經批准之業務範圍內。

該物業之發展分為三期。海島上之清拆工程已完成，一條連接打網崗島及唐山海港開發區京唐港之公路亦已建造。第一期發展預期於二零零六年完成，期內將完成島上主要道路之建設、娛樂、渡假區及別墅區發展之主要建設。第一期發展之總投資預期約為人民幣90,000,000元，其將來源於合營夥伴之注資、合營公司產生之收益及合營公司之借款。合營公司就該物業之第一期發展承擔之金額於二零零三年一月三十一日約為人民幣22,000,000元。於第一期發展期間，合營公司將負責發展該物業之主要基礎工程及基礎設施及發展別墅。第二期發展將於二零零六年動工並預期於二零零九年完成，期內將完成一間酒店、主題公園及康樂建築物之建設。第二期發展之總投資預期約為人民幣226,000,000元，其將來源於合營夥伴之注資、合營公司產生之收益及合營公司之借款。截至最後實際可行日期，第二期發展概無產生投資金額。第三期發展將於二零零九年間展開，預期於二零一五年前完成，期

董事會函件

內將完成島上所有道路及基礎設施以及島上所有建築物及建設工程。截至最後實際可行日期，並未就第三期發展項目之投資金額作出估算，而第三期發展項目亦未產生任何投資金額。根據董事為發展該物業製備之現金流量預測(已計及來自土地銷售及物業銷售之收益，以及合營公司之內部財務資源)，本集團於收購事項後將向該物業作出之最高出資額約為102,000,000港元，而合營公司之其他方將作出之最高出資額約為112,840,000港元。合營公司之資本將由合營合夥人根據彼等各自於合營公司之持股比例出資。

於最後實際可行日期，合營公司之未到位投資金額約為27,730,000美元。以下為發展該物業之未到位投資金額貢獻(包括合營合夥人將作出之出資額)之概要：

	總計	
	百萬港元	百萬美元
出資額		
— 本集團	102.00	13.17
— 沿海實業集團有限公司	85.95	11.09
— B方	16.12	2.08
— 中國合夥人	10.77	1.39
	<u>214.84</u>	<u>27.73</u>
總計	<u>214.84</u>	<u>27.73</u>

本集團將以其內部資源撥付資金向合營公司注資。

由於該物業鄰近北京、天津及秦皇島，以及該等城市之間已建立完善交通系統，董事預期該物業可吸引投資者及該等大城市之遊客。鑒於北京及天津附近缺乏渡假康樂區，董事預料該物業將成為中國東北部適合作環保教育之主要地區及重要休閒娛樂點。

代價

收購事項之總代價為100,000,000港元，乃基於估值師於二零零三年三月三十一日就該物業所作估值280,000,000港元而對本集團將收購合營公司之47.5%股權作出申算。於完成時，本公司於萬麒有限公司所擁有之股權將列作本公司一項投資計算，而本公司於啟駿投資有限公司及順美發展有限公司所擁有之股權則將列作本公司之附屬公司計算。代價由收購協議訂約方經公平原則磋商後釐定。根據上述估值，總代價較應佔該物業47.5%權益折讓約24.81%，並約為該47.5%權益佔合營公司於二零零三年一月三十一日之賬目所示該物業賬面值約人民幣22,000,000元（約21,000,000港元）之10倍。董事會認為收購事項之條款屬公平合理並符合本公司及股東之最佳利益。

收購事項之總代價將以向賣方按發行價配發及發行代價股份之方式支付，分別發行484,210,527股代價股份予沿海實業集團有限公司，147,368,421股代價股份予獨立方A、184,210,526股代價股份予B方及184,210,526股代價股份予獨立方C。

支付條款

根據收購協議，收購事項之總代價100,000,000港元將以發行價配發及發行1,000,000,000股代價股份之方式支付。發行價(i)較股份於二零零三年四月十六日（即收購協議日期前之最後交易日）在聯交所所報之每股收市價0.102港元折讓約1.96%；(ii)較股份截至及包括二零零三年四月十六日最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.0933港元溢價約7.18%；(iii)於最後實際可行日期，聯交所所報股份收市價每股0.141港元之約29.08%之折讓；(iv)與股份之面值相同；及(v)較二零零二年三月三十一日之經審核每股資產淨值約1.44港元折讓約93%。

代價股份一經配發及發行即在各方面與本公司之現有已發行股份享有同等權益。代價股份佔本公司現有已發行股本約97.66%，以及佔本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約49.41%。

完成

收購事項預期於下文「收購事項之條件」一段所載之條件達成後第七個營業日或訂約方可能議定之較後日期完成。概無賣方有意於完成後委任任何董事加入董事會，截至最後實際可行日期，獨立方A、B方或獨立方C並無擁有本公司任何股權。

於完成後，本集團將間接擁有合營公司之47.5%股權，沿海實業集團有限公司將直接擁有萬麒有限公司之80%權益，而萬麒有限公司則實益擁有合營公司之40%權益。因此，本集團將一方面限制其就發展該物業向合營公司股本比例之直接出資額，而另一方面將因該物業日後之發展而受惠。於完成時，本集團於合營公司之投資將列作本公司之共同控制公司計算。

鑒於本集團及沿海實業集團有限公司於合營公司所持之股權，控權股東Coastal International將透過其於合營公司之40%間接權益(由萬麒有限公司持有)以及透過本集團被視作於合營公司持有之約47.5%股權控制合營公司。

進行交易之原因

本集團主要從事國內物業發展、物業投資及提供物業管理服務。董事預期國內經濟將維持增長速度，且國內之生活水平將不斷提高，董事預期中國大型渡假及休閒設施之需求將有顯著增長。

由於旅游娛樂屬於中國增長中產業，而唐山海港開發區京唐港則為渤海北面沿海之新經濟開發區，董事認為，該物業乃位於旅游娛樂發展之優越位置。因此，董事相信，收購事項提供一個在中國投資發展康樂渡假物業的良好商機，以及取得中國大型發展地盤主要權益之珍貴機會。

合營公司之主要業務為將該物業發展成為綜合渡假區。本集團一直專注於在中國發展附設休閒設施之低密度屋苑。董事認為收購事項符合本集團在中國發展物業之主要業務路線，有助本集團於旅游相關房地產市場捕捉業務商機。此外，董事

董事會函件

相信收購事項將容許本公司進一步擴展國內物業發展組合及提高本集團之資產基礎。

董事預期收購事項將不會對本集團於完成時之資產與負債及盈利有任何重大不利影響。

收購事項之條件：

收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

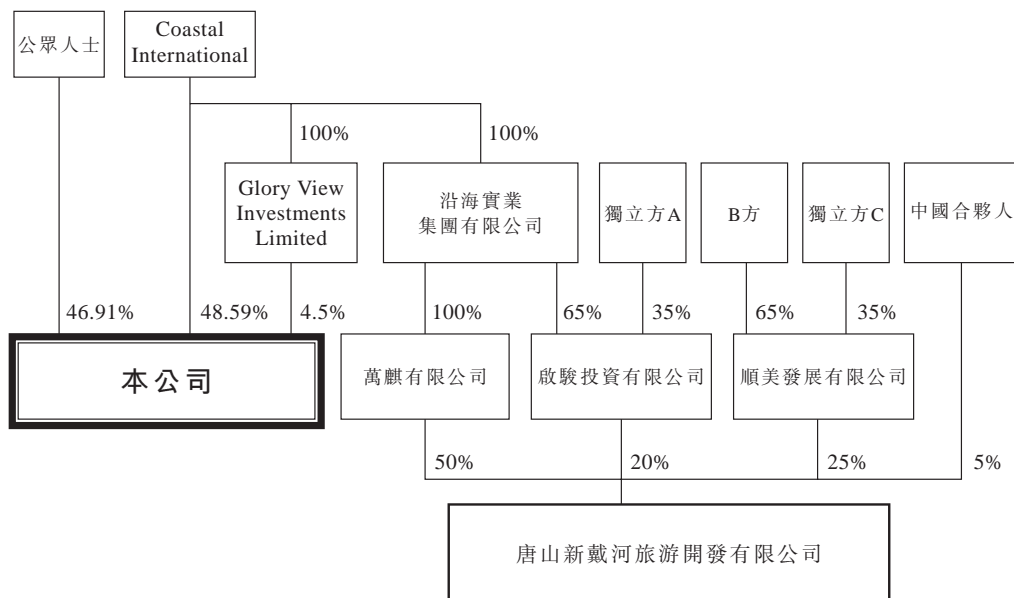
1. 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准收購事項及向各賣方配發及發行入賬列作繳足股款之代價股份；
2. 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
3. 本公司接獲估值師發出之估值證書，確認該物業於二零零三年三月三十一日之估值不少於280,000,000港元；
4. 股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准增加本公司法定股本，由150,000,000港元增至300,000,000港元；
5. 百慕達金融管理局批准配發及發行代價股份；
6. 本公司信納對萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及合營公司之盡職審查結果；
7. 本公司接獲本公司接納之中國律師行就收購事項擬進行之交易涉及之中國法律事項發出之法律意見，而本公司對其形式及內容均絕對信納；
8. 已獲得收購事項有關之一切所需同意書、授權書、執照及批文；
9. 並無出現對合營公司之法定地位或持續存續造成不利影響之事件或對合營公司進行日常業務之能力造成不利影響之事件；及

董事會函件

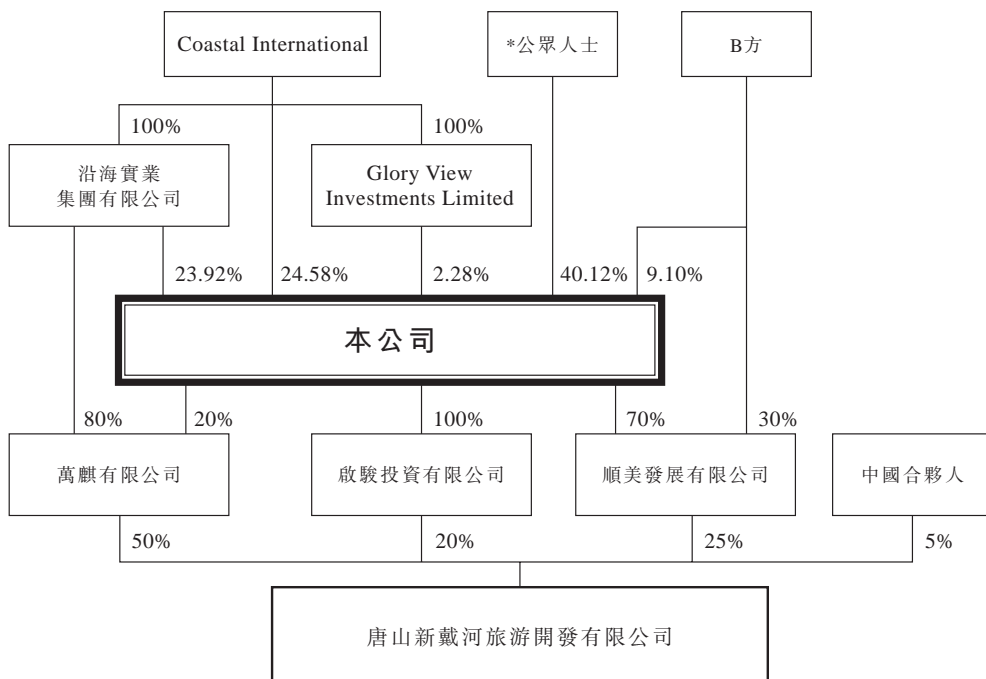
10. 萬麒協議、啟駿協議及順美協議已各自成為無條件。

合營公司於完成前及完成後之股權架構如下：

完成前



完成後



董事會函件

下表呈列本集團於完成前及後之股權架構之變動：

	完成前		完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Coastal International	497,600,000	48.59	497,600,000	24.58
沿海實業集團有限公司	—	—	484,210,527	23.92
Glory View Investments				
Limited	46,080,000	4.5	46,080,000	2.28
B方	—	—	184,210,526	9.1
公眾人士	480,320,000	46.91	811,898,947*	40.12
總計	<u>1,024,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,024,000,000</u>	<u>100.00</u>

* 完成後公眾人士所持之股份將包括獨立方A所持之本公司已發行股本7.28%及獨立方C所持之本公司已發行股本9.10%。

沿海實業集團有限公司及B方目前無意將彼等各自於合營公司餘下之權益注入本集團。

前景

於截至二零零二年九月三十日止六個月期間，本集團之業績取得了良好的改善。董事預計中國經濟之大氣候將持續其上升的態勢，預期中國住宅物業市場需求將維持於一定的平穩水平上，縱使市場競爭仍然激烈。董事預期本集團的開發項目將會帶來不俗的收益，而業務表現也將會於截至二零零四年三月三十一日止年度有進一步的正面進展。

增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為150,000,000港元，分為1,500,000,000股股份，其中1,024,000,000股股份已予發行及繳足或入賬列作繳足。為配合發行代價股份，董事建議藉增設1,500,000,000股未發行新股份，將本公司之法定股本由150,000,000港元增加至300,000,000港元。增加本公司之法定股本須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後方可作實。

建議更改公司名稱

本集團之業務策略為集中發展國內附設休閒設施之低密度屋苑以及環保物業。為配合本集團之業務策略，董事建議將本公司之名稱由「Coastal Realty Group Limited」改為「Coastal Greenland Limited」及採納中文名稱「沿海綠色家園有限公司」以資識別。更改本公司之名稱須待以下條件達成後，方可作實：

1. 股東於股東特別大會上通過特別決議案批准更改本公司名稱；及
2. 百慕達公司註冊處批准更改本公司名稱。

更改本公司名稱將於新公司名稱於百慕達公司註冊處註冊以取代現有的名稱當日起生效。更改本公司名稱將不會影響股東之任何權利。本公司所有已發行附有本公司現有名稱之股票將仍然為股份之所有權憑證，可有效作買賣、交收、交付及註冊用途。有關建議更改本公司名稱之生效日期及換領股票安排將另行公佈。

一般授權

董事建議於股東特別大會上尋求股東批准更新一般授權及購回授權。

視乎當時之市況及資金安排，行使購回授權可以提高本公司與每股淨資產之淨值及／或每股盈利。董事只會在相信購回股份將有利於本公司及股東之情況下行使購回授權。董事相信行使一般授權將使本公司可以因應市場情況為本公司籌集額外資金。

上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零三年六月九日上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場第一座5樓太古廣場會議中心Mont Blanc廳舉行股東特別大會之通告載於本通函第123至128頁。股東特別大會上將提呈特別及普通決議案，以批准：(i)收購協議；(ii)配發及發行代價股份；(iii)增加本公司法定股本；(iv)更改本公司名稱及採納中文名稱；(v)授出一般授權；及(vi)授出購回授權。Coastal International及其聯繫人士(定義見上市規則)將放棄就上述第(i)及(ii)項普通決議案投票。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席應屆股東特別大會，並於會上投票。

推薦意見

第一證券已獲委任就收購協議及其擬定之交易向獨立董事委員會提供意見。第一證券認為收購協議之條款對獨立股東乃屬公平及合理。第一證券之意見函件全文載於本通函第22至第34頁，其內載有第一證券之推薦意見及其於作出推薦時所考慮之主要因素。

獨立董事委員會經考慮第一證券之意見後認為，收購協議就獨立股東而言乃屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成股東特別大會通告內所載有關批准收購協議之第3項普通決議案及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)。獨立董事委員會函件之文本載於本通函第21頁。

董事認為收購事項、更改公司名稱、建議授出一般授權及購回授權以及增加本公司法定股本符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

董事會函件

進一步資料

此外，敬請閣下垂注第一證券之意見書(當中載有就收購協議及其擬定之交易向獨立董事委員會提供之意見)、獨立董事委員會就收購協議及其擬定之交易提供之推薦意見、物業估值報告以及本通函各附錄所載之附加資料。

此致

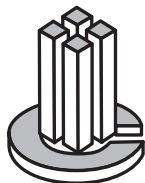
列位股東 台照

承董事會命
沿海物業集團有限公司
主席
曾文仲
謹啟

二零零三年五月十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)致獨立股東之意見書全文。



COASTAL REALTY GROUP LIMITED

沿海物業集團有限公司

(建議更改名稱為沿海綠色家園有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等獲委任就有關收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)向閣下提供意見。收購協議之詳情載於本通函(「本通函」)第6至第20頁之董事會函件內，本函件亦為本通函之一部份。除文義另有所指外，本通函內所界定之辭彙與本函件內所採用者具相同涵義。

吾等謹請閣下垂注本通函第22至第34頁所載之第一證券意見書。吾等已收到第一證券之函件及其內所載之意見。經考慮第一證券之意見及推薦後，吾等認為收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)之條款對獨立股東乃屬公平及合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄧立人

羅健豪

謹啟

二零零三年五月十三日



第一證券(香港)有限公司

香港夏慤道18號海富中心第一座24樓2401室

敬啟者：

建議收購事項 主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就關連交易之條款向獨立董事委員會提供意見，詳情載於二零零三年五月十三日寄發予股東之通函（「通函」，本函件乃其組成之一部分）。根據上市規則，關連交易須待獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所用者具相同涵義。

於二零零三年四月十七日，貴公司與沿海實業集團有限公司（控權股東 Coastal International 之一家全資附屬公司）、獨立方 A、B 方及獨立方 C（「賣方」）訂立收購協議，按發行價配發及發行代價股份以收購 (i) 萬麒股份及萬麒股東貸款；(ii) 啟駿股份及啟駿股東貸款；(iii) 順美股份及順美股東貸款。萬麒有限公司、啟駿投資有限公司及順美發展有限公司均為投資控股公司，其主要資產為彼等各自於合營公司之權益。合營公司之股權由萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及中國合夥人分別擁有 50%、20%、25% 及 5%。合營公司主要從事將該物業發展為中國河北省唐山市附房地產發展項目之旅游渡假區。於完成後，貴集團於合營公司將擁有合共 47.5% 之間接權益。

第一證券函件

合營公司之主要資產為該物業。估值師於二零零三年三月三十一日按「現況」基準就該物業進行之估值為280,000,000港元，而該物業於二零零三年一月三十一日在合營公司之賬面值約為人民幣22,000,000元。

該物業之估值乃透過評估物業現況下之市值而並非參考物業過往之交易價釐定。為以可觀利潤前景吸引發展商／投資者，政府一般會為具規模項目提供地價優惠。當地政府會考慮為地區帶來之整體經濟貢獻多於可向買地者收取之地價。在某些情況下，投資者可獲地價全免獲授土地。

該物業為位於中國河北省唐山市樂亭縣渤海北岸一個名為打網崗島之島嶼。打網崗島距北京約243公里，距唐山市約80公里。該物業鄰近唐山海港開發區京唐港，並與北京、天津及秦皇島已建成之公路連接。該物業包括三塊相連地皮，組成一塊面積約7,111,554平方米之不規則形狀地盤。該物業為一個擁有長海岸線之海島，有一個長約26,494米之沙灘，適合發展為一個渡假區。按照初步整體發展計劃（須待有關當局批准），該物業將分期發展為一個包括酒店、康樂設施、別墅及商業及住宅屋，包含各類型康樂活動之渡假村。

該物業將分三期發展成四個區，包括一個生態康樂區、一個教育區、一個軍事主題公園及一個私人渡假康樂區。該物業亦包含一個漁港、一個遊艇碼頭及一個公眾碼頭。合營公司已於二零零三年一月及三月向樂亭縣人民政府取得該三幅地皮之三份土地使用權證書，至二零四三年一月十六日止為期40年。

待獨立股東於股東特別大會批准收購事項後，貴公司將向賣方發行議定之1,000,000,000股新股份。

貴公司確認，貴公司藉控制啟駿投資有限公司及順美發展有限公司，有權委任合營公司五位董事其中兩位。

董事認為附帶條件之收購協議之條款乃按一般商業條款按公平原則磋商釐訂，符合貴公司及其股東之整體利益。

沿海實業集團有限公司乃Coastal International之全資附屬公司，而Coastal International乃控權股東，並實益擁有貴公司全部已發行股本約53.09%。根據上市規則，收購事項將構成貴公司之主要及關連交易。收購事項須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，而Coastal International及其聯繫人士（定義見上市規則）將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

吾等意見之基準

吾等於達致意見時，吾等乃依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料及陳述。吾等乃假設通函所載及所述之一切資料、陳述及意見及董事或 貴公司管理層提供之一切資料、陳述及意見（彼等須就此負全責）於作出時至寄發通函日期仍屬真實及準確。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料作為達致吾等意見之合理基準。吾等並無理由懷疑被隱瞞任何相關資料，且吾等亦不知悉任何可能導致吾等所獲提供之資料，以及陳述及意見失實、不準確或有誤導成份之事實或情況。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函並無遺漏任何其他事實或陳述致使通函所作之任何聲明（包括本函件）產生誤導。吾等並無就董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司之業務及事務進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

在達致吾等就關連交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 訂立有條件收購協議之理由

貴集團主要從事國內物業發展、物業投資及提供物業管理服務。董事預期國內經濟將維持目前增長速度，且國內之生活水平將不斷提高，董事預期中國大型渡假及休閒設施之需求將有顯著增長。

由於旅游娛樂屬於中國增長中產業，而唐山海港開發區京唐港則為渤海北面沿海之新經濟開發區，董事認為，該物業乃位於旅游娛樂發展之優越位置。因此，董事相信，收購事項提供一個在中國投資發展康樂渡假物業的良好商機，以及取得中國大型發展地盤主要權益之珍貴機會。

第一證券函件

該物業位於河北由天津至山海關或北京至山海關最熱門之東北區旅游路線。旅游路線遍佈天津、北京、唐山、昌黎、南戴河、北戴河、秦皇島及山海關。

此等路線乃暑假之熱門路線。迷人之海濱、歷史文物、目不暇給之風光、運動、划艇、出海、釣魚、狩獵、休憩勝地均為引人入勝之處。

旅客來自國內及海外。每年，超過6,000,000名旅客踏足區內之景點。

合營公司之主要業務為將該物業發展成為綜合渡假區。貴集團一直專注於在中國發展附設休閒設施之低密度屋苑。董事認為收購事項符合本集團在中國發展物業之主要業務路線，有助本集團於旅游相關房地產市場捕捉業務商機。貴公司之管理隊伍於中國物業發展方面擁有豐富經驗。於貴公司之業務過程中，貴公司慣常會聘用外在專業人士就與貴集團業務有關之專業範疇提供相關服務。憑藉管理層於國內之豐富經驗，以及可獲提供之有關專業服務，董事對擴展至旅游相關房地產業務充滿信心。此外，董事相信收購事項將容許本公司進一步擴展國內物業發展組合及提高本集團之資產基礎。

2. 代價

(i) 代價之基準

收購事項之總代價為100,000,000港元，乃按估值師於二零零三年三月三十一日就該物業之初步估值280,000,000港元及貴集團將予收購之合營公司之47.5%權益為基準計算。代價乃經收購協議訂約方按公平基準磋商釐訂。根據上述估值，總代價較應佔該物業47.5%權益折讓約24.81%，並約為該47.5%權益佔合營公司於二零零三年一月三十一日之賬目所示該物業賬面值約人民幣22,000,000元（約21,000,000港元）之10倍。

董事認為收購協議之條款屬公平合理，且符合貴公司及股東整體之最佳利益。

第一證券函件

收購事項之總代價將以按發行價配發及發行代價股份予賣方為支付方式，其中484,210,527股代價股份給予沿海實業集團有限公司、147,368,421股代價股份給予獨立方A、而184,210,526股代價股份給予B方及184,210,526股代價股份則給予獨立方C。

吾等自董事了解收購協議之條款乃一般商業條款，而代價乃收購協議各訂約方按公平原則磋商釐定。

吾等認為參考獨立估值師(本案為估值師)之估值而釐定之收購事項代價乃屬公平合理，原因為吾等認為有關估值能更公平反映將予收購之該物業之現時市值。

(ii) 發行新股份

為評估發行價較 貴集團資產淨值折讓之程度之公平合理性，吾等已對若干可資比較之公司作出以下比較。吾等已選出12間可資比較公司。該等公司之主要業務包括在中國投資及發展物業，與 貴公司之業務相類似。

於最後實際可行日期，各可資比較公司之市值界乎約35,000,000港元至1,800,000,000港元，而經調整資產淨值(按最近期公佈之財務資料為基準)則界乎約218,000,000港元至17,870,000,000港元。

第一證券函件

下表呈示各家可資比較公司及 貴公司之股份價格較每股資產淨值之折讓水平，資料乃經參考彭博提供之最新資料及可資比較公司之年報及中期報告所得：

於香港之 可資比較公司：	股份 收市價 港元	於最後實際 可行日期 之市值 百萬港元	最近期 公佈之 每股 資產淨值 港元	最近期 公佈之 綜合 資產淨值 百萬港元	股價與 每股資產 淨值之溢價 ／(折讓) %
1. 天安中國投資有限公司	0.120	1,019	0.50	4,219 (附註1)	(76.00)
2. 上海地產控股有限公司	0.590	1,800	0.77	2,357 (附註1)	(23.38)
3. 鈞濠集團有限公司	0.037	64	0.13	226 (附註2)	(71.54)
4. 正輝中國集團有限公司	0.310	91	0.74	218 (附註1)	(58.11)
5. 恒基中國集團有限公司	2.850	1,416	15.16	7,531 (附註3)	(81.20)
6. 英皇(中國概念)投資有限公司	0.760	84	2.18	240 (附註2)	(65.14)
7. 北京北晨實業股份有限公司	0.850	1,587	2.78	5,189 (附註1)	(69.42)
8. 世茂中國控股有限公司	0.420	346	0.45	370 (附註1)	(6.67)
9. 新世界中國地產有限公司	1.000	1,482	12.06	17,870 (附註3)	(91.71)
10. 中華國際控股有限公司	0.090	268	0.17	494 (附註1)	(47.06)
11. 華潤置地有限公司	0.740	1,112	2.63	3,947 (附註1)	(71.86)
12. 南方國際控股有限公司	0.026	35	0.27	363 (附註4)	(90.37)
所有可資比較公司 之簡單平均數					(62.71)
貴公司	0.100 (附註5)		1.45	1,487 (附註2)	(93.11)

附註：

1. 根據截至二零零二年十二月三十一日止年度之有關年報。
2. 根據截至二零零二年九月三十日止六個月之有關中期報告。
3. 根據截至二零零二年十二月三十一日止六個月之有關中期報告。
4. 根據截至二零零二年六月三十日止六個月之有關中期報告。
5. 發行價。

資料來源： 彭博，可資比較公司之年報及中期報告

從上表可見，可資比較公司乃按彼等資產淨值折讓約6.67%至91.71%之價格買賣。所有可資比較公司之簡單平均折讓率約為62.71%。進一步研究可資比較公司之公司資料，吾等注意到上述第2家及第8家公司受近期企業交易所影響，而上述第7家公司為一家中國國營企業，其發行有A股及H股，因此，吾等認為不包括該三家公司之比較將更具意義。因此，於最後實際可行日期，其餘九家可資比較公司之收市價與每股資產淨值之平均折讓率約為72.55%，折讓率界乎47.06%至91.71%。發行價較 貴公司之資產淨值折讓約93.11%，接近可資比較公司之折讓率下限。

此外，吾等已審閱 貴公司之股份成交流通量如下。

下圖為 貴公司於二零零二年九月一日起至包括最後實際可行日期在內之過往收市價及成交量：



資料來源： 彭博

第一證券函件

下表載列 貴公司股份於二零零二年九月一日起至包括最後實際可行日期在內止期間之成交量：

	每月成交量 (股份數目)	每月成交量 佔已發行 股份總額 百分比 (附註1)	每月成交量 佔公眾持有 股份百分比 (附註2)
二零零二年			
九月	1,820,000	0.18%	0.38%
十月	2,680,000	0.26%	0.56%
十一月	990,000	0.10%	0.21%
十二月	3,230,000	0.32%	0.67%
二零零三年			
一月	2,420,000	0.24%	0.50%
二月	1,770,000	0.17%	0.37%
三月	8,080,000	0.79%	1.68%
四月(截至及包括 最後實際可行日期)	17,174,500	1.68%	3.58%
由公佈日期到截至及包括 最後實際可行日期	14,540,400	1.42%	3.03%

附註：

1. 按已發行股份1,024,000,000股計算。
2. 按公眾持有約480,320,000股股份計算。

資料發源：彭博

上表顯示 貴公司股份於所示期間之成交量極低。

根據上表所載之分析，吾等注意到發行價較 貴公司每股資產淨值之折讓乃接近可資比較公司之範圍內。鑒於 貴公司股份之成交量持續

極低，因此 貴公司難以透過發行新股籌集資金以發展業務。收購事項以發行代價股份作為付款條款之方式將容許 貴公司在現況下擴大資本基礎。

因此，吾等認為按發行價發行代價股份屬公平合理。

(iii) 誠如上文(i)所述，總代價約為該47.5%權益佔該物業賬面值之10倍。吾等認為與賬面值作直接比較並無意義，原因為重估該物業並無於收購事項當時計入合營公司之賬目。經計及估值師於二零零三年三月三十一日就該物業作出之估值，誠如上文(i)所述，總代價較應佔該物業47.5%權益折讓約24.81%。

3. 股東攤薄

發行代價股份將導致現有股東之股權攤薄約49.41%。

誠如上表所示，鑒於 貴公司股份之成交量極低，倘 貴公司配售股份以集資，其發行價將極可能需要較發行價作出更大折讓，因而對現有股東之股權出現較大之攤薄乃無可避免。

4. 股東須注意之其他事項

吾等促請股東注意，收購事項本身涉及一定程度之商業風險，包括：

- (a) 中國加入世界貿易組織後， 貴公司之渡假村業務可能面對激烈競爭。合營公司之經營業績可能受若干因素影響，包括中國之整體經濟環境及行內之競爭程度。
- (b) 渡假村房地產業務將面對若干挑戰，包括顧客品味轉變快，行業標準之轉變及來自新主題公園及新推出之消閒產品之競爭。
- (c) 合營公司需要若干金額作為其發展之用（預計第一期及第二期發展分別為人民幣90,000,000元及人民幣226,000,000元）。合營公司之發

展進度及業務將視乎合營夥伴(包括 貴公司)根據合營協議之其份額出資之能力，以及合營公司就其營運產生正數之現金流量。

董事確認彼等知悉合營公司業務所涉及之商業風險及資金要求，彼等將適當監察合營公司之營運。

收購協議之條件

收購協議須待(其中包括)以下條件達成後，方告完成：

1. 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案批准收購事項及向各賣方配發及發行列作繳足之代價股份；
2. 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
3. 貴公司接獲估值師發出之估值證書，確認該物業於二零零三年三月三十一日之估值不少於280,000,000港元；
4. 股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，批准將本公司之法定股本由150,000,000港元增加至300,000,000港元；
5. 百慕達金融管理局批准代價股份上市及買賣；
6. 貴公司信納萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及合營公司進行之盡職審查之結果；
7. 貴公司接獲 貴公司接納之中國律師行發行出有關收購事項擬進行之交易之意見，而其形式及內容均獲 貴公司絕對信納；
8. 已接獲有關收購事項所需之一切同意、授權、執照及批文；
9. 並無出現任何可影響合營公司法定地位或持續經營或對合營公司繼續進行其日常業務造成不利影響之事件；及
10. 萬麒協議、啟駿協議及順美協議均已成為無條件。

備考財務影響

盈利

吾等自董事方面獲悉，貴公司由完成日期起將對於合營公司之47.5%股權按權益會計法進行計算。預期在短期內，合營公司將處於業務開發階段，而其對貴集團之盈利貢獻將不顯著。然而，鑒於合營公司所持之龐大土地面積及合營公司之業務發展潛力，及根據合營公司及貴公司作出之合營公司現金流量預測，吾等認同董事之觀點，即收購事項對貴集團之中長線整體盈利具正面作用。

儘管貴公司於合營公司擁有重大投資，惟貴公司不會有合營公司之絕對控制權，合營公司之控制權將由貴公司之控股股東有效持有。董事相信，由於貴公司之控股股東於貴公司擁有重大權益（於完成時擁有貴公司已發行股本約50.78%），因此彼等將以合營公司夥伴（包括貴公司）之利益行事。

資產淨值

下表列示貴集團於收購事項前及後之未經審核備考經調整綜合資產淨值：

	約數 百萬港元
於二零零二年三月三十一日之經審核綜合資產淨值	1,475.1
加：截至二零零二年九月三十日止六個月之 未經審核中期業績	11.5
收購事項前之未經審核備考經調整綜合資產淨值	1,486.6
收購事項之影響（見下文附註）	
— 收購事項之代價	100
— 貴集團於完成時應佔合營公司之資產淨值超逾 收購事項所付代價	34.4
	134.4
收購事項後之未經審核備考經調整綜合資產淨值	1,621.0
每股股份於收購事項前之未經審核備考經調整 綜合資產淨值（按1,024,000,000股股份計算）	1.45
每股股份於收購事項後之未經審核備考經調整 綜合資產淨值（按2,024,000,000股股份計算）	0.80

第一證券函件

附註： 根據收購協議， 貴集團將予收購之啟駿股份及啟駿股東貸款、順美股份及順美股東貸款和萬麒股份及萬麒股東貸款約為11,238,000港元。於收購事項後， 貴集團應佔合營公司之淨資產份額將因該物業之重新估值為280,000,000港元而增加約123,144,000港元。為編製擴大後集團之未經審核備考資產負債表， 貴集團根據收購事項應佔合營公司之資產淨值（包括應佔之重估增值123,144,000港元）約為134,382,000港元。 貴公司於收購事項支付之總代價為100,000,000港元。根據 貴集團之會計政策，於收購事項後，於合營公司之權益將按會計權益法計算。由收購事項產生 貴集團應佔合營公司之資產淨值超逾所支付代價之金額約34,382,000港元將撥歸本集團綜合賬目之應佔共同控制實體重估儲備內。

於完成時及按上述計算基準， 貴集團之未經審核備考綜合資產淨值將增加約134,400,000港元，增至約1,621,000,000港元，與收購事項前之資產淨值比較增加約8.9%。另一方面，每股未經審核備考經調整綜合資產淨值將由約1.45港元下跌約45%至收購事項完成後約0.80港元。

根據前一段所載有關 貴公司股份之股價及成交量之分析，倘 貴公司欲透過配售股份集資， 貴公司將須就每股資產淨值作出較大的折讓，因此每股資產淨值將無可避免被攤薄。

營運資金

由於收購事項將以發行代價股份支付，故收購事項不會對 貴集團之現金流量狀況造成即時影響。

於完成時，根據二零零二年九月三十日最新近期刊發之未經審核綜合資產負債表計算， 貴集團之淨債務與股本比率以 貴集團之非流動負債除以淨資產列示將由約22.3%下跌至約20.5%。總負債與股東權益之比率乃以 貴集團之總負債除以資產淨值之百分比呈列，由約73.8%下跌至約67.7%。

據 貴公司提供之未經審核財務資料， 貴集團於二零零二年九月三十日有現金及銀行結餘約76,700,000港元。按 貴公司編製之 貴集團現金流量預測計算，董事確認 貴集團有足夠內部資源於收購事項後履行於合營公司之投資承擔。收購事項後 貴集團就投資於該物業作出之最高出資額約102,000,000港元，將按合營公

司之發展項目之發展進度分期支付，而最後付款將於二零零五年底作出。按此基準，吾等認同董事之觀點，即在無不可預見之情況下，收購事項對貴集團之營運資金不會造成不適當之壓力。

結論及推薦意見

儘管收購事項無可避免涉及上文「股東須注意之其他事項」一段中所述若干程度之商業風險，經考慮上述因素及原因，尤其下列事項：

- (i) 收購事項乃按一般商業條款而訂立；
- (ii) 貴公司就收購事項所支付之代價乃經公平原則磋商後釐定；
- (iii) 進行收購事項之原因，見上文「進行收購事項之原因」一節所載；
- (iv) 上文「代價」一節所述之代價基準及方式，

吾等認為有條件收購協議之條款就獨立股東之利益而言乃屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上就有條件收購協議之決議案投贊成票。

此致

香港
灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心502室
沿海物業集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
第一證券(香港)有限公司
執行董事 聯席董事
黎秉華 林柏森
謹啟

二零零三年五月十三日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈二十二樓

敬啟者：

以下為吾等就萬麒有限公司（「貴公司」）於二零零零年一月三日（註冊成立日期）至二零零一年三月三十一日止期間、截至二零零二年三月三十一日止年度及於二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日止期間編製之財務資料報告，以供載入沿海物業集團有限公司（「沿海」）於二零零三年五月十三日日就沿海透過收購（其中包括）貴公司之方式收購唐山新戴河旅游開發有限公司（「唐山新戴河」）之收購事項發出之通函（「本通函」）。

貴公司於二零零零年一月三日根據公司條例在香港註冊成立。貴公司為一間私人有限公司，主要從事投資控股業務。除持有唐山新戴河投資之50%股本權益外，貴公司自註冊成立以來並無進行任何業務活動。

吾等已審核貴公司自二零零零年一月三日（註冊成立日期）至二零零一年三月三十一日止期間及截至二零零二年三月三十一日止年度之賬目。儘管貴公司並無編製自二零零一年四月一日至二零零二年一月三十一日止期間及自二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日止期間之經審核賬目，但吾等已遵照香港會計師公會頒佈之核數準則就貴公司於該期間之管理賬目進行獨立審核。

就本報告而言，吾等已審閱貴公司於二零零零年一月三日（註冊成立日期）至二零零一年三月三十一日止期間及截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核賬目及貴公司於二零零一年四月一日至二零零二年一月三十一日及二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日止期間（「有關期間」）之管理賬目，並已根據香港會計師公會頒佈之「招股章程及申報會計師」核數指引進行必要之額外程序。

下文第I至III節所載貴公司於有關期間之財務資料（「財務資料」）乃按貴公司之經審核賬目或未經審核管理賬目編製。由於貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，故並無編製貴公司之收益表。

貴公司之董事須負責編製真實公平之賬目。在編製該等賬目時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。彼等亦負責編製財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審核就財務資料提供獨立意見及呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映 貴公司於二零零零年一月三日(註冊成立日期)至二零零一年三月三十一日期間、截至二零零二年三月三十一日止年度及二零零一年四月一日至二零零二年一月三十一日止期間及二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日止期間之現金流量以及 貴公司於二零零一年三月三十一日、二零零二年三月三十一日及二零零三年一月三十一日之財務狀況。

I. 財務資料

資產負債表

		於三月三十一日		於二零零三年
		二零零一年	二零零二年	一月三十一日
	附註	港元	港元	港元
非流動資產				
於共同控制實體之權益	5	—	—	11,828,959
流動資產				
庫存現金		2	10	10
		<u>2</u>	<u>10</u>	<u>11,828,969</u>
資金來源：				
股本	6	2	10	10
直接控股公司之墊款	7	—	—	11,828,959
		<u>2</u>	<u>10</u>	<u>11,828,969</u>

股東權益變動報表

	自二零零零年 一月三日 (註冊成立日期) 至二零零一年 三月三十一日 止期間 港元	截至二零零二年 三月三十一日 止年度 港元	自二零零一年 四月一日 至二零零二年 一月三十一日 止期間 港元	自二零零二年 四月一日至 二零零三年 一月三十一日 止期間 港元
期初	—	2	2	2
發行股份	2	8	—	8
期末	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>10</u>

現金流量表

	自二零零零年 一月三日 (註冊成立日期) 至二零零一年 三月三十一日 止期間 港元	截至 二零零二年 三月三十一日 止年度 港元	自二零零一年 四月一日 至二零零二年 一月三十一日 止期間 港元	自二零零二年 四月一日 至二零零三年 一月三十一日 止期間 港元
投資活動所用現金流量				
於共同控制實體之投資	—	—	—	(11,828,959)
來自投資活動之現金流量				
直接控股公司之墊款	—	—	—	11,828,959
發行股份	2	8	—	—
來自融資活動之現金淨額	<u>2</u>	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>11,828,959</u>
庫存現金之增加	2	8	—	—
期初現金及現金等值項目	—	2	2	10
期末現金及現金等值項目	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>10</u>

財務資料附註

1. 主要會計政策

本報告所載財務資料乃根據香港公認之會計原則編製而成並符合香港會計師公會頒佈之會計準則。該等資料乃根據慣用之原值成本法編製。

由於 貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，因此並無編製 貴公司之收益表。截至二零零一年及二零零二年三月三十一日止各期間／年度之核數費用1,500港元由股東承擔。

(a) 共同控制實體

共同控制實體乃 貴公司及其他訂約方從事一項受共同控制之經濟活動之合約安排，而任何參股方不能對經濟活動單方面擁有控制權。

於共同控制實體之投資乃按成本減減值虧損撥備列賬。 貴公司佔共同控制實體之業績按已收及應收股息之基準入賬。

(b) 遞延稅項

遞延稅項乃就為稅項目的計算之溢利與賬目內所列溢利之間之時差按當前稅率列賬，惟以負債或資產預期於可見將來須予支付或可收回為限。

(c) 外幣換算

以外幣計算之交易按交易日期之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產和負債乃按結算日之匯率換算。於該等情況所產生之匯兌差額在損益賬內處理。

2. 稅項

由於 貴公司於有關期間並無應課稅溢利，故該等賬目內並無就香港利得稅作出撥備。

貴公司於二零零一年三月三十一日、二零零二年三月三十一日及二零零三年一月三十一日並無任何重大未撥備遞延稅項。

3. 股息

於有關期間， 貴公司並無宣派任何股息。

4. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間向 貴公司提供之服務已收取或將收取任何費用或酬金。

5. 共同控制實體

	於三月三十一日		於二零零三年
	二零零一年	二零零二年	一月三十一日
	港元	港元	港元
按成本之非上市投資	—	—	6,885,300
向共同控制實體之貸款(附註(b))	—	—	4,943,659
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,829,959</u>

(a) 共同控制實體詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務 及營運地點	於擁有權/ 投票權/溢利 分配之權益百分比
唐山新戴河旅游 開發有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	在中國發展 旅游渡假村	50/40/50

(b) 向共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 共同控制實體之財務資料於本通函所載唐山新戴河之會計師報告內披露。

(d) 倘採納權益會計法，貴公司於二零零三年一月三十一日所佔共同控制實體之資產淨值約為6,885,300港元。於二零零三年一月三十一日，貴公司就渡假村發展項目所佔共同控制實體之資本承擔約為106,000,000港元。

6. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	港元	股份數目	港元
每股面值1港元之普通股：				
於註冊成立時及二零零一年 一月三十一日之結餘	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
發行股份			<u>8</u>	<u>8</u>
於二零零二年三月三十一日及 二零零三年一月三十一日之結餘	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

貴公司乃以法定股本10,000港元註冊成立。於註冊成立時，已按面值發行2股每股面值1港元股份予認購者換取現金，以提供貴公司之初期股本。於二零零二年二月八日，已按面值發行8股每股面值1港元股份以換取現金。

7. 直接控股公司之墊款

該款項為無抵押、免息及於自結算日起一年內不會要求償還。

8. 分類資料

貴公司主要從事投資控股。所有 貴公司之可識別資產位於中國而負債位於香港。

9. 財務承擔

於二零零一年三月三十一日、二零零二年三月三十一日及二零零三年一月三十一日，貴公司就向唐山新戴河之投資出資額包括未繳股款註冊股本而擁有之財務承擔分別為零港元、114,755,000港元(14,750,000美元)及107,869,700港元(13,865,000美元)。

10. 最終控股公司

貴公司之董事視Coastal International Holdings Limited(一家於英屬處女群島註冊成立之公司)為最終控股公司。

II. 結算日後事項

於二零零三年一月三十一日後並無發生任何重大事項。

III. 結算日後之財務報表

貴公司並無就二零零三年一月三十一日後任何期間編製經審核賬目。

此致

萬麒有限公司
沿海物業集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

二零零三年五月十三日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈二十二樓

敬啟者：

以下為吾等就啟駿投資有限公司（「貴公司」）於二零零一年十月十七日（註冊成立日期）至二零零二年三月三十一日止期間及於二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日止期間編製之財務資料報告，以供載入沿海物業集團有限公司（「沿海」）於二零零三年五月十三日就沿海透過收購（其中包括）貴公司之方式收購唐山新戴河旅游開發有限公司（「唐山新戴河」）之收購事項發出之通函（「本通函」）。

貴公司於二零零一年十月十七日根據公司條例在香港註冊成立。貴公司為一間私人有限公司，主要從事投資控股業務。除持有唐山新戴河投資之20%股本權益外，貴公司自註冊成立以來並無進行任何業務活動。

自註冊成立以來並無編製任何經審核賬目。貴公司已採納三月三十一日為其財政年度結算日。

下文第I至III節所載 貴公司於二零零一年十月十七日（註冊成立日期）至二零零二年三月三十一日止期間、於二零零一年十月十七日（註冊成立日期）至二零零二年一月三十一日期間以及於二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日止期間（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）乃按 貴公司之管理賬目編製。由於 貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，故並無編製 貴公司之收益表。就本報告而言，吾等已遵照香港會計師公會頒佈之核數準則就 貴公司於有關期間之管理賬目進行獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之「招股章程及申報會計師」核數指引進行必要之額外程序。

貴公司之董事須負責編製真實公平之賬目。在編製該等賬目時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。彼等亦負責編製財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審核就財務資料提供獨立意見及呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映 貴公司於二零零一年十月十七日(註冊成立日期)至二零零二年三月三十一日期間、二零零一年十月十七日(註冊成立日期)至二零零二年一月三十一日期間以及二零零二年四月一日至二零零三年一月三十一日期間之現金流量，以及 貴公司於二零零二年三月三十一日及二零零三年一月三十一日之財務狀況。

I. 財務資料

資產負債表

	附註	於二零零二年 三月三十一日 港元	於二零零三年 一月三十一日 港元
非流動資產			
於共同控制實體之權益	5	—	4,731,584
流動資產			
庫存現金		2	100
		<u>2</u>	<u>4,731,684</u>
資金來源：			
股本	6	2	100
直接控股公司之墊款	7	—	3,075,530
股東墊款	7	—	1,656,054
		<u>2</u>	<u>4,731,684</u>

股東權益變動報表

	自二零零一年 十月十七日 (註冊成立日期) 至二零零二年 三月三十一日 止期間 港元	自二零零一年 十月十七日 (註冊成立日期) 至二零零二年 一月三十一日 止期間 港元	自二零零二年 四月一日 至二零零三年 一月三十一日 止期間 港元
期初	—	—	2
發行股份	2	2	98
期末	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>100</u>

現金流量表

	自二零零一年 十月十七日 (註冊成立日期) 至二零零二年 三月三十一日 止期間 港元	自二零零一年 十月十七日 (註冊成立日期) 至二零零二年 一月三十一日 止期間 港元	自二零零二年 四月一日 至二零零三年 一月三十一日 止期間 港元
投資活動所用現金流量			
於共同控制實體之投資	—	—	(4,731,584)
來自融資活動之現金流量			
直接控股公司之墊款	—	—	3,075,530
股東墊款	—	—	1,656,054
發行股份	2	2	98
來自融資活動之現金淨額	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>4,731,682</u>
庫存現金之增加	2	2	98
期初現金及現金等值項目	—	—	2
期末現金及 現金等值項目	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>100</u>

財務資料附註

1. 主要會計政策

本報告所載財務資料乃根據香港公認之會計原則編製而成並符合香港會計師公會頒佈之會計準則。該等資料乃根據慣用之原值成本法編製。

由於 貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，故並無編製 貴公司之收益表。

(a) 共同控制實體

共同控制實體乃 貴公司及其他訂約方從事一項受共同控制之經濟活動之合約安排，而任何參股方不能對經濟活動單方面擁有控制權。

於共同控制實體之投資乃按成本減減值虧損撥備列賬。 貴公司佔共同控制實體之業績按已收及應收股息之基準入賬。

(b) 遞延稅項

遞延稅項乃就為稅項目的計算之溢利與賬目內所列溢利之間之時差按當前稅率列賬，惟以負債或資產預期於可見將來須予支付或可收回為限。

(c) 外幣換算

以外幣計算之交易按交易日期之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產和負債乃按結算日之匯率換算。於該等情況所產生之匯兌差額在損益賬內處理。

2. 稅項

由於 貴公司於有關期間並無應課稅溢利，故該等賬目內並無就香港利得稅作出撥備。

貴公司於二零零二年三月三十一日及二零零三年一月三十一日並無任何重大未撥備遞延稅項。

3. 股息

於有關期間， 貴公司並無宣派任何股息。

4. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間向 貴公司提供之服務已收取或將收取任何費用或酬金。

5. 共同控制實體之權益

	於二零零二年 三月三十一日 港元	於二零零三年 一月三十一日 港元
按成本之非上市投資	—	2,754,120
向共同控制實體之貸款(附註(b))	—	1,977,464
	<u>—</u>	<u>4,731,584</u>

(a) 共同控制實體詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務 及營運地點	於擁有權/ 投票權/溢利分配 之權益百分比
唐山新戴河旅游 開發有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	在中國開發 旅游渡假村	20/20/20

(b) 向共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 共同控制實體之財務資料於本通函所載唐山新戴河之會計師報告內披露。

(d) 倘採納權益會計法，貴公司於二零零三年一月三十一日所佔共同控制實體之資產淨值約為2,754,120港元。於二零零三年一月三十一日，貴公司就渡假村發展項目所佔共同控制實體之資本承擔約為42,000,000港元。

6. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	港元	股份數目	港元
於註冊成立時每股面值1港元之 普通股及於二零零二年 一月三十一日之結餘	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
發行股份			<u>98</u>	<u>98</u>
於二零零三年一月三十一日之結餘	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

本公司乃以法定股本10,000港元註冊成立。於註冊成立時，已按面值發行2股每股面值1港元股份予認購者換取現金，以提供貴公司之初期股本。於二零零二年十二月十日，已按面值發行98股每股面值1港元之股份以換取現金。

7. 直接控股公司及股東之墊款

該等款項為無抵押、免息及於自結算日起一年內不會要求償還。

8. 分類資料

貴公司主要從事投資控股。貴公司之所有可識別資產位於中國而負債則位於香港。

9. 財務承擔

於二零零二年三月三十一日及二零零三年一月三十一日，貴公司就於唐山新戴河之投資出資額包括未繳付註冊股本而擁有之財務承擔分別為零港元及43,147,880港元(5,546,000美元)。

10. 最終控股公司

貴公司之董事視Coastal International Holdings Limited(一家於英屬處女群島註冊成立之公司)為最終控股公司。

II. 結算日後事項

於二零零三年一月三十一日後並無發生任何重大事項。

III. 結算日後之財務報表

貴公司並無就二零零三年一月三十一日後任何期間編製經審核賬目。

此致

啟駿投資有限公司
沿海物業集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

二零零三年五月十三日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈二十二樓

敬啟者：

以下為吾等就順美發展有限公司（「貴公司」）於二零零二年五月八日（註冊成立日期）至二零零三年一月三十一日止期間編製之財務資料報告，以供載入沿海物業集團有限公司（「沿海」）於二零零三年五月十三日就沿海透過收購（其中包括）貴公司之方式收購唐山新戴河旅游開發有限公司（「唐山新戴河」）之收購事項發出之通函（「本通函」）。

貴公司於二零零二年五月八日根據公司條例在香港註冊成立。貴公司為一間私人有限公司，主要從事投資控股業務。除持有唐山新戴河投資之25%股本權益外，貴公司自註冊成立以來並無進行任何業務活動。

自註冊成立以來並無編製任何經審核賬目。貴公司已採納三月三十一日為其財政年度結算日。

下文第I至III節所載本公司於二零零二年五月八日（註冊成立日期）至二零零三年三月三十一日止期間（「有關期間」）編製之財務資料（「財務資料」）乃按貴公司之管理賬目編製。由於貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，故並無編製貴公司之收益表。就本報告而言，吾等已遵照香港會計師公會頒佈之核數準則就貴公司於有關期間之管理賬目進行獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之「招股章程及申報會計師」核數指引進行必要之額外程序。

貴公司之董事須負責編製真實公平之賬目。在編製該等賬目時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。彼等亦負責編製財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審核就財務資料提供獨立意見及呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映貴公司於二零零二年五月八日（註冊成立日期）至二零零三年一月三十一日期間之現金流量以及於二零零三年一月三十一日之財務狀況。

I. 財務資料

資產負債表

於二零零三年
一月三十一日
港元

附註

非流動資產

於共同控制實體之權益	5	5,914,479
------------	---	-----------

流動資產

庫存現金		100
------	--	-----

5,914,579

資金來源：

股本	6	100
----	---	-----

股東之墊款	7	5,914,479
-------	---	-----------

5,914,579

股東權益變動報表

自二零零二年
五月八日
(註冊成立日期)
至二零零三年
一月三十一日止期間
港元

註冊成立時及期末發行股份		100
--------------	--	-----

現金流量表

	自二零零二年 五月八日 (註冊成立日期) 至二零零三年一月 三十一日止期間 港元
投資活動所用現金流量	
於共同控制實體之投資	<u>(5,914,479)</u>
來自融資活動之現金流量	
股東墊款	5,914,479
發行股份	<u>100</u>
來自融資活動之現金淨額	<u>5,914,579</u>
庫存及期末現金增加	<u><u>100</u></u>

財務資料附註

1. 主要會計政策

本報告所載財務資料乃根據香港公認之會計原則編製而成並符合香港會計師公會頒佈之會計準則。該等資料乃根據慣用之原值成本法編製。

由於 貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，故並無編製 貴公司之收益表。

(a) 共同控制實體

共同控制實體乃 貴公司及其他訂約方從事一項受共同控制之經濟活動之合約安排，而任何參股方不能對經濟活動單方面擁有控制權。

於共同控制實體之投資乃按成本減減值虧損撥備列賬。 貴公司佔共同控制實體之業績按已收及應收股息之基準入賬。

(b) 遞延稅項

遞延稅項乃就為稅項目的計算之溢利與賬目內所列溢利之間之時差按當前稅率列賬，惟以負債或資產預期於可見將來須予支付或可收回為限。

(c) 外幣換算

以外幣計算之交易按交易日期之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產和負債乃按結算日之匯率換算。於該等情況所產生之匯兌差額在損益賬內處理。

2. 稅項

由於 貴公司於有關期間並無應課稅溢利，故該等賬目內並無就香港利得稅作出撥備。

貴公司於二零零三年一月三十一日並無任何重大未撥備遞延稅項。

3. 股息

於有關期間， 貴公司並無宣派任何股息。

4. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間向 貴公司提供之服務已收取或將收取任何費用或酬金。

5. 共同控制實體

於二零零三年
一月三十一日
港元

按成本之非上市投資	3,442,650
向共同控制實體之貸款(附註(b))	2,471,829
	5,914,479

(a) 共同控制實體詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務 及營運地點	於擁有權/ 投票權/溢利 分配之權益百分比
唐山新戴河旅游 開發有限公司	中華人民共和國 〔中國〕	在中國開發 旅游渡假村	25/20/25

(b) 向共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 共同控制實體之財務資料於本通函所載唐山新戴河之會計師報告內披露。

(d) 倘採納權益會計法，貴公司於二零零三年一月三十一日所佔共同控制實體之資產淨值約為3,442,650港元。於二零零三年一月三十一日，貴公司就渡假村發展項目所佔共同控制實體之資本承擔約為53,000,000港元。

6. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	港元	股份數目	港元
每股面值1港元之普通股				
— 於二零零三年				
一月三十一日之結餘	10,000	10,000	100	100

貴公司乃以法定股本10,000港元註冊成立。於註冊成立時，已按面值發行2股每股面值1港元股份予認購者換取現金，以提供貴公司之初期股本。於二零零二年十一月二十九日，已按面值發行98股每股面值1港元股份換取現金。

7. 股東之墊款

該等款項為無抵押、免息及於自結算日起一年內不會要求償還。

8. 分類資料

貴公司主要從事投資控股。貴公司之所有可識別資產位於中國而負債則位於香港。

9. 財務承擔

於二零零三年一月三十一日，貴公司就向唐山新戴河之投資出資額包括未繳付註冊股本而擁有之財務承擔為53,934,850港元(6,932,500美元)。

II. 結算日後事項

於二零零三年一月三十一日後並無發生任何重大事項。

III. 結算日後之財務報表

貴公司並無就二零零三年一月三十一日後任何期間編製經審核賬目。

此致

順美發展有限公司
沿海物業集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

二零零三年五月十三日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈二十二樓

敬啟者：

以下為吾等就唐山新戴河旅游開發有限公司（「貴公司」）於二零零一年十二月四日（成立日期）至二零零二年十二月三十一日止期間及於二零零三年一月一日至三十一日止期間編製之財務資料報告，以供載入沿海物業集團有限公司（「沿海」）於二零零三年五月十三日就沿海收購 貴公司發出之通函（「本通函」）。

貴公司於二零零一年十二月四日在中華人民共和國（「中國」）成立為中外合營有限公司。 貴公司主要從事在中國開發附帶房地產之旅游渡假村。

由於其投資者於二零零二年十一月十六日進行首次注資，自成立以來並無編製任何經審核賬目。 貴公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

就本報告而言，吾等已遵照香港會計師公會頒佈之核數準則就 貴公司於二零零一年十二月四日（成立日期）至二零零二年十二月三十一日止期間及於二零零三年一月一日至三十一日止期間（「有關期間」）之管理賬目進行獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈之「招股章程及申報會計師」核數指引進行必要之額外程序，以重列財務資料使其符合香港公認之會計原則。

下文第I至III節所載財務資料（「財務資料」）乃經作適當調整後按 貴公司之管理賬目編製。由於 貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，故並無編製 貴公司之收益表。

貴公司之董事須負責編製真實公平之賬目。在編製該等賬目時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。彼等亦負責編製財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審核就財務資料提供獨立意見及呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映 貴公司於二零零一年十二月四日(成立日期)至二零零二年十二月三十一日止期間及由二零零三年一月一日至三十一日止期間之現金流量以及 貴公司於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月三十一日之財務狀況。

I. 財務資料

資產負債表

	附註	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣元	於二零零三年 一月三十一日 人民幣元
非流動資產			
固定資產	5	686,996	674,576
在建發展項目	6	18,750,802	21,787,771
		<u>19,437,798</u>	<u>22,462,347</u>
流動資產			
其他應收賬款		74,778	148,028
庫存現金		105,363	323,396
		<u>180,141</u>	<u>471,424</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		226,949	258,616
流動(負債)／資產淨額		<u>(46,808)</u>	<u>212,808</u>
		<u>19,390,990</u>	<u>22,675,155</u>
資金來源：			
繳入股本	7	7,314,260	13,896,695
投資者墊款	8	12,076,730	8,778,460
		<u>19,390,990</u>	<u>22,675,155</u>

股東權益變動報表

	自二零零一年 十二月四日 (成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日 止期間 人民幣元	自二零零三年 一月一日至 三十一日 止期間 人民幣元
期初	—	7,314,260
繳入註冊股本	7,314,260	6,582,435
期末	<u>7,314,260</u>	<u>13,896,695</u>

現金流量表

	自二零零一年 十二月四日 (成立日期) 至二零零二年 十二月三十一日 止期間 港元	自二零零三年 一月一日至 三十一日 止期間 港元
投資活動所用現金流量		
在建發展項目及 相關應收款項之增加	(18,732,934)	(3,097,799)
固定資產之添置	(779,642)	—
應計費用及其 他應付款項之增加	226,949	31,667
	<u>(19,285,627)</u>	<u>(3,066,132)</u>
來自融資活動之現金流量		
投資者墊款	12,076,730	(3,298,270)
繳入股本	7,314,260	6,582,435
來自融資活動之現金淨額	<u>19,390,990</u>	<u>3,284,165</u>
庫存現金之增加	105,363	218,033
期初現金及現金等值項目	—	105,363
期末現金及現金等值項目	<u>105,363</u>	<u>323,396</u>

財務資料附註

1. 主要會計政策

本報告所載財務資料乃根據香港公認之會計原則編製而成並符合香港會計師公會頒佈之會計準則。該等資料乃根據慣用之原值成本法編製。

由於 貴公司於有關期間並無產生溢利或虧損，因此並無編製收益表。 貴公司於二零零二年一月一日至三十一日期間並無進行交易，因而並無呈列該期間之股東權益變動報表及現金流量表之可資比較財務資料。

(a) 固定資產

固定資產按歷史成本減累積折舊及減值虧損列賬。折舊乃以直線法將資產之成本按其估計使用年期撇減至其剩餘價值計算。所用之主要折舊年率如下：

租賃裝修	20%
辦公設備	20%
汽車	20%

於各結算日，所有來自內部及外部之資料均會用作評估是否有跡象顯示固定資產出現減值。如出現此等跡象，則資產之可收回數額將予評估，及(如有關)將確認減值虧損以將資產減至其可收回數額。該等減值虧損於損益賬內確認。

出售所產生之收益或虧損乃將所得款項與賬面值相比較而釐定，並於損益賬內確認。

(b) 在建發展項目

在建發展項目指建造工程尚未完成之土地及樓宇之投資。該等物業乃按包括所產生之發展及建造費用及利息及發展項目應佔之其他直接費用在內之成本減任何累積減值虧損列賬。於完成時，該等物業將轉至各類資產作擬定用途。

(c) 遞延稅項

遞延稅項乃就為稅項目的計算之溢利與賬目內所列溢利之間之時差按當前稅率列賬，惟以負債或資產預期於可見將來須予支付或可收回為限。

(d) 外幣換算

以外幣計算之交易按交易日期之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產和負債乃按結算日之匯率換算。於該等情況所產生之匯兌差額在損益賬內處理。

2. 稅項

由於 貴公司於有關期間並無應課稅溢利，故該等賬目內並無就中國所得稅作出撥備。

貴公司於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月三十一日並無任何重大未撥備遞延稅項。

3. 股息

於有關期間， 貴公司並無宣派任何股息。

4. 董事酬金及管理層酬金

(a) 於有關期間應付予 貴公司董事之酬金總額如下：

	由二零零一年 十二月四日 (成立日期) 起至二零零二年 十二月三十一日 止期間 人民幣元	由二零零三年 一月一日 至三十一日 止期間 人民幣元
基本薪金及津貼	40,700	3,000

介乎下列範圍之董事酬金：

人民幣零元至人民幣1,000,000元	1	1
---------------------	---	---

(b) 五名最高薪酬人士

於有關期間， 貴公司五名最高酬金人士包括一名(二零零二年：一名)董事，其酬金已於上述之分析中呈列。於有關期間應付予其餘四名(二零零二年：四名)人士之酬金如下：

	由二零零一年 十二月四日 (成立日期) 起至二零零二年 十二月三十一日 止期間 人民幣元	由二零零三年 一月一日 至三十一日 止期間 人民幣元
基本薪金及津貼	89,200	9,000

介乎下列範圍之董事酬金：

人民幣零元至人民幣1,000,000元	4	4
---------------------	---	---

支付予董事及個別人士之酬金乃因應彼等於旅游渡假村項目發展所提供之服務而釐定。該等金額已撥充資本並已計入施工中之發展項目內。

5. 固定資產

	租賃裝修 人民幣元	辦公設備 人民幣元	汽車 人民幣元	總計 人民幣元
成本				
期內及於二零零二年 十二月三十一日添置	435,203	159,882	184,557	779,642
累積折舊				
期內及於二零零二年 十二月三十一日扣除	(58,027)	(13,087)	(21,532)	(92,646)
賬面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	<u>377,176</u>	<u>146,795</u>	<u>163,025</u>	<u>686,996</u>
	租賃裝修 人民幣元	辦公設備 人民幣元	汽車 人民幣元	總計 人民幣元
成本				
於二零零三年一月一日及三十一日	435,203	159,882	184,557	779,642
累積折舊				
於二零零三年一月三十一日 期內扣除	(58,207) (7,072)	(13,087) (2,399)	(21,532) (2,769)	(92,646) (12,420)
於二零零三年一月三十一日	<u>(65,279)</u>	<u>(15,486)</u>	<u>(24,301)</u>	<u>(105,066)</u>
賬面淨值				
於二零零三年一月三十一日	<u>369,924</u>	<u>144,396</u>	<u>160,256</u>	<u>674,576</u>

6. 在建發展項目

	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣元	於二零零三年 一月三十一日 人民幣元
期初	—	18,750,802
添置	18,750,802	3,036,969
期末	<u>18,750,802</u>	<u>21,787,771</u>

期內之添置包括與該項目有關之土地使用權、所產生之建築成本及其他直接成本。於二零零三年一月三十一日，結餘包括期內撥充資本之折舊支出人民幣12,420元（二零零二年：人民幣92,646元）及員工成本人民幣19,494元（二零零二年：人民幣222,789元）。

7. 繳入註冊股本

根據投資者訂立之合營協議，貴公司之繳入股本總額為11,800,000美元（相等於約人民幣97,520,000元），須於二零零五年悉數繳足。於二零零三年一月三十一日，總數額1,681,500美元（相等於人民幣13,896,695元）已經由投資者繳足。

8. 投資者墊款

投資者之墊款為無抵押、免息及於自結算日起一年內不會要求償還。

9. 分類資料

貴公司主要從事在中國發展附帶房地產之旅游渡假村業務。貴公司之所有可識別資產及負債均位於中國。

10. 資本承擔

貴公司擁有一項承擔，以在中國投資總額29,500,000美元(相等於約人民幣243,793,900元)開發渡假村發展項目(「發展項目」)。就此，貴公司擁有以下有關發展項目之尚欠資本承擔：

	於二零零二年 十二月三十一日 人民幣元	於一月三十一日 二零零二年 人民幣元	二零零三年 人民幣元
已訂約但未撥備	225,043,098	—	222,006,129

II. 結算日後事項

於二零零三年一月三十一日後並無發生任何重大事項。

III. 結算日後之財務報表

貴公司並無就二零零三年一月三十一日後任何期間編製經審核賬目。

此致

唐山新戴河旅游開發有限公司
沿海物業集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
謹啟

香港

二零零三年五月十三日

以下所列為本集團截至二零零二年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合損益賬及於二零零一年及二零零二年三月三十一日之綜合資產負債表摘要連同財務報表之有關附註，摘錄自本公司截至二零零一年及二零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報告。

業績

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	<u>201,996</u>	<u>335,562</u>	<u>369,665</u>
經營溢利／(虧損)	(473,859)	(65,610)	52,398
融資成本	(17,900)	(27,094)	(34,239)
應佔共同控制實體虧損	<u>(2,362)</u>	<u>(33)</u>	<u>(366)</u>
除稅前溢利／(虧損)	(494,121)	(92,737)	17,793
稅項	<u>(5,345)</u>	<u>1,471</u>	<u>(1,630)</u>
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)	(499,466)	(91,266)	16,163
少數股東權益	<u>(41)</u>	<u>(2,062)</u>	<u>(5,784)</u>
股東應佔溢利／(虧損) 淨額	<u>(499,507)</u>	<u>(93,328)</u>	<u>10,379</u>
每股盈利／(虧損)	<u>(49.76仙)</u>	<u>(14.12 仙)</u>	<u>1.57 仙</u>

綜合損益賬

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	5	201,996	355,562
銷售成本		<u>(226,730)</u>	<u>(352,807)</u>
毛利		(24,734)	2,755
其他收入及溢利		14,701	3,257
市場推廣及銷售費用		(300)	(4,627)
行政費用		(25,443)	(31,042)
其他經營費用		<u>(438,083)</u>	<u>(35,953)</u>
經營業務虧損	6	(473,859)	(65,610)
融資成本	7	(17,900)	(27,094)
應佔共同控制實體之溢利及虧損		<u>(2,362)</u>	<u>(33)</u>
除稅前虧損		(494,121)	(92,737)
稅項	10	<u>(5,345)</u>	<u>1,471</u>
少數股東權益前虧損		(499,466)	(91,266)
少數股東權益		<u>(41)</u>	<u>(2,062)</u>
股東應佔日常業務淨虧損	11	<u><u>(499,507)</u></u>	<u><u>(93,328)</u></u>
每股虧損－基本	12	<u><u>(49.76)仙</u></u>	<u><u>(14.12)仙</u></u>
每股虧損－攤薄後	12	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合已確認收益及虧損表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
土地及樓宇重估盈餘虧絀	28	—	7,078
投資物業重估虧絀	28	(2,000)	(42,352)
持有之待發展物業重估虧絀	28	—	(310,168)
轉入發展中物業之重估儲備沖銷	28	(782)	—
少數股東應佔轉入發展中物業之 重估儲備沖銷	28	157	—
未於損益賬內確認之虧損淨額		(2,625)	(345,442)
股東應佔日常業務淨虧損		(499,507)	(93,328)
收益及虧損確認總額		(502,132)	(438,770)
增持附屬公司權益之資本儲備	28	—	8,331
		<u>(502,132)</u>	<u>(430,439)</u>

綜合資產負債表

二零零二年三月三十一日

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	14	409,176	462,751
發展中物業	15	106,995	62,215
持有之待發展物業	16	1,261,918	1,618,778
於共同控制實體之權益	17	(4,116)	38
長期投資	18	560	560
附抵押存款	19	49,659	22,272
		<u>1,824,192</u>	<u>2,166,614</u>
流動資產			
待售之發展中物業	15	423,481	282,891
已竣工之待售物業	20	163,850	267,773
應收賬款	21	43,364	147,996
預付款、按金及其他應收款		49,146	34,576
現金及銀行結存		76,394	52,879
		<u>756,235</u>	<u>786,115</u>
流動負債			
欠最終控股公司	22	96,587	131,771
應付賬款	23	107,247	92,281
應付稅金		7,628	2,364
已收按金		22,449	4,317
其他應付款及應計負債		140,461	108,180
附息之銀行及其他借貸	24	360,385	327,215
		<u>734,757</u>	<u>666,128</u>
淨流動資產		<u>21,478</u>	<u>119,987</u>
總資產減流動負債		1,845,670	2,286,601

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動負債			
欠最終控股公司	22	20,000	—
附息之銀行及其他借貸	24	189,120	143,443
長期應付款	25	151,847	227,140
遞延稅項	26	1,989	1,989
		<u>362,956</u>	<u>372,572</u>
少數股東權益			
		<u>7,578</u>	<u>4,181</u>
		<u>1,475,136</u>	<u>1,909,848</u>
股本及儲備			
已發行股本	27	102,400	64,000
儲備	28	1,372,736	1,845,848
		<u>1,475,136</u>	<u>1,909,848</u>

綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營業務之現金流入／(流出)淨額	30(a)	(20,598)	27,421
投資回報及融資費用			
已收利息		157	164
已付利息		(31,814)	(39,186)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(31,657)	(39,022)
稅項			
海外稅項(支付)／退款		(81)	186
投資活動			
收購一家附屬公司	30(c)	(34,126)	—
增持附屬公司權益		—	(557)
購置固定資產		(12,216)	(3,328)
出售固定資產之收入		60,026	—
增加／(減少)與共同控制實體 之結餘額		1,792	(2,139)
附抵押存款之增加		(27,387)	(10,736)
投資活動之現金流出淨額		(11,911)	(16,760)

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
融資活動前之現金流出淨額		(64,247)	(28,175)
融資活動	<i>30(b)</i>		
發行股本之收入		59,880	—
新增銀行及其他貸款		225,668	137,956
償還銀行及其他貸款		(182,418)	(215,052)
欠最終控股公司款項之增加／(減少)		(15,184)	79,405
		<u>87,946</u>	<u>2,309</u>
融資活動之現金流入淨額		87,946	2,309
現金及現金等值增加／(減少)		23,699	(25,866)
年初之現金及現金等值		43,554	69,420
		<u>67,253</u>	<u>43,554</u>
年末之現金及現金等值		67,253	43,554
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		76,394	52,879
銀行透支		(9,141)	(9,325)
		<u>67,253</u>	<u>43,554</u>

資產負債表

二零零二年三月三十一日

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	13	1,462,795	1,910,790
流動資產			
現金及銀行結存		24	23
流動負債			
其他應付款及應計負債		1,157	1,038
淨流動負債			
		(1,133)	(1,015)
		<u>1,461,662</u>	<u>1,909,775</u>
股本及儲備			
已發行股本	27	102,400	64,000
儲備	28	1,359,262	1,845,775
		<u>1,461,662</u>	<u>1,909,775</u>

財務報表附註

二零零二年三月三十一日

1. 公司資料

於本年度內，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

董事認為本公司之最終控股公司為Coastal International Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

2. 新增及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）對財務報表之影響

下列乃為最近新增及經修訂之會計實務準則及有關之詮釋，並首次應用於本年度之財務報表：

- 會計實務準則第9條（經修訂）：「結算日後事項」
- 會計實務準則第14條（經修訂）：「租賃」
- 會計實務準則第18條（經修訂）：「收入」
- 會計實務準則第26條：「分類呈報」
- 會計實務準則第28條：「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29條：「無形資產」
- 會計實務準則第30條：「企業合併」
- 會計實務準則第31條：「資產減值」
- 會計實務準則第32條：「綜合財務報表及投資於附屬公司之會計處理」
- 會計實務準則詮釋第12條：「企業合併一日後就原先呈報之公平價值及商譽所作之調整」
- 會計實務準則詮釋第13條：「商譽一對早前已於儲備賬內對銷／計入儲備賬之商譽及負商譽之持續規定」

上述會計實務準則訂明新會計計算準則及披露慣例，其中該等會計實務準則及會計實務準則詮釋對本集團於財務報表所披露之會計政策及呈報之賬目數項產生有重大影響的則概述如下：

會計實務準則第14條（經修訂）規定出租人及承租人在融資租賃及經營租賃中適用之會計政策及所需披露之基準。根據此項會計實務準則之規定，須對過往之會計處理方法作出若干修訂，該等修訂可追溯應用於往年賬目或應用於日後之賬目。此項經修訂之會計實務準則之規定對本財務報表原述之數項並無重大影響，因此上年度之賬目毋須作出調整。此項會計實務準則披露規定之變更影響經營租賃所須披露之資料，詳情載於財務報表附註32內。

會計實務準則第26條規定按分類呈報財務資料之原則，此項會計準則規定管理層評估出集團之主要風險或回報是以業務分類或地域分類為基準，繼而決定以上述其中一項基準作為呈報分類資料之主要模式，而另一項基準則作為呈報分類資料之次要模式。此會計實務準則之影響乃於作出披露時須加入額外之重大分類資料，詳情載於財務報表附註4內。

會計實務準則第30條規定業務合併之會計處理，包括釐定收購日期、釐定所收購資產及負債之公平價值之方法，及對收購時所產生之商譽及負商譽之會計處理。此項會計實務準則規定商譽及負商譽須披露於綜合資產負債表內之非流動資產部份內，並按其估計可使用年期在綜合損益表內攤銷。負商譽列入於綜合損益賬內需視乎其產生之情況，負商譽的會計政策之進一步資料詳載於財務報表附註3內。採用此項會計實務準則及會計實務準則詮釋並無須對上年度之賬目作出調整，其原因詳載於附註29內。新規定之額外披露資料載於財務報表附註29內。

會計實務準則第31條規定確認及計算資產減值之準則。此項會計實務準則只對日後之賬目生效，因此對於上年度財務報表原述之數項並無影響。

3. 主要會計政策概要

編製基準

本財務報表乃根據香港會計實務準則、香港公認之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除下文中文中闡述之投資物業、若干持有之待發展物業及若干固定資產已作定期重估入賬外，本財務報表乃根據慣用之原值成本法編製。

合併基準

本綜合財務報表乃含蓋本公司及其附屬公司截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表。於本年度內收購或出售之附屬公司之業績分別由收購生效日起計算或計算至出售生效日期止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘於報表合併時已作對銷。

附屬公司

附屬公司乃指由本公司直接或間接控制該公司財務及經營政策之公司，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

本公司於附屬公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損入賬。

合資公司

合資公司乃為本集團及其他訂約方透過按合約安排成立之公司，以從事一項經濟活動。合資公司乃為本集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資期限及公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之損益及任何盈餘資產，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本公司對合資公司單方面有控制權；
- (b) 共同控制實體，如本公司對合資公司單方面沒有控制權，但擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能施行重大影響力；或
- (d) 長期投資，如本公司持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體乃受制於共同控制之合資公司，而任何參股方不能對共同控制實體之經濟活動單方面擁有控制權。

本集團應佔共同控制實體之收購後之業績及儲備分別於綜合損益賬及綜合儲備中列賬。當盈利分配比例與本集團持有的股份權益不一致時，則應佔收購共同控制實體日後之業績乃以達成協議之盈利分配比例計算。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團應佔之資產值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債內列賬。

負商譽

負商譽指集團於收購日應佔所收購附屬公司之可選定資產及負債之公平價值超逾收購成本的部分。

倘負商譽涉及收購計劃中已定之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並不包括於收購日期可確定之負債，在未來之虧損及費用獲確認時，該有關部份之負商譽乃於損益賬內確認為收入。

倘負商譽並無涉及於收購日可確定之預期未來虧損及費用，負商譽乃以有系統基準按所收購之可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期於綜合損益賬內確認。任何超逾所收購非貨幣資產之負商譽乃即時確認為收入。

於過往年度，於收購時產生之負商譽乃於收購之年度計入資本儲備賬內。本集團已採納會計實務準則第30條之過渡性條款，准許於二零零一年四月一日前發生因收購所產生之負商譽維持於計入資本儲備賬內。於其後進行收購所產生之負商譽乃按上述之新會計政策處理。

於出售附屬公司時，出售所得之收益或虧損乃參照於出售日期之資產淨值（包括並未於損益賬確認之應佔負商譽數額以及任何相關之儲備（倘適當））計算。任何先前於收購時計入資本儲備賬內之負商譽會被撥回並計入計算出售時所得之收益或虧損中。

資產減值

於每個結算日均會評估是否有任何資產出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等現象發生則會對該資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額乃以使用中之資產價值或其出售價兩者之較高者為準。

當資產之賬面值超逾其可收回之數額時，減值虧損方予確認。除非資產是以重估數額列賬，其產生之減值虧損則會根據有關會計政策作賬務處理，否則任何減值虧損會於發生期間之損益賬內扣除。

於先前已確認之減值只限於釐定資產之可收回數額之估計變動時方可撥回；惟於此情況下所釐定之收回數額不能高於該資產於假設於過往年度並無確認減值虧損的情況下於目前（扣除任何折舊／攤銷）的賬面值。

除非資產是以重估數額列賬，減值虧損之撥回則會根據有關會計政策作賬務處理，否則任何減值虧損之撥回於其發生期間計入損益賬內。

固定資產及折舊

固定資產按成本值或估值減累積折舊及任何減值虧損列賬。資產成本包括資產購買價及令資產達至所定用途所需之運作狀況及地點之直接應計成本。固定資產投入運作後所發生之費用，如維修及保養費等，通常於其發生期間直接從損益賬中列支。倘能明確顯示該等費用能引致未來於使用該項固定資產時而增加經濟利益之情況下，則該等費用會予以資本化，作為該項固定資產之額外成本。

租賃土地及樓宇資產之價值變動會於土地及樓宇重估儲備賬作賬務處理。若每一資產之儲備不足以抵銷其虧絀，則沖抵後之虧絀部份概於損益賬中列支。於其後此資產之重估增值將於損益賬中反映為收入，但不能超出其之前於損益賬中列支之重估虧絀金額。當曾作重估之資產出售時，就其過往估值而變現的重估儲備有關部份概以儲備變動形式轉入保留溢利賬內。

折舊乃按各資產之估計可使用年期以直線法撇銷資產之成本值或估值計算。所用之主要折舊年率如下：

租賃土地	按租約尚餘期，包括續約年期
樓宇	2%至5%
租賃物業修葺	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

當固定資產出售或報廢，會以該資產之淨出售所得款與其賬面值之差額計算出盈虧並反映於損益賬中。

投資物業

投資物業即建築工程及發展計劃已完成，並因其投資潛力而計劃長期持有之土地和樓宇權益，其租金收入乃按公平談判而議定的。此等物業並不作折舊，並按每財政年度末之專業估值以公開市場值列賬。投資物業價值變動撥入投資物業重估儲備。倘該儲備總值不足以彌補虧絀，則超出之虧絀在損益賬列支，此後之重估盈餘將於損益賬中反映為收入，但不能超出之前於損益賬中列支之虧絀金額。

出售投資物業時，就其過往估值而實現之投資物業重估儲備有關部份概撥入損益賬內。

發展中物業及待售之發展中物業

尚未開始預售之發展中物業乃按成本值減任何的減值虧損後列賬。成本包括所有發展該等物業之費用(包括財務費用)。

該等已預售之發展中物業，按成本值加應佔之溢利，減已收及應收銷售按金／分期供款及可預見之虧損後列賬。已預售及預期將於自結算日起計一年內授予入伙証之發展中物業則列於流動資產。

當發展中物業已作預售，預計溢利總額乃按整個工程期間進行分配，以反映發展進度。按此基準，溢利列賬乃按於會計期間所預售的物業根據截至會計日之已發生建築成本與預計總建築成本總額之比例計算（惟不超過已收之銷售按金／分期供款金額，並就或然事項作出減扣）。

持有之待發展物業

持有之待發展物業乃按成本值或賬面值減任何減值虧損後列賬，賬面值乃獨立專業評估師於一九九五年三月三十一日按公開市場值為基準所作之估值。

本集團採納了於一九九五年頒佈之會計實務準則第17條之關於「物業、機械及設備」過渡性豁免條例，免除於未來時期為持有之待發展物業重新作估值，而該等物業則以當時之評估值列賬。

置換之前持有之待發展物業而所換取的待發展物業，則按該等物業於置換時的公平價值作為購置成本。

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。

租賃資產

凡將資產擁有權之絕大部份收益及風險保留於出租公司之所有租賃皆被視為營運租約。適用於物業發展之營運租約之租金在該發展期間會予以資本化。倘若本集團為租賃公司，本集團會將營運租賃之資產納入非流動資產並會按照租約年期以直線法將營運租賃之應收租金計入損益賬內。倘若本集團為承租公司，該等營運租賃之應付租金乃按租約期限以直線法分期計入損益賬中。

長期投資

長期投資為擬作持續持有之投資，按成本值減各投資分別之減值虧損列賬。

當發生減值虧損時，證券的賬面值會被減至董事估算之公平價值列賬，而減值虧損金額則會於發生當期計入損益賬中。倘引致減值虧損的情況或事宜不再存在，亦具有說服力的證據顯示新情況及事宜將會持續存在，則先前扣除的減值虧損金額會被撥回入損益賬中，惟以先前扣除金額為限。

遞延稅項

遞延稅項乃就一切重大時差所引起並極可能在可預見將來出現之債務以負債法作出撥備。遞延稅務資產於可合理確定兌現時方會列賬。

外幣

外幣交易按交易日之匯率入賬。於結算日以外幣為單位之貨幣資產和負債乃按該日之匯率換算。有關物業發展的借款所產生之匯兌額乃於該發展期間予以資本化。所有其他匯兌差額於損益賬處理。

合併賬目時海外附屬公司及共同控制實體之財務報表乃按結算日之匯率換算成港元，所產生之換算差額撥入外匯波動儲備。

借款成本

收購、建設或制造需作長時間準備才能達到預期用途或銷售的資產所產生的直接借款成本會被撥充為此等資產之成本組成部份。該等借款成本在資產絕大部份可供預定用途或出售時停止予以資本化。本年度所用之資本化比率乃按該有關借款實際成本為依據。所有其他借款成本會於發生期間被確認為費用。

收入確認

收入乃於本集團可能取得經濟利益而該收入可準確計算時按下列基準予以確認：

- (a) 出售物業時，當具有法律約束力之無條件銷售合同得以簽訂及交換；
- (b) 預售發展中物業時，當建築工程已進展到最終變現之利潤可獲合理釐定之階段，及以「發展中物業及待售之發展中物業」項下之會計政策為基準；
- (c) 租金收入，於物業出租期間以直線法按租約年期計算；
- (d) 物業管理收入，於提供有關服務後；及
- (e) 利息收入，以結存之本金及適用之實際利率按時間比例計算。

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（「該計劃」）。該計劃於二零零一年十二月一日生效。據該計劃規定，所供款項按僱員基本工資之百分比而定，並在按該計劃規定應付時於損益賬中列支。該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。

受僱於本集團中國境內附屬公司的員工按規定必須參與由當地政府集中統籌管理的退休公積金計劃，中國境內的附屬公司需就該等統籌退休公積金計劃按工資的8%-25.5%進行供款。

關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上對另一方施行重大影響力，即被視為關連人士。倘雙方可互相控制或互相向對方施行重大影響力，則雙方亦被視為關連人士。關連人士可指個人或公司企業。

現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金等值項目為流通性高之短期投資（此等投資無須給予通知而隨時可兌換為已知數額之現金，期限為由購入起計三個月內）減銀行提供之墊款（須於借出之日起三個月內償還）。就資產負債表之分類而言，現金及銀行結存為無規限使用之資產。

股息

董事擬派發之末期股息乃於資產負債表之資本及儲備中列作獨立分配之保留溢利，直至獲股東於股東大會上批准為止。此等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

由於本公司公司細則授予本公司董事宣派中期股息之權力，因此中期股息可同時擬派及宣派。故此，中期股息於擬派及宣派時即被確認為負債。

4. 分類資料

於年度內本集團採納會計準則第26條，其詳情載於財務報表附註2內。分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

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

- (a) 物業發展分類乃指於中國境內的房地產開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業或住宅物業作收租用途的業務；
- (c) 物業管理分類乃指提供物業管理服務；及
- (d) 公司及其他分類主要為投資控股業務。

於確定本集團之地域分類時，收益及業績乃按照客戶之分佈位置而予以分配；而資產乃按照資產之公佈位置而予以分配。

(a) 業務分類

以下為本集團按業務分類之收入、溢利／(虧損)之資料：

	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	179,574	316,574	21,110	37,718	1,312	1,270	—	—	201,996	355,562
分類業績	(448,302)	(64,335)	1,780	17,197	548	481	(28,042)	(19,117)	(474,016)	(65,774)
利息收入									157	164
經營業務虧損									(473,859)	(65,610)
融資成本									(17,900)	(27,094)
應佔共同控制 實體之溢利 及虧損	(22)	2	—	—	(2,340)	(35)	—	—	(2,362)	(33)
除稅前虧損									(494,121)	(92,737)
稅項									(5,345)	1,471
少數股東										
權益前溢利									(499,466)	(91,266)
少數股東權益									(41)	(2,062)
股東應佔日常 業務淨虧損									(499,507)	(93,328)

以下為本集團按業務分類之若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展		物業投資		物業管理		公司及其他		綜合	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
分類資產	2,183,197	2,488,197	383,434	384,821	8,333	10,790	(122)	58,998	2,574,842	2,942,806
共同控制實體權益	517	(5,542)	—	(3,717)	—	—	(4,633)	9,297	(4,116)	38
未能劃分資產									560	560
包含於分類資產之 銀行透支	—	—	—	—	—	—	9,141	9,325	9,141	9,325
總資產									<u>2,580,427</u>	<u>2,952,729</u>
分類負債	360,527	389,915	56,248	34,842	2,363	2,843	2,865	4,318	422,003	431,918
未能劃分負債									666,569	597,457
包含於分類資產之 銀行透支	—	—	—	—	—	—	9,141	9,325	9,141	9,325
總負債									<u>1,097,713</u>	<u>1,038,700</u>
其他分類資料：										
折舊	610	1,995	2,310	542	5	3	609	1,487	3,534	4,027
待發展物業減值撥備	379,649	—	—	—	—	—	—	—	379,649	—
發展中物業減值撥備	94,686	10,701	—	—	—	—	—	—	94,686	10,701
已竣工之待售物業減 值撥備	36,000	30,698	—	—	—	—	—	—	36,000	30,698
置換待發展物業產生 之應付土地出 讓金下降	(63,649)	—	—	—	—	—	—	—	(63,649)	—
土地增值稅撥備	1,560	6,000	—	—	—	—	—	—	1,560	6,000
呆賬撥備	715	14,980	—	—	—	—	—	—	715	14,980
出售固定資產虧損	6	—	—	—	—	—	104	79	110	79
出售一投資物業虧損	—	—	—	—	—	—	7,716	—	7,716	—
資本性支出	<u>9,495</u>	<u>2,234</u>	<u>163</u>	<u>103</u>	<u>15</u>	<u>17</u>	<u>2,543</u>	<u>974</u>	<u>12,216</u>	<u>3,328</u>

(b) 地域分類

以下為本集團按地域分類之收入、虧損及若干資產和支出資料：

本集團	香港		中國境內		公司及其他		綜合	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>65</u>	<u>471</u>	<u>201,772</u>	<u>354,288</u>	<u>159</u>	<u>803</u>	<u>201,996</u>	<u>355,562</u>
分類業績*	<u>(13,387)</u>	<u>(4,605)</u>	<u>(446,625)</u>	<u>(48,068)</u>	<u>(14,004)</u>	<u>(13,101)</u>	<u>(474,016)</u>	<u>(65,774)</u>
其他分類資料：								
分類資產	229	17,992	2,573,266	2,875,377	(2,209)	50,035	2,571,286	2,943,404
包含於分類資產 之銀行透支	—	—	—	—	9,141	9,325	9,141	9,325
							<u>2,580,427</u>	<u>2,952,729</u>
資本性支出	<u>31</u>	<u>—</u>	<u>9,673</u>	<u>2,354</u>	<u>2,512</u>	<u>974</u>	<u>12,216</u>	<u>3,328</u>

* 依上市規則的規定要求作披露

5. 營業額

營業額指物業出售及經調整以反映發展進度之發展中物業預售之所得款項(扣減退款)、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：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
物業銷售	179,574	316,574
總租金收入	21,110	37,718
物業管理	<u>1,312</u>	<u>1,270</u>
	<u>201,996</u>	<u>355,562</u>

6. 經營業務之虧損

本集團經營業務之虧損已扣除以下各項：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
出售待售物業之成本	175,770	297,938
折舊	3,973	4,758
減：於發展中物業資本化之款項	(439)	(731)
	<u>3,534</u>	<u>4,027</u>
土地及樓宇之營運租約之最低租金	1,344	262
減：於發展中物業資本化之款項	(71)	(104)
	<u>1,273</u>	<u>158</u>
核數師酬金	800	750
員工成本(包括董事酬金—附註8)	18,436	19,090
退休金計劃供款	1,095	62
減：於發展中物業資本化之款項	(5,020)	(4,592)
	<u>14,511</u>	<u>14,560</u>
減值撥備：		
— 待發展物業*(附註16)	379,649	—
— 發展中物業*	94,686	10,701
— 已竣工之待售物業**	36,000	30,698
	<u>510,335</u>	<u>41,399</u>
土地增值稅撥備*	1,560	6,000
呆賬撥備*	715	14,980
出售固定資產(投資物業除外)之虧損	100	79
出售—投資物業之虧損*	7,716	—
置換待發展物業產生之應付土地出讓金 下降*(附註16)	(63,649)	—
租賃土地及樓宇重估盈餘	—	(2,167)
利息收入	(157)	(164)
匯兌收益淨額	(1,856)	(1,124)
總租金收入	(21,110)	(37,718)
減：支出費用	14,960	10,351
	<u>14,960</u>	<u>10,351</u>
租金收入淨額	<u>(6,150)</u>	<u>(27,367)</u>

* 已包含於損益表上呈示之「其他經營費用」科目中

** 已包含於損益表上呈示之「銷售成本」科目中

7. 融資成本

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他須於 五年內全數償還之貸款	27,206	38,416
其他貸款利息	4,608	770
	<u>31,814</u>	<u>39,186</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(13,914)	(12,092)
	<u>17,900</u>	<u>27,094</u>

8. 董事酬金

按香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）及香港公司法例第161條規定而披露之董事酬金列載如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	90	100
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	5,213	5,390
退休金計劃供款	60	20
住屋福利、其他津貼及福利	934	1,200
	<u>6,297</u>	<u>6,710</u>

以上披露之金額包括應付獨立非執行董事之董事袍金60,000港元（二零零一年：60,000港元）。

收取以下範圍酬金之董事人數：

	董事人數	
	二零零二年	二零零一年
無－1,000,000港元	8	8
1,000,001港元－1,500,000港元	2	2
1,500,001港元－2,000,000港元	2	2
	<u>12</u>	<u>12</u>

於本年度內，除所有執行董事皆同意放棄彼等本年應得之董事袍金50,000港元（二零零一年：60,000港元）外，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。

有關於以前年度授予之購股權，由於缺乏該等購股權之市場價格，董事無法對該等購股權評訂一個準確的價值，因此董事袍金中並無包括其獲授予之購股權之價值。

9. 五位最高薪酬人仕

本年度五位最高薪酬人仕中包括四位(二零零一年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註8內，其餘一位(二零零一年：一位)非董事最高薪酬人仕之薪酬範圍乃於1,000,001港元至1,500,000港元(二零零一年：無至1,000,000港元)之間，其詳情列載如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
基本薪金及花紅	1,109	440
退休金計劃供款	12	4
	<u>1,121</u>	<u>444</u>

10. 稅項

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本集團：		
其他地區	2,964	243
往年度之短缺／(超額)撥備	2,381	(1,714)
	<u>5,345</u>	<u>(1,471)</u>

因本集團於本年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅(二零零一年亦無需撥備)。

本集團之稅項為附屬公司於中華人民共和國(「中國」)境內經營所得之應課稅溢利，按集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、釋義和慣例計算而得之稅項。

11. 股東應佔日常業務淨虧損

於本公司財務報表處理之股東應佔淨虧損約為507,993,000港元(二零零一年：430,512,000港元)。

12. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度股東應佔日常業務淨虧損499,507,000港元(二零零一年：93,328,000港元)及本年度內已發行股份之加權平均股數1,003,744,966股(二零零一年：661,184,000股)計算。

於二零零二年及二零零一年三月三十一日止之年度內，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市場價格，故於二零零二及二零零一年三月三十一日止之年度內它們並無產生每股基本虧損之攤薄效應。

13. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份，成本值	2,409,683	2,409,683
應收附屬公司	462,910	408,692
	<u>2,872,593</u>	<u>2,818,375</u>
減：於附屬公司之減值撥備	(1,409,798)	(907,585)
	<u><u>1,462,795</u></u>	<u><u>1,910,790</u></u>

與附屬公司之結餘乃無抵押、免息及無固定償還期。

有關附屬公司之進一步資料列載於本財務報表之附註35。

14. 固定資產

本集團	投資物業 港幣千元	於香港之 租賃土地 及樓宇 港幣千元	於中國之 長期租賃 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	總計 港幣千元
成本值或估值：							
年初數	399,430	45,800	12,008	6,613	7,997	4,964	476,812
增加	—	—	—	10,342	1,374	500	12,216
收購附屬公司	—	—	—	—	165	617	782
出售	(17,000)	(41,950)	(308)	(3,553)	(764)	(688)	(64,263)
重估虧蝕	(2,000)	—	—	—	—	—	(2,000)
	<u>380,430</u>	<u>3,850</u>	<u>11,700</u>	<u>13,402</u>	<u>8,772</u>	<u>5,393</u>	<u>423,547</u>
於二零零二年 三月三十一日	<u>380,430</u>	<u>3,850</u>	<u>11,700</u>	<u>13,402</u>	<u>8,772</u>	<u>5,393</u>	<u>423,547</u>
累計折舊：							
年初數	—	—	1,003	4,356	5,499	3,203	14,061
年閏撥備	—	77	234	2,452	561	649	3,973
收購附屬公司	—	—	—	—	41	247	288
出售	—	—	(127)	(2,796)	(572)	(456)	(3,951)
	<u>—</u>	<u>77</u>	<u>1,110</u>	<u>4,012</u>	<u>5,529</u>	<u>3,643</u>	<u>14,371</u>
於二零零二年 三月三十一日	<u>—</u>	<u>77</u>	<u>1,110</u>	<u>4,012</u>	<u>5,529</u>	<u>3,643</u>	<u>14,371</u>
賬面淨值：							
於二零零二年 三月三十一日	<u><u>380,430</u></u>	<u><u>3,773</u></u>	<u><u>10,590</u></u>	<u><u>9,390</u></u>	<u><u>3,243</u></u>	<u><u>1,750</u></u>	<u><u>409,176</u></u>
於二零零一年 三月三十一日	<u>399,430</u>	<u>45,800</u>	<u>11,005</u>	<u>2,257</u>	<u>2,498</u>	<u>1,761</u>	<u>462,751</u>
成本值或估值分析：							
成本值	—	—	—	13,402	8,772	5,393	27,567
估值	380,430	3,850	11,700	—	—	—	395,980
	<u>380,430</u>	<u>3,850</u>	<u>11,700</u>	<u>13,402</u>	<u>8,772</u>	<u>5,393</u>	<u>423,547</u>

董事認為於本年度結算日本集團之租賃土地及樓宇各自之公平價值與其賬面值並無重大差別，因此並沒作出進一步的重估。

位於香港之租賃土地及樓宇中約有值1,050,000港元是以中期租約條款持有，約有值2,800,000港元是以長期租約條款持有。

若所有本集團的土地及樓宇均以成本值減除累計折舊列賬，則它們的賬面值將為大約為10,597,000港元(二零零一年：46,399,000港元)。

本集團若干租賃土地及樓宇(賬面值2,744,000港元(二零零一年：44,750,000港元))，已用作本集團獲授一般銀行信貸額之抵押(附註24)。

本集團之投資物業均位於中國境內並以以下租賃條款持有：

	二零零二年 港幣千元
中期租約	359,000
長期租約	21,430
	<u>380,430</u>

本集團之所有投資物業於二零零二年三月三十一日由獨立專業估值師戴德梁行按公開市場及現時使用狀況重新估值為380,430,000港元。該等投資物業以營運租賃形式出租予第三者，其進一步資料列載於財務報表附註32。

若干投資物業(賬面值為304,697,000港元(二零零一年：214,098,000港元))已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押(附註24)。

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初數	345,106	319,182
增加	210,132	195,429
由持有之待發展物業轉入(附註16)	145,283	—
應佔溢利	23,066	—
	<u>723,587</u>	<u>514,611</u>
減：已收之銷售訂金及分期供款	(98,425)	—
	<u>625,162</u>	<u>514,611</u>
減值撥備	(94,686)	(10,701)
	<u>530,476</u>	<u>503,910</u>
轉至已竣工之待售物業	—	(139,702)
轉至投資物業	—	(19,102)
	<u>530,476</u>	<u>345,106</u>
歸入流動資產項下之待售發展中物業部份	(423,481)	(282,891)
	<u>106,995</u>	<u>62,215</u>

本集團之發展中業物位於中國境內並以中期及長期租約條款持有，其列賬金額分別約為90,260,000港元及440,216,000港元。

若干賬面值為342,935,000港元(二零零一年：147,463,000港元)之發展中物業已用作本集團獲授銀行信貸之抵押(附註24)。

16. 持有之待發展物業

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初數	1,618,778	1,842,458
增加	62,480	86,488
收購一家附屬公司(附註30(c))	106,374	—
減值撥備	(379,649)	(310,168)
轉至發展中物業(附註15)	(145,283)	—
轉至發展中物業之重估儲備沖銷(附註28)	(782)	—
	<u>1,261,918</u>	<u>1,618,778</u>
於三月三十一日	<u>1,261,918</u>	<u>1,618,778</u>

本集團持有之待發展物業皆位於中國境內並以長期租約條款持有。

於去年，本集團得到有關政府機構的批准將若干本集團於二零零一年三月三十一日止之位於中國境內的待發展物業置換為位於中國境內的其他物業供本集團持有作將來開發，該置換於本年度完成。由於該資產的交換，屬於被置換物業之應佔重估儲備約1,256,214,000港元於置換時便從待發展物業重估儲備賬中轉入保留溢利賬中(附註28)，本年度的置換土地減值撥備約379,649,000港元因而於本年度之損益賬中列支(附註6)。由於置換而導致應付土地出讓金約下降63,649,000港元(附註25)(乃新物業與被置換物業出讓金差額)，該金額已被計入損益賬中為收益(附註6)。

於二零零二年三月三十一日，本集團對以上若干持有之待發展物業約11.25億港元只獲取有臨時土地使用權證。有關發出臨時和正式土地使用權證的程序及應向當地政府機構繳納土地使用權證相關的土地出讓金詳情列載於財務報表附註25。

17. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
所佔淨資產	6,756	9,118
應收共同控制實體	1,113	786
應付共同控制實體	(11,985)	(9,866)
	<u>(4,116)</u>	<u>38</u>

與共同控制實體之結餘為無抵押、免息及並無固定償還期。

有關共同控制實體之資料列載如下：

名稱	經營架構	註冊地點	本集團應佔比率			主要業務
			持有權益	投票權	溢利分配	
新上海國際物業 管理有限公司*	企業	中國	30%	43%	30%	物業管理
青島沿海物業 發展有限公司*	企業	中國	50%	25%	50%	物業發展

* 由安永會計師事務所以外之會計師審核。

18. 長期投資

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560

19. 附抵押存款

此結存乃抵押予銀行之存款以作為銀行向購買本集團發展之若干物業之買家提供按揭貸款之擔保。

20. 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業賬面值包含106,223,000港元(二零零一年：101,331,000港元)之物業是以可變現淨值列賬。

若干賬面值為41,745,000港元(二零零一年：40,826,000港元)之已竣工之待售物業已用作本集團獲授銀行及其他借貸之抵押(附註24)。

21. 應收賬款

本集團之授信政策乃按個別項目情況並參照當時市場環境而釐定。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後之賬齡分析如下：

	二零零二年		二零零一年	
	結餘	百分率	結餘	百分率
	港幣千元		港幣千元	
0-30日	2,430	6	19,386	13
31-60日	1,516	3	6,140	4
61-90日	1,294	3	6,202	4
90日以上	38,124	88	116,268	79
	<u>43,364</u>	<u>100</u>	<u>147,996</u>	<u>100</u>

22. 欠最終控股公司

除了20,000,000港元的償還期超過一年期外，欠最終控股公司之結餘為無抵押、免息及需於提出要求時償還。

23. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零二年		二零零一年	
	結餘	百分率	結餘	百分率
	港幣千元		港幣千元	
0-30日	7,578	7	36,263	39
31-60日	5,731	5	—	—
61-90日	368	—	—	—
90日以上	93,570	88	56,018	61
	<u>107,247</u>	<u>100</u>	<u>92,281</u>	<u>100</u>

24. 附息之銀行借款及其他貸款

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行透支：		
有抵押	—	9,325
無抵押	9,141	—
	<u>9,141</u>	<u>9,325</u>
銀行貸款：		
有抵押	393,616	352,001
無抵押	65,938	19,703
	<u>459,554</u>	<u>371,704</u>
其他貸款：		
有抵押	65,985	74,350
無抵押	14,825	15,279
	<u>80,810</u>	<u>89,629</u>
	<u>549,505</u>	<u>470,658</u>
銀行透支償還期：		
於一年內或提出要求時	9,141	9,325
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	284,702	284,927
於第二年內	63,384	10,538
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	111,468	75,868
五年以上	—	371
	<u>459,554</u>	<u>371,704</u>
其他貸款償還期：		
一年內	66,542	32,963
於第二年內	558	42,257
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,673	1,305
五年以上	12,037	13,104
	<u>80,810</u>	<u>89,629</u>
	<u>549,505</u>	<u>470,658</u>
歸入流動負債部份	<u>(360,385)</u>	<u>(327,215)</u>
長期負債部份	<u>189,120</u>	<u>143,443</u>

- (a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：
- (i) 本集團若干租賃土地及樓宇，其於結算日賬面總值為300萬港元；
 - (ii) 本集團若干於結算日賬面總值為3.05億港元之投資物業；
 - (iii) 本集團若干於結算日賬面總值為3.43億港元之發展中物業；
 - (iv) 本集團若干於結算日賬面總值為2,000萬港元之已竣工之待售物業；
 - (v) 本公司兩位董事及一位前董事之私人擔保；及
 - (vi) 本公司及若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 本集團若干於結算日賬面總值為2,200萬港元已竣工之待售物業已作為若干其他貸款之抵押物。該等其他貸款之年利率為5.6%至6.5%。

25. 長期應付款項

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初數	227,140	178,322
增加持有之待發展物業	24,159	48,818
重新歸類入應付賬項	(35,803)	—
置換待發展物業產生之土地出讓金下降(附註16)	(63,649)	—
	151,847	227,140
於三月三十一日	151,847	227,140

長期應付款主要為在中國收購土地使用權之應付土地出讓金。

根據授予土地使用協議和買賣協議之條款，進一步之土地出讓金將於有關項目開始發展後並根據發展進度支付。於有關地盤之土地出讓金已全額繳納之前，本集團只可以申領該地盤之臨時土地使用證而非正式土地使用證，同時，在沒有得到當地政府機構的同意前本集團也不可以轉讓、抵押或出租該地盤有關的物業。

於二零零二年三月三十一日，本集團對若干持有之待發展物業約11.25億港元只獲取有臨時土地使用權證，該等持有之待發展物業之應付土地出讓金餘額已包含於以上之長期應付款項中，而由於本公司之董事已確認該有關之發展項目不會於結算日後的一年時間內啟動，故該等應付土地出讓金餘額也無須於一年時間之內支付。

26. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初及年末結餘	<u>1,989</u>	<u>1,989</u>

遞延稅項主要為於中國之附屬公司之匯兌收益而撥備。

於本年度結算日，本集團就持有之若干投資物業及待發展物業重估所產生之儲備而沒作撥備之遞延稅項負債約0.28億港元(二零零一年：4.44億港元)及就於香港產生之稅務虧損而沒有入賬之遞延稅項資產約500萬港元(二零零一年：600萬港元)，依董事意見，此等遞延稅項負債在可見將來不會兌現。

27. 股本

	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
股份		
法定股本		
1,500,000,000股普通股(每股面值0.10港元)	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及已繳足股本		
1,024,000,000(二零零一年：640,000,000)股普通股 (每股面值0.10港元)	<u>102,400</u>	<u>64,000</u>

於本年度本公司進行了一項按每五股現有股份配發三股供股股份的供股集資，每股供股股份之發行價為0.16港元，為此本公司以61,440,000港元(扣除費用前)之現金代價共發行了384,000,000股每股面值0.10港元之股份。

購股權

本公司實行了一個購股權計劃(「該計劃」)，其詳情載於董事局報告中的「購股權計劃」一節中。

於年初，於該計劃項下有54,600,000股購股權尚未被行使，該等購股權持有者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間分段行使購股權，行使該等購股權之應付認購價為0.32港元。

本公司於本年度完成上述之供股後，所有尚未被行使之購股權於被全數行使時而需發行之股份股數由54,600,000股調整至87,360,000股，其行使價由每股0.32港元調整至0.20港元。

於本年度內，並無任何購股權被行使，共有24,640,000股購股權於本年度內失效。

於結算日，本公司有尚未被行使的購股權62,720,000股，其行使期限為於二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日之間，其行使價為每股0.20港元，倘尚未被行使的購股權被全數行使時，於目前本公司的股本結構情況下，將會導致以12,544,000港元代價增發62,720,000股每股面值0.10港元之股份。

28. 儲備

本集團	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	土地及樓宇 重估儲備 港幣千元	持有之		匯兌波動 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	中國儲備金 (註) 港幣千元	合計 港幣千元
					投資物業 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元				
於二零零零年四月一日 收購附屬公司	289,500	131,803	1,521	3,973	102,456	1,585,938	(472)	161,568	—	2,276,287
額外權益之資本儲備	—	—	8,331	—	—	—	—	—	—	8,331
重估盈餘/(虧絀)	—	—	—	7,078	(42,352)	—	—	—	—	(35,274)
持有之待發展物業 減值撥備(註16)	—	—	—	—	—	(310,168)	—	—	—	(310,168)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(93,328)	—	(93,328)
於二零零一年三月 三十一日及年初數	289,500	131,803	9,852	11,051	60,104	1,275,770	(472)	68,240	—	1,845,848
供股股份發行	23,040	—	—	—	—	—	—	—	—	23,040
股份發行費用	(1,560)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,560)
出售土地及樓宇而釋放 之重估儲備	—	—	—	(5,218)	—	—	—	5,218	—	—
重估虧絀	—	—	—	—	(2,000)	—	—	—	—	(2,000)
出售投資物業而實現之 重估虧絀	—	—	—	—	7,540	—	—	—	—	7,540
置換持有之待發展物業 而釋放之重估負餘 (註16)	—	—	—	—	—	(1,256,214)	—	1,256,214	—	—
重新歸類入發展中物業 而引發之重估儲備沖銷 (註16)	—	—	—	—	—	(782)	—	—	—	(782)
少數股東應佔重新歸類入 發展中物業而引發之 重估儲備沖銷	—	—	—	—	—	157	—	—	—	157
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(499,507)	—	(499,507)
轉移	—	—	929	—	—	—	—	(2,973)	2,044	—
於二零零二年 三月三十一日	<u>310,980</u>	<u>131,803</u>	<u>10,781</u>	<u>5,833</u>	<u>65,644</u>	<u>18,931</u>	<u>(472)</u>	<u>827,192</u>	<u>2,044</u>	<u>1,372,736</u>
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	829,598	2,044	1,375,142
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(2,406)	—	(2,406)
二零零二年三月三十一日	<u>310,980</u>	<u>131,803</u>	<u>10,781</u>	<u>5,833</u>	<u>65,644</u>	<u>18,931</u>	<u>(472)</u>	<u>827,192</u>	<u>2,044</u>	<u>1,372,736</u>
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	289,500	131,803	9,852	11,051	60,104	1,275,770	(472)	68,284	—	1,845,892
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(44)	—	(44)
二零零一年三月三十一日	<u>289,500</u>	<u>131,803</u>	<u>9,852</u>	<u>11,051</u>	<u>60,104</u>	<u>1,275,770</u>	<u>(472)</u>	<u>68,240</u>	<u>—</u>	<u>1,845,848</u>

註：根據中外合資企業的有關法例及規定，本集團於中國境內的附屬公司的一部份溢利已被轉入儲備基金中，該等基金的使用是受限制的。

本公司	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零零年四月一日	289,500	2,409,483	(422,696)	2,276,287
本年度淨虧損	—	—	(430,512)	(430,512)
於二零零一年三月三十一日 及年初數	289,500	2,409,483	(853,208)	1,845,775
供股股份發行	23,040	—	—	23,040
股份發行費用	(1,560)	—	—	(1,560)
本年度淨虧損	—	—	(507,993)	(507,993)
於二零零二年三月三十一日	310,980	2,409,483	(1,361,201)	1,359,262

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。

本公司之繳入盈餘乃本集團於一九九七年九月重組完成時，被收購之附屬公司於當時合併淨資產值超出本公司用作收購而發行之股份之面值數額。

29. 負商譽

如財務報表附註2所詳載，本集團於本年度採納了會計實務準則第30條，同時如財務報表附註3所詳載，本集團採納了會計實務準則第30條之過渡性條款，該條款允許於二零零一年四月一日前發生因收購所產生之負商譽維持於計入資本儲備賬內。

於二零零一年四月一日前發生因收購所產生之負商譽並尚留存於綜合儲備賬內的金額如下：

本集團	計入 綜合資本儲備 之負商譽 港幣千元
成本：	
於年初及二零零二年三月三十一日	9,852
累計攤銷：	
於年初及二零零二年三月三十一日	—
淨額：	
於二零零二年三月三十一日	9,852
於二零零一年三月三十一日	9,852

30. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務虧損與經營業務之現金流入／(流出)淨額調節表：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營業務之虧損	(473,859)	(65,610)
利息收入	(157)	(164)
折舊	3,534	4,027
出售固定資產虧損	110	79
出售一投資物業虧損	7,716	—
租賃土地及樓宇之重估盈餘	—	(2,167)
持有之待發展物業、發展中物業及 已竣工之待售物業之減值撥備	510,335	41,399
呆賬撥備	715	14,980
置換土地產生之土地出讓金下降	(63,649)	—
發展中物業之增加	(120,420)	(182,606)
持有之待發展物業之增加	(38,321)	(37,670)
應收賬款之減少／(增加)	103,917	(15,966)
已竣工之待售物業之減少	67,923	195,232
預付款、按金及其他應收款之減少／(增加)	(14,561)	26,192
應付賬款之增加／(減少)	(20,837)	47,938
其他應付款及應計負債之增加／(減少)	(1,176)	3,051
已收按金之增加／(減少)	18,132	(1,294)
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入／(流出)淨額	<u>(20,598)</u>	<u>27,421</u>

(b) 於本年度內之融資變動分析：

	股份發行 (包括股份溢價) 港幣千元	銀行及 其他借貸 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	欠最終 控股公司 港幣千元
於二零零零年四月一日	353,500	538,429	11,007	52,366
來自融資之現金流入／ (流出) 淨額	—	(77,096)	—	79,405
本年度應佔業績	—	—	2,062	—
收購附屬公司額外權益	—	—	(8,888)	—
於二零零一年三月三十一日 及四月一日	353,500	461,333	4,181	131,771
來自融資之現金流入／ (流出) 淨額	59,880	43,250	—	(15,184)
收購附屬公司	—	35,781	3,513	—
本年度應佔業績	—	—	41	—
少數股東應佔重新歸類入 發展中物業而引發之 重估儲備沖銷	—	—	(157)	—
於二零零二年三月三十一日	413,380	540,364	7,578	116,587

(c) 收購附屬公司

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
收購之淨資產額		
固定資產	494	—
持有之待發展物業	106,374	—
預付款、按金及其他應收款	9	—
其他應付款	(929)	—
銀行貸款	(35,781)	—
少數股東權益	(3,513)	—
	66,654	—
支付方式：		
現金	34,126	—
其他應付款	32,528	—
	66,654	—

收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出分析：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
現金代價	34,126	—
收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出	34,126	—

於二零零二年一月十五日，本集團收購了北京興港房地產有限公司之百分之九十五權益（一家房地產開發公司）。收購的代價以現金形式支付，並於本年度內已支付了34,126,000港元。

於本年度內所收購之附屬公司對本集團之現金流量、營業額及本年度之除少數股東權益前之綜合稅後虧損並無作出顯著貢獻。

31. 或然負債

於二零零二年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為171,731,000港元（二零零一年：271,776,000港元），該等款額為銀行給予購買若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。

於二零零二年三月三十一日，本公司為其附屬公司所獲之銀行信貸額度提供之擔保約為232,055,000港元（二零零一年：181,077,000港元）。

32. 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（財務報表附註14），經營租賃經商議達成之租期介乎一個月至三年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及可因應當時市況而定期調整租金。

於二零零二年三月三十一日，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：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內	11,947	1,998
於第二至第五年（包括首尾兩年）	2,007	706
	13,954	2,704

(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之租期介乎2至3年。

於二零零二年三月三十一日，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：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內	932	456
於第二至第五年(包括首尾兩年)	937	—
	<u>1,869</u>	<u>456</u>

於年度內採納之會計實務準則第14條(經修訂)規定經營租賃之出租人須披露根據不可撤銷之經營租賃於未來可收取之最低租金總額，詳情載於上文附註(a)，而於以往並無此項披露之規定。此外，會計實務準則第14條(經修訂)亦規定經營租賃之承租人須披露根據經營租賃於未來須支付之最低租金總額，而於以往則只須披露未來一年支付之金額。因此，上文附註(b)之承租人於上年度經營租賃之比較數項已作重列，以符合本年度賬目之呈示。

33. 承擔

除了於以上附註32詳載的經營租賃承擔外，本集團及本公司於結算日有以下之資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
物業發展開支：				
已簽約	94,884	81,703	—	—
已授權但未簽約	520,751	318,852	—	—
	<u>615,635</u>	<u>400,555</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

34. 關連人仕交易

除於本財務報表其它附註所披露之交易與結餘外，於本年度內，本集團有如下的關連人仕交易：

- (a) 根據一九九七年九月二十日本公司與Coastal International Holdings Limited簽訂之許可合同，Coastal International Holdings Limited同意以年費10港元授予本公司使用其商標之非專有許可權，初步為期十年。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確定以上所述之交易為本集團之普通及正常業務，並符合該等交易協議的條款及對本公司股東而言為公平及合理。

- (b) 誠如於本公司於本年度內完成之供股(附註27)的供股通告及說明書中所披露，本公司與Coastal International Holdings Limited就該供股簽署了一份包銷合同，因此，根據該包銷合同之條款，Coastal International Holdings Limited從本公司收取了約660,000港元之包銷佣金。

35. 主要附屬公司資料

下列為於結算日主要附屬公司之資料：

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本	本集團應佔 股本權益	主要業務
直接持有之附屬公司：				
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	普通股 200美元	100%	投資控股
間接持有之附屬公司：				
北京興港房地產 有限公司	中國	112,050,000元 人民幣	95%	物業發展
沿海綠色家園發展 (鞍山)有限公司^	中國	50,000,000元 人民幣	96%	物業發展
沿海綠色家園發展 (福建)有限公司#	中國	10,000,000 美元	100%	物業發展
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	50,000,000元 人民幣	100%	物業發展
沿海綠色家園發展 (廈門)有限公司#	中國	100,000,000元 人民幣	100%	物業發展
沿海物業發展 有限公司	香港	普通股10港元 無投票權遞延 股20,000,000 港元(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%	物業投資
沿海物業管理 有限公司	香港	普通股 500,000港元	100%	投資控股
綠色馨家園物業管理 (鞍山)有限公司#	中國	1,000,000元 人民幣	100%	物業管理
綠色馨家園物業管理 (深圳)有限公司#	中國	121,000 美元	100%	物業管理
綠色馨家園物業管理 (武漢)有限公司#	中國	1,000,000 港元	100%	物業管理

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本	本集團應佔 股本權益	主要業務
綠色馨家園物業管理 (廈門)有限公司#	中國	3,000,000元 人民幣	100%	物業管理
值極有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業投資
龍徽投資有限公司	香港	普通股 2港元	100%	投資控股
泛豪發展有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業投資
泛成發展有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業投資
泛偉發展有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業投資
傑駿發展有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資
京健發展有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資
維匯發展有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬 維爾京群島／ 香港	普通股 50,000美元	100%	投資控股
沛華企業有限公司	香港	普通股 2港元	100%	投資控股
上海沿海鑫橋 置業有限公司^	中國	10,000,000元 人民幣	100%	物業發展
上海沿海綠色家園 置業有限公司^	中國	20,000,000元 人民幣	100%	物業發展
上海凌志置業 有限公司^	中國	25,000,000 美元	100%	物業發展
上海馨家管理有限公司^ (前稱上海滬天物業 管理服務有限公司)	中國	3,000,000元 人民幣	100%	物業管理
世科實業有限公司	香港	普通股 102,500港元	100%	投資控股
得君投資有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本	本集團應佔 股本權益	主要業務
駿高置業有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	投資控股
武漢商業城 有限公司#	中國	5,000,000 美元	100%	物業發展
廈門凌志建設 發展有限公司#	中國	5,000,000 美元	100%	物業發展

附註：

- (i) 上述於香港及英屬維爾京群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值；於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
- (ii) 無投票權之遞延股份無資格享有該公司任何溢利分配、接收股東大會通告、或出席股東大會或於股東大會上投票。公司結束時之資產分配，首100,000,000,000,000港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。

外資獨資企業

^ 合作企業

於本年度，本集團向若干獨立第三者收購了北京興港房地產開發有限公司。該收購的進一步詳情列載於財務報表附註30(c)。

依董事之意見，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。

36. 比較數額

誠如財務報表附註2之進一步闡述，由於本年度採納若干新增及經修訂之會計實務準則，因而損益表、資產負債表及若干附註之呈列方式均作出修訂以符合新規定。為此，若干比較數字已重新作分類，以迎合本年度之呈列方式。

37. 財務報表之批准

本財務報表於二零零二年七月三十日獲董事局批准及授權刊發。

本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核業績摘要

本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核業績連同二零零一年同期間之比較數字摘要如下：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額		<u>278,325</u>	<u>91,098</u>
經營溢利／(虧損)		28,333	(19,596)
融資成本		(7,701)	(9,396)
應佔共同控制公司溢利及虧損		<u>(8)</u>	<u>27</u>
除稅前溢利(虧損)		20,624	(28,965)
稅項	1	<u>(8,734)</u>	<u>(679)</u>
未計少數股東權益前溢利(虧損)		11,890	(29,644)
少數股東權益		<u>(395)</u>	<u>(318)</u>
股東應佔溢利(虧損)		<u>11,495</u>	<u>(29,962)</u>
每股盈利(虧損)			
— 基本	2	<u>1.12仙</u>	<u>(3.05 仙)</u>
— 攤薄	2	<u>不適用</u>	<u>(3.04 仙)</u>

綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零二年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零二年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
固定資產		414,489	409,176
發展中物業		97,896	106,995
持有之待發展物業		1,185,165	1,261,918
於共同控制實體之權益		(4,674)	(4,116)
長期投資		560	560
附抵押存款		49,189	49,659
		<u>1,742,625</u>	<u>1,824,192</u>
流動資產			
待售之發展中物業		463,318	423,481
已竣工之待售物業		196,375	163,850
應收賬款	3	47,090	43,364
預付款、按金及其他應收款		66,223	49,146
現金及銀行結存		76,739	76,394
		<u>849,745</u>	<u>756,235</u>
流動負債			
欠最終控股公司		73,773	96,587
應付賬款	4	136,335	107,247
應付稅金		18,019	7,628
已收按金		26,202	22,449
其他應付款及應計負債		107,216	140,461
附息之銀行及其他借款		404,127	360,385
		<u>765,672</u>	<u>734,757</u>
淨流動資產		<u>84,073</u>	<u>21,478</u>
總資產減流動負債		1,826,698	1,845,670

		(未經審核) 二零零二年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零二年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動負債			
欠最終控股公司		20,000	20,000
付息之銀行及其他借款		189,584	189,120
長期應付款		122,510	151,847
遞延稅項		—	1,989
		<u>332,094</u>	<u>362,956</u>
少數股東權益		<u>7,973</u>	<u>7,578</u>
		<u>1,486,631</u>	<u>1,475,136</u>
股本及儲備			
已發行股本	5	102,400	102,400
儲備		<u>1,384,231</u>	<u>1,372,736</u>
		<u>1,486,631</u>	<u>1,475,136</u>

簡明綜合現金流量表

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
經營業務之現金流入淨額	34,675	167,622
投資活動之現金流出淨額	(7,549)	(9,581)
融資活動之現金流出淨額	(26,847)	(117,804)
現金及現金等值之增加	279	40,237
期初之現金及現金等值	67,253	43,554
期末之現金及現金等值	<u>67,532</u>	<u>83,791</u>
現金及現金等值結存分析		
現金及銀行結存	76,739	92,360
銀行透支	(9,207)	(8,569)
	<u>67,532</u>	<u>83,791</u>

簡明綜合權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於四月一日之股東資金總額 (經審核)	1,475,136	1,909,848
供股新股份發行	—	38,400
於扣除有關費用後之供股 所發行新股而產生之股份溢價	—	21,690
出售土地及樓宇而釋放之重估儲備	—	(5,218)
置換若干持有之待發展物業 所引發之減值	—	(350,000)
合併海外附屬公司之財務報表 所產生之匯兌差額	—	59
本期淨溢利／(虧損)	11,495	(29,962)
於九月三十日之股東資金總額 (未經審核)	<u>1,486,631</u>	<u>1,584,817</u>

附註：

1. 由於期內本集團並無錄得任何應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備（二零零一年：無）。

本集團之所得稅項為附屬公司於中華人民共和國（「中國」）境內經營所得之應課稅溢利，按集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、釋義和慣例計算而得之稅項。根據中國境內有關之稅務條例及規則，本集團若干附屬公司享有所得稅之減免優惠。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本集團：		
其他地區	8,734	679

2. 每股基本溢利／（虧損）乃按本期股東應佔日常業務淨溢利11,495,000港元（二零零一年：淨虧損29,962,000港元）及本期已發行之加權平均股數1,024,000,000股（二零零一年：983,600,616股）計算。

於截至二零零二年九月三十日之期內，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市場價格，故於截至二零零二年九月三十日止之期內它們並無產生每股基本溢利之攤薄效應。

截至二零零一年九月三十日止之每股攤薄虧損乃按該期股東應佔日常業務淨虧損29,962,000港元及該期內已發行股份之加權平均股數983,600,616股，加上假設本公司之所有未行使之購股權皆已被行使而被視作無需繳付購股款發行的加權平均具攤薄性股數1,054,561股計算。

3. 應收賬款

本集團之授信政策乃按個別項目情況並參照當時的市場環境而釐定。應收賬款在扣除呆壞賬撥備後之賬齡分析載列如下：

	(未經審核)	(經審核)
	二零零二年 九月三十日 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 港幣千元
0－30天	22,723	2,430
31－60天	7,999	1,516
61－90天	6,694	1,294
超過90天	9,674	38,124
	<u>47,090</u>	<u>43,364</u>

4. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析載列如下：

	(未經審核) 二零零二年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零二年 三月三十一日 港幣千元
0-30天	8,994	7,578
31-60天	4,524	5,731
61-90天	32,528	368
超過90天	90,289	93,570
	<u>136,335</u>	<u>107,247</u>

5. 股本

	(未經審核) 二零零二年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零二年 三月三十一日 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股(每股面值0.10港元)	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及已繳足股本：		
1,024,000,000股普通股(每股面值0.10港元)	<u>102,400</u>	<u>102,400</u>

6. 或然負債

於二零零二年九月三十日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為162,331,000港元(二零零二年三月三十一日：171,731,000港元)，該等款額為銀行給予購買若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。

於二零零二年九月三十日，本公司為其附屬公司所獲之銀行信貸額度提供之擔保約為232,055,000港元(二零零二年三月三十一日：232,055,000港元)。

7. 承擔

資本承擔：

	(未經審核) 二零零二年 九月三十日 港幣千元	(經審核) 二零零二年 三月三十一日 港幣千元
物業發展開支：		
已簽約	68,590	94,884
已授權但未簽約	912,996	520,751
	<u>981,586</u>	<u>615,635</u>

8. 關連人仕交易

於本期內本集團有如下的關連人仕交易：

根據一九九七年九月二十日本公司與Coastal International Holdings Limited(本公司之最終控股公司)簽訂之許可合同，Coastal International Holdings Limited同意以年費10港元授予本公司使用其商標之非專有許可權，初步為期十年。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確定以上所述之交易為本集團之普通及正常業務，並符合該等交易協議的條款及對本公司股東而言為公平及合理。

9. 比較數字

由於於本期內採納了全新／經修訂的會計實務準則，故若干比較數字已作重新分類，以符合本期之呈列方式。

擴大後集團之未經審核備考資產負債表

以下為擴大後集團之未經審核備考資產負債表，乃根據本公司於二零零二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值及本通函附錄一內所載啟駿投資有限公司及順美發展有限公司於二零零三年一月三十一日之經審核資產淨值而編製。

	本集團 港幣千元	啟駿投資 有限公司 〔啟駿〕 港幣千元	順美發展 有限公司 〔順美〕 港幣千元	備考調整			擴大後集團 之備考 合併結餘 港幣千元
				沖銷應收 啟駿及 順美款項 (附註1) 港幣千元	收購萬祺 有限公司 20%權益 (附註2) 港幣千元	應佔 收購唐山 47.5%權益 之重估儲備 (附註3) 港幣千元	
固定資產	414,489	—	—				414,489
發展中物業	97,896	—	—				97,896
持作發展物業	1,185,165	—	—				1,185,165
於共同控制實體權益	(4,674)	4,732	5,915		2,366	123,144	131,483
長期投資	560	—	—				560
已抵押按金	49,189	—	—				49,189
流動資產	849,745	—	—				849,745
總資產	2,592,370	4,732	5,915				2,728,527
流動負債	(765,672)	—	—				(765,672)
非流動負債	(332,094)	(4,732)	(5,915)	8,872			(333,869)
總負債	(1,097,766)	(4,732)	(5,915)				(1,099,541)
少數股東權益	(7,973)	—	—				(7,973)
淨資產	<u>1,486,631</u>	<u>—</u>	<u>—</u>				<u>1,621,013</u>

附註：

- (1) 於二零零三年一月三十一日，根據收購協議，本集團有條件同意收購啟駿股東貸款及順美股東貸款分別約為4,732,000港元及約為4,140,000港元。該等股東貸款已分別於合併時予以撤銷。
- (2) 於二零零三年一月三十一日，萬麒有限公司之淨資產約為10港元。於二零零三年一月三十一日，根據收購協議，本集團將收購萬麒股東貸款約為2,366,000港元。
- (3) 於二零零三年一月三十一日，唐山新戴河旅游開發有限公司（「唐山」）之淨資產（包括一項賬面值為人民幣21,787,771元之在建開發項目（「該物業」））約為20,750,000港元。根據由戴得梁行有限公司作出之估值顯示，該物業於二零零三年三月三十一日之公平值約為280,000,000港元。就編製未經審核之擴大後集團之未經審核備考資產負債表而言，當中出現了一項持作發展物業重估儲備259,250,000港元，而本集團應佔上述儲備47.5%，即123,144,000港元。

根據收購協議，本集團將予收購之啟駿股份及啟駿股東貸款、順美股份及順美股東貸款和萬麒股份及萬麒股東貸款約為11,238,000港元。於收購事項後，本集團應佔唐山之淨資產份額將因該物業之重新估值為280,000,000港元而增加約123,144,000港元。為編製擴大後集團之未經審核備考資產負債表，本集團根據收購事項應佔唐山之資產淨值（包括應佔之重估增值123,144,000港元）約為134,382,000港元。本公司於收購事項支付之總代價為100,000,000港元。根據本集團之會計政策，於收購事項後，於唐山之權益將按會計權益法計算。由收購事項產生本集團應佔唐山之資產淨值超逾所支付代價之金額約34,382,000港元將撥歸本集團綜合賬目之應佔共同控制實體重估儲備內。

- (4) 編製擴大後集團之未經審核備考資產負債表所採納之匯率為1港元兌人民幣1.05元。

債務

於二零零三年三月三十一日（即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期）辦公時間完結時，本集團尚未償還之借貸約為609,000,000港元，包括有抵押銀行貸款約479,000,000港元、其他有抵押貸款約51,000,000港元、無抵押銀行貸款及透支約64,000,000港元及無抵押其他貸款約15,000,000港元。此外，於二零零三年三月三十一日，本集團因銀行授予本集團所開發之若干物業及一項由本集團包銷其銷售之物業之買家按揭貸款融資而向銀行作出為數約342,000,000港元之擔保之或然負債。

於二零零三年三月三十一日，本集團將其若干資產作為本集團獲授予銀行融資額之抵押，包括投資物業、持有之待發展物業、發展中物業及已竣工之待售物業。

除上文及集團內公司間之負債外，於二零零三年三月三十一日辦公時間完結時，本集團並無任何尚未償還之已發行或同意發行之供貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零三年三月三十一日以來，本集團之債務及或然負債有任何重大變動。

外幣款額按於二零零三年三月三十一日香港辦公時間完結時之適用匯率換算為港幣。

營運資金

董事認為，經計及現有銀行融資額及就收購事項應付之該代價後，本集團具備充足營運資金以應目前所需。



中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者

關於：中華人民共和國河北省唐山市樂亭縣打網崗島一地块

指引、目的及估值日期

吾等遵照 沿海物業集團有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）擬收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等證實曾視察該物業，作出有關查詢，並收集吾等認為必需之其他資料，以向閣下呈述吾等對該物業於二零零三年三月三十一日（「估值日」）之公開市值之意見，以便載入由 貴集團發出之一份公開文件內。

公開市值之定義

吾等對該物業之估值乃指吾等對其公開市值之意見，所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，為「對某項物業之權益於估值日在下列假設情況下可能合理地預期以現金代價無條件出售之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）對物業作適當推銷、協商價格及條款，並完成該項出售；

- (c) 在任何較早之假定交換合約日期之市場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

估值基準及假設

吾等之估值乃假定擁有人於公開市場將物業權益出售時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業權益之價值。

在評估位於中國之物業時，吾等已按該物業以名義土地使用費就特定土地使用年期授出可轉讓土地使用權以及已悉數支付應付之任何地價之基準進行估值。吾等亦已假設該物業之受讓人或使用者在整個未屆滿年期內獲授予自由及不受干預權利使用或轉讓該物業。就該物業之業權及 貴集團於該物業之建議權益，吾等倚賴 貴集團及 貴集團有關中國法律之法律顧問－華博律師事務所所給予之意見。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何押記、按揭或債項，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

估值法

在評估該物業時，吾等以直接比較法參考有關市場上可作比較之土地成交實例及地價進行估值。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團及關連人士提供之資料並接納 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、發展方案、地盤面積及所有其他有關事項方面所提供予吾等之意見。

隨附之估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃依據吾等所獲文件所載資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑提供予吾等而對估值重要之資料之真實準確程度。吾等亦獲 貴集團表示所提供資料並無遺漏任何重大事項。

業權查察

吾等已獲 貴集團提供有關該物業業權之若干文件副本。然而，吾等並無進行查冊以核實業權或查明可能並無於交予吾等之副本上出現之任何修訂。

實地查察

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合未來發展。吾等之估值乃假設該等方面乃可信納，以及於建築期間並無非經常開支或延誤。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以證實物業之地盤面積，而吾等假設所獲文件中所列之地盤及樓面面積均為正確。

貨幣及匯率

除另有說明外，估值之所有金額均以港元列出。吾等之估值所採用之匯率為1港元兌人民幣1.06元，乃估值日之概約適用匯率，而於估值日至本函件日期之匯率並無重大波動。

下文隨附吾等之估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
5樓
沿海物業集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
MSc, M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
董事
謹啟

二零零三年五月十三日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在評估中國物業方面有超過十三年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 三月三十一日 現況下之資本值
一幅位於中國河北省唐山市樂亭縣打網崗島之地塊	<p>該物業包括三幅相連地段組成之不規則地塊面積合共7,111,554平方米(76,548,767平方呎)。</p> <p>該物業經規劃分期發展為一個渡假村，設有酒店、康樂設施、別墅及商住洋房</p> <p>該物業已獲批用作旅游用途之土地使用權，年期至二零四三年一月十六日屆滿。</p>	該物業現正進行地盤平整及建築工程。	<p>280,000,000港元</p> <p>(47.50%權益建議由 貴集團購入：133,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據由樂亭縣人民政府發出之三份國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予唐山新戴河旅游開發有限公司用作「旅游」用途，年期於二零四三年一月十六日屆滿。上述證書之詳情引述如下：

證書號碼	頒發日期	地盤面積
(2003) 0013	二零零三年一月	4,647,145平方米
(2003) 0009	二零零三年一月	1,544,271平方米
(2003) 0045	二零零三年三月	920,138平方米

- (2) 根據二零零一年十二月二十一日樂亭縣人民政府(「A方」)與唐山新戴河旅游開發有限公司(「B方」)訂立之一份協議，A方已同意轉讓打網崗島部分海域開發權、土地使用權及經營權予B方，為期50年，出讓金為人民幣4,500,000元。

- (3) 根據二零零二年十一月六日萬麒有限公司(A方)與啟駿投資有限公司(「B方」)、順美發展有限公司(「C方」)及唐山海港興嘉物貿有限公司(「D方」)訂立之合資經營合同(經修訂)，訂約各方同意共同經營一間合資經營企業。上述合同所規訂之主要條款及條件(其中包括)如下：

- (i) 企業名稱 : 唐山新戴河旅游開發有限公司
- (ii) 總投資金額 : 29,500,000美元
- (iii) 註冊資本 : 11,800,000美元
- (iv) 出資 :
- | | |
|----|-------------------------|
| A方 | : 5,900,000美元(註冊資本之50%) |
| B方 | : 2,360,000美元(註冊資本之20%) |
| C方 | : 2,950,000美元(註冊資本之25%) |
| D方 | : 590,000美元(註冊資本之5%) |

- (v) 分佔盈利／虧損：
- | | | |
|----|---|-----|
| A方 | ： | 50% |
| B方 | ： | 20% |
| C方 | ： | 25% |
| D方 | ： | 5% |
- (vi) 合作期間：由發出營業執照日期起計30年
- (4) 根據營業執照第000982號，唐山新戴河旅游開發有限公司已註冊成立為一間中外合資企業，註冊資本為11,800,000美元，經營期間由二零零一年十二月四日起至二零三一年十二月三日止。
- (5) 貴集團中國法律顧問之意見(其中包括)如下：
- (i) 唐山新戴河旅游開發有限公司(「唐山新戴河」)已根據中國法律合法註冊成立以獲取營業執照。
- (ii) 唐山新戴河已與樂亭縣人民政府訂立協議，以轉讓打網崗島部分海域開發權、土地使用權及經營權予唐山新戴河，為期50年，出讓金為人民幣4,500,000元。
- (iii) 透過全數支付出讓金，唐山新戴河已就位於打網崗島面積合共7,111,554平方米之土地獲授國有土地使用證。
- (iv) 唐山新戴河有權轉讓、租賃及／或按揭該物業之土地使用權。
- (v) 該物業並無任何繁重負擔。
- (6) 吾等倚賴上述之法律意見並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 唐山新戴河旅游開發有限公司擁有該物業之法定業權，並有權毋須向政府支付額外地價或其他繁重款項轉讓該物業連同其剩餘年期之土地使用權；
- (ii) 所有地價及其他配套公共設施之成本已全數支付；及
- (iii) 該物業可自由出售予第三者。
- (7) 根據 貴集團所提供之資料，業權及主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|--------------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 不適用 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 房地產權證／房屋所有權證 | 不適用 |
| 營業執照 | 有 |

緒言

股東特別大會上將提呈授予董事一項購回授權之普通決議案。本附錄載有符合上市規則及一切合理必要資料之說明函件，以助股東對是否投票贊成或反對批准購回授權決議案作出知情決定。上市規則規定所有將予購回之股份必須已繳足股款。

行使購回授權

於配發及發行代價股份後，本公司之已發行股本將為2,024,000,000股股份。

倘批准購回授權之提呈決議案獲得通過，而在召開股東特別大會前本公司概無發行或購回股份，則本公司根據購回授權將獲准購回最多達202,400,000股股份。

購回之理由

董事相信，購回授權符合本公司及股東之最佳利益。視乎當時之市場情況及資金安排而定，行使購回授權可提高本公司之資產淨值及／或每股股份之盈利，而董事只會在相信該購回有利於本公司及股東之情況下始購回股份。

購回之資金來源

行使購回授權時，本公司將僅會動用百慕達適用法例及本公司組織章程大綱及細則規定可合法作此用途之本公司可動用流動現金及營運資金作為購回股份之資金。

倘建議購回授權獲行使對本公司之營運資金或資本負債比率(與比截至二零零二年三月三十一日止年度年報所載之經審核賬目所披露比較)可能造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權將對本公司之營運資金需求或資本負債比率造成重大不利影響，董事不會建議行使購回授權。

股份價格

股份於二零零二年五月至二零零三年四月止12個月期間各月在聯交所買賣之最高價及最低價如下：

	股份	
	最高價 港元	最低價 港元
二零零二年		
五月	0.133	0.106
六月	0.133	0.112
七月	0.120	0.082
八月	0.081	0.051
九月	0.085	0.056
十月	0.126	0.072
十一月	0.122	0.100
十二月	0.130	0.095
二零零三年		
一月	0.119	0.088
二月	0.120	0.076
三月	0.100	0.061
四月	0.111	0.090

董事承諾

董事已向聯交所作出承諾，在本公司根據購回授權行使權力購回股份時，將根據上市規則及百慕達適用法例以及本公司組織章程大綱及細則所載之規定進行。

收購守則之影響

倘本公司根據購回授權行使其權力購回股份而導致股東於本公司之投票權比例有所增加，該增加就收購守則第32條而言將被視作一項收購。因此，倘一位或一致行動之多位股東可能取得或合共取得本公司之控制權，便須根據收購守則第26及32條提出強制性收購建議。董事現時並不知悉倘購回授權獲全面行使時根據收購守則須承擔之任何後果。

於完成後，Coastal International將直接持有497,561,600股股份，並透過其附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業持有46,080,000股股份及透過Coastal Enterprise Group Limited擁有484,210,527股股份，合共佔本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約50.78%。倘董事根據購回授權全面行使權力購回股份，則Coastal International於本公司之持股量將增加至本公司當時已發行股本約56.43%。董事認為該增加將不會導致Coastal International須負上責任根據收購守則第26條提出強制性收購建議。

權益披露

董事於作出一切合理查詢後紳知及所信，目前概無董事或彼等之任何聯繫人士(定義見上市規則)，擬於股東批准購回授權後，向本公司或其附屬公司出售任何股份。

目前概無本公司之關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示彼擬於股東批准購回授權後，向本公司出售任何股份，或承諾不向本公司出售彼等持有之任何股份。

本公司購回之股份

本公司或其任何附屬公司概無於最後實際可行日期前六個月內(不論在聯交所或其他證券交易所)購回任何股份。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及完成時之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
1,500,000,000	股於最後實際可行日期之股份	150,000,000
3,000,000,000	股於完成時之股份	300,000,000
於完成時已發行及將予發行(繳足或入賬列為繳足)：		
1,024,000,000	股於最後實際可行日期發行之股份	102,400,000
1,000,000,000	股於完成時將予發行之代價股份	100,000,000
<u>2,024,000,000</u>	股股份	<u>202,400,000</u>

於配售日發行及因代價股份發行之所有股份及將予發行之代價股份將在各方面享有同等權益，包括投票權及有權收取股息與分配。

3. 權益披露

I. 董事

於最後實際可行日期，董事於本公司及其聯營公司（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份或債券中需(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部（包括根據該等條例當作或被視為擁有之權益或空倉）知會本公司或聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352節規定須在所述之股東名冊登記；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之擁有之權益及空倉如下：

(a) 股份之權益

董事姓名	附註	持有股份數目及權益性質	
		個人權益	公司權益
曾文仲先生	(a)及(b)	—	543,680,000
江鳴先生	(a)及(b)	—	543,680,000
陶林先生	(a)及(b)	—	543,680,000
鄭榮波先生	(a)及(b)	—	543,680,000
林振新先生	(a)及(b)	480,000	543,680,000

附註：

- (a) 497,600,000股股份由Coastal International持有，而該公司附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲先生持有24%，江鳴先生持有32%（該權益亦視作由江鳴之配偶楊循新女士擁有之權益），陶林先生持有5%，鄭榮波先生持有1%，林振新先生持有3%，天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有（該權益亦視作由江鳴之配偶楊循新女士擁有之權益））持有25%，及Roseford Resources Limited（其所有附投票權之已發行股本由Coastal International持有）持有7.5%。該497,600,000股股份合共佔本公司已發行股本之48.59%。
- (b) 46,080,000股股份由Glory View Investments Limited擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由Coastal International持有。Coastal International所有附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a)。該46,080,000股股份合共佔本公司已發行股本之4.5%。

- (b) 於本公司一間附屬公司沿海物業發展有限公司內每股面值1港元之不附投票權遞延股份之權益

董事姓名	附註	持有股份數目及權益性質	
		個人權益	公司權益
曾文仲先生	(c)	6,000,000	5,000,000
江鳴先生	(c)	4,000,000	5,000,000
林振新先生	(c)	1,000,000	5,000,000
陶林先生	(c)	—	5,000,000
鄭榮波先生	(c)	—	5,000,000

附註：

- (c) 5,000,000股無投票權遞延股份由中華電子有限公司持有，而中華電子有限公司則由沿海實業集團有限公司擁有97%權益，沿海實業集團有限公司所有已發行附投票權股份則由Coastal International持有。

- (c) 購股權

於最後實際可行日期，董事於可認購股份之購股權擁有以下個人權益：

參與者姓名或類別	於二零零二年 九月三十日之 購股權數目	購股權之 行使價格 港元
董事		
曾文仲先生	6,400,000	0.20
江鳴先生	6,400,000	0.20
陶林先生	6,400,000	0.20
鄭榮波先生	6,400,000	0.20
林振新先生	1,600,000	0.20
	<u>27,200,000</u>	

除本段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第十五部)之需(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部(包括根據該等條例當作或被

視為擁有之權益或空倉) 知會本公司或聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352節規定須在所述之股東名冊登記；或(c)根據上市公司董事進行證券交易守則須知會本公司及聯交所之任何證券中擁有權益。

- (d) 於最後實際可行日期，除萬麒協議及啟駿協議外，概無董事於最後實際可行日期存在之與本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (e) 於最後實際可行日期，除啟駿收購事項及萬麒收購事項外，概無董事自二零零二年三月三十一日(編製出本公司最新公佈經審核賬目之日)起已被本集團任何成員(i)由其收購或出售；或(ii)承租；或(iii)提議由其收購或出售；或(iv)提議承租之任何資產擁有直接或間接權益。

II. 主要股東

於最後實際可行日期，據本公司之任何董事或行政總裁所知，根據證券及期貨條例第十五部內第二及第三分部將向本司披露之股份或相關股份中擁有權益或空倉股份，或預期直接或間接擁有任何類別股本面值(在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上具投票權)10%或以上權益之該等人士如下：

股東名稱	附註	所佔股份數目	權益百分比
Coastal International	(a)	543,680,000	53.09%

附註：

- (a) 請閱上文「權益披露」一段下「董事」一段內附註(a)及(b)。

III. 其他

- (a) 於最後實際可行日期，第一證券、羅兵咸永道會計師事務所及估值師概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，彼等任何人士亦無任何權利(無論是否可合法執行)認購或指名他人認購本集團任何其他成員公司之證券。
- (b) 於最後實際可行日期，第一證券、羅兵咸永道會計師事務所及估值師概無於自二零零二年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來，(i)由本集團任何成員公司收購或出售；或(ii)租予本集團任何成員公司；或(iii)本集團任何成員公司擬收購或出售；或(iv)擬租予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (c) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無於與本集團業務有關之合約或安排中擁有任何間接重大權益。

4. 重大合約

隨即本通函發日期前兩年期間，以下合約(不包括於日常業務過程中訂立之合約)已由本集團訂立並為重大或可能屬重大之合約：

- (a) 順美協議
- (b) 啟駿協議
- (c) 萬麒協議

5. 重大變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零二年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之任何成員概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員亦無任何尚未了結或面臨被控之重大訴訟或索償。

7. 服務合約

與各行政董事訂立之三年服務合約將於二零零零年九月二十九日屆滿並可續簽將於二零零三年九月二十九日屆滿之三年期合約。

8. 專業資格

已於該通函中發表過意見之公司之專業資格及其名稱於該公函中載列如下：

名稱	專業資格
第一證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例被視為獲發牌公司
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師

9. 同意書

第一證券、羅兵咸永道會計師事務所及估計師各自就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函之形式及涵義各別轉載及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

10. 其他事項

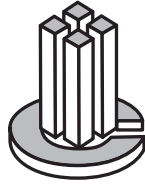
- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之總部及主要營業地點為位於香港告士打道56號東亞銀行港灣中心502室。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為登捷時有限公司，其位於香港告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (d) 本公司秘書為鄭榮波先生，彼為英國註冊會計師公會之資深會員。

11. 備查文件

下列文件可由即日起直至二零零三年六月九日(包括該日)之一般辦公時間內於本公司於香港之總部及主要營業地點(地址為香港告士打道56號東亞銀行港灣中心502室)及於股東特別大會上可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 萬麒協議；
- (c) 啟駿協議；
- (d) 順美協議；
- (e) 本附錄中「服務合約」一段所述之服務合約；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦函件，全文載於本通函第21頁；

- (g) 第一證券向獨立董事委員會發出之意見函件；全文載於本通函第22至34頁；
- (h) 萬麒有限公司、啟駿投資有限公司、順美發展有限公司及唐山新戴河旅游開發有限公司之會計師報告，全文載於本通函第35至59頁；
- (i) 合營公司之調整聲明；
- (j) 本集團截至二零零二年九月三十日止六個月期間之未經審核中期報告，以及分別於截至二零零一年三月三十一日及二零零二年三月三十一日止財政年度之經審計綜合財務報表；及
- (k) 於本附錄中「同意書」一段所述之同意書。



COASTAL REALTY GROUP LIMITED
沿海物業集團有限公司

(建議更改名稱為沿海綠色家園有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

股東特別大會通告

茲通告沿海物業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年六月九日上午十時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場第一座5樓太古廣場會議中心Mont Blanc廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列第2、3、4、5及6號決議案為普通決議案，及第1項決議案為特別決議案：

1. 第1項特別決議案

「動議

- (a) 待取得百慕達公司註冊處之批准後，本公司名稱更名為「Coastal Greenland Limited」及採納中文名稱「沿海綠色家園有限公司」以資識別，及根據香港法例第32章公司條例第十一部作註冊之用。
- (b) 授權本公司董事(「董事」)作出一切行動及事宜及簽立彼等認為實行更名及採納本公司中文名稱必需或適宜之一切文件。」

2. 第2項普通決議案

「動議透過增設1,500,000,000份未發行股份，將本公司之經核准股本由150,000,000港元(分為1,500,000,000股)增加至300,000,000港元。」

3. 第3項普通決議案

「動議待通過上文第1項普通決議案後：

- (a) (i) 本協議（「萬麒協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別）於二零零三年四月十七日由(i)沿海實業集團有限公司；及(ii)本公司就買賣(i)萬麒有限公司已發行股本之20%；及(ii)萬麒有限公司於萬麒協議完成時結欠沿海實業集團有限公司之股東貸款之20%而訂立；
- (ii) 本協議（「啟駿協議」，其註有「B」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別）於二零零三年四月十七日由(i)沿海實業集團有限公司；(ii)王飛虎；及(iii)本公司就買賣(i)啟駿投資有限公司全部已發行股本；及(ii)啟駿投資有限公司於啟駿協議完成時結欠沿海實業集團有限公司及王飛虎之股東貸款總額而訂立；及
- (iii) 本協議（「順美協議」，其註有「C」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別，本協議與萬麒協議及啟駿協議統稱為「收購協議」）於二零零三年四月十七日由(i)鄭倩雅；(ii)黃彬；及(iii)本公司就買賣(i)順美發展有限公司已發行股本之70%；及(ii)順美發展有限公司於順美協議完成時結欠鄭倩雅及黃彬之股東貸款之70%而訂立

及謹此批准收購協議所擬定之各項交易；

- (b) 批准根據收購協議配發及發行本公司股本中每股面值0.10港元之合共1,000,000,000股按每股代價股份0.10港元入賬列作繳足之股份（「代價股份」），其中(i)484,210,527股代價股份給予沿海實業集團有限公司；(ii)147,368,421股代價股份給予王飛虎；(iii)184,210,526股代價股份給予鄭倩雅；及(iv)184,210,526股代價股份給予黃彬，及該等代價股份一經配

股東特別大會通告

發及發行後，在各方面與本公司於該等配發及發行之日已發行股本中每股面值0.10港元之所有其他股份（「股份」）享有同地位；及

- (c) 授權董事作出一切其他行動及事宜及簽立彼等認為執行及實行收購協議必需或適宜之一切文件。」

4. 第4項普通決議案

「動議

- (a) 在本普通決議案(c)段限制下，根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），一般性及無條件批准董事可於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力配發、發行及處理未發行股份，以及訂立或授予可能需要行使權力之售股建議、協議或購股權（包括可認購股份之認股權證）；
- (b) 本普通決議案上文(a)段所述之批准將授權董事於有關期間內訂立或授予可能須於有關期間結束後行使上述權力之售股建議、協議或認股權；
- (c) 除根據(i)配發新股；或(ii)依據本公司購股權計劃行使任何已授出之購股權；或(iii)依據本公司不時有效之公司細則就配發及發行股份而作出代替全部或部分股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(iv)根據本公司任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款，於行使認購或轉換權利時發行之任何股份之外，董事局根據本普通決議案上文(a)段所述之批准而配發或同意有條件或無條件配發（無論根據購股權或其他原因）之股本面值總額，將不得超過下列各項之總和：
- (aa) 於通過本普通決議案之日經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本面值總額之20%；及
- (bb) （倘董事另獲本公司股東以普通決議案批准）於通過本普通決議案後

股東特別大會通告

本公司所購回之任何本公司股本之面值(最大限額等於通過本普通決議案之日本公司已發行股本面值總額之10%)。

而根據本普通決議案(a)段之授權亦應受此規限；及

(d) 就本普通決議案而言：

「**有關期間**」乃指本普通決議案獲通過之日起至下列較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司公司細則、百慕達一九八一年公司法(「**公司法**」)或任何其他適用的百慕達法律所規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
- (iii) 董事獲本普通決議案之授權由本公司股東於大會上通過普通決議案撤銷或修訂時。

「**配發新股**」乃指在董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列於股東登記冊上之股東按其當時持有股份比例建議發售股份、或建議發售或發行認股權證、購股權或附有認購股份權利之其他證券(惟董事有權就零碎股份權期，或根據香港以外任何司法權區之法律或香港以外任何認可監管機構或證券交易所之規定而適用於本公司之任何限制或責任，或於釐定任何該等限制或責任是否存在及其程度時可能牽涉之費用或延遞，於必須或權宜時，取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。」

5. 第5項普通決議案

「**動議**

- (a) 一般性及無條件批准給予董事一般性授權，使其於有關期間(定義見下文)內可在聯交所或本公司之證券可能上市且獲證券及期貨事務監察委員會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所，及此外依照證券及期貨

股東特別大會通告

事務監察委員會、聯交所、公司法律及法規及此方面之所有其他適用法例行使本公司之一切權力購回股份；

- (b) 本公司按本普通決議案(a)段所述之批准授權可於有關期間內購回股份之總額不得超過於本普通決議案通過當日藉配發及發行代價股份而擴大之本公司已發行股本總面值之百分之十，而本普通決議案(a)段所述之授權亦應受此規限；及
- (c) 就本普通決議案而言，「有關期間」乃指本普通決議案獲通過之日起至下列較早日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司公司細則、公司法或任何其他適用的百慕達法律所規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；或
 - (iii) 董事獲本普通決議案之授權由本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。

6. 第6項普通決議案

「動議

授權董事行使上述第4項普通決議案(a)段所述就該普通決議案(c)段(bb)分段所述本公司股本之權力。」

承董事會命
沿海物業集團有限公司
主席
曾文仲

香港，二零零三年五月十三日

股東特別大會通告

總辦事處及

於香港之主要營業地點：

香港

告士打道56號

東亞銀行港灣中心

502室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

附註：

- (一) 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東有權委任一位或多位人士代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉該大會適用之代表委任表格。
- (二) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
- (三) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席股東特別大會並於會上投票。
- (四) 就上文第4及第6項決議案而言，已尋求股東授予董事一般授權，以授權彼等根據上市規則配發及發行股份。除根據本公司購股權計劃或股東可能批准之任何以股代息計劃或就配發及發行以代替全部或部份股息之類似安排而可能發行之代價股份及股份外，董事目前並無發行新股份之計劃。
- (五) 就上文第5項決議案而言，董事局擬聲明其將在其認為符合股東利益之情況下行使該決議案所賦予購回本公司證券之權力。按上市規則之規定，含有有關此項決議案資料以便股東作出知情之投票決定之說明函件載於本通函附錄四。