

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** (「Coastal International」)，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，並首次應用於本年度之財務報表：

- 會計實務準則第1條(經修訂) : 「財務報表之呈報」
- 會計實務準則第11條(經修訂) : 「外幣之換算」
- 會計實務準則第15條(經修訂) : 「現金流量表」
- 會計實務準則第34條 : 「僱員福利」

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1條規定呈列財務報表之基準，並列明有關內容結構及基本要求之指引。本會計實務準則修訂之主要影響在於以於第28頁呈報之綜合權益變動概況表取代先前規定之綜合已確認收益及虧損表。

會計實務準則第11條規定換算外幣交易及財務報表之基準。本會計實務準則修訂對綜合財務報表之主要影響，在於海外附屬公司及共同控制實體之損益賬現按全年度之加權平均匯率換算為港元，而以往則按結算日之匯率換算。採納經修訂之會計實務準則第11條對財務報表並無重大影響。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

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15條規定現金流量表之格式。本會計實務準則修訂之主要影響，在於綜合現金流量表現在為分開三個標題呈列現金流量，即經營業務、投資及融資活動之現金流量，而先前則分為五個標題呈列。此外，年內海外附屬公司之現金流量現按交易日期之匯率或相近之匯率換算為港元，而以往則按結算日之匯率換算，而綜合現金流量表之現金等值之定義亦已修改。該等轉變及其對去年數目所產生之調整影響之進一步詳情載於財務報表附註3「現金及現金等值」及「外幣」之會計政策及財務報表附註32(a)。

會計實務準則第34條規定僱員福利之確認及計算準則，以及有關之披露規定。採納本會計實務準則並沒導致改變先前就僱員福利採用之會計處理方法。此外，本公司現須就購股權計劃作出披露，有關詳情載於財務報表附註29。該等披露資料與先前董事局報告所載根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）作出之披露相類似，而採納該會計實務準則後，該等資料現已在財務報表附註呈列。

3. 主要會計政策概要

33

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二零零三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。

少數股東權益指外界股東所佔本公司附屬公司之業績及資產淨值之權益。

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

附屬公司 (續)

附屬公司之業績乃按向其所收及應收之股息數額計入本公司之損益賬中。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直接或間接控制權；
- (b) 共同控制實體，如本公司對合資公司單方面沒有控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於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，如本公司直接或間接持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。

共同控制實體

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

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

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

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之部份。

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。

於二零零一年四月一日採納了會計實務準則第30條「企業合併」，而於該日期之前，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。於採納會計實務準則第30條，本集團引用了會計實務準則第30條之過渡性條款，准許該等負商譽維持於計入資本儲備賬內。於二零零一年四月一日之後進行收購所產生之負商譽乃按上述會計實務準則第30條之負商譽會計政策處理。

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

資產減值

於每個結算日均會評估是否有任何資產出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等現象發生則會對該資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額乃以使用中之資產價值或其出售價淨額兩者之較高者為準。

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)的賬面值。

3. 主要會計政策概要 (續)

資產減值 (續)

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

固定資產及折舊

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

投資物業

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

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

發展中物業及待售之發展中物業

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

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

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

持有之待發展物業

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

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

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

3. 主要會計政策概要 (續)

已竣工之待售物業

已竣工之待售物業乃按成本值及可變現淨值(以較低者為準)列賬。未出售之已竣工之待售物業成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總值分配而釐定。可變現淨值乃由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

租賃資產

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

長期投資

長期投資為擬作持續持有之投資，按成本值減各投資分別之減值虧損列賬。

當發生證券之公平價值下跌至少於其賬面值時，除非有證據顯示該等下跌乃為暫時性，否則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。匯兌差額乃於綜合損益賬處理。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

在合併賬目時，海外附屬公司及共同控制實體之財務報表乃按淨投資法換算為港元。海外附屬公司及共同控制實體之損益賬乃按全年度之加權平均匯率換算為港元，而該等公司之資產負債表則按結算日之適用匯率換算為港元，所涉及之匯兌差額撥入匯兌波動儲備。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流動日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流動則按全年度之加權平均匯率換算為港元。

年內採納經修訂之會計實務準則第11條及15條前，按財務報表附註2所述，海外附屬公司及共同控制實體之損益賬及海外附屬公司之現金流量按結算日之適用匯率換算為港元。該等改變對往年呈報財務報表之金額並無重大影響。

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；

3. 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

- (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。

僱員福利

有薪假期之結轉

本集團根據僱員聘用合同以每公歷年為計算基準向其僱員提供有薪年假。

於若干情況下，該等於結算日未放之假期是容許相關僱員結轉並於下年度享用，僱員已於本年度賺獲的有薪假期並作結轉的預期相應成本，於結算日將作預計負債預提處理。

僱傭條例長期服務金

本集團的若干僱員已在本集服務的年期達到了按香港僱傭條例之規定有資格於終止聘用時獲得長期服務金，故於符合僱傭條所述規定之情況下終止聘用時，本集團需支付長期服務金。

對極可能於將來會發生之長期服務金，則會作出相關之撥備，該撥備乃根據於結算日僱員已就對本集團提供之服務所賺獲之預計將來需支付之服務金而釐定。

購股權計劃

本公司設立購股權計劃，給予對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者獎勵及報酬。直至購股權獲行使前，根據購股權計劃授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，亦無在損益賬或資產負債表扣除有關費用。行使購股權時，本公司將所發行之股份按股份面值列作額外股本，而每股行使價超出股份面值之數額則記入股份溢價賬。於行使日期前註銷或已失效之購股權則會從未行使購股權登記冊中刪除。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

3. 主要會計政策概要 (續)

僱員福利 (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(「該公積金計劃」)。據該公積金計劃規定，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。該公積金計劃之資產由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開。本集團參與該計劃之僱主供款部份全歸僱員所有。

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

關連人士

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

現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包含現金及活期存款，以及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而價值變動風險甚低及一般於購入日期起計，三個月內到期)減須於要求時償還而屬於本集團現金管理之銀行透支。

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

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，收益乃按照客戶之分佈位置而予以分配；而資產乃按照資產之所處位置而予以分配。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

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	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
分類收入：										
銷售予 外界客戶	579,528	179,574	29,681	21,110	1,565	1,312	-	-	610,774	201,996
分類業績	56,143	(448,302)	18,421	1,780	(5,508)	548	(30,680)	(28,042)	38,376	(474,016)
利息收入									227	157
經營業務溢利 ／(虧損)									38,603	(473,859)
融資成本									(14,037)	(17,900)
應佔共同控制 實體之溢利 及虧損	-	(22)	-	-	-	(2,340)	-	-	(8)	(2,362)
除稅前溢利 ／(虧損)									24,558	(494,121)
稅項									(18,577)	(5,345)
少數股東 權益前溢利 ／(虧損)									5,981	(499,466)
少數股東權益									(70)	(41)
股東應佔日常 業務淨溢利 ／(虧損)									5,911	(499,507)

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	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
分類資產	2,140,407	2,183,197	455,420	383,434	12,019	8,333	11,130	(122)	2,618,976	2,574,842
共同控制										
實體權益	17,396	517	-	-	-	-	(4,495)	(4,633)	12,901	(4,116)
未能劃分									560	560
資產										
包含於分類										
資產之										
銀行透支	-	-	-	-	-	-	8,323	9,141	8,323	9,141
總資產									2,640,760	2,580,427
分類負債	377,837	360,527	78,507	56,248	4,047	2,363	5,162	2,866	465,553	422,004
未能劃分									676,394	666,568
負債										
包含於分類										
資產之										
銀行透支	-	-	-	-	-	-	8,323	9,141	8,323	9,141
總負債									1,150,270	1,097,713
其他分類資料：										
折舊	637	610	4,140	2,310	105	5	801	609	5,683	3,534
待發展物業										
減值撥備	-	379,649	-	-	-	-	-	-	-	379,649
發展中物業										
減值撥備	-	94,686	-	-	-	-	-	-	-	94,686
已竣工之待										
售物業減										
值撥備	-	36,000	-	-	-	-	-	-	-	36,000
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	-	-	-	-	-	-	-	1,560
出售固定										
資產虧損	-	6	-	-	-	-	125	104	125	110
出售一投資										
物業虧損	-	-	-	-	-	-	-	7,716	-	7,716
資本性支出	5,689	9,495	8,812	163	280	15	257	2,543	15,038	12,216

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	-	65	610,307	201,772	467	159	610,774	201,996
其他分類資料：								
分類資產	711	229	2,632,525	2,573,266	(799)	(2,209)	2,632,437	2,571,286
包含於分類資產 之銀行透支	-	-	-	-	8,323	9,141	8,323	9,141
							2,640,760	2,580,427
資本性支出	-	31	14,781	9,673	257	2,512	15,038	12,216

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
物業銷售	579,528	179,574
總租金收入	29,681	21,110
物業管理收入	1,565	1,312
	610,774	201,996

6. 經營業務之溢利／(虧損)

本集團經營業務之溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
售出物業之成本	494,885	175,770
折舊	6,622	3,973
減：於發展中物業資本化之款項	(939)	(439)
	5,683	3,534
土地及樓宇之營運租約之最低租金	1,252	1,344
減：於發展中物業資本化之款項	(20)	(71)
	1,232	1,273
核數師酬金	800	800
員工成本(包括董事酬金－附註8)	22,619	18,436
退休金計劃供款	476	1,095
減：於發展中物業資本化之款項	(3,372)	(5,020)
	19,723	14,511
減值撥備：		
－待發展物業*(附註16)	—	379,649
－發展中物業*	—	94,686
－已竣工之待售物業**	—	36,000
	—	510,335

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

6. 經營業務之溢利／(虧損) (續)

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
土地增值稅撥備*	—	1,560
出售固定資產(投資物業除外)之虧損	125	110
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虧絀	526	—
利息收入	(227)	(157)
匯兌收益淨額	(715)	(1,856)
總租金收入	(29,681)	(21,110)
減：支出費用	7,169	14,960
租金收入淨額	(22,512)	(6,150)

* 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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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利息	33,423	27,206
其他貸款利息	—	4,608
	33,423	31,814
減：於發展中物業資本化之款項	(19,386)	(13,914)
	14,037	17,900

8. 董事酬金

按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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	10	30
獨立非執行董事	60	60
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	5,108	5,213
退休金計劃供款	60	60
住屋福利、其他津貼及福利	744	934
	5,982	6,297

收取以下範圍酬金之董事人數：

	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
無—1,000,000港元	7	8
1,000,001港元—1,500,000港元	3	2
1,500,001港元—2,000,000港元	1	2
	11	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(二零零二年：50,000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。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

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(二零零二年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註8內，其餘一位(二零零二年：一位)非董事最高薪酬人仕之薪酬範圍乃於無至1,000,000港元(二零零二年：1,000,001至1,500,000港元)之間，其詳情列載如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
基本薪金及花紅	759	1,109
退休金計劃供款	12	12
	<u>771</u>	<u>1,121</u>

10. 稅項

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本集團：		
除香港外之其他地區	20,566	2,964
往年度之短缺撥備	—	2,381
遞延稅項－附註26	(1,989)	—
本年度列支	<u>18,577</u>	<u>5,345</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(二零零二年亦無需撥備)。

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。根據中國之有關稅務規則及條例，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免之優惠。

11. 股東應佔日常業務淨溢利／(虧損)

於本公司財務報表處理之股東應佔淨虧損約為6,411,000港元(二零零二年：507,993,000港元)。

12. 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)乃按本年度股東應佔日常業務淨溢利／(虧損)5,911,000港元(二零零二年：淨虧損499,507,000港元)及本年度內已發行股份1,024,000,000股(二零零二年：加權平均股數1,003,744,966)計算。

於二零零三年及二零零二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，故於二零零三及二零零二年三月三十一日止之年度內它們並無產生每股基本溢利／(虧損)之攤薄效應。

13. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非上市股份，成本值	2,409,683	2,409,683
應收附屬公司	457,250	462,910
	2,866,933	2,872,593
減：減值撥備	(1,409,798)	(1,409,798)
	1,457,135	1,462,795

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38。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

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	380,430	3,850	11,700	13,402	8,772	5,393	423,547
增加	—	—	—	7,926	4,418	2,694	15,038
出售	—	—	(541)	—	(1,712)	(1,261)	(3,514)
重估虧絀	—	(680)	—	—	—	—	(680)
於二零零三年 三月三十一日	380,430	3,170	11,159	21,328	11,478	6,826	434,391
累計折舊：							
年初數	—	77	1,110	4,012	5,529	3,643	14,371
本年撥備	—	77	725	4,146	1,281	393	6,622
出售	—	—	(217)	—	(1,588)	(980)	(2,785)
重估撥回	—	(154)	—	—	—	—	(154)
於二零零三年 三月三十一日	—	—	1,618	8,158	5,222	3,056	18,054
賬面淨值：							
於二零零三年 三月三十一日	380,430	3,170	9,541	13,170	6,256	3,770	416,337
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
成本值或估值分析：							
成本值	—	—	—	21,328	11,478	6,826	39,632
估值	380,430	3,170	11,159	—	—	—	394,759
	380,430	3,170	11,159	21,328	11,478	6,826	434,391

位於香港之租賃土地及樓宇中約有值710,000港元是以中期租約條款持有，約有值2,460,000港元是以長期租約條款持有。

董事認為於本年度結算日本集團位於中國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)

本集團位於香港之租賃土地及樓宇於二零零三年三月三十一日由獨立合資格之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**3,170,000**港元，而重估出現之**526,000**港元虧絀已於損益帳中列支。

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**9,902,000**港元(二零零二年：**10,597,000**港元)。

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：

	二零零三年 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二零零三年三月三十一日由獨立合資格之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34。

若干投資物業(賬面值為**379,000,000**港元(二零零二年：**304,697,000**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77至第78頁內。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

15. 發展中物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初數	530,476	345,106
增加	412,399	210,132
由持有之待發展物業轉入(附註16)	96,935	145,283
應佔溢利	39,991	23,066
	1,079,801	723,587
減：已收之銷售訂金及分期供款	(256,284)	(98,425)
	823,517	625,162
減值撥備	—	(94,686)
	823,517	530,476
轉至已竣工之待售物業	(253,937)	—
	569,580	530,476
歸入流動資產項下之待售發展中物業部份	(489,131)	(423,481)
	80,449	106,995

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60,892,000港元及508,688,000港元。

若干賬面值為381,379,000港元(二零零二年：342,935,000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79頁內。

16. 持有之待發展物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初數	1,261,918	1,618,778
增加	18,280	62,480
收購一家附屬公司(附註32(b))	—	106,374
減值撥備	—	(379,649)
轉至發展中物業(附註15)	(96,935)	(145,283)
轉至發展中物業引發之重估儲備沖銷(附註30)	—	(782)
於三月三十一日	1,183,263	1,261,918

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，該置換於截至二零零二年三月三十一日止年度完成。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30)，去年度的置換土地減值撥備約379,649,000港元，因而於截至二零零二年三月三十一日止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)，該金額已被計入截至二零零二年三月三十一日止年度之損益賬中為收益(附註6)。

於二零零三年三月三十一日，本集團對以上若干持有之待發展物業約11.10億港元(二零零二年：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。

若干賬面值為164,502,000港元(二零零二年：無)之持有之待發展物業已用作本集團獲授銀行信貸之抵押(附註24)。

本集團持有之待發展物業之進一步資料列載於第80頁內。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

17. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
所佔淨資產	25,429	6,756
應收共同控制實體	742	1,113
應付共同控制實體	(13,270)	(11,985)
	12,901	(4,116)

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：

55

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
鞍山海際置業發展 有限公司*	企業	中國	67%	67%	67%	物業發展

* 並非由Ernst & Young Hong Kong或其他Ernst & Young International成員所審核。

18. 長期投資

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560

19. 附抵押存款

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

20. 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業賬面值包含103,236,000港元(二零零二年：106,223,000港元)之物業是以可變現淨值列賬。

若干賬面值為69,050,000港元(二零零二年：41,745,000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77至78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：

	二零零三年		二零零二年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	3,334	7	2,430	6
31-60日	-	-	1,516	3
61-90日	-	-	1,294	3
90日以上	46,146	93	38,124	88
	49,480	100	43,364	100

22. 欠最終控股公司

除了於二零零二年三月三十一日結餘中之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。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

23. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年		二零零二年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	4	-	7,578	7
31-60日	387	-	5,731	5
61-90日	230	-	368	-
90日以上	95,792	100	93,570	88
	96,413	100	107,247	100

24. 附息之銀行借款及其他貸款

57

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行透支：		
有抵押	-	-
無抵押	8,323	9,141
	8,323	9,141
銀行貸款：		
有抵押	500,483	393,616
無抵押	41,918	65,938
	542,401	459,554
其他貸款：		
有抵押	51,115	65,985
無抵押	14,407	14,825
	65,522	80,810
	616,246	549,505

24. 附息之銀行借款及其他貸款 (續)

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行透支償還期：		
於一年內或提出要求時	8,323	9,141
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	405,648	284,702
於第二年內	136,753	63,384
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	111,468
	542,401	459,554
其他貸款償還期：		
一年內	51,673	66,542
於第二年內	558	558
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,673	1,673
五年以上	11,618	12,037
	65,522	80,810
	616,246	549,505
歸入流動負債部份	(465,644)	(360,385)
長期負債部份	150,602	189,120

(a) 若干本集團之銀行貸款乃以以下項目作抵押：

- (i) 本集團若干於結算日賬面總值約為3.79億港元之投資物業；
- (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為3.81億港元之發展中物業；
- (iii) 本集團若干於結算日賬面總值約為6,900萬港元之已竣工之待售物業；
- (iv) 本集團若干於結算日賬面值約為1.65億港元之持有之待發展物業；及
- (v) 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約為4,200萬港元之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%。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

25. 長期應付款項

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初數	151,847	227,140
增加持有之待發展物業	8,790	24,159
重新歸類入應付賬項	(49,162)	(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	<u>111,475</u>	<u>151,847</u>

長期應付款主要為在中國收購土地使用權之應付土地出讓金。

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

於二零零三年三月三十一日，本集團對若干持有之待發展物業約11.10億港元(二零零二年：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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初結餘	1,989	1,989
撥回—附註10	(1,989)	—
於三月三十一日	<u>—</u>	<u>1,989</u>

去年之遞延稅項主要為於中國之附屬公司之匯兌收益而撥備。

26. 遞延稅項 (續)

於結算日，本集團就持有之若干投資物業及持有之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有**4.43**億港元(二零零二年：0.28億港元)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有**800**萬港元(二零零二年：500萬港元)，依董事意見，此等遞延稅項負債在可見將來不會兌現。

27. 長期服務金撥備

	本集團		本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初結餘	—	—	—	—
本年撥備	1,658	—	835	—
於三月三十一日	1,658	—	835	—

28. 股本

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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		
1,024,000,000(二零零二年：1,024,000,000)股普通股 (每股面值0.10港元)	102,400	102,400

29. 購股權計劃

按財務報表附註2及附註3「僱員福利」項目所述，本公司於年內採納會計實務準則第34條。因此，下列有關本公司購股權計劃之詳細披露資料現載於財務報表附註。由於披露該資料亦屬於上市規則之規定，故該等資料於上年度乃在董事局報告披露。

本公司於一九九七年九月二十日採納了一個購股權計劃(「計劃1997」)根據該計劃，本公司可向合資格參與人士，包括本公司及其附屬公司之董事(非執行董事除外)或本集團之其他僱員授予可認購本公司不時已發行股本之10%之購股權。根據計劃1997董事可隨時終止該計劃，據此董事於二零零二年八月三十日終止計劃1997。然而所有於計劃1997授出而未被行使之購股權將可據計劃1997之條款繼續有效行使。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

29. 購股權計劃 (續)

於二零零二年九月二十四日舉行之股東週年大會上採納了一個新購股權計劃(「計劃2002」)。根據計劃2002條款及在符合上市規則之情況下，本公司董事可向有資格之參與者授出可購買本公司股份之購股權。計劃2002之主要條款概要載列如下：

(a) 計劃2002之目的

計劃2002旨在激勵或獎賞參與者對本集團作出之貢獻及／或使本集團可以藉以聘請及留任高素質僱員及吸納對本集團或任何本集團擁有股東權益之實體(「投資實體」)有寶貴價值之人力資源。

(b) 可參與之人士(「參與者」)

董事可全權酌情決定邀請屬於以下任何參與者類別之任何人士接受可認購本公司股份之購股權：

- (i) 任何本公司及其附屬公司之合資格僱員；
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨物或服務供應商；
- (iv) 本集團或任何投資實體之任何客戶；
- (v) 本集團或任何投資實體之任何法律或財務顧問或向本集團或任何投資實體提供研究、發展或其他技術支援之任何技術顧問；及
- (vi) 對本集團或投資實體之發展及增長有所貢獻或會有貢獻之本集團或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行之任何證券之任何持有人，

而計劃2002之購股權可授予由屬於上述任何參與者類別之一名或以上人士全資擁有之任何公司或以某參與者為受益目的之任意信托基金。

上述任何類別參與者是否具有獲授任何購股權之資格，須基於彼等對本集團及投資實體之發展及增長之貢獻而由董事會不時決定。

29. 購股權計劃 (續)

(c) 最高股份數目

- (i) 所有於計劃2002及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未被行使之購股權於予以行使時發行的股份數目總額，不得超過本公司不時已發行股本之30%。
- (ii) 可於根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(就此而言，根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃之條款已失效之購股權不予計算)予以行使時發行之股份總數，合共不得超過102,400,000股股份，其乃為本公司已發行股本之10%。
- (iii) 於二零零三年三月三十一日，據計劃1997授出之購股權之可發行股份共為62,720,000股，合共約為本公司於該日已發行股本之6.1%。

(d) 各參與者可獲授權益上限

每名參與者在任何12個月內根據計劃2002及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已被行使及尚未被行使之購股權)當於被行使時所發行及將發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%(「個別限額」)。任何於12個月內(包括再授出當天)向參與者再次授予購股權而超逾個別限額，則本公司須向股東寄發通函，及另行召開股東大會尋求股東批准，而於該大會上該參與者及其聯繫人士不可參與投票。

(e) 向關連人士授出購股權

- (i) 根據計劃2002向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士授予購股權均須取得獨立非執行董事(除任何獲授購股權的獨立非執行董事外)的批准。
- (ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授予購股權，會至使有關人士於獲授購股權當日起的12個月內獲授及將獲授購股權(包括已被行使、已被註銷及尚未被行使之購股權)於予以被行使後所發行及將發行之股份：
 - (aa) 合共超過本公司已發行股份的0.1%；及

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

29. 購股權計劃 (續)

(e) 向關連人士授出購股權 (續)

(bb) 按授出購股權當日本公司股份之收市價計算的總值超逾5,000,000港元，

則該等再次授予購股權必須獲得股東於股東大會的批准。

凡修改授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士的參與者的購股權的條款，須經股東在股東大會上批准。

(f) 接納及行使購股權之時間

參與者須於獲邀授予購股權之日起計28日內接納擬授予之購股權，而接納購股權時須支付1港元之代價。

購股權可按照計劃2002之條款於董事所決定並已知會各承授人之期間內之任何時間被行使，該期間可始於獲邀授予購股權之日，惟在任何情況下不得遲於授予購股權之日起計10年（及受根據該計劃條款而提早終止購股權之約策）；根據計劃2002授出之購股權董事可酌情決定該等購股權於被行使之前的最短持有時間，然而於計劃2002內並無指明購股權被行使之前必須持有的最短期限的要求。

(g) 股份認購價之釐定準則

根據計劃2002，股份認購價由董事決定，惟不得低於下列三者中的較高者：(i)本公司股份於邀約授予購股權當日（須為交易日）的收市價（以聯交所日報表所載者為準）；(ii)本公司股份於邀約授予購股權日前五個交易日的平均收市價（以聯交所日報表所載者為準）；及(iii)本公司股份面值。在不影響上文所述規定下，董事可於購股權期間授出購股權而就不同期間釐定不同之認購價，惟各期間股份認購價不得低於根據上文所載方式而釐定之認購價。

(h) 計劃2002之期限

計劃2002之有效期為自二零零二年九月二十四日起計十年。

29. 購股權計劃 (續)

並無購股權於採納計劃2002後授出。以下為於計劃1997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				於二零零三年三月三十一日	購股權授出日期 ⁽¹⁾	購股權行使期 ⁽³⁾	購股權行使價 ⁽²⁾ 港幣元
	於二零零二年四月一日	本年度授出	本年度行使	本年度失效				
董事								
曾文仲	6,400,000	—	—	—	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	6,400,000	—	—	—	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	6,400,000	—	—	—	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	6,400,000	—	—	—	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	1,600,000	—	—	—	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
其他員工								
合計	35,520,000	—	—	—	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>62,720,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62,720,000</u>			

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

於結算日，本公司根據計劃1997授出而未被行使之購股權有62,720,000。若該等購股權被全面行使則以目前本公司之股本結構將會發行額外之62,720,000股本公司之普通股而股本將會增加6,272,000港元以及增加股份溢價(扣除發行費用前)6,272,000港元。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

30. 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	中國	合計
	溢價	盈餘	儲備	樓宇	重估儲備	待發展	儲備	儲備	儲備金	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	物業	港幣千元	港幣千元	(註)	港幣千元
於二零零一年四月一日	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 而釋放之重估儲備 (附註16)	—	—	—	—	—	(1,256,214)	—	1,256,214	—	—
重新歸類由持有之待發展物 業轉入發展中物業 而引發之重估儲備沖銷 (附註16)	—	—	—	—	—	(782)	—	—	—	(782)
少數股東應佔重新歸類 由持有之待發展物業轉入 發展中物業而引發之 重估儲備沖銷	—	—	—	—	—	157	—	—	—	157
本年度淨虧損	—	—	—	—	—	—	—	(499,507)	—	(499,507)
轉移	—	—	929	—	—	—	—	(2,973)	2,044	—
於二零零二年三月三十一日 及二零零二年四月一日	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	827,192	2,044	1,372,736
本年度淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	5,911	—	5,911
轉移	—	—	—	—	—	—	—	(1,663)	1,663	—
於二零零三年三月三十一日	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	831,440	3,707	1,378,647

30. 儲備 (續)

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	中國	合計
	溢價	盈餘	儲備	樓宇	重估儲備	待發展物業	儲備	備	儲備金	
	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
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)	833,854	3,707	1,381,061
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(2,414)	—	(2,414)
二零零三年三月三十一日	<u>310,980</u>	<u>131,803</u>	<u>10,781</u>	<u>5,833</u>	<u>65,644</u>	<u>18,931</u>	<u>(472)</u>	<u>831,440</u>	<u>3,707</u>	<u>1,378,647</u>
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	829,598	2,044	1,375,142
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(2,406)	—	(2,406)
二零零二年三月三十一日	<u>310,980</u>	<u>131,803</u>	<u>10,781</u>	<u>5,833</u>	<u>65,644</u>	<u>18,931</u>	<u>(472)</u>	<u>827,192</u>	<u>2,044</u>	<u>1,372,736</u>

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

本公司	股份溢價	繳入盈餘	累計虧損	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零一年四月一日	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及 二零零二年四月一日	<u>310,980</u>	<u>2,409,483</u>	<u>(1,361,201)</u>	<u>1,359,262</u>
本年度淨虧損	—	—	(6,411)	(6,411)
於二零零三年三月三十一日	<u>310,980</u>	<u>2,409,483</u>	<u>(1,367,612)</u>	<u>1,352,851</u>

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

30. 儲備 (續)

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。

31. 負商譽

於二零零三年三月三十一日尚留存於綜合儲備賬內的負商譽乃於二零零一年四月一日前發生因收購所產生，其金額如下：

	計入 綜合資本儲備 之負商譽 港幣千元
本集團	
成本：	
於年初及二零零三年三月三十一日	<u>9,852</u>

32. 綜合現金流量表附註

(a) 往年度之調整

按財務報表附註2所載，本集團於本年度採納了會計實務準則第15條(經修訂)，因而綜合現金流量表之格式有所變動。綜合現金流量表現分開三個標題呈列，即經營業務、投資及融資活動之現金流量，而先前則分為五個標題呈列，包括上述之三個標題及投資回報和融資費用以及稅金支付之現金流量。呈報之變更主要在於現將稅項及利息收入和支付歸類入經營業務之現金流，而二零零二年之綜合現金流量比較數字也按新的格式作出變更呈列。

32. 綜合現金流量表附註 (續)

(a) 往年度之調整 (續)

同時，於經修訂之會計實務準則15條在現金等值之定義上也對舊的會計實務準則15條中的定義作出修訂，有關方面已於財務報表附註3「現金與現金等值」一節中解釋。因此，不屬於本集團現金管理之銀行透支部份將不會列作現金等值處理。於二零零二年三月三十一日綜合現金流量表列示的現金等值已調整為不包括金額為9,141,000港元之銀行透支(去年乃包含在內)。本年度之銀行透支移動現含於融資活動之現金流，因此現金流量表之比較數字也相應作出調整。

(b) 去年的收購附屬公司

	二零零二年 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>
支付方式：	
現金	34,126
其他應付款	32,528
	<u>66,654</u>

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

32. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 去年的收購附屬公司 (續)

收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出分析：

	二零零二年 港幣千元
現金代價	34,126
收購附屬公司之現金及現金等值之淨流出	<u>34,126</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，並於去年度內已支付了34,126,000港元。

於去年度內所收購之附屬公司對本集團去年度之營業額及除少數股東權益前之綜合稅後虧損並無作出顯著貢獻。

(c) 重大非現金交易

於本年度，本集團將收購北京興港房地產有限公司之應付代價32,528,000港元之債務轉讓給Coastal International。

33. 或然負債

於二零零三年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為342,103,000港元（二零零二年：171,731,000港元），該等款額為銀行給予購買若干本集團發展之物業及一項由本集團包銷之物業之買家之按揭貸款。

於二零零三年三月三十一日，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142,000,600港元（二零零二年：232,055,000港元）。

34. 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保證按金及可因應當時市況而定定期調整租金。

於結算日，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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一年內	14,523	11,947
於第二至第五年(包括首尾兩年)	6,676	2,007
	21,199	13,954

(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1至3年。

於結算日，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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一年內	1,767	932
於第二至第五年(包括首尾兩年)	124	937
	1,891	1,869

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

35. 承擔

除了於以上附註34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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
物業發展開支：		
已簽約但未入帳	261,685	94,884
已授權但未簽約	339,432	520,751
	601,117	615,635

於二零零三年三月三十日，本集團應佔一共同控制實體之資本承擔約為6,759,000港元(二零零二年：無)。

於結算日，本公司並無任何重大之承擔。

36. 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，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簽訂之許可合同，Coastal International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) 於去年本公司與Coastal International就該年完成之一項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從本公司收取了約660,000港元之包銷佣金。

37. 結算日後事項

於二零零三年四月十七日，本公司與沿海實業集團有限公司 (Coastal International 之一家全資附屬公司) 及三個獨立第三方就有關購買於唐山新戴河旅游開發有限公司 (一家於中國成立的中外合資企業) (「合營公司」) 合共 47.5% 之間接權益訂立了若干收購協議 (「收購事項」)，合營公司主要從事將一個位於中國河北省，唐山市，樂亭縣之名為打網崗島之島嶼發展為附房地產發展項目之旅游渡假區。收購事項之總代價為 100,000,000 港元並以配發及發行本公司 1,000,000,000 股新股 (「代價股份」) 以每股面值 0.10 港元之發行價支付。代價股份約佔本公司於配發及發行代價股份擴大後之股本的 49.41%。

沿海實業集團有限公司乃 Coastal International 之全資附屬公司，而 Coastal International 乃本公司之控權股東。根據上市規則，收購事項構成本公司之主要及關連交易。

由於配合配發及發行代價股份，董事建議將本公司之法定股本以額外增加 1,500,000,000 股未發行股份之形式由 150,000,000 港元增加至 300,000,000 港元。

為配合本集團之業務策略，董事同時亦建議將本公司之名稱變更為 Coastal Greenland Limited 及採用中文名稱沿海綠色家園有限公司。

收購事項及代價股份之配發及發行以及增加本公司之法定股本及公司名稱變更已於二零零三年六月九日舉行之股東特別大會分別獲本公司之獨立股東及股東批准。

有關收購事項，增加本公司法定股本及本公司名稱變更之進一步詳情已載於本公司日期為二零零三年四月二十三日之公告及日期為二零零三年五月十三日之致股東通函內。收購事項、增加本公司法定股本及本公司名稱變更乃於二零零三年六月期間完成。

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

38. 主要附屬公司資料

下列為於結算日主要附屬公司之資料：

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	已發行 股本面值／ 註冊資本	本集團應佔 股本權益	主要業務
直接持有之附屬公司：				
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	普通股200美元	100%	投資控股
間接持有之附屬公司：				
北京興港房地產 有限公司^	中國	112,050,000元人民幣	95%	物業發展
沿海綠色家園發展 (鞍山)有限公司^	中國	50,000,000元人民幣	96%	物業發展
沿海綠色家園發展 (福建)有限公司#	中國	10,000,000美元	100%	物業發展
沿海綠色家園發展 (深圳)有限公司#	中國	12,000,000美元	100%	物業發展
沿海綠色家園發展 (武漢)有限公司#	中國	50,000,000元人民幣	100%	物業發展
沿海綠色家園發展 (廈門)有限公司#	中國	100,000,000元人民幣	100%	物業發展
沿海物業發展 有限公司	香港	普通股10港元 無投票權遞延 股20,000,000 港元(註ii)	100%	投資控股
沿海物業發展 (上海)有限公司#	中國	12,000,000美元	100%	物業投資
沿海物業管理 有限公司	香港	普通股500,000港元	100%	投資控股

38. 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)：				
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
美佳物業管理(深圳) 有限公司# (前稱綠色馨家園 物業管理(深圳) 有限公司)	中國	121,000美元	100%	物業管理
美佳物業管理(武漢) 有限公司# (前稱綠色馨家園 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

財務報表附註

二零零三年三月三十一日

38. 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)：				
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬維爾京群島/ 香港	普通股50,000美元	100%	投資控股
沛華企業有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
上海沿海鑫橋 置業有限公司^	中國	10,000,000元人民幣	100%	物業發展
上海沿海綠色家園 置業有限公司^	中國	20,000,000元人民幣	100%	投資控股
上海凌志置業 有限公司^	中國	25,000,000美元	100%	物業發展
上海美佳物業管理 有限公司^ (前稱上海馨家管理 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%	物業投資
廈門凌志建設 發展有限公司#	中國	5,000,000美元	100%	物業投資

38. 主要附屬公司資料 (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

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。

39. 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，若干賬目在財務報表之會計處理及呈列方式均作出修訂以符合新規定。為此，已作出了若干往年度之調整及對若干比較數字已重新呈列，以迎合本年度之呈列方式。

40. 財務報表之批准

本財務報表於二零零二年七月二十八日獲董事局批准及授權刊發。