

2	公司資料
3	股權結構及主要業務
4	財務摘要
6	主席報告
8	業務討論與分析
17	董事簡介
19	董事局報告
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	綜合現金流量表
31	資產負債表
32	財務報表附註
75	主要物業一覽表

### 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

鄧立人先生  
羅健豪先生\*\*\*  
黃英豪先生\*\*\*\*

### 公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, AHKSA

### 核數師

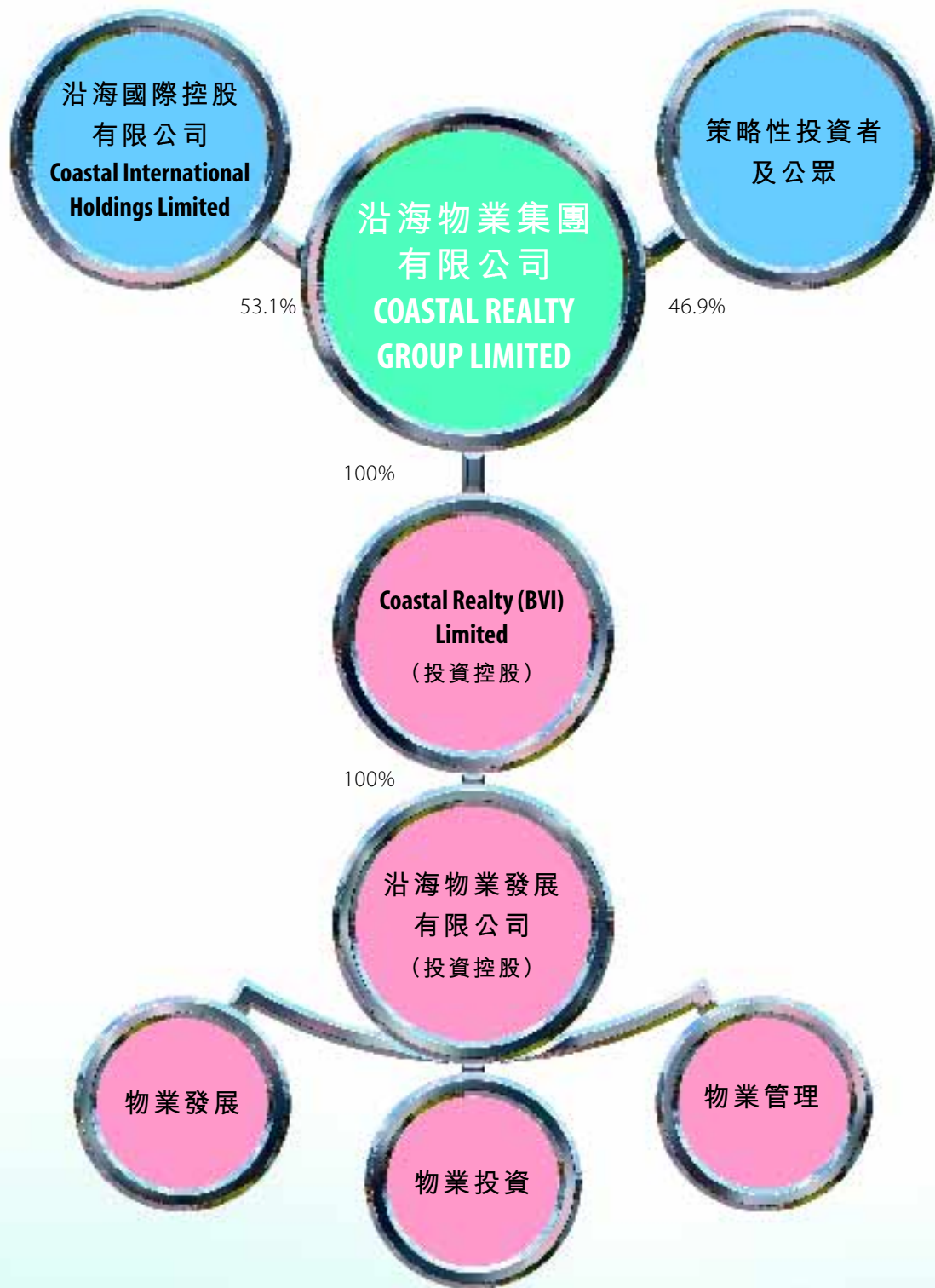
安永會計師事務所  
執業會計師

\* 於二零零一年八月十三日退休並辭任

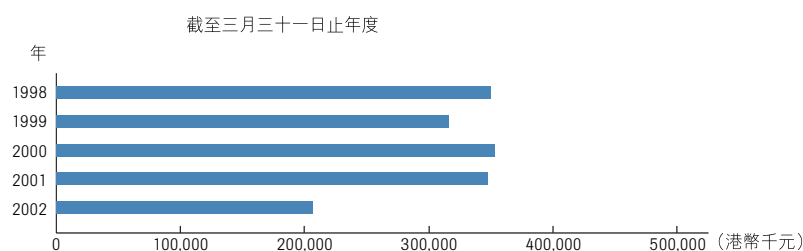
\*\* 於二零零一年八月十三日辭任

\*\*\* 於二零零二年七月二十九日獲委任

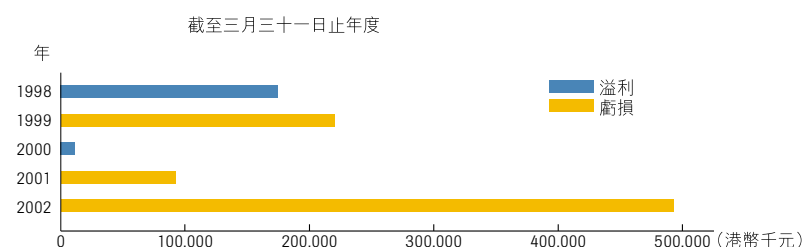
\*\*\*\* 於二零零二年七月二十九日辭任



## 營業額



## 股東應佔淨溢利／ (虧損)



## 業績

以下為摘錄自本集團過去五個財政年度經審核財務報表之已公佈綜合業績概要，並已就財務報表附註3詳載之有關股息之會計政策變更所引起之影響作出追溯之調整：

	截至三月三十一日止年度				
	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	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
營業額	<b>201,996</b>	355,562	369,665	314,022	361,300
除稅前溢利／(虧損)	<b>(494,121)</b>	(92,737)	17,793	(260,932)	187,844
股東應佔日常業務 淨溢利／(虧損)	<b>(499,507)</b>	(93,328)	10,379	(228,794)	171,000
股息	—	—	—	—	25,600

## 資產、負債與少數股東權益

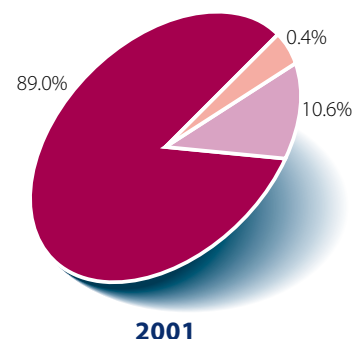
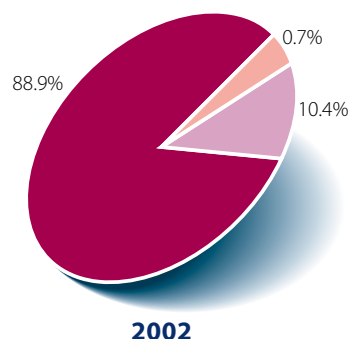
	截至三月三十一日止				
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
總資產	<b>2,580,427</b>	2,952,729	3,289,360	3,548,669	4,021,515
總負債	<b>(1,097,713)</b>	(1,038,700)	(938,066)	(1,123,011)	(1,207,806)
少數股東權益	<b>(7,578)</b>	(4,181)	(11,007)	(9,606)	(9,272)
淨資產	<b>1,475,136</b>	1,909,848	2,340,287	2,416,052	2,804,437

註1：本集團於一九九八年三月三十一日之淨資產值已就財務報表附註3詳載之有關股息之會計政策變更對結算日後宣派之股息之影響作出調整。

## 營業額與溢利／（虧損）之分析

### 營業額分佈

- 物業銷售
- 租金收入
- 物業管理



### 營業額分佈

- 物業銷售
- 租金收入
- 物業管理

合計

截至三月三十一日止年度  
二零零二年 二零零一年  
港幣千元 港幣千元

物業銷售	<b>179,574</b>	316,574
租金收入	<b>21,110</b>	37,718
物業管理	<b>1,312</b>	1,270
<b>合計</b>	<b>201,996</b>	355,562

截至三月三十一日止年度  
二零零二年 二零零一年  
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
- 公司及其他

利息收入

經營業務虧損

融資成本

佔共同控制實體之溢利及虧損

除稅前虧損

物業銷售	<b>(448,302)</b>	(64,335)
租金收入	<b>1,780</b>	17,197
物業管理	<b>548</b>	481
公司及其他	<b>(28,042)</b>	(19,117)
<b>合計</b>	<b>(474,016)</b>	(65,774)
利息收入	<b>157</b>	164
經營業務虧損	<b>(473,859)</b>	(65,610)
融資成本	<b>(17,900)</b>	(27,094)
佔共同控制實體之溢利及虧損	<b>(2,362)</b>	(33)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(494,121)</b>	(92,737)

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」),向眾股東報告有關本集團截至二零零二年三月三十一日止年度的營運情況如下:

### 業績

於截至二零零二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2億港元,股東應佔虧損約為5億港元。

### 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

本集團經歷了另一個困難的財政年度。歷年遺留下來的項目持續出現價格下滑的情況,嚴重地打擊了本集團的業績表現,本年度股東應佔淨虧損中有共約5.1億港元仍源自對待發展物業、發展中物業及已竣工待售物業的減值撥備,其中約有3.8億港元乃由於武漢土地的置換而產生,約有0.95億港元乃由於若干發展中物業之規劃最近被當地有關政府部門作出修改而產生。本集團於採取積極出售歷年遺留下來項目的行動的同時也沒有忽略開發新項目的重要性,於本年度內,本集團啟動了幾個新項目,它們為上海麗水華庭第一期,廈門鷺江新城第四期及武漢麗水佳園第一期。而開發中的項目有深圳聚龍大廈第二期,廈門鷺江新城第三期,福州羅馬公館及鞍山綠色智慧城第三期,此等項目在本年度內取得了一定的進展,已有大部份的項目於本年度內開始對集團的收入作出貢獻,而預計當此等項目於來年建設竣工後以及隨著銷售的推進,它們將會對本集團的業績作出更顯著的貢獻。就物業出租的業務方面,整體的租金收入水平於本年度內仍然疲弱,然而武漢華中•萬商廣場的出租率得到了顯著的改善,差不多所有的可租樓面面積均已租出,預計來年此物業的租金收入將會大幅的提高。



曾文仲先生  
主席

土地儲備方面，本集團於本年度內與武漢當地有關政府部門就把七塊土地置換為位於武漢一個新區的1,950畝（約130萬平方米）地塊完成了置換手續，而於本年度內武漢麗水佳園第一期的建設已於其中的一塊置換土地上展開。於本年度內，本集團也於北京購買了一塊土地，該塊土地計劃開發為一個別墅小區。

### 展望

預期中國來年的經濟增長將維持強勁勢頭，而中國二零零二年的國民生產總值預計將達到7%的增長，中國成功加入世界貿易組織以及申辦二零零八年北京奧運會的成功將會為中國未來數年的經濟持續增長創造有利的條件。

預期於未來數年，中國房地產市場將會保持活躍與興旺。家庭收入的改善，銀行利息低企，政府傾斜性鼓勵個人購房的政策將帶動內銷住宅市場的強勁發展。預計配套有多元化增值服務及設施，例如社區服務、電訊設施及優質物業管理服務等而價格適中的優質住宅將受到國內市場的歡迎。然而預期短中期內市場還是會以供應為主導，故房地產市場的競爭將會非常激烈。本集團有信心並具備有足夠的能力面向未來的挑戰及捕捉商業機會。

### 致謝

於本年內，謝琳水先生退休並辭去執行董事一職，林震存先生因私人原因辭去非執行董事一職，於年結後，黃英豪先生因私人原因於二零零二年七月二十九日辭去獨立非執行董事一職。本人僅代表董事局藉此機會對謝先生、林先生與黃先生在職時所作出的寶貴貢獻深表感謝。

於年結後，羅健豪先生於二零零二年七月二十九日獲委任為獨立非執行董事，本人謹代表董事局藉此機會歡迎羅先生加入本公司董事局。

本人同時也非常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。

曾文仲

主席

香港，二零零二年七月三十日

## 業務分析

截至二零零二年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約20,200萬港元的營業額，比去年同期下降約43%。

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列載如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零二年		二零零一年	
	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	<b>179,574</b>	<b>(448,302)</b>	316,574	(64,335)
租金收入	<b>21,110</b>	<b>1,780</b>	37,718	17,197
物業管理	<b>1,312</b>	<b>548</b>	1,270	481
公司及其他	-	<b>(28,042)</b>	-	(19,117)
利息收入	-	<b>157</b>	-	164
合計	<b>201,996</b>	<b>(473,859)</b>	355,562	(65,610)

註：若干去年之數字已按本年度之重列方式而作重新歸類。

本集團於本年度內之營業額主要乃來自中華人民共和國境內之營運。

在物業銷售方面，本年度錄得約17,957萬港元的營業額，比去年下降約43.28%。下降原因主要乃由於鞍山綠色智慧城的銷售受到當地市場競爭變得激烈而出現放緩的影響以及在本年內可供銷售或預售的樓面面積有所減少。本年內銷售收入的主要來源為廈門鷺江新城第二、三期，鞍山綠色智慧城第一、二、三期，上海金橋花園及武漢華中萬商•廣場之銷售及預售，分別佔物業銷售營業額的34.24%，31.13%，13.39%及10.07%，其餘11.17%乃出售深圳聚龍大廈第一期及上海百合花苑少量剩餘面積以及上海麗水華庭和深圳聚龍大廈第二期之初始預售所得。

與去年相比，本年度的租金收入約為2,111萬元，下降約44.03%。下降的主要因為在本年內終止了一項替客戶出租若干該客戶已買下之上海金橋花園物業的安排以及出售了位於香港環球大廈的出租物業。武漢華中•萬商廣場，上海金橋花園及上海金橋大廈乃為本年度租金收入的主要來源，其收入分別佔本年度的租金收入約57.19%，32.24%及9.46%。於本年內上海金橋大廈的租務市場仍然低迷，導致租金及出租率持續受壓，故此物業的收入仍然疲弱，然而武漢華中•萬商廣場的出租率得到了顯著的改善，差不多所有的可租樓面面積均已租出，故華中•萬商廣場的租金收入從去年的740萬港元提升到今年的1,207萬港元。



### 業務分析 (續)

物業管理方面，本年度收入比去年略升約3.31%，原因是本集團於本年度內開始為鞍山綠色智慧城第二期提供物業管理服務所致。

包含於「公司及其他」分類之經營業績貢獻中有由於本年度內出售一投資物業所產生之虧損約772萬港元，而餘額則為公司的一般行政費用開支，該費用開支大約維持在去年的同等水平。

本集團於本年度錄得股東應佔淨虧損約49,951萬港元，去年股東應佔淨虧損約為9,333萬港元。本年度出現虧損的主要原因為：

1. 於本年度內，由土地置換引發出若干待發展物業減值撥備約37,965萬港元（註i）；
2. 於本年度內，為若干發展中物業作出約9,469萬港元之減值撥備（註ii）；
3. 於本年度內為若干持有之待售物業作出了約3,600萬港元之減值撥備；
4. 於本年度內集團為上海金橋花園進行了一次促銷，其中停車位的出售產生了538萬港元的虧損；
5. 於本年度內出售一投資物業而實現之重估虧絀約772萬港元；
6. 於本年度內由於新項目的開發步伐比預期慢，故可供出售或預售的建築面積較少；
7. 於本年度內出售的物業有一大部份屬早期開發的項目，該等項目毛利較低；及
8. 出租收入由於以上所述於本年度內終止了一項替客戶出租若干本集團售予該客戶的物業的安排而減少。

註i： 於本年度內本集團與武漢當地的有關政府部門就把七塊土地置換為位於武漢一個新區的1,950畝（約130萬平方米）地塊完成了置換的手續。由於該資產置換，被置換之七塊土地之應佔重估儲備約125,621萬港元於置換時便被轉入保留溢利賬中，同時對持有待發展物業作出了約37,965萬港元的減值撥備，該撥備乃根據一家獨立的專業評估師事務所對此等新地塊於二零零二年三月三十一日的價值所作的評估而釐定，並且於置換時土地出讓金下降了6,365萬港元（乃新物業與被置換物業應付土地出讓金的差額），該金額已計入損益賬中為收益。

註ii： 此撥備產生的主要原因為若干發展中物業之規劃最近被當地有關政府部門作出修改。

### 主要物業及發展項目簡介

本集團仍繼續推行聚焦於為中國境內中產階層提供優質住宅小區的業務策略，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。

第一期及第二期的建設已竣工，兩期的總建築面積為183,959平方米。於本年度末止已售出約84%的建築面積。

建築面積約達48,339平方米的第三期工程於二零零一年三月動工並於二零零二年四月竣工。第三期主要為低密度住宅物業，並包括約4,066平方米的商用面積。截至本年度末已預售的第三期建築面積約有35%。

建築面積約達32,148平方米的第四期工程已於二零零二年四月動工，第四期含有住宅、商用面積及停車位，預計於二零零三年一月竣工，第四期已於二零零二年五月開始預售。

#### 北京麗水佳園別墅

此開發項目的佔地面積約為410,000平方米，並計劃開發為一個別墅小區。目前，此項目的詳細發展規劃仍在設計過程中。

#### 福州羅馬公館

此項目為一幢總建築面積40,443平方米的住宅樓宇，其中住宅面積約佔35,222平方米，位於兩層地庫內的停車場及儲物間面積約佔5,221平方米。

此項目的工程預期於二零零二年十二月完成，而計劃於二零零二年九月開始進行預售。

#### 青島香海花園

此項目之合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於青島香海花園的所有物業權益予該獨立第三者，截至本年度末，該協議尚未執行完畢，預計該出售將不會為本集團帶來重大的盈利或虧損。

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 上海百合花苑，第二座

所有上海百合花苑第二座的剩餘建築面積均於本年度內售出。

#### 上海金橋花園

於一九九七年十一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92%的建築面積，還剩少量的面積約5,242平方米持有待售。

#### 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，此項目佔地約259,984平方米。整個項目將分期開發。

第一期約有59,939平方米的建築面積，而工程已於二零零一年七月開始施工，預計二零零二年九月竣工。預售已於二零零二年一月開始進行。截至本年度末，約有6%的建築面積已預售出。

#### 深圳聚龍大廈

深圳聚龍大廈為一個包括兩座住宅塔樓及兩層商業裙樓之發展項目。

此項目第一期（第一座）於二零零零年三月完成，總建築面積為25,322平方米，截至本年度末，已售出面積約97%。餘下832平方米的建築面積（主要為停車位）由本集團持有待售。

此項目第二期（第二座）工程於二零零零年九月動工，計劃於二零零三年三月竣工。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進行預售，截至本年度末，約18%的建築面積已預售出。

本集團現正繼續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。由於近期土地局對此項目的規劃作出了修改，因而可能會導致此項目的商業可行性出現問題，故此在現階段很難判定此項收購是否能實現。

### 主要物業及發展項目簡介 (續)

#### 武漢華中•萬商廣場

武漢華中•萬商廣場為一座9層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積79,985平方米。截至本年度末，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，而持有待售地庫停車面積及八至九樓的寫字樓面積約共14,781平方米。

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。

#### 武漢麗水佳園

此項目仍開發自本集團從原持有七塊土地置換而得新地塊的其中一幅，項目將分兩期進行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，總建築面積約為300,000平方米。

第一期工程的建築面積約為108,334平方米，已於二零零二年三月動工，預計於二零零三年中竣工，預期於二零零二年九月開始進行預售。

#### 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。

第一期的建築面積約為17,297平方米，該期已於一九九八年六月竣工並已全部售出。

第二期的建築面積約為42,013平方米，並已於二零零零年八月竣工。截至本年度末，已售出約74%的建築面積。餘下約10,893平方米的建築面積（主要為停車位）由本集團持有待售。

第三期的建築面積約為29,237平方米，預計於二零零二年九月竣工。截至本年度末，約75%的第三期建築面積已預售出。

第四期的工程已於二零零二年三月動工並預期於二零零三年底竣工，第四期的建築面積約為45,864平方米，其中住宅及商用面積分別佔38,370平方米及3,632平方米。預售已於二零零二年六月開始進行。

#### 廈門香江花園

此項目為一個住宅／商業發展項目，於一九九三年十二月完成。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。

## 主要物業及發展項目簡介 (續)

### 香港環球大廈1402室

此物業原用作本集團於香港之總辦事處，於本年度內，此物業已售予一獨立第三者。

### 香港環球大廈1409室

此物業原由本集團持有作為投資物業，於本年度內，此物業已售予一獨立第三者。

## 本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團與武漢當地的有關政府部門就把七塊土地置換為位於武漢一個新區的1,950畝(約130萬平方米)地塊完成了置換手續，約125畝(約83,333平方米)的新置換土地已被調度供開發武漢麗水佳園一期之用，其計劃建築面積約為108,334平方米。

於本年度內，本集團已從鞍山土地儲備調度合共10,700平方米的土地面積供鞍山綠色智慧城第四期(其建築面積約為32,148平方米)發展之用。

由於青島香海花園項目的合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於青島香海花園的所有物業權益，故涉及此項目的土地儲備已從本集團的土地儲備組合中剔除。

本集團的土地儲備位於鞍山、武漢及上海，以下為該土地儲備的概要：

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
鞍山－綠色智慧城 (除第一、二、三及四期外)	105,107	179,521	96%
上海麗水華庭(除第一期外)	181,989	134,504	100%
武漢－(除武漢麗水佳園第一期外)	1,216,667	2,391,666	100%
合計	1,503,763	2,705,691	

### 本集團持有供未來發展之土地使用權 (續)

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271萬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。

本集團將不斷尋找合適土地供日後發展之用。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

於截至二零零二年三月三十一日止年度內，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及其他借貸及股本籌集。

於本年度內，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6,000萬港元已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。

於二零零二年三月三十一日，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結存及附抵押存款）約4.23億港元。淨借貸額與股東權益的比例（其計算方式為淨借貸額與淨資產之百分比）從去年的約20.71%上升了約7.97%至今年的約為28.68%，上升的主要原因為本集團的總淨資產由去年的19.10億港元下降至今年的14.75億港元。

## 借貸及抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	<u>港幣千元</u>
銀行透支償還期：	
於一年內或提出要求時	9,141
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	284,702
於第二年內	63,384
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	111,468
	<u>459,554</u>
其他貸款償還期：	
一年內	66,542
於第二年內	558
於第三年至第五年內（包括道尾兩年）	1,673
五年以上	12,037
	<u>80,810</u>
	<u>549,505</u>

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	<u>港幣千元</u>
人民幣	442,149
港元	93,424
美元	13,932
	<u>549,505</u>

借貸之利率仍按正常商業條件釐定。

### 借貸及抵押 (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約為300萬港元；
  - (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為3.05億港元之投資物業；
  - (iii) 本集團若干於結算日賬面總值約為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約為2,000萬港元之已竣工之待售物業；
  - (v) 本公司及其附屬公司之公司擔保；及
  - (vi) 本公司兩位董事及一位前董事之個人擔保。
- (b) 若干其他貸款乃以本集團若干於結算日賬面總值約為2,200萬港元之已竣工之待售物業作抵押。

### 匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國大陸，大部份的收入與支出均為人民幣，於過去幾年，人民幣的匯率表現穩定，董事局看不到任何情況於可見的將來會導致人民幣匯率出現異常的波動，故此董事局認為本集團並不承受有過度的匯兌波動風險。

### 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。

### 職員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有960名員工，員工的薪酬標準是基於員工的工作表現、技能及經驗，以及行業的慣例。除基本工資及與業績表現掛勾的分紅外，本集團也提供了一些其他的福利給員工，包括強制性公積金，醫療保險及購股權。



### 執行董事

**曾文仲先生**，六十歲，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三十一年之經驗，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**，四十四歲，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十八年。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**，四十四歲，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十四年。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。

**鄭榮波先生**，四十二歲，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十六年之經驗。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**，五十八歲，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。

### 非執行董事

**林保生先生**，六十歲，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三十三年。林先生現為一家中國福建省銀行之副行長。

**魏祥梯先生**，四十六歲，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二十年。魏先生現為一家中國福建省銀行的經理。

**鄭洪慶先生**，五十四歲，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。

**鄧立人先生**，五十七歲，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。

**羅健豪先生**，三十四歲，為本公司於二零零二年委任之獨立非執行董事。羅先生畢業於香港浸會大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會及英國特許會計師公會資深會員。羅先生現時於香港執業為執業會計師。

董事局謹將本公司及本集團截至二零零二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主要業務性質的變動。

## 分類資料

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度按主要業務及地區劃分之營業額及所佔經營業績之分析已載於財務報表附註4。

## 業績及股息

本集團截至二零零二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已載於財務報表第27至74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並經適度重新分類及公佈之業績、資產、負債及少數股東權益的概要已載於本年報的第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已載於財務報表附註14。

## 發展中物業

本集團發展中物業之變動詳情已載於財務報表附註15。

## 持有之待發展物業

本集團持有之待發展物業之變動詳情已載於財務報表附註16。

## 股本及購股權

本公司之股本及購股權詳情已載於財務報表附註27。

## 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已載於財務報表附註28。

## 可分派之儲備

於二零零二年三月三十一日，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1,048,282,000港元。此外，本公司於二零零二年三月三十一日之股份溢價賬內之310,980,000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%是來自本集團之最大的五個客戶。於本年度內，本集團向本集團最大的五個供應商所作之採購佔本集團採購額之60%，而其中最大的供應商佔採購額之33%。

就董事局所知，並無任何董事或其各自之關連人仕，或任何持有本公司已發行股本5%以上之股東，於本集團之最大的五個客戶或最大的五個供應商中擁有任何權益。

## 董事

於本年度內本公司之董事為：

執行董事：

曾文仲

江 鳴

陶 林

謝琳水

鄭榮波

林振新

(於二零零一年八月十三日退休並辭任)

## 董事 (續)

非執行董事：

鄭洪慶

林震存

林保生

魏祥倬

(於二零零一年八月十三日辭任)

獨立非執行董事：

鄧立人

羅健豪

黃英豪

(於二零零二年七月二十九日獲委任)

(於二零零二年七月二十九日辭任)

根據本公司之公司細則87(1)條款，江鳴先生、林保生先生、魏祥倬先生及鄧立人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。

## 董事之簡歷

本公司董事之簡歷資料已載於本年報第17至18頁內。

## 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34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

於二零零二年三月三十一日，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)	—	543,680,000
江鳴	(a)及(b)	—	543,680,000
陶林	(a)及(b)	—	543,680,000
鄭榮波	(a)及(b)	—	543,680,000
林振新	(a)及(b)	480,000	543,680,000

### (ii) 持有沿海物業發展有限公司（本公司之附屬公司）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
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：

- 497,600,000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%，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）持有25%，及Roseford Resources Limited（其所有附投票權之已發行股本由CIH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%。
- 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46,080,000股股份合共佔本公司已發行股本之4.5%。
- 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之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。

### 董事於股份之權益 (續)

除上述所披露者外，於二零零二年三月三十一日，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，除已於以下「購股權」一節披露外，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。

### 董事購股或債券之權利

除於以下「購股權」一節所披露者外，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。

### 購股權計劃

本公司於一九九七年九月二十日採納了一個購股權計劃（「該計劃」），旨在向本集團之成就作出貢獻之合資格參與者給予激勵及獎勵，該計劃之合資格參與者包括本公司或其附屬公司之董事（但並不包括本公司之非執行董事）或本集團之僱員，該計劃於本公司股份於一九九七年十月十六日上市時生效，並除非被取消或修訂，其有效期限為自生效日起10年。

該計劃項下授予認購之最高股份數量（包括據該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尚未行使的購股權而需發行的股份（該等其他尚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的10%（其計算不包括依該計劃所發行之股份）。

任何人仕不可於該計劃中獲授予購股權致使其於全面行使購股權時導致本公司於該計劃中已發行或可發行予其之股份總量超出當時依該計劃已發行或可發行股數的25%。

該計劃授予的購股權的行使價格由董事釐定，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。

購股權計劃 (續)

據該計劃授予的購股權無須支付任何代價但必須於購股權邀請發出後21天內接納。授予購股權的行使期限由董事決定，並由購股權之歸屬期完結後開始，及止於購股權邀請發出日期起計不超過10年期限或該計劃屆滿日期（以較早為準）。

於二零零一年八月二十三日，聯交所宣佈修訂聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十七章有關購股權計劃之規定，並於二零零一年九月一日起生效。若本公司希望繼續在該計劃項下授予購股權，本公司必須遵守上市規則第17章的有關新規定。

以下為於該計劃項下授出而於本年度內尚未行使之購股權：

姓名或參與者類別	購股權數量					於二零零二年三月三十一日	購股權授出日期 <sup>(2)</sup>	購股權行使期 <sup>(4)</sup>	購股權行使價 <sup>(1),(3)</sup> 港幣元
	於二零零一年四月一日	本年度授出	本年度行使	本年度調整 <sup>(1)</sup>	本年度失效				
<b>董事名稱</b>									
曾文仲	4,000,000	-	-	2,400,000	-	6,400,000	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
江鳴	4,000,000	-	-	2,400,000	-	6,400,000	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
陶林	4,000,000	-	-	2,400,000	-	6,400,000	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
鄭榮波	4,000,000	-	-	2,400,000	-	6,400,000	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
林振新	1,000,000	-	-	600,000	-	1,600,000	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
謝琳水 <sup>(5)</sup>	1,000,000	-	-	600,000	(1,600,000)	-	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
<b>其他員工</b>									
合計	36,600,000	-	-	21,960,000	(23,040,000)	35,520,000	二零零零年五月二十日	二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日	0.20
	<u>54,600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,760,000</u>	<u>(24,640,000)</u>	<u>62,720,000</u>			



## 購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 因本公司於本年度的供股而需作出調整。
- (2) 購股權的歸屬期限乃自授出日期起至行使期限的起始日期。
- (3) 行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或類似的股本變更而作出調整。
- (4) 購股權可根據購股權證書所載於二零零零年十月一日至二零零七年九月十九日期限分段行使。
- (5) 於二零零一年八月十三日退休並辭任。

## 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，於二零零二年三月三十一日，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。

## 最佳應用守則

董事認為，於本年報所含蓋的財政年度期間，除了非執行董事的委任並無遵照最佳應用守則第7段設立特定任期，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，本公司已遵守證券上市規則附錄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，二零零二年七月三十日



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27至74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 貴集團於二零零二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，二零零二年七月三十日

# 綜合損益賬

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	5	<b>201,996</b>	355,562
銷售成本		<b>(226,730)</b>	(352,807)
毛利		<b>(24,734)</b>	2,755
其他收入及溢利		<b>14,701</b>	3,257
市場推廣及銷售費用		<b>(300)</b>	(4,627)
行政費用		<b>(25,443)</b>	(31,042)
其他經營費用		<b>(438,083)</b>	(35,953)
經營業務虧損	6	<b>(473,859)</b>	(65,610)
融資成本	7	<b>(17,900)</b>	(27,094)
應佔共同控制實體之溢利及虧損		<b>(2,362)</b>	(33)
除稅前虧損		<b>(494,121)</b>	(92,737)
稅項	10	<b>(5,345)</b>	1,471
少數股東權益前虧損		<b>(499,466)</b>	(91,266)
少數股東權益		<b>(41)</b>	(2,062)
股東應佔日常業務淨虧損	11	<b>(499,507)</b>	(93,328)
每股虧損－基本	12	<b>(49.76)仙</b>	(14.12)仙
每股虧損－攤薄後	12	不適用	不適用

# 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	<b>(2,000)</b>	(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	<b>(782)</b>	-
少數股東應佔轉入發展中物業之 重估儲備沖銷	28	<b>157</b>	-
未於損益賬內確認之虧損淨額		<b>(2,625)</b>	(345,442)
股東應佔年度日常業務淨虧損		<b>(499,507)</b>	(93,328)
收益及虧損確認總額		<b>(502,132)</b>	(438,770)
增持附屬公司權益之資本儲備	28	-	8,331
		<b>(502,132)</b>	(430,439)

# 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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14	<b>409,176</b>	462,751
發展中物業	15	<b>106,995</b>	62,215
持有之待發展物業	16	<b>1,261,918</b>	1,618,778
於共同控制實體之權益	17	<b>(4,116)</b>	38
長期投資	18	<b>560</b>	560
附抵押存款	19	<b>49,659</b>	22,272
		<b>1,824,192</b>	2,166,614
<b>流動資產</b>			
待售之發展中物業	15	<b>423,481</b>	282,891
已竣工之待售物業	20	<b>163,850</b>	267,773
應收賬款	21	<b>43,364</b>	147,996
預付款、按金及其他應收款		<b>49,146</b>	34,576
現金及銀行結存		<b>76,394</b>	52,879
		<b>756,235</b>	786,115
<b>流動負債</b>			
欠最終控股公司	22	<b>96,587</b>	131,771
應付賬款	23	<b>107,247</b>	92,281
應付稅金		<b>7,628</b>	2,364
已收按金		<b>22,449</b>	4,317
其他應付款及應計負債		<b>140,461</b>	108,180
附息之銀行及其他借貸	24	<b>360,385</b>	327,215
		<b>734,757</b>	666,128
<b>淨流動資產</b>		<b>21,478</b>	119,987
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,845,670</b>	2,286,601
<b>非流動負債</b>			
欠最終控股公司	22	<b>20,000</b>	–
附息之銀行及其他借貸	24	<b>189,120</b>	143,443
長期應付款	25	<b>151,847</b>	227,140
遞延稅項	26	<b>1,989</b>	1,989
		<b>362,956</b>	372,572
<b>少數股東權益</b>		<b>7,578</b>	4,181
		<b>1,475,136</b>	1,909,848
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	27	<b>102,400</b>	64,000
儲備	28	<b>1,372,736</b>	1,845,848
		<b>1,475,136</b>	1,909,848

曾文仲  
董事

江鳴  
董事

# 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)	<b>(20,598)</b>	27,421
投資回報及融資費用			
已收利息		<b>157</b>	164
已付利息		<b>(31,814)</b>	(39,186)
投資回報及融資費用之現金流出淨額		<b>(31,657)</b>	(39,022)
稅項			
海外稅項(支付)／退款		<b>(81)</b>	186
投資活動			
收購一家附屬公司	30(c)	<b>(34,126)</b>	-
增持附屬公司權益		-	(557)
購置固定資產		<b>(12,216)</b>	(3,328)
出售固定資產之收入		<b>60,026</b>	-
增加／(減少)與共同控制實體之結餘額		<b>1,792</b>	(2,139)
附抵押存款之增加		<b>(27,387)</b>	(10,736)
投資活動之現金流出淨額		<b>(11,911)</b>	(16,760)
融資活動前之現金流出淨額		<b>(64,247)</b>	(28,175)
融資活動	30(b)		
發行股本之收入		<b>59,880</b>	-
新增銀行及其他貸款		<b>225,668</b>	137,956
償還銀行及其他貸款		<b>(182,418)</b>	(215,052)
欠最終控股公司款項之增加／(減少)		<b>(15,184)</b>	79,405
融資活動之現金流入淨額		<b>87,946</b>	2,309
現金及現金等值增加／(減少)		<b>23,699</b>	(25,866)
年初之現金及現金等值		<b>43,554</b>	69,420
年末之現金及現金等值		<b>67,253</b>	43,554
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		<b>76,394</b>	52,879
銀行透支		<b>(9,141)</b>	(9,325)
		<b>67,253</b>	43,554

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

曾文仲  
董事

江鳴  
董事

## 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。



## 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 (續)

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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 共同控制實體 (續)

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份。

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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

### 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）。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 發展中物業及待售之發展中物業 (續)

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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。



### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。



### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 退休福利計劃 (續)

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。

4. 分類資料 (續)

(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	<u>179,574</u>	316,574	<u>21,110</u>	37,718	<u>1,312</u>	1,270	-	-	<u>201,996</u>	355,562
分類業績	<u>(448,302)</u>	(64,335)	<u>1,780</u>	17,197	<u>548</u>	481	<u>(28,042)</u>	(19,117)	<u>(474,016)</u>	(65,774)
利息收入									<u>157</u>	164
經營業務虧損									<u>(473,859)</u>	(65,610)
融資成本									<u>(17,900)</u>	(27,094)
應佔共同控制 實體之溢利 及虧損	(22)	2	-	-	(2,340)	(35)	-	-	<u>(2,362)</u>	(33)
除稅前虧損									<u>(494,121)</u>	(92,737)
稅項									<u>(5,345)</u>	1,471
少數股東										
權益前溢利									<u>(499,466)</u>	(91,266)
少數股東權益									<u>(41)</u>	(2,062)
股東應佔日常 業務淨虧損									<u>(499,507)</u>	(93,328)

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

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	
	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元
分類資產	<b>2,183,197</b>	2,488,197	<b>383,434</b>	384,821	<b>8,333</b>	10,790	<b>(122)</b>	58,998	<b>2,574,842</b>	2,942,806
共同控制										
實體權益	<b>517</b>	(5,542)	-	(3,717)	-	-	<b>(4,633)</b>	9,297	<b>(4,116)</b>	38
未能劃分										
資產									<b>560</b>	560
包含於分類										
資產之										
銀行透支	-	-	-	-	-	-	<b>9,141</b>	9,325	<b>9,141</b>	9,325
總資產									<b>2,580,427</b>	2,952,729
分類負債	<b>360,527</b>	389,915	<b>56,248</b>	34,842	<b>2,363</b>	2,843	<b>2,865</b>	4,318	<b>422,003</b>	431,918
未能劃分										
負債									<b>666,569</b>	597,457
包含於分類										
資產之										
銀行透支	-	-	-	-	-	-	<b>9,141</b>	9,325	<b>9,141</b>	9,325
總負債									<b>1,097,713</b>	1,038,700
其他分類資料：										
折舊	<b>610</b>	1,995	<b>2,310</b>	542	<b>5</b>	3	<b>609</b>	1,487	<b>3,534</b>	4,027
待發展物業										
減值撥備	<b>379,649</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>379,649</b>	-
發展中物業										
減值撥備	<b>94,686</b>	10,701	-	-	-	-	-	-	<b>94,686</b>	10,701
已竣工之待										
售物業減										
值撥備	<b>36,000</b>	30,698	-	-	-	-	-	-	<b>36,000</b>	30,698
置換待發展										
物業產生										
之應付										
土地出讓										
金下降	<b>(63,649)</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(63,649)</b>	-
土地增值										
稅撥備	<b>1,560</b>	6,000	-	-	-	-	-	-	<b>1,560</b>	6,000
呆賬撥備	<b>715</b>	14,980	-	-	-	-	-	-	<b>715</b>	14,980
出售固定										
資產虧損	<b>6</b>	-	-	-	-	-	<b>104</b>	79	<b>110</b>	79
出售一投資										
物業虧損	-	-	-	-	-	-	<b>7,716</b>	-	<b>7,716</b>	-
資本性支出	<b>9,495</b>	2,234	<b>163</b>	103	<b>15</b>	17	<b>2,543</b>	974	<b>12,216</b>	3,328

4. 分類資料 (續)

(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	
	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二零一年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<b>65</b>	471	<b>201,772</b>	354,288	<b>159</b>	803	<b>201,996</b>	355,562
分類業績*	<b>(13,387)</b>	(4,605)	<b>(446,625)</b>	(48,068)	<b>(14,004)</b>	(13,101)	<b>(474,016)</b>	(65,774)
其他分類資料：								
分類資產	<b>229</b>	17,992	<b>2,573,266</b>	2,875,377	<b>(2,209)</b>	50,035	<b>2,571,286</b>	2,943,404
包含於分類資產 之銀行透支	-	-	-	-	<b>9,141</b>	9,325	<b>9,141</b>	9,325
							<b>2,580,427</b>	2,952,729
資本性支出	<b>31</b>	-	<b>9,673</b>	2,354	<b>2,512</b>	974	<b>12,216</b>	3,328

\* 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	<b>179,574</b>	316,574
總租金收入	<b>21,110</b>	37,718
物業管理	<b>1,312</b>	1,270
	<b>201,996</b>	355,562

## 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	<b>175,770</b>	297,938
折舊	<b>3,973</b>	4,758
減：於發展中物業資本化之款項	<b>(439)</b>	(731)
	<b>3,534</b>	4,027
土地及樓宇之營運租約之最低租金	<b>1,344</b>	262
減：於發展中物業資本化之款項	<b>(71)</b>	(104)
	<b>1,273</b>	158

## 6. 經營業務之虧損 (續)

本集團經營業務之虧損已扣除以下各項：(續)

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
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)
	<b>14,511</b>	14,560
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
	<b>510,335</b>	41,399
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	176	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
租金收入淨額	<b>(6,150)</b>	(27,367)

\* 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	<b>27,206</b>	38,416
其他貸款利息	<b>4,608</b>	770
	<b>31,814</b>	39,186
減：於發展中物業資本化之款項	<b>(13,914)</b>	(12,092)
	<b>17,900</b>	27,094

## 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	<b>90</b>	100
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	<b>5,213</b>	5,390
退休金計劃供款	<b>60</b>	20
住屋福利、其他津貼及福利	<b>934</b>	1,200
	<b>6,297</b>	6,710

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）。



## 8. 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
	<b>12</b>	<b>12</b>

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1,000,000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
	<b>1,121</b>	<b>444</b>

## 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	<b>2,964</b>	243
往年度之短缺／(超額)撥備	<b>2,381</b>	(1,714)
	<hr/>	<hr/>
本年度列支／(撥回)	<b>5,345</b>	(1,471)
	<hr/>	<hr/>

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	<b>2,409,683</b>	2,409,683
應收附屬公司	<b>462,910</b>	408,692
	<b>2,872,593</b>	2,818,375
減：於附屬公司之減值撥備	<b>(1,409,798)</b>	(907,585)
	<b>1,462,795</b>	1,910,790

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)
重估虧絀	(2,000)	—	—	—	—	—	(2,000)
於二零二零年 三月三十一日	<b>380,430</b>	<b>3,850</b>	<b>11,700</b>	<b>13,402</b>	<b>8,772</b>	<b>5,393</b>	<b>423,547</b>
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)
於二零二零年 三月三十一日	<b>—</b>	<b>77</b>	<b>1,110</b>	<b>4,012</b>	<b>5,529</b>	<b>3,643</b>	<b>14,371</b>
賬面淨值：							
於二零二零年 三月三十一日	<b>380,430</b>	<b>3,773</b>	<b>10,590</b>	<b>9,390</b>	<b>3,243</b>	<b>1,750</b>	<b>409,176</b>
於二零二零一年 三月三十一日	399,430	45,800	11,005	2,257	2,498	1,761	462,751
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
	<b>380,430</b>	<b>3,850</b>	<b>11,700</b>	<b>13,402</b>	<b>8,772</b>	<b>5,393</b>	<b>423,547</b>

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。

## 14. 固定資產 (續)

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	<b>359,000</b>
長期租約	<b>21,430</b>
	<b>380,430</b>

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）。

本集團投資物業之進一步資料列載於第75至第76頁內。

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

本集團之發展中物業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)。

本集團之發展中物業之進一步資料列載於第77頁內。

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)	—
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。

本集團持有之待發展物業之進一步資料列載於第78頁內。

## 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	<b>6,756</b>	9,118
應收共同控制實體	<b>1,113</b>	786
應付共同控制實體	<b>(11,985)</b>	(9,866)
	<b>(4,116)</b>	38

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	<b>560</b>	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)。

本集團已竣工之待售物業之進一步資料列載於第75至76頁內。

## 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 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
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
	<b>43,364</b>	<b>100</b>	147,996	100

## 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 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
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
	<b>107,247</b>	<b>100</b>	92,281	100

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

24. 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5.5%至6.5%。

25. 長期應付款項

	本集團	
	二零二零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初數	<b>227,140</b>	178,322
增加持有之待發展物業	<b>24,159</b>	48,818
重新歸類入應付賬項	<b>(35,803)</b>	—
置換待發展物業產生之土地出讓金下降 (附註16)	<b>(63,649)</b>	—
於三月三十一日	<b>151,847</b>	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。

## 25. 長期應付款項 (續)

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 港幣千元	二零零一年 港幣千元
<b>股份</b>		
<b>法定股本</b>		
1,500,000,000股普通股(每股面值0.10港元)	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
<b>已發行及已繳足股本</b>		
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0.1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，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。

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	繳入盈餘	資本儲備	土地及樓宇重估儲備	投資物業重估儲備	持有之待發展物業重估儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	中國儲備金(註)	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零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)
於二零二零一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	—	—	—	—	—	(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	—	—	—	—	—	(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	—
於二零二零二年三月三十一日	<b>310,980</b>	<b>131,803</b>	<b>10,781</b>	<b>5,833</b>	<b>65,644</b>	<b>18,931</b>	<b>(472)</b>	<b>827,192</b>	<b>2,044</b>	<b>1,372,736</b>
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)
二零二零二年三月三十一日	<b>310,980</b>	<b>131,803</b>	<b>10,781</b>	<b>5,833</b>	<b>65,644</b>	<b>18,931</b>	<b>(472)</b>	<b>827,192</b>	<b>2,044</b>	<b>1,372,736</b>
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)
二零二零一年三月三十一日	289,500	131,803	9,852	11,051	60,104	1,275,770	(472)	68,240	—	1,845,848

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。

28. 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	<b>310,980</b>	<b>2,409,483</b>	<b>(1,361,201)</b>	<b>1,359,262</b>

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。

## 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	<b>9,852</b>
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	<b>(473,859)</b>	(65,610)
利息收入	<b>(157)</b>	(164)
折舊	<b>3,534</b>	4,027
出售固定資產虧損	<b>110</b>	79
出售一投資物業虧損	<b>7,716</b>	—
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	<b>510,335</b>	41,399
呆賬撥備	<b>715</b>	14,980
置換土地產生之土地出讓金下降	<b>(63,649)</b>	—
發展中物業之增加	<b>(120,420)</b>	(182,606)
持有之待發展物業之增加	<b>(38,321)</b>	(37,670)
應收賬款之減少／(增加)	<b>103,917</b>	(15,966)
已竣工之待售物業之減少	<b>67,923</b>	195,232
預付款、按金及其他應收款之減少／(增加)	<b>(14,561)</b>	26,192
應付賬款之增加／(減少)	<b>(20,837)</b>	47,938
其他應付款及應計負債之增加／(減少)	<b>(1,176)</b>	3,051
已收按金之增加／(減少)	<b>18,132</b>	(1,294)
	<hr/>	<hr/>
經營業務之現金流入／(流出)淨額	<b>(20,598)</b>	27,421

30. 綜合現金流量表附註(續)

(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	<b>413,380</b>	<b>540,364</b>	<b>7,578</b>	<b>116,587</b>

## 30. 綜合現金流量表附註 (續)

### (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)	—
	<u>66,654</u>	<u>—</u>
支付方式：		
現金	34,126	—
其他應付款	32,528	—
	<u>66,654</u>	<u>—</u>
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	<u>34,126</u>	<u>—</u>
收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出	<u>34,126</u>	<u>—</u>

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	<b>11,947</b>	1,998
於第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>2,007</b>	706
	<b>13,954</b>	2,704

### 32. 經營租賃安排 (續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公物業。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	—
	<b>1,869</b>	456

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	—	—
	<b>615,635</b>	400,555	—	—

## 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：

<u>公司名稱</u>	<u>成立／註冊及 經營地點</u>	<u>已發行 股本面值／ 註冊資本</u>	<u>本集團應佔 股本權益</u>	<u>主要業務</u>
<b>直接持有之附屬公司：</b>				
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	普通股 200美元	100%	投資控股
<b>間接持有之附屬公司：</b>				
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 <sup>^</sup>	中國	50,000,000元 人民幣	96%	物業發展

35. 主要附屬公司資料 (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 (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

35. 主要附屬公司資料 (續)

<u>公司名稱</u>	<u>成立／註冊及 經營地點</u>	<u>已發行 股本面值／ 註冊資本</u>	<u>本集團應佔 股本權益</u>	<u>主要業務</u>
間接持有之附屬公司 (續)：				
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



35. 主要附屬公司資料 (續)

<u>公司名稱</u>	<u>成立／註冊及 經營地點</u>	<u>已發行 股本面值／ 註冊資本</u>	<u>本集團應佔 股本權益</u>	<u>主要業務</u>
間接持有之附屬公司 (續)：				
上海沿海綠色家園 置業有限公司 <sup>^</sup>	中國	20,000,000元 人民幣	100%	物業發展
上海凌志置業 有限公司 <sup>^</sup>	中國	25,000,000 美元	100%	物業發展
上海馨家管理有限公司 <sup>^</sup> (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
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 <sup>#</sup>	中國	5,000,000 美元	100%	物業發展
廈門凌志建設 發展有限公司 <sup>#</sup>	中國	5,000,000 美元	100%	物業發展

## 35. 附屬公司資料 (續)

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。

## 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)	於二零零二年 三月三十一日 由集團持有 之樓面面積 (平方米)	集團應佔 項目發展 之權益	落成日期
<b>中國境內</b>						
鞍山綠色智慧城 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	29,917	96%	二零零零年 六月及 二零零零年 十二月
福州國際大廈	福州 鼓樓區 五四路5C	寫字樓		307	100%	一九九零年 (註1)
青島香海花園 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 (註2)
上海金橋花園	上海 長寧區 東諸安濱路103號	住宅 附帶商業 面積	65,908	5,242	100%	一九九七年 十一月
深圳聚龍大廈 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	832	100%	二零零零年 三月
武漢華中•萬商 廣場	武漢 江漢里仁巷	商業/ 寫字樓	79,985	60,140	100%	一九九六年 十二月
廈門鷺江新城 第二期	廈門蓮花區 蓮花路/呂嶺路	住宅	42,013	10,893	100%	二零零零年 八月
廈門香江花園	廈門蓮花區 蓮花南路及 嘉禾路交界	住宅/商業	99,355	6,105	100%	一九九三年 十二月

註1: 由中國國內其他發展商開發。

註2: 於本年度內,此項目之合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於該項目的所有物業權益予該獨立第三者,截至本年度末,該協議尚未執行完畢,預計該出售將不會為本集團帶來重大盈利或虧損。

## 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)	於二零零二年	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	香港新界沙田 得基街5號 第8座4樓C室	住宅		30	100%	一九八二年 (註1,2及3)
華納大廈	香港銅鑼灣 百德新街55號 10樓B室	住宅		109	100%	一九五八年 (註1,2及3)

附註1：本集團持有之面積為可售面積。

附註2：住宅物業由本集團用作員工宿舍。

附註3：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。

### 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)	於二零零二年	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)		
上海金橋大廈	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1)
鞍山綠色智慧城 第三及四期	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	80,487	96%	二零零二年
北京麗水 佳園別墅	北京 龐路庄鎮大興村	住宅	410,000	95%	二零零四年
福州羅馬公館 第一期	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
青島香海花園 第二期	青島 青島經濟技術開區 江山路	住宅	7,296	50%	(註2)
上海麗水華庭 第一期	上海 松江區新橋53號地塊	住宅	59,939	100%	二零零二年
深圳聚龍大廈 第二期	深圳羅湖區 東門中路與 文錦中路交界處	住宅／商業	29,260	100%	二零零三年
廈門鷺江新城 第三及四期	廈門蓮花區 蓮花路呂嶺路	住宅 附帶商業 面積	75,101	100%	二零零二年
武漢麗水佳園 第一期	武漢機場路西 金銀湖北東西湖區	住宅 附帶商業 面積	108,334	100%	二零零三年

註1：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2：於本年度內，該項目之合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於該項目的所有物業權益予該獨立第三者，截至本年度末，該協議尚未執行完畢，預計該出售將不會為本集團帶來重大盈利或虧損。

## 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、三及四期除外) 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	105,107	179,521	96%
青島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% (註1)
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%
武漢麗水佳園第二期 武漢機場西路 金銀湖北東西湖區	武漢	住宅附帶 商業面積	216,667	191,666	100%
武漢麗水佳園 (第一及二期除外) 武漢長寶公路西 金山大道北東西湖區	武漢	住宅附帶 商業面積	1,000,000	2,200,000	100%

註1: 於本年度內,該項目之合資公司已與一獨立第三者簽署協議出售其於該項目的所有物業權益予該第三者,截至本年度末,該協議尚未執行完畢,預計該出售將不會為本集團帶來重大盈利或虧損。