

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	2,183,197	2,488,197	383,434	384,821	8,333	10,790	(122)	58,998	2,574,842	2,942,806
共同控制										
實體權益	517	(5,542)	-	(3,717)	-	-	(4,633)	9,297	(4,116)	38
未能劃分										
資產									560	560
包含於分類										
資產之										
銀行透支	-	-	-	-	-	-	9,141	9,325	9,141	9,325
總資產									2,580,427	2,952,729
分類負債	360,527	389,915	56,248	34,842	2,363	2,843	2,865	4,318	422,003	431,918
未能劃分										
負債									666,569	597,457
包含於分類										
資產之										
銀行透支	-	-	-	-	-	-	9,141	9,325	9,141	9,325
總負債									1,097,713	1,038,700
其他分類資料：										
折舊	610	1,995	2,310	542	5	3	609	1,487	3,534	4,027
待發展物業										
減值撥備	379,649	-	-	-	-	-	-	-	379,649	-
發展中物業										
減值撥備	94,686	10,701	-	-	-	-	-	-	94,686	10,701
已竣工之待										
售物業減										
值撥備	36,000	30,698	-	-	-	-	-	-	36,000	30,698
置換待發展										
物業產生										
之應付										
土地出讓										
金下降	(63,649)	-	-	-	-	-	-	-	(63,649)	-
土地增值										
稅撥備	1,560	6,000	-	-	-	-	-	-	1,560	6,000
呆賬撥備	715	14,980	-	-	-	-	-	-	715	14,980
出售固定										
資產虧損	6	-	-	-	-	-	104	79	110	79
出售一投資										
物業虧損	-	-	-	-	-	-	7,716	-	7,716	-
資本性支出	9,495	2,234	163	103	15	17	2,543	974	12,216	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	65	471	201,772	354,288	159	803	201,996	355,562
分類業績*	(13,387)	(4,605)	(446,625)	(48,068)	(14,004)	(13,101)	(474,016)	(65,774)
其他分類資料：								
分類資產	229	17,992	2,573,266	2,875,377	(2,209)	50,035	2,571,286	2,943,404
包含於分類資產 之銀行透支	-	-	-	-	9,141	9,325	9,141	9,325
							2,580,427	2,952,729
資本性支出	31	-	9,673	2,354	2,512	974	12,216	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	179,574	316,574
總租金收入	21,110	37,718
物業管理	1,312	1,270
	201,996	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	175,770	297,938
折舊	3,973	4,758
減：於發展中物業資本化之款項	(439)	(731)
	3,534	4,027
土地及樓宇之營運租約之最低租金	1,344	262
減：於發展中物業資本化之款項	(71)	(104)
	1,273	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)
	<u>14,511</u>	<u>14,560</u>
減值撥備：		
- 待發展物業* (附註16)	379,649	-
- 發展中物業*	94,686	10,701
- 已竣工之待售物業**	36,000	30,698
	<u>510,335</u>	<u>41,399</u>
土地增值稅撥備*	1,560	6,000
呆賬撥備*	715	14,980
出售固定資產 (投資物業除外) 之虧損	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	<u>(6,150)</u>	<u>(27,367)</u>

* 已包含於損益表上呈示之「其他經營費用」科目中

** 已包含於損益表上呈示之「銷售成本」科目中

7. 融資成本

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他須於 五年內全數償還之貸款	27,206	38,416
其他貸款利息	4,608	770
	31,814	39,186
減：於發展中物業資本化之款項	(13,914)	(12,092)
	17,900	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	90	100
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	5,213	5,390
退休金計劃供款	60	20
住屋福利、其他津貼及福利	934	1,200
	6,297	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
	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
	1,121	444

10. 稅項

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

因本集團於本年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅（二零零零年亦無需撥備）。

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。

11. 股東應佔日常業務淨虧損

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

12. 每股虧損

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

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

13. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份·成本值	2,409,683	2,409,683
應收附屬公司	462,910	408,692
	2,872,593	2,818,375
減：於附屬公司之減值撥備	(1,409,798)	(907,585)
	1,462,795	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)
於二零零二年 三月三十一日	380,430	3,850	11,700	13,402	8,772	5,393	423,547
累計折舊：							
年初數	—	—	1,003	4,356	5,499	3,203	14,061
年閱撥備	—	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)
於二零零二年 三月三十一日	—	77	1,110	4,012	5,529	3,643	14,371
賬面淨值：							
於二零零二年 三月三十一日	380,430	3,773	10,590	9,390	3,243	1,750	409,176
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
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
	380,430	3,850	11,700	13,402	8,772	5,393	423,547

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	359,000
長期租約	21,430
	380,430

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	345,106	319,182
增加	210,132	195,429
由持有之待發展物業轉入(附註16)	145,283	—
應佔溢利	23,066	—
	723,587	514,611
減:已收之銷售訂金及分期供款	(98,425)	—
	625,162	514,611
減值撥備	(94,686)	(10,701)
	530,476	503,910
轉至已竣工之待售物業	—	(139,702)
轉至投資物業	—	(19,102)
	530,476	345,106
歸入流動資產項下之待售發展中物業部份	(423,481)	(282,891)
	106,995	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	1,261,918	1,618,778

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

與共同控制實體之結餘為無抵押、免息及並無固定償還期。

有關共同控制實體之資料列載如下：

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

* 由安永會計師事務所以外之會計師審核。

18. 長期投資

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

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
	43,364	100	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
	107,247	100	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	9,141	—
	9,141	9,325
銀行貸款：		
有抵押	393,616	352,001
無抵押	65,938	19,703
	459,554	371,704
其他貸款：		
有抵押	65,985	74,350
無抵押	14,825	15,279
	80,810	89,629
	549,505	470,658
銀行透支償還期：		
於一年內或提出要求時	9,141	9,325
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	284,702	284,927
於第二年內	63,384	10,538
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	111,468	75,868
五年以上	—	371
	459,554	371,704
其他貸款償還期：		
一年內	66,542	32,963
於第二年內	558	42,257
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,673	1,305
五年以上	12,037	13,104
	80,810	89,629
	549,505	470,658
歸入流動負債部份	(360,385)	(327,215)
長期負債部份	189,120	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	二零二零一年 港幣千元
年初數	227,140	178,322
增加持有之待發展物業	24,159	48,818
重新歸類入應付賬項	(35,803)	—
置換待發展物業產生之土地出讓金下降 (附註16)	(63,649)	—
於三月三十一日	151,847	227,140

長期應付款主要為在中國收購土地使用權之應付土地出讓金。

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

於本年度本公司進行了一項按每五股現有股份配發三股供股股份的供股集資，每股供股股份之發行價為0.16港元，為此本公司以61,440,000港元(扣除費用前)之現金代價共發行了384,000,000股每股面值0.1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	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	827,192	2,044	1,372,736
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	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	827,192	2,044	1,372,736
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	310,980	2,409,483	(1,361,201)	1,359,262

本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty 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	9,852
於二零零一年三月三十一日	9,852

30. 綜合現金流量表附註

(a) 經營業務虧損與經營業務之現金流入／(流出)淨額調節表：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營業務之虧損	(473,859)	(65,610)
利息收入	(157)	(164)
折舊	3,534	4,027
出售固定資產虧損	110	79
出售一投資物業虧損	7,716	—
租賃土地及樓宇之重估盈餘	—	(2,167)
持有之待發展物業、發展中物業及 已竣工之待售物業之減值撥備	510,335	41,399
呆賬撥備	715	14,980
置換土地產生之土地出讓金下降	(63,649)	—
發展中物業之增加	(120,420)	(182,606)
持有之待發展物業之增加	(38,321)	(37,670)
應收賬款之減少／(增加)	103,917	(15,966)
已竣工之待售物業之減少	67,923	195,232
預付款、按金及其他應收款之減少／(增加)	(14,561)	26,192
應付賬款之增加／(減少)	(20,837)	47,938
其他應付款及應計負債之增加／(減少)	(1,176)	3,051
已收按金之增加／(減少)	18,132	(1,294)
經營業務之現金流入／(流出)淨額	(20,598)	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	413,380	540,364	7,578	116,587

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	11,947	1,998
於第二至第五年（包括首尾兩年）	2,007	706
	13,954	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	—
	1,869	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	—	—
	615,635	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>
直接持有之附屬公司：				
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	普通股 200美元	100%	投資控股
間接持有之附屬公司：				
北京興港房地產 有限公司	中國	112,050,000元 人民幣	95%	物業發展
沿海綠色家園發展 (鞍山)有限公司 [^]	中國	50,000,000元 人民幣	96%	物業發展

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)：				
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 [^]	中國	20,000,000元 人民幣	100%	物業發展
上海凌志置業 有限公司 [^]	中國	25,000,000 美元	100%	物業發展
上海馨家管理有限公司 [^] (前稱上海滬天物業 管理服務有限公司)	中國	3,000,000元 人民幣	100%	物業管理
世科實業有限公司	香港	普通股 102,500港元	100%	投資控股
得君投資有限公司	香港	普通股 2港元	100%	物業投資
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

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。