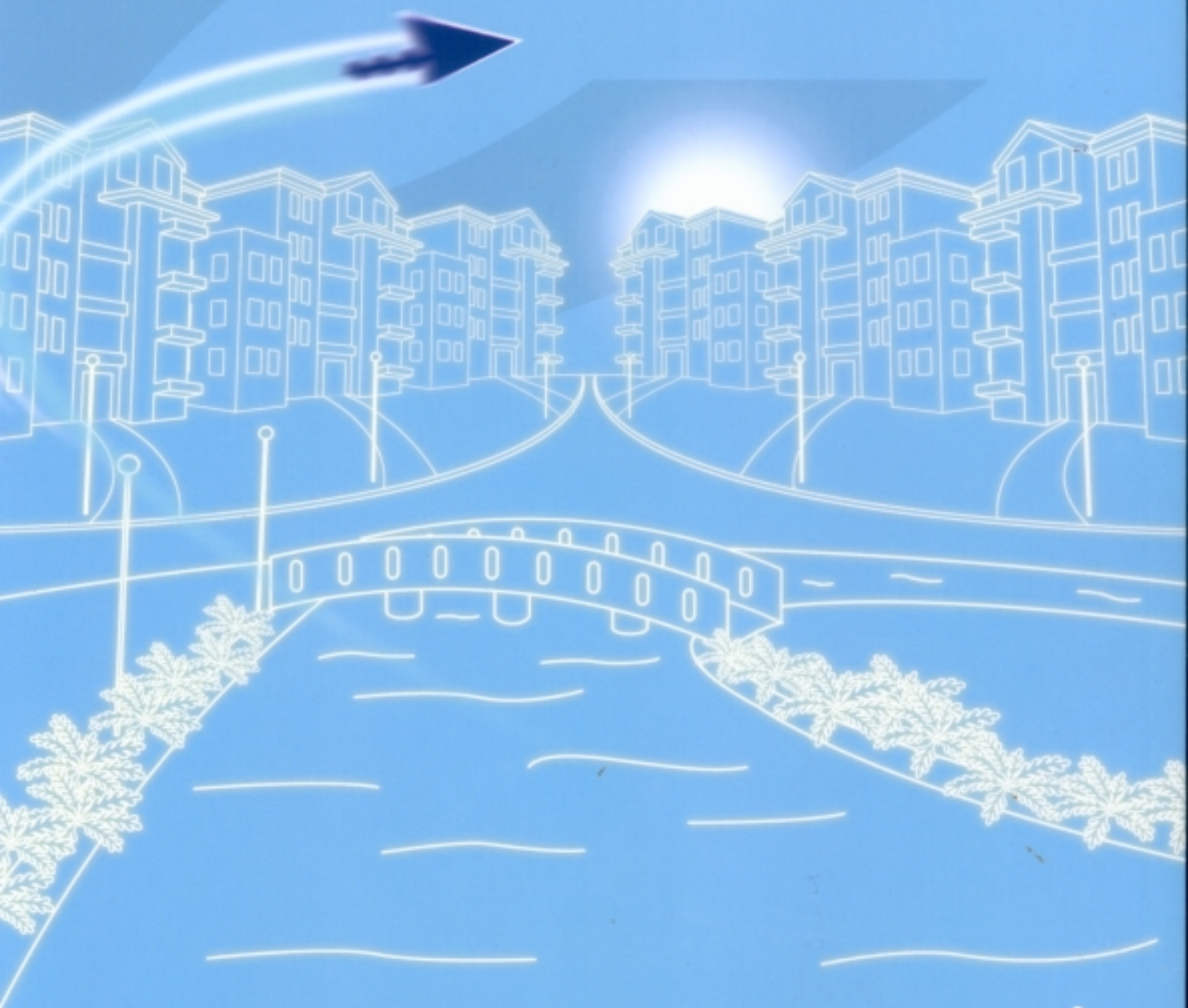




沿海物業集團有限公司 Coastal Realty Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)



一九九九/二零零零年報

目 錄

公司資料	2
股權結構及主要業務	3
財務摘要	4-5
主席報告	6-8
業務討論與分析	9-15
董事簡介	16-18
董事局報告	19-26
核數師報告	27
綜合損益賬	28
綜合已確認收益及虧損表	29
綜合資產負債表	30-31
綜合現金流量表	32-33
資產負債表	34
財務報表附註	35-67
主要物業一覽表	68-73
股東週年大會通告	74-76

公司資料

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

香港德輔道中19號
環球大廈1402室

主要股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記分處

登捷時有限公司
香港夏慤道10號
和記大廈4樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

執行董事

曾文仲先生 (主席)
江 鳴先生 (副主席兼董事總經理)
陶 林先生
謝琳水先生
鄭榮波先生
林振新先生

非執行董事

鄭洪慶先生
林震存先生
林保生先生
魏祥佛先生

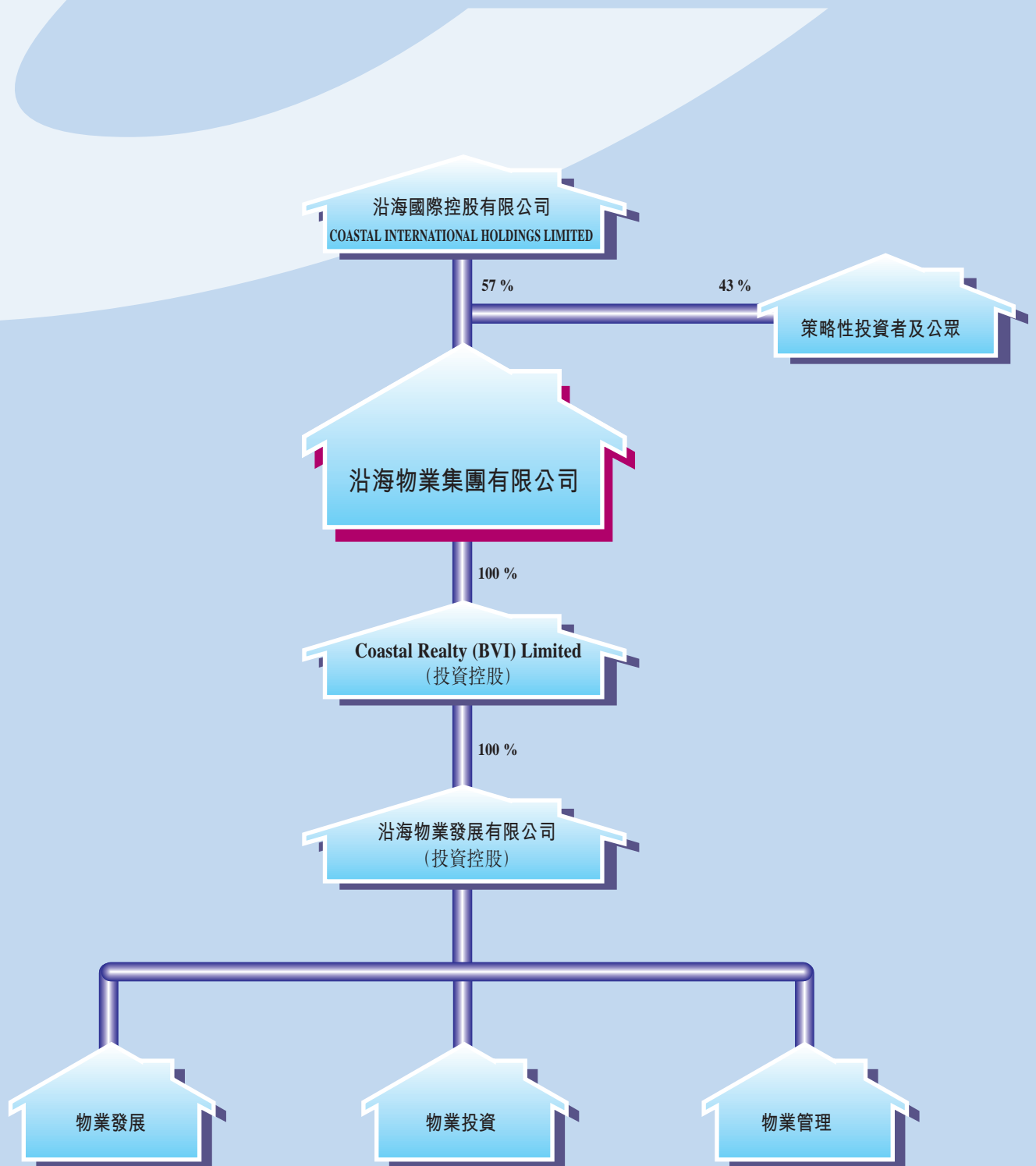
獨立非執行董事

黃英豪先生
鄧立人先生

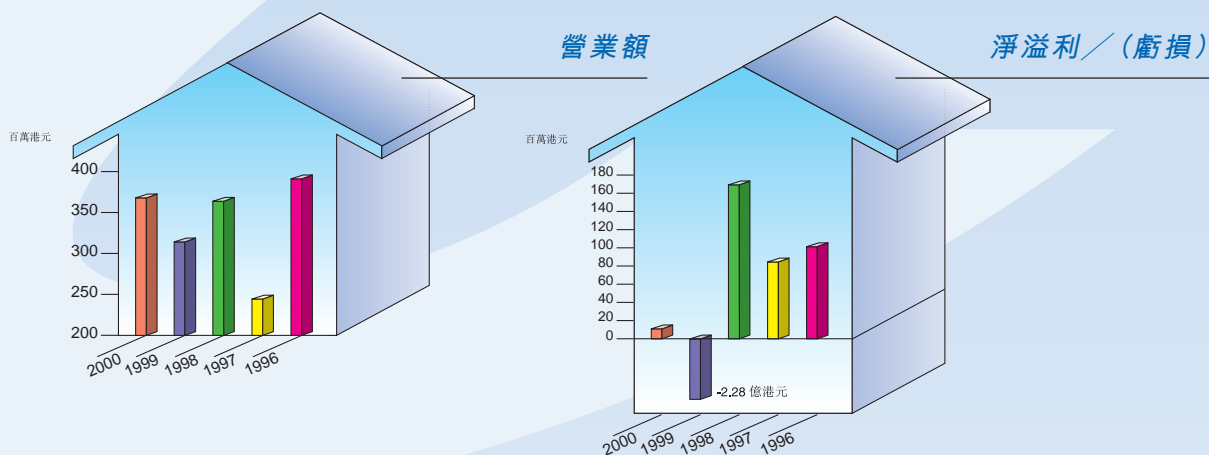
公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, AHKSA

股權結構及主要業務



財務摘要



業績

以下為本集團截至二零零零年三月三十一日止之五個財政年度的合併/綜合業績概要，此等概要仍按照下列註一所述之基準編制。

	截至三月三十一日止年度				
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元	一九九七年 港幣千元	一九九六年 港幣千元
營業額	369,665	314,022	361,300	243,470	391,854
除稅前溢利/(虧損)	17,793	(260,932)	187,844	106,878	120,003
股東應佔日常業務 淨溢利/(虧損)	10,379	(228,794)	171,000	82,313	100,505
股息	—	—	25,600	33,000	60,000

資產與負債

	截至三月三十一日止		
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
總資產	3,289,360	3,548,669	4,021,515
總負債及少數股東權益	(949,073)	(1,132,617)	(1,242,678)
淨資產	2,340,287	2,416,052	2,778,837

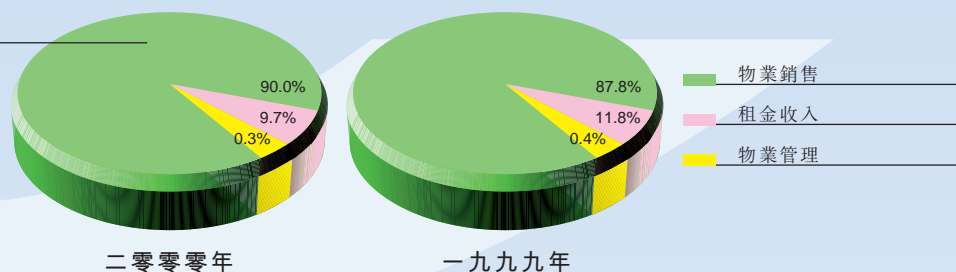
註一：為籌備本公司之股份於香港聯合交易所有限公司掛牌上市所進行之集團重組，本公司自一九九七年九月二十日起成為現有本集團組成公司之控股公司。截至一九九七年三月三十一日止之兩個財政年度之合併業績概要乃摘自本公司於一九九七年九月三十日刊發之招股章程，此等概要乃基於所有現時本集團組成公司之經審核之財務報表及對該等報表作出之適當調整與重新分類而編制，並假設本集團現時之結構自一九九五年四月一日起已經存在。本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之業績乃於本年報第28頁陳示。

註二：至目前止本集團只刊發截至一九九八、一九九九及二零零零年三月三十一日止年度之綜合資產負債表。本集團截至二零零零年三月三十一日止之綜合資產負債表與截至一九九九年三月三十一日止之比較數據乃於本年報第30至31頁中陳示。

財務摘要

營業額與溢利 / (虧損) 之分析

營業額分佈



截至三月三十一日止
二零零零年 一九九九年
港幣千元 港幣千元

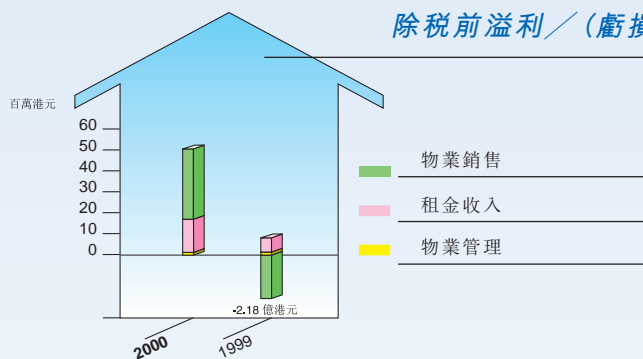
營業額分佈

- 物業銷售
- 租金收入
- 物業管理

物業銷售	332,712	275,898
租金收入	35,902	36,990
物業管理	1,051	1,134
合計	369,665	314,022

合計

除稅前溢利 / (虧損) 按業務劃分



截至三月三十一日止
二零零零年 一九九九年
港幣千元 港幣千元

除稅前溢利 / (虧損) 按業務劃分

- 物業銷售
- 租金收入
- 物業管理

物業銷售	34,982	(217,965)
租金收入	17,160	8,667
物業管理	256	321
融資成本	52,398	(208,977)
佔共同控制實體之溢利減虧損	(34,239)	(50,748)
	(366)	(1,207)
除稅前溢利 / (虧損)	17,793	(260,932)

融資成本

佔共同控制實體之溢利減虧損

除稅前溢利 / (虧損)

主席報告

本人謹代表沿海物業集團有限公司及其附屬公司（統稱「本集團」），報告有關本集團截至二零零零年三月三十一日止年度的營運情況如下：



業績

於截至二零零零年三月三十一日止之財政年度內，本集團的業績表現已有所改善。營業額比去年增長17.72%，約達3.70億港元，業績已由去年的虧損扭轉為今年約1千萬港元之盈利。

本年度並沒有派發任何中期股息，同時董事局亦建議今年不派發任何末期股息。

業務回顧

今年仍為本集團自亞洲金融危機爆發後所面對的另一個艱難年度，然而本集團在業績表現上已有所改善。中國物業市場的調整相信已達谷底。總體上，中國物業市場的購房慾望，尤其是對境內當地住宅市場而言，已有改善。但是，由於物業市場仍是以供應為主導，故競爭仍然相當激烈。

本集團將目標顧客轉移向中國境內當地買家的策略已初見成效。深圳聚龍大廈第一期、廈門鷺江新城第二期及鞍山綠色智慧城第一期的推售均獲得當地買家的良好反應。至本年底此等項目已分別出售或預售約89%、66%及65%的總樓面面積。

過去兩年，本集團的營運策略及市場定位仍立足於開發高質素、環保、環境舒適以及配備有智能家居設施的住宅小區，以可獲承受的價格提供給國內中產階級家庭。為了配合此等營運策略及市場定位，本年度內本集團對其在國內運作的附屬公司的名稱作出了更改，以傳播本集團的企業目標。同時，本集團亦採取一些措施來提高其在市場上的競爭能力，這包括實施

主席報告

嚴格的成本控制程序、品質檢測程序以及降低本集團的負債水平等。這些措施的效果已可從本年度本集團表現的改善反映出來。

在物業租賃方面，由於物業的供應量仍然很大，致使租金價格受壓。本集團出租物業的收入與去年比較下跌了3%。

展望

中國即將加入世界貿易組織（「世貿」），預期中國的經濟將因此而迅速增長，會有更多國外公司開始進入或重新進入中國市場，故此，對住宅和寫字樓物業的需求預期會逐漸攀升。

中國中央政府決心持續推動經濟和低利率環境的中國金融市場將為中國本土及國外的投資者提供一個有吸引力的營商環境。隨著中國主要城市人民生活質素的改善及收入的增加，樓宇的需求將持續增長。而這些因素將直接或間接惠及本集團今後的運作。在物業發展方面，本集團將會繼續採用現有的營運策略，針對中國主要城市的當地買家，集中於發展中檔住宅物業，並且尋求新的土地儲備及開發項目。

在科技為主導的經濟中，本集團也在發掘一些能與物業業務整合的國內商業發展機會。

整體而言，本集團對未來的發展頗感樂觀，並會細心地策劃開發的步伐以提高盈利水平。

主席報告

致謝

最後，我借此機會向本集團所有董事及員工於本年度為本集團所作出的貢獻及衷心的支持表示謝意。

曾文仲
主席

香港
二零零零年八月二十八日

業務討論與分析

業務分析

截至二零零零年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約3.7億港元的營業額，比去年同期增加17.72%。營業額中的90.00%來自物業銷售，9.71%來自物業出租，其餘0.29%來自物業管理。有關營業額之分佈詳列如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零零年	百分比	一九九九年	百分比
	營業額		營業額	
	港幣千元		港幣千元	
物業銷售	332,712	90.00%	275,898	87.86%
租金收入	35,902	9.71%	36,990	11.78%
物業管理	1,051	0.29%	1,134	0.36%
合計	369,665	100.00%	314,022	100.00%

在物業銷售方面，本年度錄得約3.33億港元的營業額，比去年增加約21%。此等增長主要是由於深圳聚龍大廈第一期及廈門鷺江新城第二期的預售及銷售有所增加，以及鞍山綠色智慧城第一期的良好預售成績所致。這三個開發項目的銷售收入分別約佔物業銷售營業額之37%、20%及32%。剩餘之11%則來自上海金橋花園、廈門鷺江新城第一期、廈門凌志大廈及廈門香江花園之銷售。

與去年比較，租金收入約下降3%，主要是由於武漢華中·萬商廣場及上海金橋大廈之租金收入減少所致。在經濟環境疲弱及物業租賃市場出現供應過剩情況下，武漢華中·萬商廣場及上海金橋大廈的租賃價格受到極大的壓力。於本年度內，上海金橋花園為主要的租金收入來源，佔本年度租金收入約66%。武漢華中·萬商廣場、上海金橋大廈及香港環球大廈分別約佔本年度租金收入的18%、10%及6%。

業務討論與分析

物業管理方面，收入比去年下降約7%。對本集團而言，物業管理一貫為收入貢獻不顯著的業務。於本年度內，本集團所提供的物業管理服務並沒有出現重大變化。收入之降低是由於廈門香江花園及凌志大廈的物業管理人酬金之計算方法由按扣除銷售稅前之物業管理費收入為計算基數改為按扣除銷售稅後為計算基數所引致。

本年度本集團錄得股東應佔淨溢利約1千萬港元，相對於去年約2.29億港元的淨虧損，扭虧為盈。業績改善的主要因素如下：

1. 針對當地市場而開發的項目－鞍山綠色智慧城第一期及廈門鷺江新城第二期之銷售取得良好的成績；
2. 財務開支由於本集團之負債的下降而減少；
3. 本年度無需進一步於損益賬內對資產進行減值撥備；
4. 由於在一九九九年末，上海政府為刺激房地產市場推行了豁免房地產銷售稅的財政政策，因此上海金橋花園往年的應課銷售稅的撥備可作撥回。

本集團的共同控制實體之業績仍然呈現負數，但此等共同控制實體之虧損已由去年的121萬港元收窄至今年的37萬港元。

主要物業及發展項目簡介

在過去幾年，本集團不斷地因應市場的需求而調整物業組合，主要是集中於發展高質素及配備有完善配套設施，而價格能被國內中產階級家庭所接受的住宅小區。以下為本集團的主要物業及開發項目的簡介。

業務討論與分析

深圳聚龍大廈

深圳聚龍大廈第一期(第一座)為一幢住宅/零售的綜合大樓,總樓面面積為25,322平方米。第一期的工程已於二零零零年三月份完成。截至本年度止,已售出約89%的總樓面面積。

第二期(第二座)的工程預計在二零零零年九月份動工,預期在二零零二年五月份竣工,其將提供約29,260平方米的住宅及寫字樓/商業總樓面面積。

廈門鷺江新城

廈門鷺江新城是本集團分四期發展的優質住宅小區。為迎合新的市場需求以及符合當地新的建築條例,第四期的發展計劃已由高層大廈轉為低密度的住宅小區,而新的發展計劃將提供約49,118平方米的總樓面面積。

鷺江新城第一期建築工程已於一九九八年六月份完成,並提供17,297平方米的總樓面面積。截至本年度止,全部樓面面積已售出。

第二期的建築工程已於二零零零年八月份完成。第二期提供約42,013平方米的總樓面面積。第二期於一九九九年一月份開始預售,截至本年度為止,已有約66%的總樓面面積已售出。

第三期及第四期工程的預備工作已在進行中。這兩期預計可提供約79,128平方米的總樓面面積。第三期的預售預期在二零零零年十二月份開始。

廈門香江花園

廈門香江花園是一個於一九九三年十二月份落成之住宅/商業的發展項目。這個發展項目已售出超過94%的總樓面面積,餘下的面積主要是地庫的車位,目前正由本集團以公眾停車場的形式經營。

廈門凌志大廈

廈門凌志大廈是一幢於一九九四年七月份落成的住宅大廈。截至本年度止,本項目已有99%的總樓面面積售出。餘下未售面積為極少量。

業務討論與分析

福州羅馬公館（前稱「福州新世紀大廈」）

於去年已作出報告，由於市場環境及需求的劇烈轉變，本集團決定改變此項目的發展計劃，由原來計劃發展為一幢50層高，頂樓設有零售用途的建築及擁有6層地庫停車場的商業/寫字樓大廈，改為發展為一幢擁有2層地庫的住宅樓宇。新的發展計劃將提供約39,787平方米的總樓面面積。

這項目的建築工程正在進行中，預計在二零零二年三月份完成。

上海金橋花園

上海金橋花園是一項於一九九七年十一月份完成的住宅/商業發展項目，總樓面面積共有65,908平方米。截至本年度止，這項目已售出66%的總樓面面積，包括本年度本集團再售出的2,398平方米住宅樓面面積。餘下22,169平方米仍持有待售，其中8,071平方米為地庫停車場。待售期間，有部份未售物業的面積已暫作出租，以賺取租金收入。

已售的總樓面面積中，本集團擁有其中24,523平方米的使用權，使用年限從一九九九年八月四日起為期三年，此等面積乃本集團於去年以大宗銷售方式出售予一名買家，並與該買家訂立協議以1,850萬港元之代價換取此三年的使用權。本集團已將此等面積的大部份作出租，以賺取租金收入。

上海金橋大廈

上海金橋大廈是一幢由中國國內獨立發展商發展的住宅/商業樓宇。截至本年度止，本集團持有待售的總樓面面積約7,365平方米，其中包括一至四樓的商用面積及70個位於地庫之車位。待售期間，本集團已將一部份商用面積租予第三者，另外，本集團也暫將車位以公眾停車場形式進行經營。

上海百合花園，第二座

上海百合花園第二座是一幢由一家中國國內獨立發展商發展的住宅樓宇。截至本年度止，本集團已售出大部份的樓面面積，餘下941平方米的樓面面積有待出售。

業務討論與分析

武漢華中·萬商廣場

武漢華中·萬商廣場於一九九六年十二月份落成，是一幢9層高的商業及寫字樓大廈，提供總樓面面積79,985平方米。截至本年度止，約有20%的總樓面面積已出售。餘下的45,359平方米乃商業用面積，約佔總樓面面積的57%，本集團持有為投資物業。其餘的23%的總樓面面積乃待售之寫字樓及地庫車位。

於本年度，其第一層至第六層之商業用面積分別租予不同的租客，以淨出租面積計算，其平均出租率維持在70%左右。

青島香海花園

本集團擁有青島香海花園50%的權益，此項目總共分四期發展。第一期於一九九四年十一月建成，是一座7層高、總樓面面積7,891平方米的住宅/零售大廈。截至本年度止，已售出約76%的總樓面面積。此項目的銷售情況因市場疲軟而放緩。

根據一九九八年本集團及合作伙伴達成之協議，第二期工程應於第一期之總樓面面積售出達90%時才開始動工，故在目前的銷售情況下，第二期之工程還沒有展開。

因為此項目的發展規模比較小，而本集團只佔此發展項目的50%權益，所以此項目的緩慢進展對本集團的影響並不大。

鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城是一項被指定為「二零零零年小康型城鄉住宅科技產業工程小區項目」。此項目將會發展成為一個大型低密度的住宅區，並備有配套設施及商業用面積。

第一期的建築工程已於二零零零年六月份完成，提供總樓面面積約91,706平方米。截至本年度止，第一期已預售約65%的總樓面面積。

業務討論與分析

第二期的建築工程已於二零零零年一月份啟動，提供約92,253平方米的總樓面面積，並預計在二零零一年三月份完成。其預售已於二零零零年二月份展開，並取得良好的成績。

因為此項目的銷售表現良好，故本集團尋求增大於此發展項目之權益，並於本年度成功地與少數股東達成有關減低其於本項目之股權比例之協議，由原來之20%減低至4%，致使本集團在此項目的權益百份比增加至96%。

香港環球大廈

此物業為位於本集團目前在香港的辦公地點之毗鄰單位，持作投資用途。其可售面積為165平方米。此物業目前已以兩年租約租予第三者，約滿期為二零零一年八月份。

本集團持有供未來發展之土地使用權

本集團不斷地細心策劃利用其土地儲備，以迎合市場的需求。本集團已開始開發鞍山綠色智慧城第二期及廈門鷺江新城第四期的發展項目，為此土地儲備的地盤面積減少了接近59,428平方米。餘下位於武漢、鞍山及青島之土地儲備之地盤面積及估計開發後總樓面面積詳列如下：

土地儲備	地盤面積 (平方米)	估計開發後 之總樓面 面積 (平方米)	集團佔發展 項目之權益
武漢 - 七幅土地	466,700	2,333,500	100%
鞍山 - 綠色智慧城 (第一、二期除外)	149,107	260,328	96%
青島 - 香海花園， 第三、四期	13,866	43,721	50%
合計	<u>629,673</u>	<u>2,637,549</u>	

業務討論與分析

根據有關權力機關所簽發之有關土地出讓合同、土地使用權証及批文等文件上之容積率，上列可供發展之土地儲備在物業完成後將可提供接近264萬平方米之總樓面面積。預期上述地盤將發展成為住宅/商用物業，視乎當時市場對不同類型物業之需求而定。

本集團正不斷地尋求增加本集團的土地儲備。目前，本集團正在洽商購買幾幅位於中國幾個主要城市的土地，但於現階段還未能確定最終能否落實。

財政資源及流動資金

本集團主要的資金來源為物業出售及出租的現金流量輔助以銀行的借貸。預計來年本集團運作的資金組合將維持不變。截至二零零零年三月三十一日止，本集團的淨借貸額（銀行及其他借貸減去現金及銀行結存及銀行存款）為4.57億港元，淨負債與股東權益的比例是20%，其計算方式為本集團淨借貸額與其23.4億港元總淨資產之百分比。

符合公元二零零零年規格

本集團已於去年的年度報告及中期報告中報告了有關公元二零零零年規格的計劃及進度，在轉接以及進入新紀元期間，本集團之業務並沒有遇到任何有關障礙。本集團為修正公元二零零零年問題而開銷的費用並不大。

董事簡介

執行董事

曾文仲先生，五十八歲，為本集團主席及創辦人之一，負責本集團之企業策略及發展方針。曾先生畢業於英國倫敦大學帝國學院，取得電子工程學士學位，同時亦取得美國紐約理工大學之電子工程及營運研究學碩士學位。彼在東南亞地區工商及房地產擁有逾三十年之經驗，曾任九龍交易所之董事，現時亦為香港上市公司冠捷控股有限公司之董事，以及台灣上市公司世華聯合商業銀行股份有限公司之董事。曾先生現為中國全國政協委員、福建省政協常務委員及中國僑聯八屆常委會委員。

江鳴先生，四十二歲，為本集團副主席及董事總經理及創辦人之一，負責本集團之策略規劃及整體管理。江先生畢業於新加坡國立大學，取得工商管理碩士學位。江先生從事投資及企業管理逾十六年。在本集團成立之前，江先生曾在中國一家合資企業任總經理達七年。江先生為福建省外商投資協會之副主席，以及武漢大學之榮譽教授。江先生為福建省政協委員。

陶林先生，四十二歲，為本集團副董事總經理，負責本集團之投資規劃、投資管理及項目發展。彼從事投資及管理工作逾十二年。陶先生畢業於北京信息工程學院，在一九九一年加入本集團前，曾在中國一家軟件開發公司擔任經營主任。

謝琳水先生，六十九歲，負責監察本集團之運作、財務及核數工作。謝先生從事財務管理、進出口貿易及製造業逾四十二年。謝先生於一九九零年加入本集團。

董事簡介

鄭榮波先生，四十歲，本集團之財務總監，負責本集團之財務及會計管理。鄭先生在會計及核數方面擁有逾十四年之經驗。鄭先生持有香港理工學院頒發之專業會計文憑，為香港會計師公會會員及英國特許會計師公會資深會員。於一九九四年加入本集團前，鄭先生曾在香港一家國際性會計師行工作達八年。

林振新先生，五十六歲，負責香港辦公室之行政和本集團公關工作。林先生從事進出口貿易和製造業逾廿一年。彼畢業於上海教育學院。於一九九零年加入本集團。

非執行董事

林保生先生，五十八歲，為本公司於一九九八年委任之非執行董事。林先生在中國擁有高級經濟師職稱，於中國國內從事銀行業務逾三十一年。林先生現為一家中國福建省銀行之副行長。

魏祥悌先生，四十四歲，為本公司於一九九八年委任之非執行董事。魏先生畢業於廈門大學，並取得經濟學學士學位，在中國擁有高級經濟師職稱，於中國國內從事銀行業務逾十八年。魏先生現為一家中國福建省銀行的經理。

鄭洪慶先生，五十二歲，為本公司於一九九七年委任之非執行董事。鄭先生畢業於中國人民大學，並取得經濟學碩士學位。鄭先生曾在國內多家大公司擔任高級職位，且擁有廣泛之商業管理經驗。鄭先生亦為香港上市公司香港中旅國際投資有限公司之董事。

林震存先生，四十八歲，為本公司於一九九七年委任之非執行董事。林先生在台灣及中國房地產之市場推廣、策略規劃及銷售管理方面具有逾二十二年之經驗。

黃英豪先生，三十七歲，為本公司於一九九七年委任之獨立非執行董事。黃先生畢業於英國肯特大學，持有法律學士學位，為香港高等法院之律師及中國司法部委任之公證人。黃先生為黃乾亨、黃英豪律師事務所首席合夥人。

董事簡介

鄧立人先生，五十五歲，為本公司於一九九七年委任之獨立非執行董事。鄧先生為英國特許管理會計師學會資深會員。鄧先生曾任世界中文報業協會及香港報業協會主席。

董事局報告

董事局謹將本公司及本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之報告書及經審核之財務報表送呈台覽。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本公司之附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資，以及提供物業管理服務。在本年度內本集團並沒有任何業務性質的變動。

分類資料

分類資料以主要業務劃分，本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之營業額及經營業務溢利貢獻分析如下：

	營業額 港幣千元	經營業務 溢利貢獻 港幣千元
以業務劃分：		
物業銷售	332,712	34,982
租金收入	35,902	17,160
物業管理	1,051	256
	<u>369,665</u>	<u>52,398</u>

本集團於本年度之營業額及經營業務溢利貢獻均來自中華人民共和國之經營業務。

業績及股息

本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日期之財政狀況載於第28至67頁之財務報表內。

董事局建議本年度不派發任何股息。

董事局報告

財務資料概要

本集團之業績及資產與負債的概要載於本年報的第4頁內。

固定資產及投資物業

本集團之固定資產及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

發展中物業

本集團之發展中物業之變動詳情載於財務報表附註15。

待發展物業

本集團之待發展物業之變動詳情載於財務報表附註16。

附屬公司

本公司之附屬公司之資料載於財務報表附註12及31。

共同控制實體

本集團之共同控制實體之資料載於財務報表附註17。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註22及23。

已作資本化之利息

本集團於本年度內已作資本化之利息金額載於財務報表附註6。

董事局報告

股本及購股權

本公司之股本及購股權詳情載於財務報表附註25。

優先認股權

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團在本年度內之儲備變動詳情載於財務報表附註26。

可分派之儲備

於二零零零年三月三十一日，本公司按百慕達1981公司法（經修訂）計算之可作現金及/或實物分派之儲備金額共有1,986,787,000港元。此外，本公司於二零零零年三月三十一日之股份溢價賬內之結存為289,500,000港元，並可按繳足紅股之方式分派。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團銷售額中有11%來自本集團之五大客戶，而其中最大的客戶佔銷售額之4%。於本年度內，本集團向五大供應商所作之採購佔本集團採購額之32%，而其中最大的供應商佔採購額之16%。

就董事局所知，任何董事或其各自之關連人士，或任何持有本公司5%以上已發行股本之股東，於本集團之五大客戶或五大供應商中並無擁有任何權益。

董事局報告

董事

本公司於本年度內之董事為：

執行董事：

曾文仲
江 鳴
陶 林
謝琳水
鄭榮波
林振新

非執行董事：

鄭洪慶
林震存
林保生
魏祥佛

獨立非執行董事：

黃英豪
鄧立人

根據本公司之公司細則第87(1)條款，江鳴先生、鄭洪慶先生、林保生先生及魏祥佛先生將在即將召開之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意並有資格膺選連任。

董事簡介

本公司董事簡介之資料載於本年報的第16至18頁內。

董事酬金及五位最高薪酬僱員

董事酬金及本集團五位最高薪酬僱員之詳情分別載於財務報表附註7及8。

董事之服務合約

所有執行董事已與本公司簽定為期三年之服務合約（由一九九七年九月三十日起計），除非或直至某一方以三個月時間之預先書面通知對方，否則會在期滿後續約。

董事局報告

董事之服務合約 (續)

本公司與非執行董事簽定為期兩年之服務合約已在一九九九年九月三十日屆滿，所有非執行董事繼續獲委任為非執行董事，但並沒有訂立任何新的正式服務合約及服務年期，他們會按本公司之公司細則於股東週年大會輪值退任及膺選連任。

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

董事於合約之權益

除財務報表附註30所披露外，各董事於本年度內並無在本公司或其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司所訂立之有關本集團業務之任何重大合約中擁有顯著之權益。

董事於股份之權益

於二零零零年三月三十一日，根據本公司按照證券（公開權益）條例（「證券權益條例」）第29條存置之登記冊內所記錄，各董事擁有本公司或其聯繫公司股本之權益如下：

(i) 持有本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	持有之股數及權益性質	
		個人權益	公司權益
曾文仲	(a)及(b)	—	364,800,000
江 鳴	(a)及(b)	—	364,800,000
陶 林	(a)及(b)	—	364,800,000
謝琳水	(a)及(b)	2,000	364,800,000
鄭榮波	(a)及(b)	—	364,800,000
林振新	(a)及(b)	480,000	364,800,000
林震存		2,846,000	—

董事局報告

董事於股份之權益 (續)

(ii) 持有沿海物業發展有限公司 (附屬公司) 每股1港元之無投票權遞延股份之權益

董事姓名	附註	持有之股數及權益性質	
		個人權益	公司權益
曾文仲	(c)	6,000,000	5,000,000
江 鳴	(c)	4,000,000	5,000,000
謝琳水	(c)	4,000,000	5,000,000
林振新	(c)	1,000,000	5,000,000
陶 林	(c)	—	5,000,000
鄭榮波	(c)	—	5,000,000

附註：

- (a) 336,000,000股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲先生持有24%，江鳴先生持有32%，陶林先生持有5%，謝琳水先生持有10%，鄭榮波先生持有1%，林振新先生持有3%，及天地投資有限公司持有25% (天地投資有限公司所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有)。該336,000,000股股份合共佔本公司已發行股本之52.5%。
- (b) 28,800,000股股份由Glory View Investments Limited 擁有，而該公司所有已發行股本由CIH持有。CIH所有附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a)。該28,800,000股股份合共佔本公司已發行股本之4.5%。
- (c) 5,000,000股無投票權遞延股份由沿海實業集團有限公司擁有97%股權之中華電子有限公司持有，而沿海實業集團有限公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有。CIH所有附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a)。

除上述所披露者外，於二零零零年三月三十一日，沒有任何董事或彼等之聯繫人士於本公司或其聯繫公司 (定義見證券權益條例) 之股本證券中擁有任何個人、家族、公司或其他利益。此外，本年度內並無任何董事根據一九九七年九月二十日舉行之特別股東大會所批准之購股權計劃獲授予、行使或持有任何購股權。

董事局報告

董事購股權利

根據本公司於一九九七年九月二十日舉行之特別股東大會所批准之購股權計劃（其詳情載於財務報表附註25），董事可酌情授予任何董事（由本公司不時委任之非執行董事除外）或本集團員工購股權，使之可認購本公司股份。於本年度內並無據此購股權計劃而授出的購股權。於二零零零年五月二十日（本財政年度結算日以後），若干執行董事及員工獲授予購股權，其詳情載於財務報表附註25。

除上述以外，於本年度內任何時期，並無任何董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女獲授予可藉購入本公司之股份或債券之權利而獲益，或他們曾有行使過此等權利；或本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排促使本公司董事可獲取於任何其他法人團體之同樣權利。

主要股東

除於上述「董事於股份之權益」一節所披露之CIH之權益外，於二零零零年三月三十一日，按照本公司根據證券權益條例第16(1)條存置之登記冊顯示，並無任何人士登記持有本公司之已發行股本10%或以上。

根據一項有關本集團將若干已竣工之物業（「該物業」）售予一個第三者（「該買家」）所溢訂的買賣協議及其補充協議，CIH同意以2千萬股本公司之股份抵押給該買家，直至該物業的產權轉至該買家的名下為止。

最佳應用守則

董事認為，於本年報所含蓋的財政年度期間，除非執行董事的委任並無特定任期，但須依據本公司之公司細則，在股東週年大會上輪值退任及可膺選連任外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則。本公司已遵照最佳應用守則第14段成立了審核委員會。

董事局報告

符合公元二零零零年規格

本集團於符合公元二零零零年規格之詳情載於本年報的第15頁。

核數師

安永會計師事務所辭任，而一份續聘其連任為本公司核數師之決議案會在即將召開之股東週年大會上提呈。

董事局代表

曾文仲

主席

香港

二零零零年八月二十五日

核數師報告



致：沿海物業集團有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行(以下簡稱「本行」)已完成審核載於第28至67頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財務報表。

董事及核數師的個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立的意見，並向股東作出報告。

意見的基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作，審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，及是否貫徹應用並充份披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在作出意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

意見

本行認為上述之財務報表真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零零年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止全年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
二零零零年八月二十五日

綜合損益賬

截至二零零零年三月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額	4	369,665	314,022
銷售成本		<u>(301,028)</u>	<u>(286,809)</u>
毛利		68,637	27,213
其他收益		23,911	10,125
市場推廣及銷售費用		(4,901)	(2,522)
行政費用		(30,203)	(34,184)
其他經營費用		<u>(5,046)</u>	<u>(209,609)</u>
經營業務溢利／(虧損)	5	52,398	(208,977)
融資成本	6	(34,239)	(50,748)
佔共同控制實體之溢利減虧損		<u>(366)</u>	<u>(1,207)</u>
除稅前溢利／(虧損)		17,793	(260,932)
稅項	9	<u>(1,630)</u>	<u>31,914</u>
少數股東權益前溢利／(虧損)		16,163	(229,018)
少數股東權益		<u>(5,784)</u>	<u>224</u>
股東應佔日常業務淨溢利／(虧損)	10, 26	<u>10,379</u>	<u>(228,794)</u>
每股盈利／(虧損)－基本	11	<u>港幣1.62仙</u>	<u>港幣(35.75)仙</u>

綜合已確認收益及虧損表

截至二零零零年三月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
土地及樓宇重估虧絀	26	(658)	(25,785)
投資物業重估虧絀	26	(49,000)	(49,052)
轉入發展中物業之重估儲備沖銷	26	(41,576)	—
少數股東應佔轉入發展中物業之 重估儲備沖銷	26	4,383	—
未於損益賬內確認之虧損淨額		(86,851)	(74,837)
股東應佔年度淨溢利／(虧損)		10,379	(228,794)
收益及虧損確認總額		(76,472)	(303,631)
收購附屬公司發生之資本儲備	26	707	—
		(75,765)	(303,631)

綜合資產負債表

二零零零年三月三十一日

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	13	55,585	53,353
投資物業	14	422,680	469,700
發展中物業	15	210,216	150,091
待發展物業	16	1,842,458	1,914,655
於共同控制實體之權益	17	(2,068)	(282)
長期投資	18	560	560
附抵押存款	19	11,536	—
		<u>2,540,967</u>	<u>2,588,077</u>
流動資產			
待售之發展中物業	15	108,966	103,244
已竣工之待售物業	20	354,001	350,797
應收賬款		147,010	373,725
預付款、按金及其他應收款		60,768	66,969
現金及銀行結存		77,648	65,857
		<u>748,393</u>	<u>960,592</u>
流動負債			
欠最終控股公司	21	52,366	51,242
應付賬款		52,475	51,359
應付稅金		3,649	6,091
已收按金		5,611	589
其他應付款及應計負債		96,997	77,011
附息之銀行及其他貸款	22	472,462	455,442
		<u>683,560</u>	<u>641,734</u>
淨流動資產		<u>64,833</u>	<u>318,858</u>

綜合資產負債表 (續)

二零零零年三月三十一日

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
總資產減流動負債		2,605,800	2,906,935
非流動負債			
附息之銀行及其他貸款	22	74,195	229,812
長期應付款項	23	178,322	249,476
遞延稅項	24	1,989	1,989
		254,506	481,277
少數股東權益		11,007	9,606
		2,340,287	2,416,052
股本及儲備			
股本	25	64,000	64,000
儲備	26	2,276,287	2,352,052
		2,340,287	2,416,052

曾文仲
董事

江鳴
董事

綜合現金流量表

截至二零零零年三月三十一日止年度

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	27(a)	292,335	17,966
投資回報及融資費用			
已收利息		519	1,213
已付利息		(52,338)	(75,383)
已派股息		—	(25,600)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(51,819)	(99,770)
稅項			
海外稅項支付		(4,072)	(11,871)
投資活動			
收購附屬公司	27(c)	(137)	—
購置固定資產		(4,649)	(1,445)
購置投資物業		—	(38,752)
與共同控制實體之往來賬之減少		1,420	741
附抵押存款之增加		(11,536)	—
投資活動之現金流出淨額		(14,902)	(39,456)
融資活動前之現金流入／(流出)淨額		221,542	(133,131)
融資活動	27(b)		
新增銀行及其他貸款		211,145	128,250
償還銀行及其他貸款		(347,929)	(175,845)
長期應付款之增加／(減少)		(71,154)	2,857
附屬公司之少數股東之股本注入		—	558
融資活動之現金流出淨額		(207,938)	(44,180)

綜合現金流量表 (續)

截至二零零零年三月三十一日止年度

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
現金及現金等值增加／(減少)	13,604	(177,311)
年初之現金及現金等值	55,816	233,127
年末之現金及現金等值	69,420	55,816
現金及現金等值結存分析		
現金及銀行結存	77,648	65,857
銀行透支	(8,228)	(10,041)
	69,420	55,816

資產負債表

二零零零年三月三十一日

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	12	2,341,039	2,408,021
流動資產			
現金及銀行結存		23	9,021
流動負債			
欠最終控股公司	21	2	2
其他應付及應計負債		773	988
		775	990
淨流動資產／(負債)		(752)	8,031
		2,340,287	2,416,052
股本及儲備			
股本	25	64,000	64,000
儲備	26	2,276,287	2,352,052
		2,340,287	2,416,052

曾文仲
董事

江鳴
董事

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

1. 公司資料

沿海物業集團有限公司主要營業地點位於香港中環干諾道中19號環球大廈1402室。

於本年度內，本集團主要經營以下的業務：

- 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，一家在英屬維爾京群島註冊成立之公司。

2. 新會計實務準則（「會計準則」）之影響

以下為於編製本年度之綜合財務報表首次採納之會計準則及採納該等會計準則之主要影響之概述。

- 會計準則第1條： 財務報表之呈列
- 會計準則第2條： 期內溢利或虧損淨額、基本差錯及會計政策之變動
- 會計準則第24條： 證券投資之會計方法

會計準則第1條闡明財務報表之呈列基準及列出對其結構之指引及其內容之最低要求。分別載於第28,30,31及34頁內之損益賬及資產負債表之格式已根據會計準則作出修訂，而以往並不需要之已確認收益及虧損表則已列載於第29頁。新增之披露要求已包括在有關之財務報表附註內。

會計準則第2條闡明損益賬中若干項目之分類、披露及會計處理，並訂定有關會計估計、會計政策變動及改正基本差錯之會計處理方法。此會計準則對編制本財務報表之主要影響為以往於損益賬中披露之特殊項目，現在主要透過於附註內披露，同時亦不再特意稱為「特殊項目」。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

2. 新會計實務準則（「會計準則」）之影響（續）

會計準則第24條闡明債券及股本證券投資之會計處理方法及披露方式。於本財務報表內，正如下文之會計政策附註中闡述，投資於會所會員債券擬作長期持有，故列作長期投資及以成本價減董事認為必要之減值（非判定為暫時性）撥備列賬，於本財務報表中，並無因採納會計準則第24條而產生之前期調整。

3. 主要會計政策概要

編制基準

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。除正如下文中闡述之投資物業、若干待發展物業及若干固定資產已作重估入賬外，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二零零零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

附屬公司指由本公司直接或間接控制該公司過半數投票權或已發行股本或控制其董事會之組成之公司。

於附屬公司之權益乃按成本值入賬，除非因董事認為該權益出現永久性減值之情況，則將該權益撇減至董事所釐定之價值。

本集團投資於權分享50%以上業績及可單方面控制其管理之合作經營企業概被視作附屬公司處理。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

合營企業

合營企業指集團通過合約安排與其他方共同進行一項經濟活動，所有參與者乃共同控制此經濟活動而並沒有任何一方可單方面控制此經濟活動。

本集團與其他方通過合營企業形式安排成立的獨立法人實體稱為共同控制實體。

本集團應佔共同控制實體之收購後業績及儲備分別列入綜合損益賬及綜合儲備。若本集團所分享之溢利分配比例與本集團之權益比例有差異，則按約定之溢利分配比例釐定應佔共同控制實體之收購後業績。本集團於共同控制實體之投資乃採用權益會計法按本集團之應佔淨資產減除董事認為必要之非判定為暫時性減值之撥備後列入綜合資產負債表。

資本儲備

合併所產生之資本儲備乃指附屬公司及共同控制實體於收購日按公平價值計算之資產淨值超逾收購代價之數額，並記入該收購年度之資本儲備賬內。

固定資產及折舊

固定資產乃按成本值或估值減累積折舊列賬。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重估而產生之資產值變動乃於土地及樓宇重估儲備賬作賬務處理。若以資產各單項計其增值儲備不足以抵銷重估虧絀，則沖抵後的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。當曾作過重估之資產出售時，就其過往估值而變現的重估儲備部份概以儲備變動的形式轉入保留溢利賬內。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

固定資產及折舊 (續)

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%
租賃物業裝修	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，該資產之淨出售所得款與其賬面值之差額乃反映於損益賬中。

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。此等物業並無折舊，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，就其過往估值而變現之投資物業重估儲備部份概撥入損益賬內。

發展中物業

尚未開始預售之發展中物業乃按成本值減董事認為必要之永久性減值準備列賬。成本包括所有發展該等物業之費用（包括財務費用）。

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

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

發展中物業 (續)

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和分期供款金額，並就或然事項作出減扣）。

待發展物業

待發展物業乃按本值或賬面值減董事認為必要之永久性減值準備列賬。賬面值指由獨立合格專業估值師梁振英測量師行（現稱為戴德梁行）於一九九五年三月三十一日按公開市場值為基準之估值。

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之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釐定。

營運租約

凡將資產擁有權之絕大部份收益及風險保留於出租者之租賃乃被視為營運租約，適用於物業發展營運租約之租金在該發展期間會予以資本化。所有其它租金就租賃期限以直線法分期列入損益賬中。

長期投資

長期投資為擬作持續持有之投資，其乃按成本值減以各單項計董事認為必要之減值（非判定為暫時性）撥備列賬。該等撥備概在損益賬中列支。

遞延稅項

遞延稅項乃就一切重大時差所引起並大有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。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

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按該日之匯率換算。有關物業發展借款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。

借款成本資本化

資產收購、建設或制造之直接借款成本，於此等資產之預期用途或銷售需作長時間準備時，則該等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。

所有其他借款成本於發生期間之損益賬中列支。

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」項目下之會計政策為基準；
- (c) 租金收入，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，計及結存之本金及適用之實際利率及按時間比例計算。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或可在財務及經營決策上對另一方行使重大影響力，即被視為關連人士。倘雙方可互相控制或互相向對方行使重大影響力，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兌換為已知數額之現金，期限為由購入起計三個月之內）減銀行提供之墊款（須由借出之日起三個月內償還）。就綜合資產負債表之分類而言，現金及銀行結存為沒有使用規限的資產。

4. 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（扣減回款）、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	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
物業銷售	332,712	275,898
租金收入	35,902	36,990
物業管理	1,051	1,134
	<u>369,665</u>	<u>314,022</u>

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

5. 經營業務之溢利／(虧損)

本集團經營業務之溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
出售待售物業之銷售成本	151,517	209,330
折舊	2,567	2,974
減：於發展中物業資本化款項	(478)	(424)
	<u>2,089</u>	<u>2,550</u>
土地及樓宇之營運租約租金	781	1,851
減：於發展中物業資本化款項	(412)	(644)
	<u>369</u>	<u>1,207</u>
核數師酬金	850	700
員工成本(包括董事酬金－附註7)	19,712	18,273
減：於發展中物業資本化款項	(8,492)	(7,568)
	<u>11,220</u>	<u>10,705</u>
減值撥備及撇銷：		
－發展中物業	—	168,178
－已竣工之待售物業	—	20,647
	—	<u>188,825</u>
呆壞賬撥備	1,648	10,000
租賃土地及樓宇重估虧絀	—	2,766
固定資產出讓之虧損	46	179
	<u>1,694</u>	<u>12,945</u>
並已計入：		
租賃土地及樓宇重估盈餘	854	—
利息收入	519	1,213
租金收入	35,902	36,990
減：支出費用	(6,990)	(2,474)
	<u>28,912</u>	<u>34,516</u>
租金收入淨額	<u>28,912</u>	<u>34,516</u>

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

6. 融資成本

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
須於五年內償還之銀行借款利息、 透支及其他貸款利息	52,338	75,383
於發展中物業資本化款項	(18,099)	(24,635)
	34,239	50,748

7. 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	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	100	60
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	5,489	5,578
住屋福利、其他津貼及福利	1,216	1,206
	6,805	6,844

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（一九九九年：20,000港元）。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

7. 董事酬金 (續)

收取以下範圍酬金之董事人數：

	董事人數	
	二零零零年	一九九九年
無－1,000,000港元	8	10
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>14</u>

於本年度內，除了所有執行董事皆同意放棄他們本年應得之董事袍金60,000港元（一九九九年：60,000港元）外，並沒有存在任何安排導致任何一位董事放棄或同意放棄任何酬金。

8. 五位最高薪酬之僱員

本年度五位最高薪酬之僱員中包括四位（一九九九年：四位）董事，彼等之薪酬載於上述附註7內，其餘一位（一九九九年：一位）非董事最高薪之僱員的薪酬範圍是在無至1,000,000港元（一九九九年：無至1,000,000港元）之間，其詳情列載如下：

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
基本薪金及花紅	650	650
住屋福利、其他津貼及福利	—	325
	<u>650</u>	<u>975</u>

9. 稅項

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
本集團：		
香港	—	—
其他地區	2,768	2,725
往年度之超額撥備	(1,138)	(34,639)
	<u>1,630</u>	<u>(31,914)</u>
本年度列支／（撥回）		

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

9. 稅項 (續)

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（一九九九年亦無需撥備）。

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。

10. 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為75,765,000港元（一九九九年：362,785,000港元）。

11. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按本年度股東應佔淨溢利10,379,000港元（一九九九年：虧損228,794,000港元）及本年度內已發行股份之加權平均股數640,000,000股（一九九九年：640,000,000股）計算。

一九九九年及二零零零年三月三十一日止之兩個年度期內因並無存有將會引起攤薄事項，故沒有呈示每股攤薄盈利／（虧損）。

12. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
非上市股份，成本值	2,409,683	2,409,683
減：於附屬公司之減值撥備	(483,585)	(413,724)
	1,926,098	1,995,959
應收附屬公司	415,578	412,699
應付附屬公司	(637)	(637)
	2,341,039	2,408,021

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31。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

13. 固定資產

本集團	於香港之 長期租賃 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 裝修 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	39,800	11,686	3,444	5,587	3,341	63,858
增加	—	322	1,883	1,208	1,236	4,649
出讓	—	—	—	(88)	(221)	(309)
重估虧絀	(600)	—	—	—	—	(600)
於二零零零年 三月三十一日	39,200	12,008	5,327	6,707	4,356	67,598
累計折舊：						
年初數	—	726	3,073	4,291	2,415	10,505
年度內撥備	796	171	715	549	336	2,567
出讓	—	—	—	(13)	(250)	(263)
重估撥回	(796)	—	—	—	—	(796)
於二零零零年 三月三十一日	—	897	3,788	4,827	2,501	12,013
賬面淨值：						
於二零零零年 三月三十一日	39,200	11,111	1,539	1,880	1,855	55,585
於一九九九年 三月三十一日	39,800	10,960	371	1,296	926	53,353
成本值或估值分析：						
成本值	—	2,868	5,327	6,707	4,356	19,258
估值	39,200	9,140	—	—	—	48,340
	39,200	12,008	5,327	6,707	4,356	67,598

於二零零零年三月三十一日，所有位於香港之土地及樓宇及一項位於中國之土地及樓宇，由獨立專業估值師戴德梁行按照公開市場及現時使用狀況重新分別估值為39,200,000港元及9,140,000港元。

其餘位於中國之土地及樓宇均以成本列賬，董事認為本年度結算日，該等土地及樓宇各自之價值大約相等於其賬面值。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

13. 固定資產 (續)

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48,553,000港元(一九九九年:49,387,000港元)。

於本年度結算日，本集團部份位於香港之租賃土地及樓宇(賬面值38,150,000港元)(一九九九年:37,950,000港元)已用作本集團獲授一般銀行信貸額之抵押(附註22)。

14. 投資物業

	本集團 港幣千元
年初數	469,700
收購附屬公司引發之增加	1,980
重估虧絀(附註26)	(49,000)
	<hr/>
於二零零零年三月三十一日	422,680

本集團之投資物業以中期租約持有並位於下列地區：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
香港	11,700	11,700
中國	410,980	458,000
	<hr/>	<hr/>
	422,680	469,700

本集團之所有投資物業於二零零零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422,680,000港元。

若干位於中國之投資物業其賬面值為409,000,000港元已用作本集團獲授銀行信貸額及其他貸款額之抵押(附註22)。

本集團之投資物業之進一步資料列載於本年報之第68至第69頁內。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
年初數	253,335	361,505
增加	231,386	83,944
由待發展物業轉入(附註16)	58,939	—
應佔溢利	41,900	2,454
	585,560	447,903
減: 已收之銷售訂金及分期供款	(136,020)	(26,390)
	449,540	421,513
減值撇銷	—	(168,178)
	449,540	253,335
轉至已竣工之待售物業	(130,358)	—
	319,182	253,335
歸入流動資產項下之待售之 發展中物業部份	(108,966)	(103,244)
	210,216	150,091

本集團之發展中業物位於中國並以長期租約持有。

若干賬面值為156,212,000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22)。

本集團發展中物業之進一步資料列載於本年報之第70至第71頁內。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

16. 待發展物業

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
年初數	1,914,655	2,008,639
增加	28,318	145
出售	—	(94,129)
轉至發展中物業(附註15)	(58,939)	—
轉至發展中物業之重估儲備沖銷	(41,576)	—
	<u>1,842,458</u>	<u>1,914,655</u>
於二零零零年三月三十一日	1,842,458	1,914,655

本集團持有之待發展物業皆位於中國並以長期租約持有。

本集團持有之待發展物業之進一步資料列載於本年報之第71至第73頁內。

17. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
所佔淨資產	9,151	9,517
應收共同控制實體	—	1,977
應付共同控制實體	(11,219)	(11,776)
	<u>(2,068)</u>	<u>(282)</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。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

17. 於共同控制實體之權益 (續)

有關共同控制實體資料列載如下：

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

* 安永會計師事務所以外之會計師審核。

18. 長期投資

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560

19 附抵押存款

此存款之抵押給銀行仍作為銀行向購買本集團發展之物業之買家提供抵押貸款之擔保。

20. 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業賬面值包含136,730,000港元(一九九九年:135,830,000港元)之物業是以可變現淨值列賬。

若干賬面值為203,691,000港元之已竣工待售物業已用作本集團獲授銀行信貸之抵押(附註22)。

本集團之已竣工之待售物業之進一步資料列載於本年報之第68至70頁內。

21. 欠最終控股公司

欠最終控股公司的結餘為無抵押、免息及需於最終控股公司提出要求時償還。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

22. 附息之銀行借款及其他貸款

	本集團	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
銀行透支：		
有抵押	8,228	10,041
銀行借款：		
有抵押	408,464	532,135
無抵押	22,950	33,698
	431,414	565,833
其他貸款：		
有抵押	107,015	109,380
	546,657	685,254
銀行透支於一年內或提出要求時償還	8,228	10,041
銀行借款還款期：		
一年內	357,219	359,255
於第二年內	41,504	93,169
於第三年至五年內(包括首尾兩年)	32,208	112,826
五年以上	483	583
	431,414	565,833
其他貸款還款期：		
一年內	107,015	86,146
於第二年內	—	23,234
	107,015	109,380
	546,657	685,254
歸入流動負債部份	(472,462)	(455,442)
長期負債部份	74,195	229,812

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

22. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

本集團之上述信貸乃以以下項目作抵押：

- (a) 本集團之若干位於香港之租賃土地及樓宇，其估值為38,000,000港元；
- (b) 本集團之若干估值為409,000,000港元之投資物業；
- (c) 本集團之若干於結算日賬面總值為156,000,000港元之發展中物業；
- (d) 本集團之若干於結算日賬面總值為204,000,000港元之已竣工之待售物業；及
- (e) 三位董事的私人擔保。

23. 長期應付款項

長期應付款主要為在中國收購土地使用權之應付款項。根據授予土地使用協議和買賣協議的條款，購買代價將在有關項目開始發展後並根據發展進度支付。除了23,000,000港元之金額於一年內到期支付並已歸入為應付賬款，其餘金額將不需於一年內支付，因為本公司董事確認從結算日起一年內該等發展將不會展開。

24. 遞延稅項

遞延稅項主要為在中國的附屬公司之匯兌數益而撥備。

於本年度結算日，本集團就待發展物業重估所產生的儲備而沒有作出撥備的遞延稅項負債約523,000,000港元（一九九九年：536,000,000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4,000,000港元（一九九九年：3,000,000港元），依董事意見，此等遞延稅項負債在可見將來不會兌現。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

25. 股本

股份

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
法定股本		
1,500,000,000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		
640,000,000股 (每股面值0.10港元)	<u>64,000</u>	<u>64,000</u>

購股權

本公司於一九九七年九月二十日採納了一個購股權計劃，據此，董事可酌情邀請本集團任何董事（但並不包括本公司不時委派的非執行董事）或僱員接納購買本公司股份的購股權。購股的價格由董事釐定並通告有關僱員，該釐定的購股價格不可低於購股權授予日期之前五個交易日本公司股份於香港聯合交易所有限公司的平均收市價的80%或本公司股份面值的兩者較高額。而該計劃項下授予認購之最高股份數量（包括據此計劃已發行或會發行的本公司股份）加上本公司會於被行使其他未行使的購股權而需發行的股份（該等其他未行使的購股權為本公司據其他涉及發行或授予購買本公司股份或其他證券的購買權計劃，而授予本公司董事或僱員）不可超出本公司不時已發行股本面值的10%（其計算不包括依此計劃所發行之股份）。

任何人仕不可於此計劃中獲授予購股權使他於全面行使購股時導至本公司於此計劃中已發行或可發行給他的股份總量超出當時依此計劃已發行或可發行的股數的25%。

該計劃於一九九七年十月十六日本公司之股份掛牌上市後生效。截至二零零零年三月三十一日止，並無購股權在該計劃項下授出。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

25. 股本 (續)

購股權 (續)

於二零零零年五月二十日，本公司授予本集團之員工36,600,000股購股權及18,000,000股購股權予以下之執行董事：

	購股權 可認購之股數	行使價 港幣
曾文仲	4,000,000	0.32
江 鳴	4,000,000	0.32
陶 林	4,000,000	0.32
鄭榮波	4,000,000	0.32
林振新	1,000,000	0.32
謝琳水	1,000,000	0.32

該等購股權持有者可根據購股權證書所載在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，以每股0.32港元之價格認購本公司之每股面值0.10港元之普通股股份。行使價每股0.32港元是根據本公司之購股權計劃內的條款而釐定的。在授予日之後，並沒有發生任何購股權被行使。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

26. 儲備

	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	投資物業 重估儲備 港幣千元	待發展 物業 重估儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
本集團									
於一九九八年 四月一日	289,500	131,803	814	30,416	200,508	1,682,285	(472)	379,983	2,714,837
出讓待發展物業之 重估儲備釋放	—	—	—	—	—	(59,154)	—	—	(59,154)
重估虧絀	—	—	—	(25,785)	(49,052)	—	—	—	(74,837)
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	—	—	(228,794)	(228,794)
於一九九九年 三月三十一日 及年初數	289,500	131,803	814	4,631	151,456	1,623,131	(472)	151,189	2,352,052
重估虧絀	—	—	—	(658)	(49,000)	—	—	—	(49,658)
轉入發展中物業之 重估儲備沖銷	—	—	—	—	—	(41,576)	—	—	(41,576)
小數股東應佔轉入 發展中物業之 重估儲備沖銷	—	—	—	—	—	4,383	—	—	4,383
本年度淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	10,379	10,379
收購附屬公司發生之 儲備	—	—	707	—	—	—	—	—	707
於二零零零年三月 三十一日	289,500	131,803	1,521	3,973	102,456	1,585,938	(472)	161,568	2,276,287
儲備保留於：									
本公司及附屬公司	289,500	131,803	1,521	3,973	102,456	1,585,938	(472)	161,579	2,276,298
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(11)	(11)
二零零零年三月 三十一日	289,500	131,803	1,521	3,973	102,456	1,585,938	(472)	161,568	2,276,287
儲備保留於：									
本公司及附屬公司	289,500	131,803	814	4,631	151,456	1,623,131	(472)	150,834	2,351,697
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	355	355
一九九九年三月 三十一日	289,500	131,803	814	4,631	151,456	1,623,131	(472)	151,189	2,352,052

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

26. 儲備 (續)

	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	合計 港幣千元
本公司				
於一九九八年四月一日	289,500	2,409,483	15,854	2,714,837
本年度淨虧損	—	—	(362,785)	(362,785)
於一九九九年三月三十一日及 年初數	289,500	2,409,483	(346,931)	2,352,052
本年度淨虧損	—	—	(75,765)	(75,765)
於二零零零年三月三十一日	289,500	2,409,483	(422,696)	2,276,287

本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty Group (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時，被收購之附屬公司在當時合併淨資產值超出本公司用作收購而發行之股份的面值的數額。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

27. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務之溢利／(虧損)與經營業務之現金流入淨額調節表：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
經營業務溢利／(虧損)	52,398	(208,977)
利息收入	(519)	(1,213)
折舊	2,089	2,550
出售固定資產虧損	46	179
租賃土地及樓宇之重估虧絀／(盈餘)	(854)	2,766
發展中物業及已竣工之待售物業 之減值撥備及撇銷／(撥回)	(900)	188,825
呆壞賬撥備	1,648	10,000
發展中物業之減少／(增加)	11,669	(30,535)
待發展物業之減少／(增加)	(28,318)	34,830
應收賬款之減少／(增加)	225,067	(102,760)
已竣工之待售物業之減少／(增加)	(2,304)	133,323
預付款、按金及其它應收款之減少／(增加)	6,201	(5,646)
應付賬款之增加	1,116	26,358
其他應付款及應計負債之增加／(減少)	18,850	(1,525)
已收按金之增加／(減少)	5,022	(1,051)
欠最終控股公司之增加／(減少)	1,124	(29,158)
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入淨額	292,335	17,966

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

27. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 於本年度內之融資變動分析：

	銀行借款及 其他貸款 港幣千元	長期應付款 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元
於一九九八年四月一日	722,808	246,619	9,272
來自融資之現金流入／(流出)淨額	(47,595)	2,857	558
本年度應佔業績	—	—	(224)
於一九九九年三月三十一日及四月一日	675,213	249,476	9,606
來自融資之現金流出淨額	(136,784)	(71,154)	—
本年度應佔業績	—	—	5,784
少數股東應佔轉入發展中物業之 重估儲備沖銷	—	—	(4,383)
於二零零零年三月三十一日	538,429	178,322	11,007

(c) 收購附屬公司

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
收購之淨資產額：		
投資物業	1,980	—
其他應付款及應計負債	(1,136)	—
	844	—
收購所發生之資本儲備	(707)	—
	137	—
支付方式：		
現金	137	—

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

27. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出之分析：

	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
現金代價	(137)	—
獲取之現金及銀行結存	—	—
收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出	<u>(137)</u>	<u>—</u>

於本年度內所收購之附屬公司對本集團的現金流量、營業額及本年度之除少數股東權益前之綜合稅後溢利並沒有作出顯著的貢獻。

28. 或然負債

於二零零零年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之保證約為60,482,000港元（一九九九年：31,186,000港元），該等款額為銀行給予若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業的買家的按揭貸款。

29. 承擔

(a) 資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
物業發展開支：				
已簽約	57,660	15,949	—	—
已授權但未簽約	400,455	64,601	—	—
	<u>458,115</u>	<u>80,550</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

29. 承擔 (續)

(b) 於以下期間屆滿之不可撤銷之土地和樓宇營運租約承擔：

	本集團		本公司	
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
一年內	38	387	—	—
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	156	456	—	—
	<u>194</u>	<u>843</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 根據本集團與一個第三者(「該買家」)所簽訂的買賣若干已竣工之物業(「該物業」)之合約及有關補充協議,本集團保證按該物業購買價3.3億港元計算,以每年回報6%支付給買家,而該物業的所有出租收入則歸本集團所有,該保證期從一九九九年十二月四日(完成該物業交易日)起為期三年。

於本年度,有關以上所述的6%回報保證之協議條款已作修改,現本集團只需要支付共為2千萬元人民幣(1.85千萬港元)之款項,此款項分兩期支付,每期為人民幣1千萬元並須於二零零零年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日支付。

30. 關連人士交易

除於本財務報表其它附註所披露之交易與結餘,於本年度內,本集團有如下重大的關連人士交易:

(a) 沿海物業發展有限公司(本集團一間附屬公司)以執照形式將香港德輔道中19號環球大廈十四樓1402室之一部份(樓面總面積約為700平方呎)提供給中旅—沿海交通投資有限公司作為其辦公室,月費為55,000港元,並可由合約方任何一方於提前一個月提出通知下解除執照合約。本年度,本集團於此項的收入為660,000港元。

Coastal International Holdings Limited 擁有中旅—沿海交通投資有限公司的49%權益。

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

30. 關連人士交易 (續)

- (b) 泛成發展有限公司 (本集團一間附屬公司) 出租中國上海金橋大廈的一個單位 (樓面總面積約共293.6平方米) 予中旅 — 沿海交通投資有限公司作為其上海辦公室, 月租為5,283美元, 租約由一九九九年三月一日起為期一年, 於租約屆滿後此租約並沒有續約。本年度, 本集團於此項的收入為450,373港元。

Coastal International Holdings Limited 擁有中旅 — 沿海交通投資有限公司的49%權益。

- (c) 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 同意授予本公司使用其商標的非專營許可證, 初步為期十年, 年費為10港元。

本公司獨立非執行董事已審閱及確定以上所述之關連人士交易皆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。

31. 附屬公司資料

下列為附屬公司之資料:

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

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

31. 附屬公司資料 (續)

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
間接持有之附屬公司：				
Alba Offshore Limited	英屬維爾京群島	普通股 50,000美元	100%	投資控股
Brimmington Holdings Inc.	英屬維爾京群島	普通股 50,000美元	100%	投資控股
中港台物業有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業代理
沿海綠色馨家園物業管理 (福州)有限公司	中國	1,000,000 人民幣	100%	物業管理
沿海裝修工程有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	室內裝修
沿海福建集團有限公司	香港	普通股 2港元	100%	項目管理
沿海綠色家園發展(鞍山) 有限公司 (前稱為沿海房地產開發 (鞍山)有限公司)	中國	50,000,000 人民幣	96%	物業發展
沿海綠色家園發展(福建) 有限公司 (前稱為福建新世紀 房地產開發有限公司)	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 (前稱為沿海實業(深圳) 發展有限公司)	中國	12,000,000 美元	100%	物業發展

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

31. 附屬公司資料 (續)

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
間接持有之附屬公司 (續)：				
沿海綠色家園發展(武漢) 有限公司 (前稱為武漢沿海物業發展 有限公司)	中國	50,000,000 人民幣	100%	物業發展
沿海綠色家園發展(廈門) 有限公司 (前稱為廈門香江建設 有限公司)	中國	100,000,000 人民幣	100%	物業發展
沿海物業代理有限公司	香港	普通股 500,000港元	100%	物業代理
Coastal Realty Consultancy Limited	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100%	物業顧問
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 (附註iii)	100%	物業控股
沿海物業發展(上海) 有限公司	中國	12,000,000 美元	100%	物業投資
沿海置業(香港)有限公司	香港	普通股 10,000港元	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%	投資控股及 物業管理
沿海物業(中國)有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	項目管理

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

31. 附屬公司資料 (續)

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
間接持有之附屬公司 (續)：				
綠色馨家園物業管理(鞍山) 有限公司	中國	1,000,000 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 (前稱為武漢楚天物業 管理有限公司)	中國	1,000,000 港元	100%	物業管理
綠色馨家園物業管理(廈門) 有限公司 (前稱為沿海物業管理 (廈門)有限公司)	中國	3,000,000 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%	物業投資
龍悅投資有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資
Drummond Overseas Inc.	英屬維爾京群島	普通股 50,000美元	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

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

31. 附屬公司資料 (續)

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
間接持有之附屬公司 (續)：				
泛偉發展有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業投資
融匯財務有限公司	香港	普通股 2港元	100%	投資控股
Gear Up Finance (BVI) Limited	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100%	投資控股
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	普通股 50,000美元	100%	投資控股
Pacific Island Limited	英屬維爾京群島	普通股 3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
Princely Wealth Limited	英屬維爾京群島	普通股 100美元	100%	投資控股
上海沿海綠色家園置業 有限公司	中國	20,000,000 人民幣	100%	物業發展

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

31. 附屬公司資料 (續)

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
間接持有之附屬公司 (續)：				
上海凌志置業有限公司	中國	25,000,000 美元	100%	物業發展
上海滬天物業管理服務 有限公司	中國	3,000,000 人民幣	80%	物業管理
Singhouse Investment Limited	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100%	投資控股
Star Plus Development Limited	英屬維爾京群島	普通股 1美元	100%	投資控股
世科實業有限公司	香港	普通股 102,500港元	100%	投資控股
Super Super Management Limited	英屬維爾京群島	普通股 1美元	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
添徽企業有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資
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

財務報表附註

二零零零年三月三十一日

31. 附屬公司資料 (續)

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
合作經營企業：				
香江花園籌建處	中國	10,000,000 人民幣	100% (附註ii)	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) 此應佔權益乃本集團於二零零零年三月三十一日應佔廈門香江花園開發項目之分享溢利比率。
- (iii) 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各持有人。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。

32. 比較金額

誠如本財務報表附註2內詳釋，由於本年度採用新的會計實務準則，故損益賬、資產負債表及若干附註已作出修改以符合新的規定。若干比較金額亦已重新分類，以符合本年度之呈列形式。

33. 財務報表之批准

本財務報表於二零零零年八月二十五日獲董事局批准。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 樓面面積 (平方米)	於二零零零年 三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益	落成日期
香江花園	廈門蓮花區 蓮花南路及 嘉禾路交界	住宅／商業	99,355	6,050	100%	一九九三年 十二月
凌志大廈	廈門蓮花區 蓮花新村 蓮花南路以北	住宅	22,591	227	100%	一九九四年 七月
香海花園 第一期	青島 經濟技術開發區 江山路	住宅 附帶商業 面積	7,891	1,913	50%	一九九四年 十一月
華中·萬商 廣場	武漢 江漢里仁巷	商業／ 寫字樓	79,985	64,026	100%	一九九六年 十二月
金橋花園	上海 長寧區 東諸安濱路 103號	住宅 附帶商業 面積	65,908	22,169	100%	一九九七年 十一月
聚龍大廈 第一座	深圳羅湖區 東門中路與 文錦中路交界處	住宅／零售	25,322	2,886	100%	二零零零年 三月

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 樓面面積 (平方米)	於二零零零年 三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益	落成日期
環球大廈	香港德輔道中 19號14樓1402室	商業		473*		一九八零年
環球大廈	香港德輔道中 19號14樓1409室	商業		165*		一九八零年
沙田第一城	香港新界沙田 得榮街3號 第23座7樓E室	住宅		41*		一九八二年
沙田第一城	香港新界沙田 得基街5號 第8座4樓C室	住宅		30*		一九八一年
華納大廈	香港銅鑼灣 百德新街55號 10樓B室	住宅		109*		一九五八年

* 本集團持有之面積為可售面積。環球大廈1402室之物業主要用作本集團辦公地點，而1409室之物業則為投資用途。三個住宅物業由本集團用作員工宿舍。

主要物業一覽表

本集團推廣及包銷之物業

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 樓面面積 (平方米)	於二零零零年 三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益	落成日期
金橋大廈	上海長寧區 延安西路2077號	住宅/商業	35,768	7,365	100%	一九九三年 八月
百合花園 第二座	上海徐匯區 浦北路999號	住宅	11,387	941	100%	一九九四年 十二月

發展中物業

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 預計之 樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益	預計 落成日期 (註一)
鷺江新城 第二、三及四期	廈門蓮花區 蓮花路呂嶺路	住宅 附帶商業 面積	121,141	100%	二零零零年
香海花園 第二期	青島 青島經濟技術開發區 江山路	住宅	7,296	50%	註二
鞍山綠色智慧城 第一及二期	鞍山 高新技術產業開發區 A區汪峪路北 及深營路東	住宅 附帶商業 面積	183,959	96%	二零零零年

主要物業一覽表

發展中物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目 預計之 樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益	預計 落成日期 (註一)
聚龍大廈 第二座	深圳羅湖區 東門中路與文錦中路 交界處	住宅及寫字樓／ 商業	29,260	100%	二零零二年
羅馬公館 (前稱新世紀大廈)	福州鼓樓區 河邊街1號及華林路 156至158號	住宅	39,787	100%	二零零二年

註一：該等須分期完成之項目，其預計落成之年份為該等項目名稱所述首個開發期之估計落成年份。該等年份是董事局按現時市場情況及假設無預料不到事情發生之基礎上所作出之最佳估計。

註二：根據與項目合作伙伴達成的協議，第二期的工程只會於第一期90%的總樓面面積已經售出時才會啟動。由於第一期的銷售還未達90%的指標，第二期工程還沒有動工。

持有供未來發展之土地使用權

物業名稱	位置	預計發展 項目類別	發展項目 地盤面積 (平方米)	發展項目 之預計 樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益
江漢區民族路與長堤街交界	武漢	商業／住宅	33,390	166,950	100%
江漢區花樓街與黃陂街 之間兩幅土地	武漢	商業／住宅	47,560	237,800	100%

主要物業一覽表

持有供未來發展之土地使用權 (續)

物業名稱	位置	預計發展項目類別	發展項目地盤面積 (平方米)	發展項目之預計樓面面積 (平方米)	集團應佔發展項目之權益
江漢區位於大興路以北、民權路以南、統一路以東之三幅土地	武漢	商業／住宅	77,700	388,500	100%
漢陽區漢陽大道、翠薇橫街及西橋路	武漢	商業／住宅	40,560	202,800	100%
漢陽區五里一村五里涵洞路及鐵路交界	武漢	商業／住宅	13,140	65,700	100%
漢陽區長江與漢江交匯處之三幅土地	武漢	商業／住宅	238,270	1,191,350	100%
漢陽區洗馬長街龜山以東	武漢	商業／住宅	16,080	80,400	100%
鞍山綠色智慧城(第一及二期除外)高技術產業開發區A區汪峪路北及深營路東	鞍山	住宅附帶商業面積	149,107	260,328	96%

主要物業一覽表

持有供未來發展之土地使用權 (續)

物業名稱	位置	預計發展 項目類別	發展項目 地盤面積 (平方米)	發展項目 之預計 樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益
香海花園第三期及第四期 青島經濟技術開發區江山路	青島	住宅附帶 商業面積	13,866	43,721	50%

股東週年大會通告

茲通告沿海物業集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零零年九月二十二日（星期五）上午十時假座香港干諾道中一號香港富麗華酒店三樓珊瑚（二）廳舉行股東週年大會，以便討論及處理下列事項：

1. 省覽本公司截至二零零零年三月三十一日止年度已審核之財務報表、董事局報告書及核數師報告書。
2. 重新選舉董事及授權董事局釐定董事酬金。
3. 重新聘任安永會計師事務所為核數師及授權董事局釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮及如認為適當時，通過下列決議案為普通決議案：

(I) 「動議：

- (a) 在本普通決議案(b)段限制下，一般性及無條件批准給予本公司董事局一般性授權，使其於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，依照及根據不時修訂之一切適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則或任何其他證券交易所之上市規定限制下，在聯交所或本公司之證券可能上市且獲香港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購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份；
- (b) 本公司按本普通決議案(a)段所述之批准獲授權購回本公司之股份，總額不得超過於本普通決議案通過當日本公司已發行股本總面值之百分之十，而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) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

股東週年大會通告

- (iii) 本普通決議案所述之授權由本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。」

(II) 「動議：

- (a) 在本普通決議案(c)段限制下，一般性及無條件批准本公司董事局可於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力配發、發行及處理本公司股本中每股面值0.10港元之額外股份，以及作出或授予可能需要行使此等權力之售股建議、協議或認股權；
- (b) 本普通決議案(a)段所述之批准將授權本公司董事局於有關期間內（定義見下文）作出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(i)配發新股（定義見下文）；(ii)依據任何經已採納之優先認股權計劃或其他相類似之安排授出或發行本公司之股份或可購入本公司股份之權利予本公司及／或其任何附屬公司之僱員而發行之本公司股份；或(iii)依據本公司細則發行股份代替股息之以股代息計劃外，本公司董事局根據本普通決議案(a)段所述之批准而配發或同意有條件或無條件配發（無論根據認股權或其他原因）及發行之股份面值總額，將不得超過本公司於本普通決議案通過之日已發行股本總面值之百分之二十，而此項批准應以此為限；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) 公司法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本普通決議案所述之授權由股東於股東大會上通過普通決議撤銷或修訂之日；及

股東週年大會通告

「配發新股」乃指在本公司董事局於指定期間內，向於指定記錄日期名列於本公司股東登記冊上之股東按其當時持有本公司股份比例建議發售股份（惟本公司董事局有權按零碎股份權益，或香港以外任何地區之法律或任何認可監管機構或證券交易所之規定而產生可適用於本公司之任何限制或責任，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）。」

- (III) 「動議在本大會通告所載之第4(I)及4(II)項決議案正式通過之條件下，本大會所載之第4(II)項決議案所授予本公司董事局行使本公司配發、發行及處理額外股份之一般性授權權限將擴大至加入本大會通告所載之第4(I)項決議案所授權予本公司而作出的購回本公司股份之面值總額，惟該面值總額不得超過本公司於本普通決議案通過日之已發行股本總面值之百分之十。」

承董事局命
公司秘書
鄭榮波

香港

二零零零年八月二十五日

附註：

- (一) 凡有權出席大會並於會上有權投票之股東均有權委任一位或多位人仕代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (二) 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不少於四十八小時前送達本公司股份過戶登記處，登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈四樓，方為有效。
- (三) 就上述第4(I)項決議案而言，董事局擬聲明其將在其認為符合股東利益的情況下行使該決議案所賦予購回本公司股份之權力。按聯交所證券上市規則之規定，一份提供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，將以獨立文件方式，連同年報一併寄發予各股東。
- (四) 就上述第4(II)項決議案而言，董事局擬聲明其現時並無計劃發行本公司任何新股份，惟因行使本公司目前之購股權計劃所附認購權（如有）而將予發行者除外。