

03-04

年 報



**CGL**  
沿海綠色家園

**沿海綠色家園有限公司**  
**COASTAL GREENLAND LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

奠定根基  
再創高峰



# 目 錄

	頁次
公司資料	2
股權結構及主要業務	3
財務摘要	4
主席報告	6
業務討論與分析	8
董事簡介	17
董事會報告	19
核數師報告	27
綜合：	
損益賬	28
資產負債表	29
權益變動概況表	31
現金流量表	32
公司：	
資產負債表	34
財務報表附註	35
主要物業一覽表	86

### 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502室  
電話：(852) 2877 9772  
傳真：(852) 2524 0931

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

### 香港股份過戶登記處

登捷時有限公司  
香港告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

### 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  
鄭榮波先生  
林振新先生

### 非執行董事

鄭洪慶先生

### 獨立非執行董事

鄧立人先生  
羅健豪先生

### 公司秘書

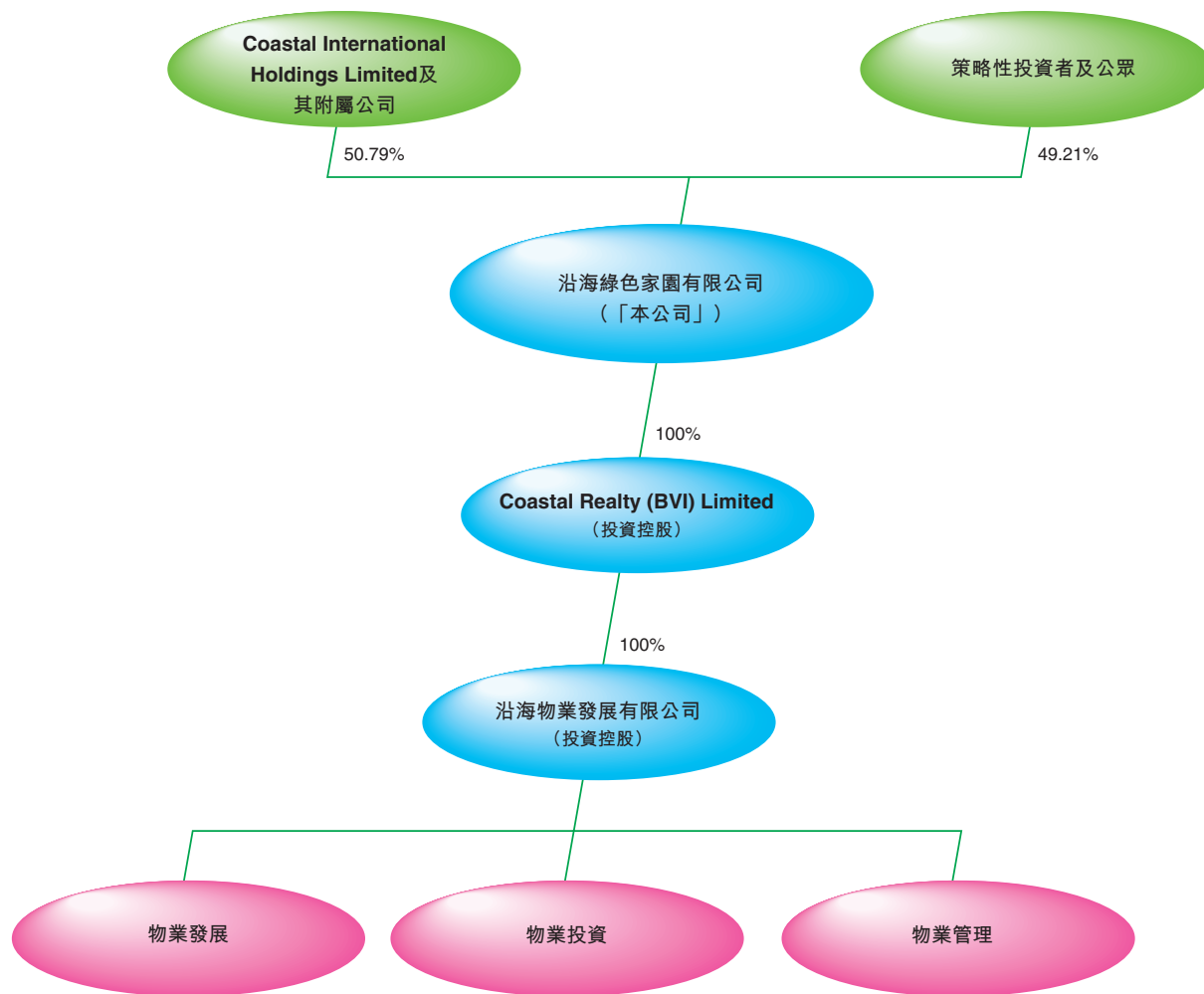
鄭榮波先生 FCCA · AHKSA

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

### 股份代號

1124



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及資產、負債與少數股東權益概要，並已就會計實務準則第12條(經修訂)：「所得稅」所產生之影響作了追逆性調整：

## 業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零二年 港幣千元 (重列)	二零零一年 港幣千元 (重列)	二零零零年 港幣千元 (重列)
營業額	<b>841,473</b>	610,774	201,996	355,562	369,665
除稅前溢利／(虧損)	<b>91,406</b>	24,558	(494,121)	(92,737)	17,793
股東應佔日常業務淨溢利／ (虧損)	<b>52,347</b>	4,174	(543,597)	(90,319)	1,384
股息	—	—	—	—	—

## 資產、負債與少數股東權益

	於三月三十一日				
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零二年 港幣千元 (重列)	二零零一年 港幣千元 (重列)	二零零零年 港幣千元 (重列)
總資產	<b>3,030,509</b>	2,650,967	2,590,632	2,952,729	3,289,360
總負債	<b>(1,715,055)</b>	(1,552,289)	(1,498,035)	(1,510,242)	(1,530,704)
少數股東權益	<b>(48,995)</b>	(8,682)	(6,775)	(4,154)	(11,007)
淨資產	<b>1,266,459</b>	1,089,996	1,085,822	1,438,333	1,747,649

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>營業額分佈</b>		
• 物業銷售	810,786	579,528
• 租金收入	27,589	29,681
• 物業管理	3,098	1,565
合計	841,473	610,774
	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>除稅前溢利／(虧損)按業務劃分</b>		
• 物業銷售	120,768	56,143
• 租金收入	13,574	18,421
• 物業管理	2,664	(5,508)
• 公司及其他	(9,662)	(30,680)
利息收入	127,344	38,376
	223	227
經營業務溢利	127,567	38,603
融資成本	(13,196)	(14,037)
應佔之溢利及虧損：		
共同控制實體	(18,011)	(8)
聯營公司	(3,913)	—
收購聯營公司之商譽攤銷	(1,041)	—
除稅前溢利	91,406	24,558

## 業績

於截至二零零四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8.41億港元，股東應佔溢利約為5,235萬港元。本年度每股盈利為2.91港仙。

## 股息

本年度本公司並無派發任何中期股息，同時董事會亦建議今年不派發任何末期股息。

## 業務回顧

自去年之業績扭轉為錄得盈利後，本集團在本財政年度內之業績繼續取得令人滿意的進展，本年度錄得5,235萬港元股東應佔溢利，比去年度大幅增長約11.5倍。大部份的現有及新的發展項目包括上海麗水華庭第一、二及三期、武漢麗水佳園第一及二期、廈門鷺江新城第四期及鞍山綠色智慧城第三及四期均於本年度內在預售、銷售及建造方面取得了良好的進展並對集團作出盈利貢獻。而兩個早期的項目，深圳聚龍大廈第二期及福州豪庭的銷售也進展順利，絕大部份的剩餘面積均已售出，並為集團釋放出之前沉澱於這兩個項目的流動資金。在物業出租業務方面，武漢華中•萬商廣場的租賃需求於本年內維持強勁，絕大部份的可出租樓面面積在年內均已租出，本集團把握此物業的興旺市場機會，於本年內將此物業的部份樓面面積推出市場作出售，並取得令人滿意的結果，為集團帶來了盈利貢獻及可供集團業務發展的額外流動資金。集團的另一出租物業上海金橋大廈由於過時的設計特性，導致該物業在商業／寫字樓之租務市場競爭力薄弱，因此年內租金收入表現仍然比較疲弱。

於本年內，本集團購獲於一家合營公司之47.5%股東權益，該合營公司之業務為開發一個位於中國河北省唐山市之島嶼為附帶房地產開發項目之旅游渡假區。此交易之詳情已刊載於本公司日期為二零零三年五月十三日之通函。於本年內該合營公司完成建造一條連接該島嶼與附近開發區的約4公里長的道路，從而改善了通往該島嶼



曾文仲  
主席

本人謹代表沿海綠色家園有限公司(「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二零零四年三月三十一日止年度的營運情況如下：

的基礎設施網絡。關於發展該島嶼上的土地，目前正處於規劃及設計階段，由於此項目的規模龐大而且是屬於較為長期投資性質，預計將需要有更長的時間去完成項目的規劃及設計。

年初，「沙士」在區內的爆發對本集團的營運造成了不利的影響，在「沙士」肆虐期間本集團的銷售狀況有所放緩，而若干項目（尤其是北京的項目）亦遭受到影響。隨著「沙士」疫情迅速受到控制，本集團的業務也很快得以全面恢復。

於本人去年的報告中指出，在中國政府推行的土地需經招標拍賣掛牌政策的程序獲取的情況下，本集團正面對可能需以較高之地價及較高條件之土地款付款方式獲取新項目的挑戰。新政策已開始對本集團產生影響而致使本集團於獲取新項目之步伐放緩。然而本集團正在洽談之若干新項目已取得正面的進展，預計此等新項目於來年將可增添入本集團的發展項目組合內。

## 展望

預期中國的宏觀經濟增長動力將維持強勁。在經濟增長持續向好的情況下預期國內住宅物業需求將於未來數年維持強勢。然而中國中央政府最近推行的防止中國經濟過熱的宏觀經濟調控政策將對國內的營商環境產生一定程度的影響，聯同政府調控國內房地產業的新土地獲取政策及銀行信貸的收緊，本集團於未來幾年將面臨一個更艱難和更富挑戰性的經營環境，但是本集團有信心能以本集團已累積的競爭優勢面對挑戰，逐鹿於新的局勢。

## 致謝

本人藉此機會對我們的管理層及各員工的辛勤工作及對本集團的貢獻表示感謝，同時本人也非常感謝我們的客戶、供應商、銀行以及股東的不斷支持。

曾文仲  
主席

香港，二零零四年七月二十八日





## 業務分析

截至二零零四年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得約**8.41**億港元的營業額，比去年同期上升約**38%**。

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			
	二零零四年		二零零三年	
	營業額	經營	營業額	經營
	港幣千元	業績貢獻	港幣千元	業績貢獻
		港幣千元		港幣千元
物業銷售	<b>810,786</b>	<b>120,768</b>	579,528	56,143
租金收入	<b>27,589</b>	<b>13,574</b>	29,681	18,421
物業管理	<b>3,098</b>	<b>2,664</b>	1,565	(5,508)
公司及其他	—	<b>(9,662)</b>	—	(30,680)
利息收入	—	<b>223</b>	—	227
合計	<b>841,473</b>	<b>127,567</b>	610,774	38,603

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。

於本財政年度內，本集團的業績表現令人鼓舞。於截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額達至紀錄新高的**8.41**億港元，與去年同期比較上升**38%**。本年度的股東應佔溢利由去年的約**417**萬港元增加至約**5,235**萬港元，增幅達**11.5**倍。

在物業銷售方面，本年度錄得約**8.11**億港元的營業額，比去年度的約**5.80**億港元增加了約**2.31**億港元。上升原因主要乃由於上海麗水華庭第一、二及三期，武漢麗水佳園第一及二期，廈門鷺江新城第四期，福州豪庭及鞍山綠色智慧城第三及四期在銷售及預售方面均取得良好的進展。本年內銷售收入的來源為上海麗水華庭第一、二及三期，武漢麗水佳園第一及二期，廈門鷺江新城第四期，福州豪庭，鞍山綠色智慧城第三及四期，武漢華中•萬商廣場以及深圳聚龍大廈第二期之銷售及預售，分別佔物業銷售營業額的**32.84%**，**18.50%**，**16.29%**，**10.19%**，**8.41%**，**4.95%**及**4.88%**，其餘**3.94%**乃來自本集團新項目北京麗水佳園別墅第一期及鞍山麗水佳園之預售所產生。

## 業務分析 (續)

在物業出租方面，本年度錄得的租金收入比去年下降約**7%**。下降的主要原因為在本年度內本集團出售了若干武漢華中•萬商廣場的商業面積，導致可出租面積減少所致。由本集團持有之華中•萬商廣場之剩餘面積在本年內的出租情況表現良好。而持有於上海金橋大廈的商業／寫字樓面積由於受制於此物業的過時設計特性而導致該物業在商業／寫字樓之租務市場競爭力薄弱，故此該物業的租金收入表現仍然較為疲弱。

在物業管理方面，本年內本集團簽署了若干個管理其他第三者發展商發展的物業的服務合同，因此物業管理的營業額比去年增長了**98%**。

本年內本集團的行政費用比去年增加了**27%**，增加的主要原因為集團業務的擴增以及於本集團過去還未涉獵的城市成立新的運作基地，以準備迎接新開發項目的獲得。

於本年內本集團的經營業績的改善主要原因為：

- (1) 於本年度內，上海麗水華庭第一、二及三期，武漢麗水佳園第一及二期，廈門鷺江新城第四期及武漢華中•萬商廣場之若干商業面積之銷售及預售均獲得令人滿意的成績；
- (2) 本年度之物業管理經營扭轉了去年的虧損狀態而達致盈利水平；及
- (3) 由於武漢華中•萬商廣場之若干物業的買家違反了銷售合約的約定，因此本集團獲取了**431**萬港元之賠償。

雖然本年度的整體表現良好，但是以下的負面事件卻對本集團的本年利潤產生了負面的沖擊：

- (1) 深圳聚龍大廈第一期出現了業主退樓，而由於跌價的原因，於重新出售該等退回物業時出現虧損**470**萬港元；
- (2) 於出售兩個早期的項目(深圳聚龍大廈第二期及福州豪庭)時，由於需開銷額外的市場推廣費以及該等項目的銷售價格較預期低的原因導致出現虧損約**2,184**萬港元；及
- (3) 一家合營公司為了獲取其營運資金以及為了減輕需向合營公司的各股東方作進一步資本投入的請求而出售其持有之若干土地，由此產生本集團應佔該合營公司虧損約**1,801**萬港元。

### 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其中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有輔助設施並附設有商用面積配套的低密度住宅小區。

首四期的建設已竣工，四期合計的總建築面積為**247,047**平方米。於本年度末止已售出該四期的建築面積約**90%**，餘下約**17,253**平方米的建築面積（不含本集團持有為投資物業的會所面積**6,320**平方米）由本集團持有待售。

第五期的建築面積約為**44,211**平方米，已在二零零三年五月動工，並預計於二零零四年十二月竣工。計劃於二零零四年七月開始作預售。

#### 鞍山麗水佳園

此為本集團於鞍山的第二個項目，此項目為配備有輔助設施及附設有商用面積配套的住宅小區，項目的總建築面積約為**84,417**平方米，項目的建造及預售已於本年內展開，預計項目可於二零零五年三月竣工。截至本年度末止，已預售約**26%**的建築面積。

#### 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，計劃分兩期開發成為一個別墅小區。因應市場需求的轉變，本項目的規劃於年內作出了相應的調整，而總建築面積從**125,500**平方米調整到**116,474**平方米。

第一期的建築面積約為**69,156**平方米，其工程已於二零零二年九月動工，預期於二零零四年十二月竣工。第一期已於二零零三年八月開始作預售。截至本年度末止已預售約**16%**的建築面積。

第二期建築面積約為**47,318**平方米，其工程計劃於二零零五年一月開始施工，並預期於二零零六年初竣工。

### 業務分析 (續)

#### 福州豪庭

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。

此項目的工程已竣工，截至本年度末止已售出約**96%**的建築面積，剩餘的面積(主要為停車位)約**1,770**平方米由本集團持有待售。

#### 福州鼓山豪華別墅

此項目為一個佔地面積**234,160**平方米的別墅小區，計劃分兩期開發。

第一期的總建築面積約為**25,550**平方米，計劃於二零零四年八月開始施工，預計於二零零五年八月竣工。計劃於二零零四年十二月開始作預售。

第二期的總建築面積為**24,500**平方米，計劃於二零零五年三月開始施工，並預計於二零零六年三月竣工。

#### 上海金橋花園

於一九九七年十一月竣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。截至本年度末止，所有住宅及商用面積均已售出，剩餘面積(主要為停車位)約**4,823**平方米由本集團持有待售。

#### 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。截至本年度末止，本集團持有待售位於裙樓一至四樓的商用面積及**70**個位於地庫的停車位，合共建築面積約**7,365**平方米。待售期間，本集團將大部份持有的商用面積作出租以收取租金，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低密度的住宅小區項目，佔地約**259,984**平方米。此項目計劃分三期開發。

第一及二期合共約有**129,939**平方米的建築面積，其工程已竣工。截至本年度末止，於此兩期的所有建築面積均已售出。

第三期之總建築面積約為**60,000**平方米，其工程已於年內開始施工，並預計於二零零四年十二月竣工。第三期的預售已於二零零三年十二月展開，截至本年度末止，已預售約**24%**的建築面積。

## 業務分析 (續)

### 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。

第一期(第一座)及第二期(第二座)合共建築面積約為**45,582**平方米，其工程已竣工。截至本年度末止，已售出此兩期的建築面積約為**89%**。剩餘面積(主要為停車位)**3,806**平方米(不含由本集團持有為投資物業之會所面積**1,200**平方米)由本集團持有待售。

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。由於有待解決一項涉及此地塊的前開發商與深圳土地局對此地塊的糾紛，因而此項洽談已有所放緩。本集團並不涉及於該糾紛中。

### 東莞麗水佳園

此項目為一個配備有輔助設施及附設有商用面積配套的低密度住宅小區，項目的佔地面積為**382,649**平方米，此項目計劃分兩期開發。

第一期的總建築面積約為**119,190**平方米，計劃於二零零四年十月開始施工，預計於二零零五年底竣工，計劃於二零零五年三月開始作預售。

### 武漢華中·萬商廣場

武漢華中·萬商廣場為一座九層高商業／寫字樓樓宇，總建築面積為**79,985**平方米。於本年度內本集團出售了大部份持有位於八至九樓的面積，而於截至本年度末止，持有待售剩餘面積(主要為位於地庫的停車位)約為**7,176**平方米。截至本年度末止，本集團持有此項目一至六樓共**45,359**平方米的建築面積作為投資物業。

於本年度內，由本集團持有作為投資物業的絕大部份建築面積均已租出。

### 武漢麗水佳園

武漢麗水佳園的總建築面積約為**344,000**平方米，項目將分期進行開發為一個具規模配備有輔助設施並附設有商用面積配套的低密度住宅小區。

第一期建築面積約為**43,000**平方米，其工程已竣工，截至本年度末止，所有的住宅面積已售出，剩餘約**2,709**平方米的商用面積由本集團持有待售。

## 業務分析 (續)

### 武漢麗水佳園 (續)

第二期的建築面積約為**66,445**平方米，其工程已於二零零三年十月開始施工，並預期於二零零四年八月竣工。第二期之預售已於二零零三年五月展開。截至本年度末止，已預售約**93%**之建築面積。

第三期的建築面積約為**98,995**平方米，其工程已於二零零四年三月動工，預期於二零零五年六月竣工。計劃於二零零四年七開始作項目的預售。

剩餘開發期之總建築面積約為**143,000**平方米，其工程計劃在二零零四年至二零零五年期間開始施工。預期於二零零六年至二零零七年期間竣工。

### 廈門鷺江新城

此項目為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有輔助設施並附設有商用面積配套的住宅小區。

截至本年度末止，四個開發期合共約**143,411**平方米之建築面積已竣工，本集團已售出約**89%**的建築面積。剩餘的商用面積及停車位約共**14,214**平方米由本集團持有待售。

### 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竣工。本集團已售出此項目超過**94%**的建築面積。剩餘的建築面積主要為地庫內的停車位，其現由本集團經營作收費公眾停車場。

### 唐山旅游項目

於本年內本集團收購了於一家合營公司合共**47.5%**的間接權益，該合營公司持有位於中國河北省唐山市一個島嶼上的一塊土地（「該物業」），該物業計劃開發為一個附帶房地產開發項目之旅游度假區。於本年內，該合營公司完成建造一條連接該島嶼與其附近之開發區的約**4**公里長的道路，從而改善了通往該島嶼的基礎設施網絡。關於發展該島嶼上的土地，目前正處於規劃及設計階段，由於此項目的規模龐大而且是屬於較為長期投資性質，預計將需要有更長時間去完成項目的規劃及設計。於本集團收購了此項目的權益後，該合營公司為了獲取其營運資金以及為了減輕需向合營公司的各股東作進一步資本投入的請求而出售了其持有之若干土地。

### 本集團持有供未來發展之土地使用權

於本年度內，本集團已調用鞍山麗水佳園所有土地儲備92,000平方米的土地面積及鞍山綠色智慧城的一部份土地儲備22,000平方米的土地面積。此兩部份之土地面積可供發展的物業建築面積約為128,628平方米。

截至本年度末止，本集團的土地儲備位於鞍山及武漢，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(除首五期外)	83,107	135,521	96%
武漢土地儲備(註)	883,843	1,414,149	100%
合計	966,950	1,549,670	

註：由於當地政府城市規劃及環保政策之改變，部份武漢土地儲備退給政府作綠化地之用，同時在此情況下，此等土地儲備之容積率被減至約1.6倍。估計之總建築面積仍按新的規劃計算。

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155萬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。

本集團正不斷尋找合適土地供日後發展之用。目前本集團正在洽購位於中國主要城市內的若干地塊，但現階段無法保證該等洽購是否能最終落實。

### 財政資源及流動資金

於截至二零零四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。

於本年度內，本公司以配發及發行1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，以支付收購一家於中國成立之合資公司合共47.5%之間接權益之代價。

## 財政資源及流動資金 (續)

於二零零四年三月三十一日，本集團之淨借貸額(附息之銀行及其他借貸減去現金，定期存款及銀行結存及附抵押存款)約4.84億港元。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42.38%下降了約4.15%至今年的約為38.23%，下降的主要原因為本集團的淨資產額由去年的10.90億港元上升至今年的12.66億港元(主要由上述段落所述之發行股本及本年度取得之淨溢利所引致)。

### 借貸及抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸情況及其償還期狀況載列如下：

	港幣千元
銀行透支償還期：	
於一年內或提出要求時	9,153
銀行貸款償還期：	
一年內或提出要求時	376,966
於第二年內	222,727
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	91,107
	690,800
其他貸款償還期：	
一年內	39,164
於第二年內	3,718
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	12,081
五年以上	28,363
	83,326
	783,279

以上借貸以借貸原幣種劃分如下：

	港幣千元
人民幣	711,208
港元	59,583
美元	12,488
	783,279

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) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**3.95**億港元之投資物業；
  - (ii) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**5.03**億港元之發展中物業；
  - (iii) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**5,000**萬港元之已竣工之待售物業；
  - (iv) 本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面值約為**4.71**億港元之持有之待發展物業；
  - (v) 本公司及若干附屬公司之公司擔保；及
- (b) 若干其他貸款乃以本集團若干於二零零四年三月三十一日賬面總值約為**4,200**萬港元之已竣工之待售物業及以**上海沿海鑫橋置業有限公司**(本公司之全資附屬公司)之**50%**的股東權益作抵押。

### 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，董事會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，故此董事會認為本集團並不承受有過度的匯兌波動風險。

### 或然負債

於二零零四年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為**339,921,000**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。

### 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港約有**1,348**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鈎的分紅外，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**，六十二歲，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三十三年之經驗，曾任九龍交易所之董事，現時亦為香港上市公司冠捷科技有限公司之董事，以及台灣上市公司台灣一國泰世華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及全國僑聯常委會委員。

**江鳴先生**，四十六歲，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二十年。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。

**陶林先生**，四十六歲，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十六年。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**，四十四歲，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十八年之經驗。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**，六十歲，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

**鄭洪慶先生**，五十六歲，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**，五十九歲，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**，三十六歲，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。

董事會謹將本公司及本集團截至二零零四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。

### 公司名稱變更

根據本公司於二零零三年六月九日舉行之股東特別大會通過之特別決議案，本公司之名稱於二零零三年六月十日起由「沿海物業集團有限公司」變更為「沿海綠色家園有限公司」。

### 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。

### 業績及股息

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日期之財政狀況已載於財務報表第28至85頁內。

董事會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並已就於財務報表附註(2)進一步詳載之由會計政策之改變引起之前期調整而作相關調整之業績、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。該概要並非經審核財務報表之組成部份。

### 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

本公司股本之變動詳情及其變動原因已載於財務報表附註30。於本年度內本公司之購股權並沒有出現變動。

## 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32。

## 可分派之儲備

於二零零四年三月三十一日，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658,325,000港元。此外，本公司於二零零四年三月三十一日之股份溢價賬內之330,080,000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少於佔本集團採購額之30%。

## 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  
鄭榮波  
林振新

### 非執行董事：

鄭洪慶

### 獨立非執行董事：

鄧立人  
羅健豪

根據本公司之公司細則87(1)條，林振新先生及羅健豪先生將在即將召開之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願意並有資格膺選連任。

## 董事之簡歷

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二零零三年九月二十九日屆滿。所有執行董事之服務合約已作延期三年，於二零零六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

除於標題為「關連交易」一節及財務報表附註37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，各董事並無直接或間接擁有重大之權益。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零零四年三月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定須予存置之登記冊所載或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定而通知本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，各董事擁有本公司或其聯繫公司(定義見「證券及期貨條例第XV部」)股本之權益如下：

### (A) 於本公司之股份及相關股份之權益

#### (i) 持有本公司普通股份之好倉

董事名稱	附註	持有之股數、身份及權益性質		本公司已發行股本之百分比
		直接實益擁有	透過控制公司	
曾文仲	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
江鳴	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
陶林	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
鄭榮波	(a)、(b)及(c)	—	1,027,890,527	50.7
林振新	(a)、(b)及(c)	480,000	1,027,890,527	50.8

#### (ii) 董事於本公司之購股權權益已分別披露於財務報表附註31。

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(B) 於本公司聯繫公司之股份之權益

- (i) 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好倉

董事名稱	附註	持有之股數、身份及權益性質	
		直接實益擁有	透過控制公司
曾文仲	(d)	6,000,000	5,000,000
江鳴	(d)	4,000,000	5,000,000
林振新	(d)	1,000,000	5,000,000
陶林	(d)	—	5,000,000
鄭榮波	(d)	—	5,000,000

- (ii) 持有Coastal International Holdings Limited (「CIH」)(本公司之控股公司)股份之好倉

董事名稱	持有股份數目	身份及權益性質	佔聯繫公司已
			發行股本之比例
曾文仲	240	直接實益擁有	24%
江鳴	320	直接實益擁有	32%
	250	透過控制公司	25%
陶林	50	直接實益擁有	5%
鄭榮波	10	直接實益擁有	1%
林振新	30	直接實益擁有	3%

## 董事於股份及相關股份之權益 (續)

附註：

- (a) 497,600,000股股份由CIH實益擁有，而該公司之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10%。該497,600,000股股份合共佔本公司已發行股本之24.59%。
- (b) 46,080,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有。(CIH之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2.28%。
- (c) 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH(其附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a))持有。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之23.92%。
- (d) 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(其附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a))持有。

除上述所披露者外，並無任何董事(根據證券及期貨條例352條須予登記或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定而通知本公司或聯交所)登記有於本公司或其聯繫公司之股份，相關股份及債券擁有權益或淡倉。

## 董事購股或債券之權利

除於財務報表附註31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成年之子女獲授予可藉購入本公司之股份或債券之權利而獲得利益，或他們曾有行使過此等權利；或本公司或其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排促使本公司董事可於任何其他法人團體獲取同樣權利。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

除於上述「董事於股份及相關股份之權益」一節披露CIH之權益外，於二零零四年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下主要股東(即佔本公司之已發行股本5%或以上)之權益：

好倉：

名稱	權益性質	股份數目	購股權之 相關股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
楊循新	家族(附註1)	1,027,890,527	6,400,000	51.1
Delta Force				
Investments Limited	公司(附註2)	158,210,526	—	7.82
鄭倩雅	公司(附註2)	158,210,526	—	7.82
Success Essence				
Investments Limited	公司(附註3)	184,210,526	—	9.1
黃彬	公司(附註3)	184,210,526	—	9.1
Profit Channel				
Investments Limited	公司(附註4)	147,368,421	—	7.28
黃飛虎	公司(附註4)	147,368,421	—	7.28

附註：

- (1) 楊循新為江鳴(本公司之董事)之配偶，亦被視為於CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司所擁有本公司之合共1,027,890,527股股份(其已於「董事於股份及相關股份之權益」一節中披露)中擁有權益，同時亦被視為於江鳴所持有未被行使之6,400,000購股權(其已於財務報表附註31披露)中擁有權益。
- (2) Delta Force Investments Limited之全部已發行股本由鄭倩雅持有，故鄭倩雅亦被視為於Delta Force Investments Limited擁有本公司之158,210,526股股份中擁有權益。
- (3) Success Essence Investments Limited之全部已發行股本由黃彬持有，故黃彬亦被視為於Success Essence Investments Limited擁有本公司之184,210,526股股份中擁有權益。
- (4) Profit Channel Investments Limited之全部已發行股本由黃飛虎持有，故黃飛虎亦被視為於Profit Channel Investments Limited擁有本公司之147,368,421股股份中擁有權益。

## 關連交易

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（CIH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（一家於中華人民共和國（「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」），收購代價分別約為48,421,000港元及51,579,000港元。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。收購事項之合計代價100,000,000港元乃以配發及發行本公司1,000,000,000股新股（「代價股份」）以每股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CIH之全資附屬公司，而CIH乃本公司之控權股東。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）收購事項構成本公司之關連交易。

收購事項及代價股份之配發及發行已於二零零三年六月九日舉行之股東特別大會獲本公司之獨立股東批准。

有關收購事項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之本公司通函內。收購事項乃於二零零三年六月期間完成。

## 結算日後事項

本集團於結算日後之重大事項之詳情已載於財務報表附註38。

## 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

安永會計師事務所退任，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。

董事會代表

曾文仲

主席

香港，二零零四年七月二十八日



致：沿海綠色家園有限公司各股東  
(前稱沿海物業集團有限公司)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行(以下簡稱「本行」)已完成審核載於第28至85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，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條的規定，僅向整體股東報告。除此之外，本行的報告書不可用作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何人士負責或承擔任何責任。

### 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 貴集團於二零零四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溢利及現金流量，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，二零零四年七月二十八日

## CGL 綜合損益賬

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	5	841,473	610,774
銷售成本		(685,273)	(529,930)
毛利		156,200	80,844
其他收入及溢利		32,377	7,973
市場推廣及銷售費用		(2,438)	(3,265)
行政費用		(43,000)	(33,771)
其他經營費用，淨額		(15,572)	(13,178)
經營業務之溢利	6	127,567	38,603
融資成本	7	(13,196)	(14,037)
應佔之溢利及虧損：			
共同控制實體		(18,011)	(8)
聯營公司		(3,913)	—
收購聯營公司之商譽攤銷		(1,041)	—
除稅前溢利		91,406	24,558
稅項	10	(41,910)	(20,314)
少數股東權益前溢利		49,496	4,244
少數股東權益		2,851	(70)
股東應佔日常業務淨溢利	11	52,347	4,174
每股溢利 — 基本	12	2.91仙	0.41仙
每股溢利 — 攤薄後	12	不適用	不適用

## CGL 綜合資產負債表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14	434,497	416,337
發展中物業	15	135,800	80,449
持有之待發展物業	16	1,162,752	1,183,263
商譽	17	21,757	10,207
於共同控制實體之權益	18	80,813	12,901
於聯營公司之權益	19	20,309	—
長期投資	20	19,240	560
附抵押存款	21	22,775	36,237
預付款及按金		173,748	—
		<b>2,071,691</b>	<b>1,739,954</b>
<b>流動資產</b>			
待售之發展中物業	15	392,282	489,131
已竣工之待售物業	22	163,939	204,648
應收賬款	23	38,633	49,480
預付款、按金及其他應收款		83,409	50,146
可回收稅金		4,311	—
附抵押存款	21	6,319	16,623
定期存款		—	571
現金及銀行結存		269,925	100,414
		<b>958,818</b>	<b>911,013</b>
<b>流動負債</b>			
欠最終控股公司	24	88,231	42,143
應付賬款	25	112,679	96,413
應付稅金		13,163	4,580
已收按金		21,282	41,349
其他應付款及應計負債		188,856	207,188
欠少數股東		1,449	—
付息之銀行及其他借貸	26	425,283	465,644
		<b>850,943</b>	<b>857,317</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>107,875</b>	<b>53,696</b>

## CGL 綜合資產負債表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,179,566</b>	1,793,650
<b>非流動負債</b>			
已收按金		12,578	7,470
付息之銀行及其他借貸	26	357,996	150,602
長期應付款	27	41,642	111,475
遞延稅項	28	450,063	423,767
長期服務金撥備	29	1,833	1,658
		<b>864,112</b>	694,972
<b>少數股東權益</b>		<b>48,995</b>	8,682
		<b>1,266,459</b>	1,089,996
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	30	202,400	102,400
儲備	32	1,064,059	987,596
		<b>1,266,459</b>	1,089,996

曾文仲  
董事

江鳴  
董事

## CGL 綜合權益變動概況表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
於四月一日之股東權益總數：			
如前呈列		<b>1,481,047</b>	1,475,136
前期調整	32	<b>(391,051)</b>	(389,314)
重列		<b>1,089,996</b>	1,085,822
股份發行，含股份溢價		<b>120,000</b>	—
發行股份費用	32	<b>(900)</b>	—
投資物業重估盈餘	32	<b>10,585</b>	—
由持有之待發展物業轉入發展中物業引發 之重估儲備沖銷	32	<b>(5,569)</b>	—
未於損益賬內確認之盈利淨額		<b>5,016</b>	—
本年度淨溢利		<b>52,347</b>	4,174
於三月三十一日之股東權益總額		<b>1,266,459</b>	1,089,996



## CGL 綜合現金流量表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>經營業務之現金流</b>			
除稅前溢利		<b>91,406</b>	24,558
調整項目：			
融資成本	7	<b>13,196</b>	14,037
應佔共同控制實體及聯營公司 之溢利及虧損		<b>21,924</b>	8
利息收入	6	<b>(223)</b>	(227)
折舊	6	<b>6,725</b>	5,683
商譽攤銷		<b>5,333</b>	—
出售固定資產虧損	6	<b>93</b>	125
租賃土地及樓宇之重估虧絀／(盈餘)	6	<b>(410)</b>	526
發展中物業之減值撥備	6	<b>3,668</b>	—
長期服務金撥備	6	<b>175</b>	1,658
營運資金變動前經營業務溢利		<b>141,887</b>	46,368
發展中物業之增加		<b>(455,683)</b>	(175,781)
持有之待發展物業之增加		<b>(10,527)</b>	(9,490)
已竣工之待售物業之減少		<b>556,309</b>	213,139
應收賬款之減少／(增加)		<b>10,847</b>	(6,116)
預付款、按金及其他應收款之增加		<b>(33,263)</b>	(1,000)
應付賬款之減少		<b>(53,567)</b>	(59,996)
其他應付款及應計負債之增加／(減少)		<b>(18,332)</b>	99,255
已收按金之增加／(減少)		<b>(14,959)</b>	26,370
營運產生之現金		<b>122,712</b>	132,749
已收利息		<b>223</b>	227
已付利息		<b>(35,580)</b>	(33,423)
海外稅項支付		<b>(16,668)</b>	(1,866)
經營業務之現金流入淨額		<b>70,687</b>	97,687

## CGL 綜合現金流量表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>投資活動之現金流</b>			
購置固定資產	14	(6,699)	(15,038)
出售固定資產之收入		2,202	604
欠共同控制實體之淨金額之增加		9,587	1,656
投資於一家共同控制實體		(19,516)	(18,681)
附抵押存款之增加／(減少)		23,766	(3,201)
定期存款之增加／(減少)		571	(571)
購買非流動資產之預付款及按金		(152,373)	—
投資活動之現金流出淨額		(142,462)	(35,231)
<b>融資活動之現金流</b>			
一家附屬公司少數股東之股本出資		29,390	1,795
發行股本之費用		(900)	—
新增銀行及其他貸款		533,116	176,572
償還銀行及其他貸款		(366,913)	(109,013)
銀行透支之增加／(減少)		830	(818)
欠最終控股公司款項之增加／(減少)		46,088	(106,972)
欠少數股東金額之減少		(325)	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額		241,286	(38,436)
現金及現金等值增加淨額		169,511	24,020
年初之現金及現金等值		100,414	76,394
年末之現金及現金等值		269,925	100,414
<b>現金及現金等值結存分析</b>			
現金及銀行結存		269,925	100,414

## CGL 資產負債表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	13	<b>1,167,718</b>	1,457,135
於聯營公司之權益	19	<b>25,263</b>	—
		<b>1,192,981</b>	1,457,135
<b>流動資產</b>			
現金及銀行結存		<b>8</b>	6
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計負債		<b>1,275</b>	1,055
<b>淨流動負債</b>		<b>(1,267)</b>	(1,049)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,191,714</b>	1,456,086
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備	29	<b>909</b>	835
		<b>1,190,805</b>	1,455,251
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	30	<b>202,400</b>	102,400
儲備	32	<b>988,405</b>	1,352,851
		<b>1,190,805</b>	1,455,251

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(「CIH」)，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

## 2. 經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

本年度之財務報表首次採納會計實務準則第12條(經修訂)：「所得稅」。

會計實務準則第12條規定因本期應課稅溢利或虧損而產生之應付或應收所得稅(本期稅項)之會計處理；及主要由於應課稅及可扣減暫時性時差及結轉未動用稅項虧損產生之未來期間應付或可收回之所得稅(遞延稅項)。

經修訂會計實務準則第12條對本財務報表之主要影響如下：

計算及確認：

- 就課稅而言資本性開支扣減與作財務申報目的之折舊之時差及其它應課稅和可扣減暫時性時差引起之遞延稅項資產及負債均會作全額撥備，而過往僅會就於可見將來可能實現之遞延稅項資產或負債之時差作確認為遞延稅項；
- 遞延稅項負債於重估本集團之租賃土地及樓宇、投資物業及持有之待發展物業時作出撥備；及
- 遞延稅項負債於調整所收購附屬公司至公平價值而產生時作確認。

披露：

- 遞延稅項資產及負債於資產負債表上乃分別列示，而過往它們乃以淨額列示；及現時之相關附註披露要求較過往更廣泛。該等披露載於財務報表附註10及28，包括本年度會計計算之溢利與稅項開支之對賬。

由此產生之該等變動之進一步詳情已包含於遞延稅項之會計政策之財務報表附註3及28。

## 2. 經修訂會計實務準則「會計實務準則」之影響 (續)

詮釋20規定由重估若干非折舊性資產及投資物業引起之遞延稅項資產或負債之計算乃基於倘該等資產於出售時其賬面值可得以回收所產生之稅務後果。於根據會計實務準則第12條就有關投資物業重估之遞延稅項計算，本集團採取了此政策。

## 3. 主要會計政策概要

### 編製基準

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二零零四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。

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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 合資公司 (續)

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。

#### 聯營公司

聯營公司乃本集團一般長期持有不少於20%股東權益之投票權及對其能施行重大影響力，而並非附屬公司或共同控制實體之公司。

本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備乃分別於綜合損益賬及綜合儲備中列賬。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團應佔聯營公司之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

聯營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，本公司於聯營公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損作長期資產入賬處理。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超出本集團於收購日期應佔所購入可辨認資產及負債之公平價值之差額。

因收購產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為資產，並按相關物業發展項目出售／預售其已發展／發展中土地物業狀況為配比基準作攤銷。董事認為，此攤銷方法反映了商譽預計消耗時所產生之未來經濟收益的狀況。於屬聯營公司之情況下，則任何未攤銷之商譽乃包含於其賬面值而不以可辨認資產分開列示於綜合資產負債表。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧乃參照出售日期之資產淨值計算，當中包括應佔仍未攤銷之商譽數額及任何有關儲備(倘適當)。

商譽之賬面值將會每年被作檢討，並就必要之減值作撇減。先前就商譽確認之減值虧損不可撥回，除非有關減值虧損乃由一項屬例外質性及預期不會再次發生之特殊外部事件引起，而其後發生了外部事件扭轉了上述事件之影響。

#### 負商譽

負商譽指集團於收購日應佔所收購附屬公司之可辨認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。

於二零零二年採納了會計實務準則第30條「企業合併」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。於採納該會計實務準則後所進行之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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 負商譽 (續)

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。

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。



### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 固定資產及折舊 (續)

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。

#### 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。

自一九九五年以來持有之待發展物業並未有作進一步之重新估值，其原因為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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

#### 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認，或倘與於相同或不同期間直接確認為權益之事項有關，則於權益確認。

遞延稅項乃使用負債法，就於結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間的所有暫時性時差作出撥備。

就所有應課稅暫時性時差確認遞延稅項負債：

- 除非遞延稅項負債乃由一項並非業務合併之交易中之商譽或資產或負債之初步確認而產生，且於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- 有關所投資的附屬公司及聯營公司及擁有權益之合營公司涉及之應課稅暫時性時差，惟暫時性時差之逆轉時間可予控制，且暫時性時差不會於可見將來逆轉則除外。

遞延稅項資產可就所有可扣減暫時性時差、結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損得以確認，惟以有可能將來會有應課稅溢利用於沖銷可扣減暫時性時差，及結轉未動用稅項資產及未動用稅項虧損可被使用到為限：

- 除非遞延稅項資產及由一項非業務合併之交易中之負商譽或資產或負債之初步確認而產生之可扣減暫時性時差，並於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

- 有關所投資的附屬公司及聯營公司及擁有權益之合營公司涉及之應課稅暫時性時差。遞延稅項資產之確認僅限於暫時性時差有可能會於可見將來逆轉而且將來會有應課稅溢利用於沖銷暫時性時差。

遞延稅項資產之賬面值將會於每個結算日被作檢討，並會被減低至有足夠應課稅溢利可用以全部或部份沖銷遞延稅項資產之程度為止；相反，過往未確認之遞延稅項資產將可於有足夠應課稅溢利沖銷全部或部份可用遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據結算日有效或大致有效之稅率(及稅法)，按資產變現或負債被償還期間之適用稅率計算。

#### 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。

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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

#### 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團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，故於符合僱傭條例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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 僱員福利 (續)

##### 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。

##### 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若干比例進行供款。於該供款按統籌退休公積金計劃之規定需予支付時即於損益賬中列支。

##### 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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

於本年度內並無內部業務分類之間之銷售或流轉(二零零三年：無)。

## 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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入：										
銷售予 外界客戶	810,786	579,528	27,589	29,681	3,098	1,565	—	—	841,473	610,774
分類業績	120,768	56,143	13,574	18,421	2,664	(5,508)	(9,662)	(30,680)	127,344	38,376
利息收入									223	227
經營業務溢利									127,567	38,603
融資成本									(13,196)	(14,037)
應佔之溢利及虧損：										
共同控制實體	(18,011)	(8)	—	—	—	—	—	—	(18,011)	(8)
聯營公司	(3,913)	—	—	—	—	—	—	—	(3,913)	—
收購合營公司之商譽 攤銷	(1,041)	—	—	—	—	—	—	—	(1,041)	—
除稅前溢利									91,406	24,558
稅項									(41,910)	(20,314)
少數股東權益 前溢利									49,496	4,244
少數股東權益									2,851	(70)
股東應佔日常 業務淨溢利									52,347	4,174



## 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	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	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	2,393,887	2,150,614	452,981	455,420	11,657	12,019	42,469	11,130	2,900,994	2,629,183
共同控制實體權益	80,813	17,396	—	—	—	—	—	(4,495)	80,813	12,901
聯營公司權益	20,309	—	—	—	—	—	—	—	20,309	—
未能劃分之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	19,240	560
包含於分類資產之 銀行透支	—	—	—	—	—	—	9,153	8,323	9,153	8,323
總資產									3,030,509	2,650,967
分類負債	300,849	377,837	67,471	78,507	5,710	4,047	4,840	5,162	378,870	465,553
未能劃分之負債	—	—	—	—	—	—	—	—	1,327,032	1,078,413
包含於分類資產之 銀行透支	—	—	—	—	—	—	9,153	8,323	9,153	8,323
總負債									1,715,055	1,552,289
其他分類資料：										
折舊	1,742	637	3,995	4,140	260	105	728	801	6,725	5,683
租賃土地及樓宇之 重估虧絀/ (盈餘)	—	—	—	—	—	—	(410)	526	(410)	526
商譽攤銷	4,292	—	—	—	—	—	—	—	4,292	—
發展中物業減值 撥備	3,668	—	—	—	—	—	—	—	3,668	—
出售固定資產虧損	93	—	—	—	—	—	—	125	93	125
資本性支出	2,275	5,689	3,195	8,812	767	280	462	257	6,699	15,038

## 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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	-	-	841,322	610,307	151	467	841,473	610,774
其他分類資料：								
分類資產	723	711	3,022,566	2,642,732	(1,933)	(799)	3,021,356	2,642,644
包含於分類資產 之銀行透支	-	-	-	-	9,153	8,323	9,153	8,323
							3,030,509	2,650,967
資本性支出	-	-	6,237	14,781	462	257	6,699	15,038

## 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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
物業銷售	810,786	579,528
總租金收入	27,589	29,681
物業管理收入	3,098	1,565
	841,473	610,774

## 6. 經營業務之溢利

本集團經營業務之溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	本集團	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
售出物業之成本		<b>632,530</b>	494,885
折舊	14	<b>7,679</b>	6,622
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(954)</b>	(939)
		<b>6,725</b>	5,683
土地及樓宇之營運租約之最低租金		<b>2,330</b>	1,252
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(811)</b>	(20)
		<b>1,519</b>	1,232
核數師酬金		<b>960</b>	800
員工成本(包括董事酬金)		<b>25,493</b>	22,619
退休金計劃供款		<b>97</b>	476
減：於發展中物業資本化之款項		<b>(7,173)</b>	(3,372)
		<b>18,417</b>	19,723
長期服務金撥備	29	<b>175</b>	1,658
發展中物業減值撥備*	15	<b>3,668</b>	—
出售固定資產之虧損		<b>93</b>	125
租賃土地及樓宇重估虧絀／(盈餘)		<b>(410)</b>	526
商譽攤銷*	17	<b>4,292</b>	—
利息收入		<b>(223)</b>	(227)
匯兌虧損／(收益)淨額		<b>1,509</b>	(715)
總租金收入		<b>(27,589)</b>	(29,681)
減：支出費用		<b>7,372</b>	7,169
租金收入淨額		<b>(20,217)</b>	(22,512)

\* 已包含於損益表上呈示之「其他經營費用，淨額」科目中

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 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	35,008	33,423
其他貸款利息	572	—
	<b>35,580</b>	33,423
減：於發展中物業資本化之款項	<b>(22,384)</b>	(19,386)
	<b>13,196</b>	14,037

## 8. 董事酬金

按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司法例第161條規定而披露之本年度董事酬金列載如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	10	10
獨立非執行董事	100	60
執行董事其它酬金：		
基本薪金及花紅	4,707	5,108
退休金計劃供款	60	60
住屋福利、其他津貼及福利	869	744
	<b>5,746</b>	5,982

## 8. 董事酬金 (續)

收取以下範圍酬金之董事人數：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
無 – 1,000,000港元	5	7
1,000,001港元 – 1,500,000港元	2	3
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1	1
	<b>8</b>	<b>11</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(二零零三年：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。

## 9. 五位最高薪酬人士

本年度五位最高薪酬人士中包括四位(二零零三年：四位)董事，彼等之薪酬載於上述附註8內，其餘一位(二零零三年：一位)非董事最高薪酬人士之薪酬範圍乃於無至1,000,000港元(二零零三年：無至1,000,000港元)之間，其詳情列載如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
基本薪金及花紅	883	759
退休金計劃供款	12	12
	<b>895</b>	<b>771</b>

## 10. 稅項

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
本集團：		
本期－其他地區		
本年度列支	<b>20,940</b>	943
遞延稅項(附註28)	<b>20,970</b>	19,371
本年度稅項總列支	<b>41,910</b>	20,314

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)。由二零零三／二零零四課稅年度起生效之由16%增至17.5%之香港所得稅率概適用於所有於截至二零零四年三月三十一日止年度內於香港產生之應課稅利潤。

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及優惠稅率之優惠。

本集團之一家共同控制公司並沒有就其出售若干其持有土地所獲利而作土地增值稅撥備，原因為有關部門並沒有向其要求支付土地增值稅，本公司之董事認為該共同控制公司收到稅務部門要求其支付土地增值稅(估計金額約為1,400萬港元)的機會不大。

## 10. 稅項 (續)

按本公司及附屬公司所在國家適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅務支出，與按實質稅率計算之稅務支出之對賬，以及適用稅率(即該等法定稅率)與實質稅率之對賬，載列如下：

## 本集團 — 二零零四年

	香港		中國境內		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	(62,868)		154,274		91,406	
按法定稅率計算之稅項	(11,002)	(17.5)	50,911	33.0	39,909	43.7
未確認稅項虧損之稅項影響 於特殊省份或當地權力機構實施 較低之稅率	11,002	17.5	14,653	9.5	25,655	28.1
使用往年之稅務虧損	—	—	(16,216)	(10.5)	(16,216)	(17.7)
	—	—	(7,438)	(4.8)	(7,438)	(8.2)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	—	—	41,910	27.2	41,910	45.9

## 本集團 — 二零零三年

	香港		中國境內		合計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	(25,524)		50,082		24,558	
按法定稅率計算之稅項	(4,084)	(16.0)	16,527	33.0	12,443	50.7
未確認稅項虧損之稅項影響 於特殊省份或當地權力機構實施 較低之稅率	4,084	16.0	5,860	11.7	9,944	40.5
	—	—	(2,073)	(4.1)	(2,073)	(8.5)
按本集團實質稅率計算之稅項列支	—	—	20,314	40.6	20,314	82.7

## 11. 股東應佔日常業務淨溢利

於本公司財務報表處理之股東應佔淨虧損約為383,546,000港元(二零零三年：6,411,000港元)(附註32)。

## 12. 每股溢利

每股基本溢利乃按本年度股東應佔日常業務淨溢利52,347,000港元(二零零三年(重列)：4,174,000港元)及本年度內之加權平均已發行股份1,796,602,740股(二零零三年：1,024,000,000股)計算。

於二零零四年及二零零三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，故於二零零四及二零零三年三月三十一日止之年度內它們並無產生每股基本溢利之攤薄效應。

## 13. 於附屬公司之權益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，成本值	2,551,248	2,409,683
應收附屬公司	402,268	457,250
	<b>2,953,516</b>	2,866,933
減：減值撥備	<b>(1,785,798)</b>	(1,409,798)
	<b>1,167,718</b>	1,457,135

與附屬公司之結餘乃無抵押、免息及無固定償還期。

有關主要附屬公司之進一步資料列載於本財務報表之附註39。



## 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	3,170	11,159	21,328	11,478	6,826	434,391
增加	—	—	—	606	2,971	3,122	6,699
由已竣工之待售 物業轉入	5,114	—	—	—	—	—	5,114
出售	—	—	(82)	—	(3,100)	(756)	(3,938)
重估盈餘	15,911	340	—	—	—	—	16,251
於二零零四年 三月三十一日	401,455	3,510	11,077	21,934	11,349	9,192	458,517
累計折舊：							
年初數	—	—	1,618	8,158	5,222	3,056	18,054
本年撥備	—	70	406	4,266	1,936	1,001	7,679
出售	—	—	(34)	—	(896)	(713)	(1,643)
重估撥回	—	(70)	—	—	—	—	(70)
於二零零四年 三月三十一日	—	—	1,990	12,424	6,262	3,344	24,020
賬面淨值：							
於二零零四年 三月三十一日	401,455	3,510	9,087	9,510	5,087	5,848	434,497
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
成本值或估值分析：							
成本值	—	—	—	21,934	11,349	9,192	42,475
估值	401,455	3,510	11,077	—	—	—	416,042
	401,455	3,510	11,077	21,934	11,349	9,192	458,517

位於香港之租賃土地及樓宇中約有值990,000港元是以中期租約條款持有，約有值2,520,000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二零零四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**3,510,000**港元，而重估出現之**410,000**港元盈餘已於損益帳中計入。

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**9,168,000**港元(二零零三年：**9,902,000**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：

	二零零四年 港幣千元
中期租約	<b>380,025</b>
長期租約	<b>21,430</b>
	<b>401,455</b>

本集團之所有投資物業於二零零四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**401,455,000**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**35(a)**。

若干投資物業(賬面值為**395,000,000**港元(二零零三年：**379,000,000**港元))已用作本集團獲授銀行信貸額之抵押(附註**26**)。

本集團投資物業之進一步資料列載於第**86**至**87**頁內。

## 15. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初數	569,580	530,476
增加	595,402	412,399
由持有之待發展物業轉入(附註16)	25,238	96,935
應佔溢利	50,565	39,991
	1,240,785	1,079,801
減：已收之銷售訂金及分期供款	(166,946)	(256,284)
	1,073,839	823,517
減值撥備	(3,668)	—
	1,070,171	823,517
轉至已竣工之待售物業	(542,089)	(253,937)
	528,082	569,580
歸入流動資產項下之待售發展中物業部份	(392,282)	(489,131)
	135,800	80,449

本集團之發展中業物位於中國境內並以長期租約條款持有。

若干賬面值為503,000,000港元(二零零三年：381,379,000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26)。

本集團之發展中物業之進一步資料列載於第88至89頁內。

## 16. 持有之待發展物業

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初數	1,183,263	1,261,918
增加	10,527	18,280
轉至發展中物業(附註15)	(25,238)	(96,935)
轉至發展中物業引發之重估儲備沖銷(附註32)	(5,800)	—
於三月三十一日	1,162,752	1,183,263

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。

於二零零四年三月三十一日，本集團對以上若干持有之待發展物業約6.37億港元(二零零三年：11.10億港元)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27。

若干賬面值為471,000,000港元(二零零三年：164,502,000港元)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26)。

本集團持有之待發展物業之進一步資料列載於第90頁內。

## 17. 商譽及負商譽

於收購附屬公司產生並於綜合資產負債表已予資本化為一項資產之商譽之金額列載如下：

	本集團 商譽 港幣千元
成本值	
年初數：	
如前呈報	—
前期調整：	
會計實務準則第12條	
— 遞延稅項重列	10,207
重列	10,207
收購附屬公司(附註33(6))	15,842
<b>於二零零四年三月三十一日</b>	<b>26,049</b>
累計攤銷：	
年初數	—
本年度撥備	4,292
<b>於二零零四年三月三十一日</b>	<b>4,292</b>
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	21,757
於二零零三年三月三十一日	10,207

於財務報表附註(3)所詳載，本集團於二零零二年採納了會計實務準則第30條並引用了會計實務準則第30條之過渡性條款，准許於採納該會計實務準則前發生之收購所產生之負商譽維持於計入資本儲備賬內。於二零零二年採納該會計實務準則前發生之收購附屬公司所產生之負商譽，其於二零零四年三月三十一日乃維持於計入綜合資本儲備賬內之金額如下：

	列入綜合資本 儲備之負商譽 港幣千元
本集團	
成本值：	
年初數及於二零零四年三月三十一日	9,852

## 18. 於共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
所佔淨資產	<b>98,478</b>	25,429
應收共同控制實體	<b>8,408</b>	742
應付共同控制實體	<b>(26,073)</b>	(13,270)
	<b>80,813</b>	12,901

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%	休止狀態
唐山新戴河旅游開發有限公司*	企業	中國	45%	25%	45%	物業發展
天津沿海綠色家園置業有限公司*	企業	中國	70%	60%	70%	休止狀態

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

## 19. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，成本值	—	—	22,897	—
所佔淨資產	14,760	—	—	—
收購產生之商譽	3,183	—	—	—
	17,943	—	22,897	—
對聯營公司之貸款	2,366	—	2,366	—
	20,309	—	25,263	—

對聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定償還期。

有關聯營公司之資料列載如下：

名稱	經營架構	成立／註冊及 經營地點	本集團擁有 權益之比例	主要業務
萬麒有限公司	企業	香港	20	投資控股

以上之聯營公司乃於本年度內收購(附註37(a))

於收購聯營公司所產生之商譽之變動載列如下：

	港幣千元
成本值：	
於本年度內收購聯營公司及於二零零四年三月三十一日	4,224
累計攤銷：	
於年初及於二零零四年三月三十一日	1,041
賬面淨值：	
於二零零四年三月三十一日	3,183
於二零零三年三月三十一日	—

## 20. 長期投資

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
會所會員債券，成本值	560	560
非上市投資權益，賬面值	18,680	—
	<b>19,240</b>	560

於結算日本集團之非上市投資權益乃指於沿際置業發展(鞍山)有限公司(「海際」)(其為一家在中國成立之中外資企業)之註冊股本中所佔之67%股東權益。董事認為，於二零零三年八月海際完成其會議展覽中心之工程後，本集團已停止對海際施予共同控制或重大之影響，從此，本集團將於海際之權益作長期投資列賬。

## 21. 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及本集團獲授銀行借貸之抵押。

## 22. 已竣工之待售物業

已竣工之待售物業賬面值包含99,740,000港元(二零零三年：103,236,000港元)之物業是以可變現淨值列賬。

若干賬面值為92,000,000港元(二零零三年：69,050,000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26)。

本集團已竣工之待售物業之進一步資料列載於第86至88頁內。



### 23. 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於結算日之賬齡分析如下：

	二零零四年		二零零三年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	2,520	6	3,334	7
31-60日	727	2	—	—
61-90日	280	1	—	—
90日以上	35,106	91	46,146	93
	<b>38,633</b>	<b>100</b>	49,480	100

### 24. 欠最終控股公司

欠最終控股公司之結餘為無抵押、免息及需於提出要求時償還。

### 25. 應付賬款

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零四年		二零零三年	
	結餘 港幣千元	百分率	結餘 港幣千元	百分率
0-30日	397	0.4	4	—
31-60日	—	—	387	0.4
61-90日	—	—	230	0.2
90日以上	112,282	99.6	95,792	99.4
	<b>112,679</b>	<b>100</b>	96,413	100

## 26. 附息之銀行借款及其他貸款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行透支：		
有抵押	—	—
無抵押	9,153	8,323
	9,153	8,323
銀行貸款：		
有抵押	661,428	500,483
無抵押	29,372	41,918
	690,800	542,401
其他貸款：		
有抵押	34,068	51,115
無抵押	49,258	14,407
	83,326	65,522
	783,279	616,246
銀行透支須於一年內或提出要求時償還	9,153	8,323
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	376,966	405,648
於第二年內	222,727	136,753
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	91,107	—
	690,800	542,401
其他貸款償還期：		
一年內	39,164	51,673
於第二年內	3,718	558
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	12,081	1,673
五年以上	28,363	11,618
	83,326	65,522
	783,279	616,246
歸入流動負債部份	(425,283)	(465,644)
長期負債部份	357,996	150,602

## 26. 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) 本集團若干於結算日賬面總值約為**3.95**億港元之投資物業；
  - (ii) 本集團若干於結算日賬面總值約為**5.03**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**5,000**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**4.71**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及於上海鑫橋置業有限公司(本公司之全資附屬公司)之**50%**的股東權益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%至14%**。

於二零零三年十二月本公司之一家全資附屬公司上海凌志置業有限公司(「凌志」)與一家中國境內公司(「貸出方」)簽訂若干合同(統稱「該等合同」)，為本公司之國內全資附屬公司上海鑫橋置業有限公司(「上海鑫橋」)之房地產項目之融資作出一個約**3,570**萬港元(人民幣**3,840**萬元)之過橋貸款(「該交易」)。於該等合同項下凌志以代價**4,460**萬港元(人民幣**4,800**萬元)出售其於上海鑫橋之**50%**股東權益給貸出方，但貸出方無權獲取該**50%**股東權益所佔上海鑫橋收購前之保存溢利。本集團有權利及責任於該**50%**權益原轉讓之日期起計之**10**個月後之**30**天內，以原代價**4,460**萬港元(人民幣**4,800**萬元)向貸出方購回上海鑫橋之**50%**股東權益。無論上海鑫橋之相關淨資產值發生任何變化，該購回之代價已作鎖定。於二零零四年三月三十一日，本集團已就有關購回之責任向貸出方支付了定金**890**萬港元(人民幣**960**萬元)。於該等合同項下，貸出方有權獲取**140**萬港元(人民幣**150**萬元)之提前支付之由貸出方支付給本集團收購代價款之日起算之為期**11**個月服務費用。同時，貸出方於放棄其持有於上海鑫橋之**50%**股東權益之管理及經營權的條件下，有權向上海鑫橋獲取保證利潤**320**萬港元(人民幣**340**萬元)。凌志同時也就其於該等合同項下之多項責任作出了以其擁有之賬面共值**1,540**萬港元之若干物業以有法律效應之抵押方式抵押給貸出方。於本年度之財務報表本集團對由貸出方收入之**3,570**萬港元(人民幣**3,840**萬元)淨收款以其他貸款作核算處理，而已付和應付給貸出方之服務費用及保證利潤則作為融資費用，以反映該交易的商業實質。

## 27. 長期應付款項

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初數	111,475	151,847
增加持有之待發展物業	—	8,790
重新歸類入應付賬項	(72,536)	(49,162)
其他增加	2,703	—
於三月三十一日	41,642	111,475

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。

於二零零四年三月三十一日，本集團對若干持有之待發展物業約6.37億港元(二零零三年：11.10億港元)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。

## 28. 遞延稅項

於本年度內遞延稅項負債及資產之變動如下：

## 遞延稅項負債

本集團

	二零零四年			
	於收購 附屬公司 所作之公平 價值調整 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年四月一日 如前呈報	—	—	—	—
前期調整：				
會計實務準則第12條				
— 遞延稅項重列	10,744	349,691	63,332	423,767
重列	10,744	349,691	63,332	423,767
本年度從損益賬扣除之遞延稅項	—	—	20,970	20,970
本年度計入股東權益之遞延稅項	—	5,326	—	5,326
於二零零四年三月三十一日之 遞延稅項負債總額	10,744	355,017	84,302	450,063

## 28. 遞延稅項 (續)

## 遞延稅項負債

本集團

	二零零三年			
	於收購 附屬公司 所作之公平 價值調整 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日				
如前呈報	—	—	—	—
前期調整：				
會計實務準則第12條				
— 遞延稅項重列	10,744	349,691	43,961	404,396
重列	10,744	349,691	43,961	404,396
本年度從損益賬扣除之遞延稅項 (附註10)	—	—	19,371	19,371
於二零零三年三月三十一日之 遞延稅項負債總額	10,744	349,691	63,332	423,767

本集團有源於香港之稅務虧損60,488,000港元(二零零三年：49,355,000港元)，其可供產生該等虧損之公司無限期沖銷其將來之應課稅溢利，有關此等虧損之遞延稅項資產並未被確認，原因為產生該等虧損之附屬公司長期出現虧損。

於二零零四年三月三十一日，本集團並無由本集團若干附屬公司或合資公司之未匯返盈利之可能會發生應繳稅項而產生之重大未確認遞延稅項負債(二零零三年：無)，原因在於倘匯返該等款額，本集團並不會產生額外稅項之負債。

於本年內採納了會計實務準則第12條(經修訂)，其詳情載於財務報表附註2。此項會計政策之變動導致本集團於二零零四年及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債分別增加450,063,000港元及423,767,000港元。結果，截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔之綜合淨溢利分別增加4,800,000港元及減少1,737,000港元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利分別減少368,403,000港元及366,666,000港元，其詳情載於財務報表附註32。

## 29. 長期服務金撥備

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初結餘	1,658	—	835	—
本年撥備	175	1,658	74	835
於年末	1,833	1,658	909	835

## 30. 股本

## 股份

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
法定股本		
3,000,000,000 (二零零三年：1,500,000,000) 股普通股 (每股面值0.10港元)	300,000	150,000
已發行及已繳足股本		
2,024,000,000 (二零零三年：1,024,000,000) 股普通股 (每股面值0.10港元)	202,400	102,400

於本年度內本公司以配發及發行1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，以支付收購一家於中國成立之合資公司合共47.5%之間接權益之代價，其進一步之詳情載於財務報表附註37(a)。由於配合配發及發行新股份，本公司之法定股本以額外增加1,500,000,000股每股面值0.10港元之未發行股份(其在各方面享有與現存本公司之股本同等權益)之形式由150,000,000港元增加至300,000,000港元。估算本公司所發行股份之公平價值超出該等股份之面值為20,000,000港元，並已記入股份溢價賬中。

董事認為由於本公司股份於聯交所之成交面較窄的原因影響了於收購日期之所報之價格，致使本公司股份於聯交所所報之價格於收購日期不可用於釐定以上所述收購代價之公平價值。故董事使用了由宣佈該收購之日起至收購之日期止期間本公司股份之平均收市價來釐定公平價值。以所報之價格和以已採用作釐定本公司股份之公平價值兩者之間差額合共約1,400萬港元。

## 購股權

本公司之購股權計劃及於該等計劃項下發行之購股權之詳情已包含於財務報表附註(31)。

### 31. 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（「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。

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，



### 31. 購股權計劃 (續)

#### (b) 可參與之人士 (「參與者」) (續)

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。

#### (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) 於二零零四年三月三十一日，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。

### 31. 購股權計劃 (續)

#### (e) 向關連人士授出購股權 (續)

(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

(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。

## 31. 購股權計劃 (續)

## (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。

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 二零零四年 三月 三十一日	購股權 授出 日期 <sup>(1)</sup>	購股權 行使期 <sup>(3)</sup>	購股權 行使價 <sup>(2)</sup> 港幣元
	於 二零零三年 四月一日	本年度 授出	本年度 行使	本年度 失效				
<b>董事</b>								
曾文仲	6,400,000	—	—	—	<b>6,400,000</b>	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	—	—	—	<b>6,400,000</b>	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	—	—	—	<b>6,400,000</b>	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	—	—	—	<b>6,400,000</b>	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	—	—	—	<b>1,600,000</b>	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	35,520,000	—	—	—	<b>35,520,000</b>	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
	62,720,000	—	—	—	<b>62,720,000</b>			

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。

## 32. 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	儲備金	(註)	
	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	港幣千元	港幣千元
於二零零二年四月一日										
如前呈報	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	827,192	2,044	1,372,736
前期調整：										
會計實務準則第12條										
— 遞延稅項重列	—	—	—	(970)	(21,678)	—	—	(366,666)	—	(389,314)
重列	310,980	131,803	10,781	4,863	43,966	18,931	(472)	460,526	2,044	983,422
本年度淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	4,174	—	4,174
轉移	—	—	—	—	—	—	—	(1,663)	1,663	—
於二零零三年三月三十一日	310,980	131,803	10,781	4,863	43,966	18,931	(472)	463,037	3,707	987,596
於二零零二年四月一日：										
如前呈報	310,980	131,803	10,781	5,833	65,644	18,931	(472)	831,440	3,707	1,378,647
前期調整：										
會計實務準則第12條										
— 遞延稅項重列	—	—	—	(970)	(21,678)	—	—	(368,403)	—	(391,051)
重列	310,980	131,803	10,781	4,863	43,966	18,931	(472)	463,037	3,707	987,596
股份發行	20,000	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000
股份發行費用	(900)	—	—	—	—	—	—	—	—	(900)
重估盈餘	—	—	—	—	10,585	—	—	—	—	10,585
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	—	—	—	—	—	(5,569)	—	—	—	(5,569)
本年度淨溢利	—	—	—	—	—	—	—	52,347	—	52,347
轉移	—	—	—	—	—	—	—	(2,366)	2,366	—
於二零零四年三月三十一日	330,080	131,803	10,781	4,863	54,551	13,362	(472)	513,018	6,073	1,064,059

## 32. 儲備 (續)

本集團	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	土地及樓宇 重估儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	持有之 待發展 物業 重估儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	中國 儲備金 (註) 港幣千元	合計 港幣千元
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	330,080	131,803	10,781	4,863	54,551	13,362	(472)	537,348	6,073	1,088,389
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(20,417)	—	(20,417)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	(3,913)	—	(3,913)
<b>二零零四年三月三十一日</b>	<b>330,080</b>	<b>131,803</b>	<b>10,781</b>	<b>4,863</b>	<b>54,551</b>	<b>13,362</b>	<b>(472)</b>	<b>513,018</b>	<b>6,073</b>	<b>1,064,059</b>
儲備保留於：										
本公司及附屬公司	310,980	131,803	10,781	4,863	43,966	18,931	(472)	465,451	3,707	990,010
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	(2,414)	—	(2,414)
<b>二零零三年三月三十一日</b>	<b>310,480</b>	<b>131,803</b>	<b>10,781</b>	<b>4,863</b>	<b>43,966</b>	<b>18,931</b>	<b>(472)</b>	<b>463,037</b>	<b>3,707</b>	<b>987,596</b>

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 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
於二零零二年四月一日	310,980	2,409,483	(1,361,201)	1,359,262
本年度淨虧損	—	—	(6,411)	(6,411)
於二零零三年三月三十一日及年初	310,980	2,409,483	(1,367,612)	1,352,851
股份發行	20,000	—	—	20,000
股份發行費用	(900)	—	—	(900)
本年度淨虧損	—	—	(383,546)	(383,546)
<b>於二零零四年三月三十一日</b>	<b>330,080</b>	<b>2,409,483</b>	<b>(1,751,158)</b>	<b>988,405</b>

### 32. 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。

### 33. 綜合現金流量表附註

#### (a) 重大非現金交易

- (i) 於本年度內，本公司配發及發行每股面值0.10港元之1,000,000,000股普通股，以支付收購於啟駿投資有限公司之100%權益，於順美發展有限公司之70%權益及於萬麒有限公司之20%權益，彼等之主要資產為彼等各自於一家合資公司之權益，其詳情載於財務報表附註37(a)。
- (ii) 於本年度內，本集團以本集團之若干已竣工之待售物業及待售之發展中物業作價支付了為收購一家於香港成立之公司的21,375,000港元預付款。該收購於結算日尚未完成。

#### (b) 收購附屬公司

二零零四年  
港幣千元

收購之淨資產額：	
佔共同控制實體之淨資產額	90,224
應收共同控制實體	4,450
應付少數股東	(1,774)
少數股東權益	(14,005)
	78,895
收購產生之商譽	15,842
	94,737
支付方式：	
股份發行	94,737

有關收購附屬公司並沒有現金流的影響。

## 32. 儲備 (續)

### (b) 收購附屬公司 (續)

於二零零三年六月，本集團收購了啟駿投資有限公司之100%權益及順美發展有限公司之70%權益，彼等為投資控股公司，而彼等之主要資產為彼等各自於一家合資公司之權益，其詳情載於財務報表附註37(a)。收購之購買代價乃以由本公司配發及發行每股面值0.10港元之789,473,684股新股作支付。

於本年度收購之附屬公司對本集團之營業額並無作出貢獻，惟對除少數股東權益前之本年度綜合稅後溢利造成了17,679,000港元之虧損。

## 34. 或然負債

於二零零四年三月三十一日，本集團給予提供按揭款之銀行之擔保約為339,921,000港元(二零零三年：342,103,000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。

於二零零四年三月三十一日，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61,759,000港元(二零零三年：142,006,000港元)。

## 35. 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)，經營租賃經商議按市場需求達成不同期限之租期。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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內	22,575	14,523
於第二至第五年(包括首尾兩年)	22,570	6,676
第五年後	428	—
	<b>45,573</b>	21,199

### 35. 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按市場情況達成不同期限之租期。

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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內	1,736	1,767
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,242	124
第五年後	901	—
	<b>3,879</b>	<b>1,891</b>

### 36. 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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
物業發展開支：		
簽約但未入帳	278,930	261,685
授權但未簽約	750,032	339,432
	<b>1,028,962</b>	<b>601,117</b>
收購投資	377,323	—
應付共同控制實體的股本投入	17,752	—
	<b>1,424,037</b>	<b>601,117</b>

於二零零四年三月三十一日，本集團並無應佔一共同控制實體之資本承擔(二零零三年：6,759,000港元)。

於結算日，本公司並無任何重大之承擔。



### 37. 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，本集團有如下的重大關連人仕交易：

- (a) 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(CIH之一家全資附屬公司)及三個獨立第三方就有關以代價約**48,421,000**港元及**51,579,000**港元分別收購於啟駿投資有限公司(「啟駿」)之**100%**權益，於順美發展有限公司(「順美」)之**70%**權益及於萬麒有限公司(「萬麒」)之**20%**權益訂立了若干收購協議。啟駿、順美及萬麒均為投資控股公司，彼等之主要資產為彼等分別持有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」)之**20%**、**25%**及**50%**之權益(「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。收購事項之合計代價**100,000,000**港元乃以配發及發行本公司**1,000,000,000**股每股面值**0.10**港元新股(「代價股份」)支付，其中**789,473,684**新股屬收購啟駿及順美，而**210,526,316**新股屬收購萬麒。

收購事項及代價股份之配發及發行已於二零零三年六月九日舉行之股東特別大會獲本公司之獨立股東批准。

有關收購事項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之本公司通函內。收購事項乃於二零零三年六月期間完成。

- (b) 於本年度內本集團透過由本公司之附屬公司之若干高級管理人員(「該等高級管理人員」)進行合計共**3,590**萬港元之個人按揭貸款，為本集團之若干於中國之已竣工之待售物業(「該等物業」)之一項貸款獲取重新融資。於該重新融資安排項下，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使他們得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之款項用於支付應付本集團之購買代價款。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信托契約及其他安排，本集團保留該等物業之實益擁有權及其相關連之利益。董事認為，本集團保留與該等物業及該等貸款相關連之大部份風險及收益，因此，本集團於綜合財務報表繼續承認該等物業，並對向該等高級管理人員收取之款項紀錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零零四年三月三十一日，該等物業之合計賬面值及該等貸款於綜合資產負債表之餘額分別為**4,190**萬港元(附註22)及**3,410**萬港元(附註26)。

### 38. 結算日後事項

於二零零三年七月，沿海綠色家園發展(福建)有限公司(「沿海福建」)及沿海物業發展有限公司，均為本公司之全資附屬公司，與一家銀行就有關沿海福建欠該銀行若干金額共約9,154,000港元之應付利息之免除事宜簽訂了一份有條件之利息免除協議。

該等應付利息已包含於二零零四年三月三十一日綜合資產負債表內本集團之其他應付款及應計負債中。於二零零四年七月結算日後，所有利息免除協議所需要之條件均已獲得滿足，而本集團之應付利息約9,154,000港元從而獲得免除並因此撥回為收入。

### 39. 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	股本面值／ 註冊資本	已發行 本集團應佔 股本權益	主要業務
直接持有之附屬公司：				
啟駿投資有限公司*	香港	普通股100港元	100%	投資控股
順美發展有限公司*	香港	普通股100港元	70%	投資控股
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	普通股200美元	100%	投資控股
深圳沿海國投置業 有限公司^	中國	11,000,000美元	65%	物業發展
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

## 39. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	股本面值／ 註冊資本	已發行 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 (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
沿海綠色家園發展 江西有限公司	中國	10,000,000美元	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
美佳物業管理(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#	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

## 39. 主要附屬公司資料 (續)

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

## 39. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	成立／註冊及 經營地點	股本面值／ 註冊資本	已發行 本集團應佔 股本權益	主要業務
間接持有之附屬公司：(續)				
上海美佳物業管理 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
沿海綠色家園發展 (瀋陽)有限公司#	中國	10,000,000美元	100%	物業發展

附註：

- (i) 上述於香港及英屬維爾京群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值；於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
- (ii) 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

\* 於本年內收購

### 39. 主要附屬公司資料 (續)

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。

### 40. 比較數額

誠如財務報表附註2之進一步闡述，由於本年度採納了一條經修訂之會計實務準則，若干賬目及結餘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。

### 41. 財務報表之批准

本財務報表於二零零四年七月二十八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 建築面積 (平方米)	於二零零四年 三月三十一日	本集團應佔 發展項目 之權益	竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)		
<b>中國境內</b>						
鞍山綠色智慧城 第一、二、 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	247,047	23,573	96%	二零零零年六月， 二零零零年十二月， 二零零二年四月及 二零零三年五月
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)
福州豪庭	福州 鼓樓區 河邊街1號及 華林路 156至158號	住宅	40,443	1,770	100%	二零零三年六月
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	4,823	100%	一九九七年十一月
深圳聚龍大廈 第一及二期	深圳 羅湖區 東門中路與 文錦中路交界處	住宅／商業	45,582	5,006	100%	二零零零年三月及 二零零三年四月
武漢華中· 萬商廣場	武漢 江漢區里仁巷	商業	79,985	52,535	100%	一九九六年十二月
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	43,000	2,709	100%	二零零三年八月

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 建築面積 (平方米)	於二零零四年 三月三十一日		竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	
廈門鷺江新城 第一、二、三及 四期	廈門 蓮花區 蓮花路 呂嶺路	住宅 附帶商業面積	143,411	14,214	100%	一九九八年六月， 二零零二年八月 二零零三年三月 及二零零三年十二月
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

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%	一九八一年 (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)

註1：面積為可售面積

註2：住宅物業由本集團用作員工宿舍

註3：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 建築面積 (平方米)	於二零零四年 三月三十一日		竣工日期
				由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	
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	於二零零四年 三月三十一日		預計 竣工年份 (註1)
			由本集團 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目 之權益	
鞍山綠色智慧城 第五期	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	44,211	96%	二零零四年
鞍山麗水佳園	鞍山 麗山建國路 56號	住宅 附帶商業面積	84,417	100%	二零零五年
北京麗水 佳園別墅 第一及二期	北京 龐路莊鎮大興村	住宅	116,474	95%	二零零四年
福州鼓山豪華別墅 第一及二期	福州 金南區 楊利古山鎮 樓山村	住宅	50,050	100%	二零零五年

發展中物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目 類別	於二零零四年 三月三十一日	本集團應佔 發展項目 之權益	預計 竣工年份 (註1)
			由本集團 持有之 建築面積 (平方米)		
上海麗水華庭 第三期	上海 松江區新橋53號 地塊	住宅	60,000	100%	二零零四年
東莞麗水佳園 第一及二期	東莞 道窖區 蔡白村	住宅 附帶商業面積	320,000	65%	二零零五年
武漢麗水佳園 第二、三及其餘 開發期 (第一期除外)	武漢 機場路西 金銀湖北東西湖區	住宅 附帶商業面積	308,440	100%	二零零四年

註1：該等須分期完成之項目，其預計竣工之年份為該等項目名稱所述首個開發期之估計竣工年份。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。

### 由一家合營公司持有之土地使用權

物業名稱	位置	發展項目類別	發展項目地盤面積 (平方米)	本集團應佔發展項目之權益
唐山旅游度假區 打網崗島 樂亭縣	唐山	附帶房地產 開發項目之旅游 度假區	5,358,774	47.5%

### 持有供未來發展之土地使用權

物業名稱	位置	預計發展項目類別	發展項目地盤面積 (平方米)	發展項目之預計 建築面積 (平方米)	本集團應佔發展項目之權益
鞍山綠色智慧城 (第一、二、三、四 及五期除外) 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	83,107	135,521	96%
武漢土地儲備(註1) 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	883,843	1,414,149	100%

註1：由於當地政府城市規劃及環保政策之改變，部份武漢土地儲備退給政府作綠化地之用，同時在此情況下，此等土地儲備之容積率被減至約1.6倍。估計之總建築面積仍按新的規劃計算。