

目錄

2	公司資料
3	股權結構及主要業務
4-5	財務摘要
6-7	主席報告
8-14	業務討論與分析
15-16	董事簡介
17-22	董事局報告
23	核數師報告
24	綜合損益賬
25	綜合已確認收益及虧損表
26	綜合資產負債表
27	綜合現金流量表
28	資產負債表
29-62	財務報表附註
63-68	主要物業一覽表
69-70	股東週年大會通告

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

香港告士打道56號
第一太平銀行中心5樓

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
和記大廈四樓

公司網址

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

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
魏祥悌先生

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

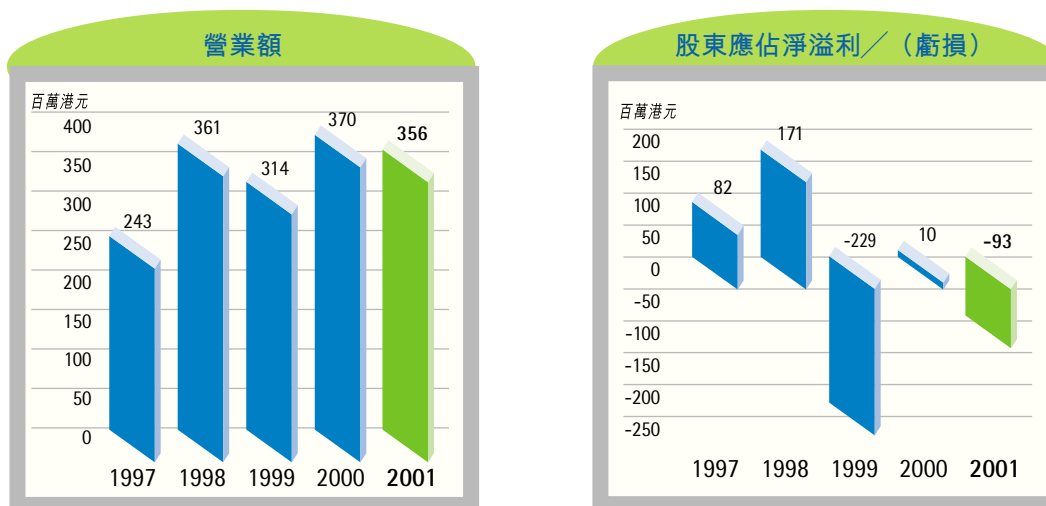
核數師

安永會計師事務所
執業會計師

股權結構及主要業務



財務摘要



業績

以下為本集團截至二零零一年三月三十一日止之五個財政年度合併／綜合業績概要，此等概要乃按照下列註一所述之基準編制。

	截至三月三十一日止年度				
	二零零一年 港幣千元	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
營業額	355,562	369,665	314,022	361,300	243,470
除稅前溢利／(虧損)	(92,737)	17,793	(260,932)	187,844	106,878
股東應佔日常業務 淨溢利／(虧損)	(93,328)	10,379	(228,794)	171,000	82,313
股息	—	—	—	25,600	33,000

資產與負債

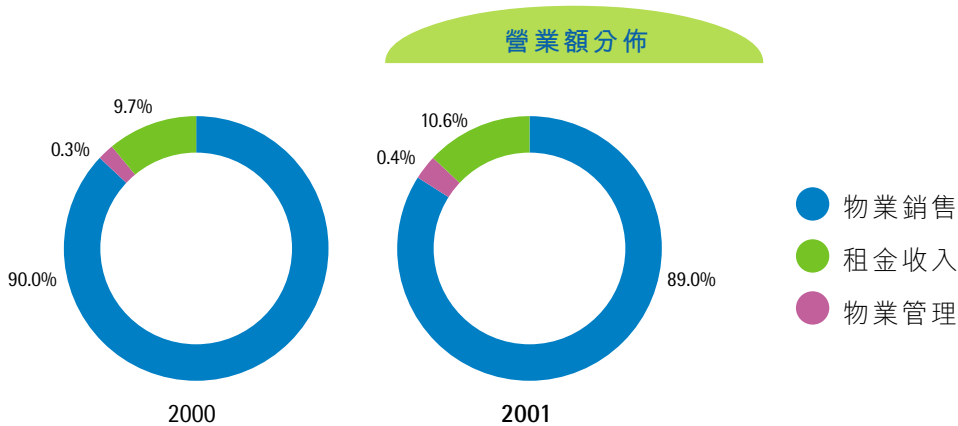
	截至三月三十一日止			
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
總資產	2,952,729	3,289,360	3,548,669	4,021,515
總負債及少數股東權益	(1,042,881)	(949,073)	(1,132,617)	(1,242,678)
淨資產	1,909,848	2,340,287	2,416,052	2,778,837

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一九九六年四月一日起已經存在。本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之業績乃於本年報第24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、二零零零及二零零一年三月三十一日止年度之綜合資產負債表。本集團截至二零零一年三月三十一日止之綜合資產負債表與截至二零零零年三月三十一日止之比較數據於本年報第26頁中陳示。

財務摘要

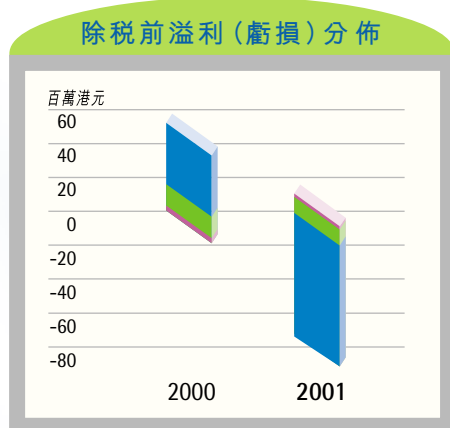
營業額與溢利／（虧損）之分析



截至三月三十一日止年度
二零零一年 二零零零年
港幣千元 港幣千元

營業額分佈

• 物業銷售	316,574	332,712
• 租金收入	37,718	35,902
• 物業管理	1,270	1,051
合計	355,562	369,665



截至三月三十一日止年度
二零零一年 二零零零年
港幣千元 港幣千元

除稅前溢利／（虧損）按業務劃分

• 物業銷售	(76,430)	34,982
• 租金收入	10,700	17,160
• 物業管理	120	256
融資成本	(65,610)	52,398
佔共同控制實體之溢利及虧損	(27,094)	(34,239)
	(33)	(366)
除稅前溢利／（虧損）	(92,737)	17,793

主席報告



曾文仲先生
主席

本人謹代表沿海物業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」），報告有關本集團截至二零零一年三月三十一日止年度的營運情況如下：

業績

於截至二零零一年三月三十一日止之財政年度內，本集團錄得的營業額約為3.56億港元，股東應佔虧損約為0.93億港元。

股息

本年度本公司並無派發任何中期股息，同時董事局亦建議今年不派發任何末期股息。

業務回顧

本財政年度是本集團所經歷的另一個極具挑戰性的年度。本集團所持有以前定位為外銷的待售物業，受到持續的價格下降壓力，因而影響了本集團的業績表現，導致本年度虧損約0.93億港元。然而，中國國內整體市場情況及購房慾望正在不斷地改善。中國中央政府推

行的經濟推動政策，例如房屋改革政策，及持續低利率的環境都是帶動國內物業市場有利因素。本集團針對國內市場所發展的內銷項目亦循著同一有利方向發展而有不俗的表現。不過，由於供應量預期會相當充足，因此預計整體市場的競爭會仍然劇烈。

雖然本年度的經營業績強差人意，但本集團於本年度內在減債方面仍有顯著的進展，本集團的借貸水平按減債計劃達到一定的降幅。附息之銀行借貸及其它借貸總額由截至2000年3月31日止的5.47億港元降至2001年3月31日止的4.71億港元，減幅為13.90%。此外，本集團於本年度內獲得一幅總面積約259,984平方米的土地，該土地位於上海並將會分期發展為一個總建築面積約194,674平方米的低密度住宅小區。此項目第一期的開發已於本年度內開始，其總建築面積約60,172平方米，預計於2002年初竣工。本集團的其他發展中項目亦在推進中，預期於未來一年可為本集團之經營業績提供貢獻。

主席報告

展望

從第一季度房地產統計數據顯示持續增長的勢頭看，預期中國房地產市場於2001年會較為樂觀。據中國國家統計局報導，2001年的頭三個月，以建築面積計算，物業銷售較2000年同期增長31.4%，而平均售價則增長13.3%。

未來一年，中國住宅物業的市場需求及置業慾望預計會保持強勁。2001年中國的經濟增長估計會維持其強勢的動力，與2000年比較預測會有約7%的經濟增長，加上預計中國可於2001年底前正式加入世貿組織，故相信此等有利因素會進一步刺激未來數年中國房地產的市場需求。

在以上種種利好因素的環境下，本集團對其未來一年的業務感到樂觀。本集團針對國內市場而開發的項目，即鞍山綠色智慧城第二及第三期、廈門鷺江新城第三期、深圳聚龍大廈第二期、福州羅馬公館及上海麗水華庭第一期等項目，預期將於來年為本集團添加收入來源，並為本集團帶來盈利貢獻。

此外，本集團將繼續補充土地儲備，並堅持既定的業務策略，專注開發中國境內中產階層市場，建設環保及舒適生活環境及價格適中的優質住宅小區。本集團將以敏銳的市場觸覺，適時調整發展路線，捕捉商業機會。

致謝

本人僅藉此機會感謝董事局各成員及各員工過去一年對本集團不斷的支持及貢獻，並希望繼續與各位同仁並肩作戰，於未來一年共享成果。

曾文仲

主席

香港，二零零一年七月二十五日

業務討論與分析

業務分析

截至二零零一年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約3.56億港元的營業額，比去年同期略為下降3.82%。有關本集團營業額之分佈及按業務劃分之經營業績貢獻分析詳列如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零一年		二零零零年	
	營業額	經營 業績貢獻	營業額	經營 業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業銷售	316,574	(76,430)	332,712	34,982
租金收入	37,718	10,700	35,902	17,160
物業管理	1,270	120	1,051	256
合計	355,562	(65,610)	369,665	52,398

在物業銷售方面，本年度錄得約3.17億港元的營業額，比去年下降約4.85%。下降原因主要是本年度推出銷售的發展項目較去年少。鞍山綠色智慧城及上海金橋花園為本年度物業銷售主要收入來源，其銷售額分別佔本年度物業銷售額的64.35%及23.85%。餘下之11.80%主要來自廈門鷺江新城第二期、深圳聚龍大廈第一期，以及上海百合花苑第二座的銷售。

本年度內租賃市場持續呆滯，租金收入仍然疲弱。武漢華中·萬商廣場及上海金橋大廈兩項物業的出租及入住率受到鄰近商業及寫字樓物業持續出現供應過剩的影響仍不理想。本年度內共錄得的租金收入約3,772萬港元，比去年稍為增長5.06%。上海金橋花園依然為租金收入的主要來源，其收入佔本年度的租金收入約63%，而武漢華中·萬商廣場則約佔20%，餘下的17%租金收入主要來自上海金橋大廈及香港環球大廈。

物業管理方面，本年度共錄得約127萬港元的收入，比去年增加約21%，原因是本集團於本年度內開始為鞍山綠色智慧城第一期及深圳聚龍大廈第一期提供物業管理服務所致。

業務討論與分析

業務分析 (續)

本集團於本年度錄得股東應佔虧損約9,333萬港元，逆轉去年約1,038萬港元的淨盈利業績。本年度業績轉盈為虧的主要原因為：

- (1) 為一項發展中物業及若干已竣工之待售物業作減值撥備約4,140萬港元。
- (2) 由豁免銷售稅優惠政策引發之上海金橋花園特價促銷行動共錄得約4,848萬港元之虧損。
- (3) 減少租賃活動之溢利貢獻，減少之原因乃由於在本年度內租賃物業重新裝修以致折舊費用增加，以及對於一九九九年八月購入之物業使用權所支付之金額於本年度內作全年攤銷所致。
- (4) 增加呆壞賬撥備約1,498萬港元。
- (5) 為土地增值稅撥備600萬港元。

上述第(1)及(2)點內之事項所產生之影響導致本年度物業銷售出現負數貢獻，而上述第(3)點所闡明之因素亦使租賃物業之溢利貢獻被侵蝕。

本集團的共同控制實體對本集團的營運依然影響不大。此等共同控制實體之虧損已由去年的37萬港元收窄至今年的3.3萬港元。

主要物業及發展項目簡介

本集團整體業務策略仍聚焦於為中國境內中產階層家庭提供價格適中及配備完善設施的優質住宅小區。

以下為本集團主要物業及發展項目狀況的簡介。

鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城是本集團一項主要及大規模的發展項目。此項目佔地約268,807平方米，現正分期開發為一個配備完善設施並附設商用面積的低密度住宅小區。

鞍山綠色智慧城正按計劃開發中，其進展令人滿意。第一期已於2000年6月完成，而於本年度末止已售出約87%的建築面積。未售部分中，本集團持有一個6,320平方米面積的會所作為投資物業。

業務討論與分析

業務分析 (續)

鞍山綠色智慧城 (續)

第二期工程於2000年1月啟動，並已於2000年12月完成。第二期的建築面積約92,253平方米，其中約67%已於本年度末止售出。

建築面積約達45,830平方米的第三期工程於2001年3月動工。第三期主要為低密度住宅物業，並包括約3,600平方米的商用面積。該期工程預計於2002年2月竣工。第三期已於二零零一年五月開始預售。

福州羅馬公館 (前稱「福州新世紀大廈」)

經修訂設計後，此項目現為一幢設有2層地庫停車場的住宅樓宇。此項目最後獲批准的總建築面積約為40,443平方米，其中住宅面積約佔35,222平方米，停車場及儲物面積約佔5,221平方米。

此項目的工程已在進行中，但由於有關政府部門批准修訂設計所用的時間較預計長，施工進度因此而被拖延。此項目的工程預期於2002年底完成。

青島香海花園

青島香海花園為一項分四期開發的小規模住宅發展項目。此項目第一期為一幢7層高住宅／零售大廈，於1994年11月完成，建築面積共有7,891平方米。本集團持有此項目的50%權益。

就對本集團的經營業績和資產負債表的影響而言，此項目仍是一個規模較小的項目，而本集團只持有此項目的50%權益。

本集團正與一獨立第三者洽商將本集團持有此項目的所有權益出售予該第三者，預期該出讓不會帶來重大盈利或虧損。

上海百合花苑，第二座

上海百合花苑第二座為一幢由一家中國國內獨立發展商發展的住宅樓宇。本集團已將此物業大部份的建築面積售出，而截至本年度末本集團尚持有待售有約406平方米。

上海金橋花園

於1997年11月完工的上海金橋花園為一項住宅／商業發展項目，總建築面積約65,908平方米。截至本年度末，累計已售出約84%的建築面積。

於本年度末，本集團仍持有約10,748平方米的待售建築面積，其中包括7,087平方米的停車場面積在內。

業務討論與分析

業務分析 (續)

上海金橋花園 (續)

根據本集團於1999年與一名買家簽訂有關一項約24,523平方米大宗銷售的協議，本集團對此24,523平方米的面積擁有為期3年的使用權，該使用權由1999年8月4日開始生效，代價為本集團向該名買家支付1,850萬港元的使用權費。上述建築面積大部份已由本集團於本年度內租出收取租金。於本年結日後，本集團同意將該使用權於2001年7月1日歸還予該名買家，條件是該名買家分12個月向本集團每月支付747,664港元（800,000元人民幣），支付時間由2001年7月1日起計，再加上向本集團支付最後一期822,430港元（880,000元人民幣）的款項。

上海金橋大廈

上海金橋大廈為一幢由一家中國國內獨立發展商開發的住宅／商業樓宇。本集團持有該物業約7,365平方米建築面積待售，包括位於裙樓一至四樓的商用面積，及70個位於地庫的停車車位。待售期間，本集團將大部份持有的商用面積租出以收取租金，而車位則由本集團經營為收費公眾停車場。

上海麗水華庭

上海麗水華庭為一個分期開發的低密度住宅小區項目，此項目的土地乃本集團於本年度內最新獲得的。該幅土地位於上海松江區新橋內，佔地約259,984平方米。此發展項目第一期會有約60,172平方米的建築面積，該期工程已於2001年7月開始施工，預計2002年初完成。

深圳聚龍大廈

深圳聚龍大廈為一個住宅／商業發展項目。此項目第一期（第一座）於2000年3月完成，總建築面積為25,322平方米，截至本年度末，已售出面積約95%。餘下5%的建築面積由本集團持有待售。

此項目第二期（第二座）工程於2000年9月開工，計劃在2002年中完成。第二期的總建築面積為29,260平方米，由住宅、商業、寫字樓及停車位組成。第二期已於二零零一年三月開始預售，進展令人滿意。

本集團現正洽商收購一幅鄰近此項目，佔地約5,024平方米的土地，當成功取得，該地塊將會成為此項目的第三期並發展為一幢建築面積約45,766平方米的住宅／商業樓宇。

業務討論與分析

業務分析 (續)

武漢華中•萬商廣場

武漢華中•萬商廣場為本集團早期完成的發展項目之一。此項目為一座9層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積79,985平方米。自此項目於1996年12月完成至今，本集團已售出此項目約20%的建築面積。於本年度末，本集團持有此項目一至六樓共45,359平方米的面積作為投資物業，佔總建築面積57%。餘下的23%總建築面積，包括地庫停車面積及八至九樓的寫字樓面積，由本集團持有待售。

於本年度內，由本集團持有作為投資物業的建築面積分散租予不同的租戶。

廈門鷺江新城

此項目為本集團一項大規模的住宅發展項目。項目佔地36,721平方米，分四期開發為一個配備完善設施的住宅小區，當中包括一家學校及一家幼稚園。

第一期於1998年6月完成，其17,297平方米的總建築面積已全部售罄。

第二期於2000年8月完成，其總建築面積約42,013平方米。至本年度末止，已售出約72%的面積。餘下28%的建築面積（主要為地庫停車車位）由本集團持有待售。

第三期的工程於2001年2月開工，並已於2001年6月推出市場預售。第三期的建築面積約為28,500平方米，其中約24,317平方米為住宅面積，約4,183平方米為商業面積。

開發第四期的準備工作亦已在進行中。第四期將有約46,983平方米的建築面積，其中住宅、商業及停車場面積分別佔38,115平方米、3,875平方米及4,993平方米。

廈門凌志大廈

於1994年7月竣工的廈門凌志大廈為一座住宅樓宇，建築面積共22,591平方米。於本年度末，此發展項目所有建築面積已全數售出。

廈門香江花園

此項目為一個住宅／商業發展項目，於1993年12月完成。過去數年，本集團已售出此項目超過94%的建築面積。餘下未售的建築面積主要為地庫內的停車車位，現時由本集團經營作收費公眾停車場。

業務討論與分析

業務分析 (續)

香港環球大廈 1402室

此物業之可售面積為473平方米，自1991年開始用作本集團於香港之總辦事處。於本年年結日後，此物業已售予一獨立第三者，售價4,200萬港元。

香港環球大廈 1409室

此物業位於本集團設於香港環球大廈之總辦事處隔鄰，其可售面積為165平方米，由本集團持有作為投資物業。於本年年結日後，此物業已售予一獨立第三者，售價1,700萬港元。

本集團持有供未來發展之土地使用權

鑒於中國物業市場置業慾望及市場情況持續向好，本集團已從其土地儲備調度合共33,300平方米的土地面積供鞍山綠色智慧城第三期發展之用。

此外，本集團於本年度內添置了一幅位於上海的土地儲備，土地面積共259,984平方米，其中77,995平方米的土地面積已劃出供發展上海麗水華庭第一期項目。

本集團的土地儲備位於鞍山、青島、武漢及上海，以下為該土地儲備的簡要：

土地儲備	土地面積 (平方米)	估計開發後 之總建築 面積 (平方米)	本集團佔 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(除第一、二、三期外)	115,807	212,871	96%
上海麗水華庭(除第一期外)	181,989	134,504	100%
青島－香海花園，第三、四期	13,866	43,721	50%
合計	778,362	2,724,596	

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272萬平方米之總建築面積。預期上述土地將發展成為住宅／商用物業，但會迎合到時市場對不同類型物業之需求而定。

業務討論與分析

本集團持有供未來發展之土地使用權 (續)

位於武漢七幅土地的發展將涉及市區較大面積的舊城改造，其中拆遷及重置該等土地上之住戶及商戶需投入的前期費用將十分龐大。由於為此等發展所需之財政資源超越本集團現時之能力，加上土地出讓合同規限該批土地須於十年內（即2004年5月前）完成開發，因此本集團與武漢市土地管理局洽商，並獲批准以另外兩幅共1,950畝（約130萬平方米）的地塊置換該七幅土地。該等新的地塊位於武漢一個新城區，在開發前所需之拆遷量有限。本集團現正與該區政府有關機關商討落實該等地塊整體發展規劃的最後方案。預期該地塊的發展會以住宅用途為主，並附有商用面積及社區設施。基於該項置換，於本年度末本集團為該七幅土地撥備約3.10億港元之永久性減值，該撥備於持有之待發展物業重估儲備賬內作核算。

由於青島香海花園的發展潛力不高，故本集團現正洽商將所持有此項目的全部權益出售。

不斷尋找合適土地供日後發展是本集團的一貫策略。目前本集團正與數個獨立第三者洽購位於中國主要城市內的一些地塊，但現階段無法保證是否能最終落實。

財政資源及流動資金

本年度內，物業銷售及租賃收入仍是本集團現金流量的主要來源，而銀行借貸則補充開發項目所需資金不足部份。於2001年3月31日，本集團之淨借貸額（附息之銀行及其他借貸減去現金及銀行存款）約3.96億港元。淨借貸額與股東權益的比例約為20.73%，其計算方式為本集團淨借貸額與其約19.10億港元總淨資產之百分比。

於本年年結日後，本公司完成一項按每五股現有股份獲發三股供股股份以供股價每股0.16港元之現金價的方式發行384,000,000新股（每股面值0.10港元）的供股集資。按供股通告及說明書上所載，集資淨額約5,800萬港元將用作償還本公司欠其控股股東的部份債務。是次供股擴大了本公司之資本基數，因而加強了本集團之財政狀況。

董事簡介

執行董事

曾文仲先生，五十九歲，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常委會委員。

江鳴先生，四十三歲，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十七年。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，四十三歲，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十三年。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，七十歲，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四十三年。謝先生於一九九零年加入本集團。

鄭榮波先生，四十一歲，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十五年之經驗。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，五十七歲，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年。彼畢業於上海教育學院。於一九九零年加入本集團。

董事簡介

非執行董事

林保生先生，五十九歲，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三十二年。林先生現為一家中國福建省銀行之副行長。

魏祥德先生，四十五歲，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十九年。魏先生現為一家中國福建省銀行的經理。

鄭洪慶先生，五十三歲，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，四十九歲，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二十三年之經驗。

黃英豪先生，三十八歲，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。

鄧立人先生，五十六歲，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二零零一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

本集團之營業額及經營業務溢利／(虧損)貢獻分析如下：

	二零零一年		二零零零年	
	營業額	經營業務 貢獻	營業額	經營業務 貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
以業務劃分：				
物業銷售	316,574	(76,430)	332,712	34,982
租金收入	37,718	10,700	35,902	17,160
物業管理	1,270	120	1,051	256
	355,562	(65,610)	369,665	52,398

本集團於本年度之營業額及經營業務溢利／(虧損)貢獻均來自中華人民共和國境內之經營業務。

業績及股息

本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日期之財政狀況載於財務報表第24至62頁內。

董事局建議本年度不派發任何股息。

財務資料概要

摘自本集團過去五個財政年度經審核財務報表內之業績及資產和負債，及適度重新分類的概要載於本年報的第4頁內。

固定資產及投資物業

本集團固定資產及投資物業之變動詳情載於財務報表附註12。

董事局報告

發展中物業

本集團發展中物業之變動詳情載於財政報表附註13。

持有之待發展物業

本集團持有之待發展物業之變動詳情載於財務報表附註14。

附屬公司

本公司附屬公司之資料載於財務報表附註11及32。

共同控制實體

本集團於共同控制實體之權益之資料載於財務報表附註15。

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。

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5。

於本年度發生之利息約12,092,000港元(二零零零年:18,099,000港元)已於本集團之發展中物業內作資本化處理。

股本及股票認購權

本公司之股本及股票認購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

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情載於財務報表附註26。

董事局報告

可分派之儲備

於二零零一年三月三十一日，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1,556,275,000港元。此外，本公司於二零零一年三月三十一日之股份溢價賬內之289,500,000港元結存，可按繳足紅股之方式分派。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團銷售額中少於30%來自本集團之五大客戶。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46%，而其中最大的供應商佔採購額之24%。

就董事局所知，並無任何董事或其各自之關連人仕，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擁有任何權益。

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
魏祥倂

獨立非執行董事：

黃英豪
鄧立人

根據本公司之公司細則87(1)條款，陶林先生、鄭榮波先生、林振新先生及黃英豪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。

董事局報告

董事之簡歷

本公司董事之簡歷資料載於本年報第15至16頁內。

董事酬金及五位最高薪酬人仕

董事酬金及本集團五位最高薪酬人仕之詳情分別載於財務報表附註6及7。

董事之服務合約

本公司與執行董事簽定為期三年之服務合約已於二零零零年九月廿九日屆滿。所有執行董事之服務合約已作延期三年，於二零零三年九月二十九日屆滿。所有非執行董事繼續獲聘任為非執行董事，但並無訂立任何新的正式服務合約及服務年期，彼等會按本公司之公司細則於股東週年大會輪值退任及膺選連任。

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

除財務表附註30所披露外，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於本年度內所訂立有關本集團業務之任何重大合約中，各董事並無擁有顯著之權益。

董事於股份之權益

於二零零一年三月三十一日，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

董事名稱	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		2,400,000	—

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

董事名稱	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」) 持有，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 持有，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(其所有附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a)) 持有。

除上述所披露者外，於二零零一年三月三十一日，並無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，除已於財務報表附註25披露外，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、或行使或持有任何購股權。

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(其進一步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。於二零零零年五月二十日，若干執行董事及僱員獲授予購股權，其進一步詳情載於財務報表附註25。

董事局報告

董事購股權利 (續)

除上述外，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；或本公司或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於任何其他法人團體獲取同樣權利。

主要股東

除於上述「董事於股份之權益」一節披露CIH之權益外，於二零零一年三月三十一日，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」）的買賣協議及其補充協議，CIH將本公司20,000,000股股份抵押予該買家，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，於本年年報所含蓋的財政年度期間，除了非執行董事的委任並無特定任期，但須依據本公司之細則，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。

核數師

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

董事局代表

曾文仲

主席

香港，二零零一年七月二十五日

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24至62頁按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之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。本行責任乃根據本行審核工作結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東作出報告。

意見的基礎

本行乃按香港會計師公會頒佈之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之有關憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及是否貫徹應用並充份披露該等會計政策。

本行於策劃及進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲充份憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理確定。在作出意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理基礎。

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 貴集團於二零零一年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止全年度之虧損及現金流量，並已按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，二零零一年七月二十五日

綜合損益賬 截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	3	355,562	369,665
銷售成本		(352,807)	(301,028)
毛利		2,755	68,637
其他收益		3,257	23,911
市場推廣及銷售費用		(4,627)	(4,901)
行政費用		(31,042)	(30,203)
其他經營費用	4(b)	(35,953)	(5,046)
經營業務溢利／(虧損)	4(a)	(65,610)	52,398
融資成本	5	(27,094)	(34,239)
應佔共同控制實體之溢利及虧損		(33)	(366)
除稅前溢利／(虧損)		(92,737)	17,793
稅項	8	1,471	(1,630)
少數股東權益前溢利／(虧損)		(91,266)	16,163
少數股東權益		(2,062)	(5,784)
股東應佔日常業務淨溢利／(虧損)	9	(93,328)	10,379
每股盈利／(虧損)－基本	10	港幣(14.12)仙	港幣1.57仙
每股盈利／(虧損)－攤薄後	10	不適用	不適用

綜合已確認收益及虧損表 截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
土地及樓宇重估盈餘／(虧絀)	26	7,078	(658)
投資物業重估虧絀	26	(42,352)	(49,000)
持有之待發展物業重估虧絀	26	(310,168)	—
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		(345,442)	(86,851)
股東應佔年度日常業務淨溢利／(虧損)		(93,328)	10,379
收益及虧損確認總額		(438,770)	(76,472)
增持附屬公司權益之資本儲備	26	8,331	707
		(430,439)	(75,765)

綜合資產負債表 二零零一年三月三十一日

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
非流動資產			
固定資產	12	462,751	478,265
發展中物業	13	62,215	210,216
持有之待發展物業	14	1,618,778	1,842,458
於共同控制實體之權益	15	38	(2,068)
長期投資	16	560	560
附抵押存款	17	22,272	11,536
		2,166,614	2,540,967
流動資產			
待售之發展中物業	13	282,891	108,966
已竣工之待售物業	18	267,773	354,001
應收賬款	19	147,996	147,010
預付款、按金及其他應收款		34,576	60,768
現金及銀行結存		52,879	77,648
		786,115	748,393
流動負債			
欠最終控股公司	20	131,771	52,366
應付賬款	21	92,281	52,475
應付稅金		2,364	3,649
已收按金		4,317	5,611
其他應付款及應計負債		108,180	96,997
附息之銀行及其他借貸	22	327,215	472,462
		666,128	683,560
淨流動資產		119,987	64,833
總資產減流動負債		2,286,601	2,605,800
非流動負債			
附息之銀行及其他借貸	22	143,443	74,195
長期應付款	23	227,140	178,322
遞延稅項	24	1,989	1,989
		372,572	254,506
少數股東權益		4,181	11,007
		1,909,848	2,340,287
股本及儲備			
已發行股本	25	64,000	64,000
儲備	26	1,854,848	2,276,287
		1,909,848	2,340,287

曾文仲
董事江鳴
董事

綜合現金流量表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	27(a)	27,421	292,335
投資回報及融資費用			
已收利息		164	519
已付利息		(39,186)	(52,338)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(39,022)	(51,819)
稅項			
海外稅項退款／(支付)		186	(4,072)
投資活動			
收購附屬公司	27(c)	—	(137)
增持附屬公司權益		(557)	—
購置固定資產		(3,328)	(4,649)
增加／(減少)共同控制實體結餘		(2,139)	1,420
附抵押存款之增加		(10,736)	(11,536)
投資活動之現金流出淨額		(16,760)	(14,902)
融資活動前之現金流入／(流出)淨額		(28,175)	221,542
融資活動			
	27(b)		
新增銀行及其他貸款		137,956	211,145
償還銀行及其他貸款		(215,052)	(347,929)
償還長期應付款		—	(71,154)
向最終控股公司借款		79,405	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額		2,309	(207,938)
現金及現金等值增加／(減少)		(25,866)	13,604
年初之現金及現金等值		69,420	55,816
年末之現金及現金等值		43,554	69,420
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		52,879	77,648
銀行透支		(9,325)	(8,228)
		43,554	69,420

資產負債表

二零零一年三月三十一日

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	11	1,910,790	2,341,039
流動資產			
現金及銀行結存		23	23
流動負債			
欠最終控股公司	20	—	2
其他應付款及應計負債		1,038	773
		1,038	775
淨流動負債		(1,015)	(752)
		1,909,775	2,340,287
股本及儲備			
已發行股本	25	64,000	64,000
儲備	26	1,845,775	2,276,287
		1,909,775	2,340,287

曾文仲
董事

江鳴
董事

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

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. 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。除下文中文闡述之投資物業、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二零零一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過半數投票權或已發行股本或控制其董事局之組成之公司。

於附屬公司之權益乃按成本值入賬，如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。

本集團投資於有權分享50%以上業績及可單方面控制其管理之合作經營企業一概被視作附屬公司處理。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

合營企業

合營企業乃指本集團通過合約安排與其他方共同進行一項經濟活動，所有參與者共同，但無任何一方可單方面，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之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其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採用權益會計法按本集團應佔淨資產減除董事認為必要之撥備（本質上被判定為暫時性者除外）後列入綜合資產負債表。

資本儲備

合併附屬公司及收購共同控制實體所產生之資本儲備乃指所收購公司／實體之公平資產淨值超逾收購代價之數額，該數額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。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

2. 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，該資產之淨出售所得款與其賬面值之盈虧反映於損益賬中。

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有關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（如有）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及／或分期供款、應收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 二零零一年三月三十一日

2. 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）。

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董事認為必要之永久性減值準備（如有）後列賬。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而估計。

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。所有其它租金按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，按成本值減董事視乎個別投資情況而認為必要之減值（本質上被判定為暫時性者除外）撥備列賬。該等撥備即時於損益賬中列支。

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。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

2. 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、建設或製造之直接借款成本，由於此等資產之預期用途或銷售需作長時間準備，故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。本年度所用之資本化比率乃按該有關借款真實成本為依據。所有其他借款成本於發生期間被視為費用。

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」項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 二零零一年三月三十一日

2. 主要會計政策概要 (續)

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2000年12月1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，並在支付後於損益賬中列賬。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顧主供款部份全歸僱員所有。

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，現金及銀行結存為無規限使用之資產。

3. 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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
物業銷售	316,574	332,712
租金收入	37,718	35,902
物業管理	1,270	1,051
	355,562	369,665

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

4. 經營業務之溢利／(虧損)

(a) 本集團經營業務之溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
出售待售物業之成本	297,938	151,517
折舊	4,758	2,567
減：於發展中物業資本化之款項	(731)	(478)
	4,027	2,089
土地及樓宇之營運租約租金	262	781
減：於發展中物業資本化之款項	(104)	(412)
	158	369
核數師酬金	750	850
員工成本(包括董事酬金－附註6)	19,090	19,712
退休金	62	—
減：於發展中物業資本化之款項	(4,592)	(8,492)
	14,560	11,220

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

4. 經營業務之溢利／(虧損) (續)

(a) 本集團經營業務之溢利／(虧損) 已扣除以下各項 (續)：

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
減值及撇賬撥備：		
— 發展中物業	10,701	—
— 已竣工之待售物業	30,698	—
	41,399	—
呆賬撥備	14,980	1,648
固定資產出讓之虧損	79	46
並已計入：		
租賃土地及樓宇重估盈餘	2,167	854
利息收入	164	519
匯兌收益／(虧損)淨額	1,124	(234)
租金收入	37,718	35,902
減：支出費用	(10,351)	(6,990)
租金收入淨額	27,367	28,912

(b) 包括於其他營運費用：

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
發展中物業減值撥備	10,701	—
呆賬撥備	14,980	1,648
土地增值稅撥備	6,000	—

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

5. 融資成本

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款利息、 透支及其他貸款利息	38,416	52,338
其他貸款利息	770	—
	39,186	52,338
於發展中物業資本化之款項	(12,092)	(18,099)
	27,094	34,239

6. 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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	100	100
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	5,390	5,489
退休金計劃供款	20	—
住屋福利、其他津貼及福利	1,200	1,216
	6,710	6,805

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（二零零零年：60,000港元）。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

6. 董事酬金 (續)

收取以下範圍酬金之董事人數：

	董事人數	
	二零零一年	二零零零年
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
	12	12

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60,000港元(二零零零年：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。

有關於本年度內授予之購股權，由於未具該購股權之市場價格，董事不能對該購股權定下一個準確的評估價，因此董事袍金並無包括其獲授予之購股權之價值。有關進一步詳情列載於本財務報表之附註25。

7. 五位最高薪酬人仕

本年度五位最高薪酬人仕中包括四位(二零零零年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註6內，其餘一位(二零零零年：一位)非董事最高薪人仕薪酬範圍乃於無至1,000,000港元(二零零零年：無至1,000,000港元)之間，其詳情列載如下：

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
基本薪金及花紅	440	650
退休金供款	4	—
	444	650

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

8. 稅項

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
本集團：		
其他地區	243	2,768
往年度之超額撥備	(1,714)	(1,138)
本年度列支／(撥回)	(1,471)	1,630

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（二零零零年亦無需撥備）。

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有法則、釋義和慣例計算而得之稅項。

9. 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430,512,000港元（二零零零年：75,765,000港元）。

10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度股東應佔日常業務淨虧損93,328,000港元（二零零零年：溢利10,379,000港元）及本年度內已發行股份股數661,184,000股（二零零零年：661,184,000（重申））計算。

本年度及去年度已發行股份股數已作調整，以反影載於本財務報表之附註31(b)所述本公司之供股影響。

於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，故於二零零一年三月三十一日止之年度內並無每股基本虧損之攤薄效應。二零零零年三月三十一日之年度內因無存有任何攤薄事項，故沒呈示該年度之每股攤薄盈利。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

11. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 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	(907,585)	(483,585)
	1,502,098	1,926,098
應收附屬公司	408,692	415,578
應付附屬公司	—	(637)
	1,910,790	2,341,039

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32。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

12. 固定資產

本集團	投資物業 港幣千元	於香港之	於中國之	租賃 樓宇修葺 港幣千元	傢俬、	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
		租賃土地 及樓宇 港幣千元	長期租賃 土地及樓宇 港幣千元		固定裝置及 辦公室設備 港幣千元		
成本值或估值：							
年初數	422,680	39,200	12,008	5,327	6,707	4,356	490,278
增加	—	—	—	1,286	1,316	726	3,328
出讓	—	—	—	—	(26)	(118)	(144)
由發展中物業轉入	19,102	—	—	—	—	—	19,102
重估盈餘／(虧損)	(42,352)	6,600	—	—	—	—	(35,752)
於二零零一年							
三月三十一日	399,430	45,800	12,008	6,613	7,997	4,964	476,812
累計折舊：							
年初數	—	—	897	3,788	4,827	2,501	12,013
年度內撥備	—	784	1,967	568	695	744	4,758
出讓	—	—	—	—	(23)	(42)	(65)
重估撥回	—	(784)	(1,861)	—	—	—	(2,645)
於二零零一年							
三月三十一日	—	—	1,003	4,356	5,499	3,203	14,061
賬面淨值：							
於二零零一年							
三月三十一日	399,430	45,800	11,005	2,257	2,498	1,761	462,751
於二零零零年							
三月三十一日	422,680	39,200	11,111	1,539	1,880	1,855	478,265
成本值或估值分析：							
成本值	—	—	2,868	6,613	7,997	4,964	22,442
估值	399,430	45,800	9,140	—	—	—	454,370
	399,430	45,800	12,008	6,613	7,997	4,964	476,812

於二零零一年三月三十一日，若干位於香港之租賃土地及樓宇及一項位於中國之租賃土地及樓宇，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5,300,000港元及9,140,000港元。其餘位於香港之租賃土地及樓宇已於本年度結算日後出讓，其於二零零一年三月三十一日之賬面值為40,500,000港元並列述於出讓淨值項下，詳情見本財務報表之附註31(c)。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

12. 固定資產 (續)

其餘位於中國之租賃土地及樓宇，董事認為本年度結算日該等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，因此並沒作出重估。

位於香港之租賃土地及樓宇乃以中期租約（估值約為250萬港元）及長期租約（估值約為4,330萬港元）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46,399,000港元（二零零零年：48,553,000港元）。

本集團若干位於香港之租賃土地及樓宇（賬面值44,750,000港元（二零零零年：38,150,000港元），已用作本集團獲授一般銀行信貸額之抵押（附註22）。

本集團之投資物業以租約持有並位於下列地區：

	二零零一年 港幣千元
香港	
— 長期租約	17,000
中國	
— 中期租約	361,000
— 長期租約	21,430
	399,430

本集團之所有投資物業於二零零一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382,430,000港元。抵押予一家銀行之香港投資物業於本年度結算日後售出（詳情見本財務報表之附註31(a)），該事項列述於出讓淨值項下。

若干投資物業（賬面值為214,098,000港元（二零零零年：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）。

本集團投資物業之進一步資料列載於本年報之第63至第65頁內。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

13. 發展中物業

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
年初數	319,182	253,335
增加	195,429	231,386
由持有之待發展物業轉入(附註14)	—	58,939
應佔溢利	—	41,900
	514,611	585,560
減:已收之銷售訂金及分期供款	—	(136,020)
	514,611	449,540
減值撥備	(10,701)	—
	503,910	449,540
轉至已竣工之待售物業	(139,702)	(130,358)
轉至投資物業	(19,102)	—
	345,106	319,182
部份歸入流動資產項下之待售發展中物業	(282,891)	(108,966)
	62,215	210,216

本集團之發展中業物位於中國並以中期及長期租約持有，賬面值分別約為147,517,000港元及197,589,000港元。

若干賬面值為147,463,000港元(二零零零年: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66至第67頁內。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

14. 持有之待發展物業

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
年初數	1,842,458	1,914,655
增加	86,488	28,318
永久減值撥備(附註26)	(310,168)	—
轉至發展中物業(附註13)	—	(58,939)
轉至發展中物業之重估儲備沖銷(附註26)	—	(41,576)
於二零零一年三月三十一日	1,618,778	1,842,458

本集團持有之待發展物業皆位於中國並以長期租約持有。

於本年度內，本集團獲有關政府權力機關批准，以其他位於中國並可供本集團未來發展之物業置換若干持有之待發展物業（於二零零一年三月三十一日之賬面總值為14.80億港元）。於本財務報表日，該物業之置換已進行至最後落實階段。

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67至第68頁內。

15. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
所佔淨資產	9,118	9,151
應收共同控制實體	786	—
應付共同控制實體	(9,866)	(11,219)
	38	(2,068)

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 二零零一年三月三十一日

15. 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

* 由安永會計師事務所以外之會計師審核。

16. 長期投資

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560

17. 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。

18. 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業賬面值包含101,331,000港元(二零零零年：136,730,000港元)之物業是以可變現淨值列賬。

若干賬面值為40,826,000港元(二零零零年：203,691,000港元)之已竣工之待售物業已用作本集團獲授銀行及其他人仕借貸之抵押(附註22)。

本集團已竣工之待售物業之進一步資料列載於本年報之第63至66頁內。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

19. 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。

此應收賬款在扣減呆壞賬撥備後之賬齡分析如下：

	二零零一年	
	結餘	百分率
	港幣千元	
0-30日	19,386	13
31-60日	6,140	4
61-90日	6,202	4
90日以上	116,268	79
	147,996	100

董事認為要編制於二零零零年三月三十一日之應收賬款較難實行。因此有關應收賬款之比較賬齡分析不作陳列。

20. 欠最終控股公司

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。

21. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零一年	
	結餘	百分率
	港幣千元	
0-30日	36,263	39
31-60日	—	—
61-90日	—	—
90日以上	56,018	61
	92,281	100

董事認為要編制於二零零零年三月三十一日之應付賬款較難實行。因此有關應付賬款之比較賬齡分析不作陳列。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

22. 附息之銀行借款及其他貸款

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
銀行透支：		
有抵押	9,325	8,228
銀行貸款：		
有抵押	352,001	408,464
無抵押	19,703	22,950
	371,704	431,414
其他貸款：		
有抵押	74,350	107,015
無抵押	15,279	—
	89,629	107,015
	470,658	546,657
銀行透支償還期：		
於一年內或提出要求時	9,325	8,228
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	284,927	357,219
於第二年內	10,538	41,504
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	75,868	32,208
五年以上	371	483
	371,704	431,414
其他貸款償還期：		
一年內	32,963	107,015
於第二年內	42,257	—
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,305	—
五年以上	13,104	—
	89,629	107,015
	470,658	546,657
歸入流動負債之部份	(327,215)	(472,462)
長期負債部份	143,443	74,195

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

22. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

- (a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：
- (i) 本集團若干位於香港之租賃土地及樓宇，其於結算日賬面總值為4,500萬港元；
 - (ii) 本集團若干於結算日賬面總值為2.14億港元之投資物業；
 - (iii) 本集團若干於結算日賬面總值為1.47億港元之發展中物業；
 - (iv) 本集團若干於結算日賬面總值為2,600萬港元之已竣工之待售物業；及
 - (v) 本公司三位董事之私人擔保。
- (b) 本集團若干於結算日賬面總值為1,500萬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5.5%至6.5%。
- (c) 按原來協議所定，若干總數約71,840,000港元之銀行貸款於二零零零年十月及二零零一年十二月到期償還。本年度結算日之後，本集團與銀行簽訂續期協議，銀行同意將本集團57,600,000港元之貸款額之還款期延至二零零四年五月，而餘下之14,240,000港元已於二零零一年五月償還。據此，該57,600,000港元之銀行貸款於結算日歸入非流動負債。

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之條款，購買代價將於有關項目開始發展後並根據發展進度支付。餘額將不需於一年內支付，因本公司董事確認從本年度結算日起一年內該等發展將不會展開。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

24. 遞延稅項

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4.44億港元（二零零零年：5.23億港元）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600萬港元（二零零零年：400萬港元），依董事意見，此等遞延稅項負債在可見將來不會兌現。

25. 股本

股份	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
法定股本		
1,500,000,000股普通股（每股面值0.10港元）	150,000	150,000
已發行及已繳足股本		
640,000,000股普通股（每股面值0.10港元）	64,000	64,000

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之非執行董事）或僱員接納購買本公司股份之購股權。購股價格由董事釐定並通告有關僱員。該釐定之購股價格不可低於購股權授予日期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。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之本公司股份）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（該等其他未行使之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之購買權計劃，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）。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

25. 股本

購股權 (續)

任何人仕不可於此計劃中獲授予購股權令其於全面行使購股權時導致本公司於此計劃中已發行或可發行予其之股份總量超出當時依此計劃已發行或可發行股數的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。

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，以每股0.32港元之價格認購本公司每股面值0.1港元之普通股股份。行使價每股0.32港元乃根據本公司購股權計劃內之條款而釐定。自授予日起至今，並無任何購股權被行使。

本公司於完成載於本財務報表之附註31(b)所述之供股後，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0.32港元調整至0.20港元。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

26. 儲備

本集團	股份	繳入	資本	土地及	投資物業	持有之	匯兌波動	保留溢利	合計
	溢價	盈餘	儲備	樓宇	重估儲備	物業	儲備		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	重估儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於一九九九年四月一日	289,500	131,803	814	4,631	151,456	1,623,131	(472)	151,189	2,352,052
收購附屬公司之資本儲備	—	—	707	—	—	—	—	—	707
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
於二零零零年三月三十一日									
及年初數	289,500	131,803	1,521	3,973	102,456	1,585,938	(472)	161,568	2,276,287
收購附屬公司									
額外權益之資本儲備	—	—	8,331	—	—	—	—	—	8,331
重估溢價／(虧絀)	—	—	—	7,078	(42,352)	—	—	—	(35,274)
持有之待發展物業永久減值撥備(註14)	—	—	—	—	—	(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	289,500	131,803	9,852	11,051	60,104	1,275,770	(472)	68,240	1,845,848
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	289,500	131,803	9,852	11,051	60,104	1,275,770	(472)	68,240	1,845,848
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

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

26. 儲備 (續)

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
於一九九九年四月一日	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 及年初數	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	289,500	2,409,483	(853,208)	1,845,775

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。

27. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務溢利／(虧損)與經營業務之現金流入淨額調節表：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
經營業務之經營溢利／(虧損)	(65,610)	52,398
利息收入	(164)	(519)
折舊	4,758	2,089
出售固定資產虧損	79	46
租賃土地及樓宇之重估盈餘	(2,167)	(854)
發展中物業及已竣工之待售物業 之減值撥備／(撥回)	41,399	(900)
呆壞賬撥備	14,980	1,648
發展中物業之減少／(增加)	(183,337)	11,669
持有之待發展物業之增加	(37,670)	(28,318)
應收賬款之減少／(增加)	(15,966)	225,067
已竣工之待售物業之減少／(增加)	195,232	(2,304)
預付款、按金及其它應收款之減少	26,192	6,201
應付賬款之增加	47,938	1,116
其他應付款及應計負債之增加	3,051	18,850
已收按金之增加／(減少)	(1,294)	5,022
欠最終控股公司之增加額	—	1,124
經營業務之現金流入淨額	27,421	292,335

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

27. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 於本年度內之融資變動分析：

	銀行及 其他借貸 港幣千元	長期應付款 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
於一九九九年四月一日	675,213	249,476	9,606	51,242
來自融資之現金流出淨額	(136,784)	(71,154)	—	—
本年度應佔業績	—	—	5,784	—
欠最終控股公司之增加額	—	—	—	1,124
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 及四月一日	538,429	178,322	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)	—
持有之待發展物業之增加	—	48,818	—	—
於二零零一年三月三十一日	461,333	227,140	4,181	131,771

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

27. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購附屬公司

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 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
	—	(707)
收購所發生之資本儲備	—	137
支付方式：		
現金	—	137

收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出分析：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 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	—	(137)

於去年度內所收購之附屬公司對本集團之現金流量、營業額及該年度之除少數股東權益前之綜合稅後溢利並無作出顯著貢獻。

28. 或然負債

於二零零一年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為271,776,000港元(二零零零年：60,482,000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。

於二零零一年三月三十一日，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181,077,000港元。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

29. 承擔

(a) 資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
物業發展開支：				
已簽約	81,703	57,660	—	—
已授權但未簽約	318,852	400,455	—	—
	400,555	458,115	—	—

(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	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
一年內	456	38	—	—
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	156	—	—
	456	194	—	—

(c) 根據本集團與一個第三者(「該買家」)就若干已竣工之物業(「該物業」)所簽訂之買賣合約及有關補充協議，本集團保證於二零零一年十二月三十一日支付1,000萬元人民幣予該買家，以換取該物業的所有租金收入。

30. 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，本集團有如下重大的關連人仕交易：

(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(樓面面積約為700平方呎)提供予中旅—沿海交通投資有限公司作為其辦公室，月費為55,000港元，該執照合約於二零零零年十二月三十一日結束。本年度，本集團於此項的收入為495,000港元。

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

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

30. 關連人仕交易 (續)

- (b) 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之非專有許可證，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所有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. 本年度結算日後之事項

- (a) 於二零零一年三月十九日，本集團與一獨立第三者簽訂買賣協議，出售本集團位於香港之一個投資物業，代價為1,700萬港元現金。此項交易於二零零一年五月二十二日完成。
- (b) 於二零零一年四月二十四日，本公司按每持有五股現有股份獲發三股供股股份及以現金供股價每股0.16港元之方式發行合共3.84億股、每股股份面值0.10港元之普通股（「該供股」）。該供股所得共約5,800萬港元之淨資金將用作償還欠最終控股公司之款項。
- (c) 於二零零一年五月七日，本集團與一獨立第三者簽訂買賣協議，出售本集團位於香港之一個物業（作固定資產持有），代價為4,200萬港元現金。此項交易於二零零一年六月二十九日完成。

32. 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 二零零一年三月三十一日

32. 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／ 香港	普通股 50,000美元	100%	投資控股
Brimmington Holdings Inc.	英屬 維爾京群島／ 香港	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%	不活躍
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%	不活躍
沿海裝修工程 有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	不活躍
沿海福建集團 有限公司	香港	普通股 2港元	100%	不活躍
沿海綠色家園發展 (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#	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 人民幣	100%	物業發展

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

32. 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 (廈門)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%	不活躍
Coastal Realty Consultancy Limited	英屬 維爾京群島／ 香港	普通股 1美元	100%	不活躍
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iii)	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
沿海置業(香港) 有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	不活躍
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 人民幣	100%	物業管理
沿海物業(中國) 有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	不活躍
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

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

32. 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 (武漢)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#	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%	不活躍
龍悅投資有限公司	香港	普通股 2港元	100%	不活躍
Drummond Overseas Inc.	英屬 維爾京群島／ 香港	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
泛偉發展 有限公司	香港	普通股 10,000港元	100%	物業投資
Gear Up Finance (BVI) Limited	英屬 維爾京群島／ 香港	普通股 1美元	100%	投資控股
融匯財務 有限公司	香港	普通股 2港元	100%	不活躍
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

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

32. 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)：				
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
Pacific Island Limited	英屬 維爾京群島／ 香港	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／ 香港	普通股 100美元	100%	投資控股
上海沿海鑫橋 置業有限公司 [^]	中國	10,000,000 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 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
上海滬天物業管理 服務有限公司 [^]	中國	3,000,000 人民幣	100%	物業管理
Singhouse Investment Limited	英屬 維爾京群島／ 香港	普通股 1美元	100%	投資控股
Star Plus Development Limited	英屬 維爾京群島／ 香港	普通股 1美元	100%	投資控股

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

32. 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)：				
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／ 香港	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%	不活躍
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
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) 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二零零一年三月三十一日應佔廈門香江花園發展項目之溢利分享比率。

財務報表附註 二零零一年三月三十一日

32. 附屬公司資料 (續)

(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

* 中資獨資企業

^ 合作企業

33. 財務報表之批准

本財務報表於二零零一年七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)	於二零零一年	集團應佔 項目發展 之權益	落成日期
				三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)		
中國境內						
綠色智慧城 第一、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	42,478	96%	二零零零年 六月及 二零零零年 十二月
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
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	10,748	100%	一九九七年 十一月
聚龍大廈 第一期	深圳羅湖區 東門中路與 文錦中路交界處	住宅 附帶商業 面積	25,322	1,181	100%	二零零零年 三月
華中•萬商 廣場	武漢 江漢里仁巷	商業/ 寫字樓	79,985	64,632	100%	一九九六年 十二月
鷺江新城 第二期	廈門蓮花區 蓮花路/呂嶺路	住宅	42,013	11,695	100%	二零零零年 八月

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)	於二零零一年	集團應佔 項目發展 之權益	落成日期
				三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)		
中國境內 (續)						
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
國際大廈 (註1)	福州 鼓樓區 五四路5C	寫字樓		307		一九九零年

註1：由中國國內其他發展商開發。

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)	於二零零一年	集團應佔 項目發展 之權益	落成日期
				三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)		
香港						
沙田第一城 (註1及2)	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 (註1及2)	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 (註1及2)	香港銅鑼灣 百德新街55號 10樓B室	住宅		109		一九五八年
環球大廈 (註1及3)	香港德輔道中19號 14樓1402室	商業		473		一九八零年
環球大廈 (註1及4)	香港德輔道中19號 14樓1409室	商業		165		一九八零年

附註1： 本集團持有之面積為可售面積。

附註2： 三個住宅物業由本集團用作員工宿舍。

附註3： 此物業於本年度內主要用作本集團辦公地點，於本年年結日後，此物業已出售予一位獨立第三者。

附註4： 本集團持有作投資用途，於本年年結日後，此物業已出售予一位獨立第三者。

附註5： 本集團持有之所有位於香港之物業乃由其他獨立發展商開發。

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)	於二零零一年	集團應佔 項目發展 之權益	落成日期
				三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)		
百合花園 第二座	上海徐匯區 浦北路999號	住宅	11,387	406	100%	一九九四年 十二月
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

發展中物業

物業名稱	地址	發展項目 類別	發展項目	集團應佔 發展項目 之權益	預計 落成日期 (註一)
			預計之 樓面面積 (平方米)		
綠色智慧城 第三期	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	45,830	96%	二零零二年
羅馬公館	福州鼓樓區 河邊街1號及華林路 156至158號	住宅	40,443	100%	二零零二年
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
上海麗水華庭 第一期	上海松江區 新橋53號地塊	住宅	60,172	100%	二零零二年

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／商業	29,260	100%	二零零二年
鷺江新城 第三及四期	廈門蓮花區 蓮花路呂嶺路	住宅 附帶商業 面積	75,483	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)	發展目 之預計 樓面面積 (平方米)	集團應佔 發展項目 之權益
鞍山綠色智慧城 (第一、二及三期除外) 高新技術產業開發區A區 汪峪路北及深營路東	鞍山	住宅附帶 商業面積	115,807	212,871	96%
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%
上海麗水華庭(第一期除外) 上海松江區新橋53號地塊	上海	住宅	181,989	134,504	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)	發展目之預計樓面面積 (平方米)	集團應佔發展項目之權益
漢陽區洗馬長街龜山以東	武漢	商業／住宅	16,080	80,400	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%
江漢區民族路與長堤街交界	武漢	商業／住宅	33,390	166,950	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%
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%
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%

股東週年大會通告

茲通告沿海物業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零一年八月二十八日(星期二)上午十時假座香港干諾道中一號香港富麗華酒店四樓唐廳舉行股東週年大會，以便討論及處理下列事項：

1. 省覽本公司截至二零零一年三月三十一日止年度已審核之財務報表、董事局報告及核數師報告。
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. 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
 - (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

股東週年大會通告

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

「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，本大會通告所載之第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
鄭榮波
公司秘書

香港，二零零一年七月二十五日

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士代表出席，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。