

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

COASTAL 沿海
COASTAL GREENLAND LIMITED
沿海綠色家園有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：01124)

截至二零一四年三月三十一日止年度之全年業績

摘要：

1. 本年度之合約銷售約為港幣40.33億元，較去年增加13%。
2. 本年度之收入約為港幣27.81億元，較去年減少約25%。
3. 本公司擁有人應佔年度溢利約為港幣6,500萬元，較去年減少約30%。

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績與去年比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	3	2,780,503	3,717,094
銷售成本		(2,263,852)	(2,829,710)
毛利		516,651	887,384
持作買賣投資之公允價值增加(減少)		2,189	(4,322)
其他收入及收益	4	247,291	483,549
市場推廣及銷售開支		(131,007)	(136,720)
行政費用		(330,316)	(335,264)
其他費用		(89,375)	(179,724)
財務成本	5	(258,345)	(304,118)
應佔聯營公司之虧損		(3,187)	(3,088)
應佔合資企業之溢利(虧損)		14,265	(1,072)
投資物業之公允價值減少		-	(313,143)
出售與物業有關之附屬公司之收益(虧損)淨額		65,851	(66,742)
出售聯營公司之收益		-	377,423
除稅前溢利		34,017	404,163
稅項	6	26,414	(320,931)
本年度溢利	7	60,431	83,232
其他全面收入(開支)			
日後不可重新分類至損益之項目			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		72,851	2,874
重估樓宇盈餘		10,169	1,566
重估樓宇產生之遞延稅項負債		(2,389)	(259)
本年度其他全面收入		80,631	4,181
本年度全面收入總額		141,062	87,413
本年度溢利(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		64,824	92,567
非控股權益		(4,393)	(9,335)
		60,431	83,232
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		149,453	96,280
非控股權益		(8,391)	(8,867)
		141,062	87,413
每股盈利	8	港仙	港仙 (重列)
基本及攤薄		2.14	3.10

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		260,077	251,068
投資物業		230,364	226,222
預付租賃土地款		54,214	54,641
於合資企業之權益		416,679	159,897
於聯營公司之權益		179,161	178,124
應收聯營公司款項		–	240,087
應收合資企業款項		–	123,828
可供出售投資		178,485	175,329
總非流動資產		<u>1,318,980</u>	<u>1,409,196</u>
流動資產			
發展中物業		6,554,122	6,865,152
已竣工之待售物業		1,619,076	1,376,209
應收賬款	9	19,328	37,755
預付款、按金及其他應收款		2,633,477	2,763,480
應收聯營公司款項		681,463	155,360
應收合資企業款項		667,800	75,535
應收客戶工程款		46,511	–
持作買賣投資		24,905	22,306
預付稅項		80,264	4,481
附抵押銀行存款		746,650	831,631
現金及銀行結餘		1,946,834	1,793,085
分類為持作銷售之資產		<u>15,020,430</u>	<u>13,924,994</u>
總流動資產		<u>1,581,149</u>	<u>674,722</u>
總流動資產		<u>16,601,579</u>	<u>14,599,716</u>
流動負債			
應付賬款	10	467,420	465,666
已收物業預售按金		1,434,745	1,362,164
其他應付款及應計負債		1,168,640	1,431,708
應付客戶工程款		–	14,351
欠本公司主要股東款項		2,715	16,638
應付非控股權益款項		56,743	–
應付稅金		876,316	1,439,737
附息之銀行及其他借款		1,945,251	1,062,761
分類為持作銷售之負債		<u>5,951,830</u>	<u>5,793,025</u>
總流動負債		<u>1,254,364</u>	<u>557,891</u>
總流動負債		<u>7,206,194</u>	<u>6,350,916</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
淨流動資產		<u>9,395,385</u>	<u>8,248,800</u>
總資產減流動負債		<u><u>10,714,365</u></u>	<u><u>9,657,996</u></u>
股本及儲備			
股本		418,587	279,058
儲備		<u>4,514,906</u>	<u>4,145,912</u>
本公司擁有人應佔權益		4,933,493	4,424,970
非控股權益		<u>19,580</u>	<u>80,036</u>
權益總額		<u><u>4,953,073</u></u>	<u><u>4,505,006</u></u>
非流動負債			
附息之銀行及其他借款		5,488,656	4,735,904
遞延稅項負債		<u>272,636</u>	<u>417,086</u>
總非流動負債		<u><u>5,761,292</u></u>	<u><u>5,152,990</u></u>
		<u><u>10,714,365</u></u>	<u><u>9,657,996</u></u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年 週期香港財務報告準則之年度改進 披露－財務資產與財務負債互相抵銷 綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益 之披露：過渡性指引
香港財務報告準則第7號修訂本 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表 合營安排 於其他實體權益之披露 公允價值計量
香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第11號 香港財務報告準則第12號 香港財務報告準則第13號	僱員福利 獨立財務報表 於聯營公司及合營企業之投資 其他全面收益項目之呈列 露天礦場生產階段之剝採成本
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂） 香港會計準則第27號（二零一一年經修訂） 香港會計準則第28號（二零一一年經修訂） 香港會計準則第1號修訂本 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	

除下文披露者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務業績及狀況以及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂），連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號有關過渡性指引之修訂本。香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）並不適用於該等綜合財務報表，因其僅涉及獨立財務報表。

應用該等準則的影響載列如下。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關編製綜合財務報表及香港詮釋常務委員會－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」之規定。此準則採用單一控制模式，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報之風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響該等回報金額，以釐定應否合併被投資公司之賬目。由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，將合營安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下之權利及責任，考慮其結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定安排之類型。合營安排若按香港財務報告準則第11號歸類為合營業務，則按共同營運商所佔合營業務之權益為限以分項總計法確認。所有其他合營安排則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法在本集團之綜合財務報表內入賬。會計政策中不再有按比例綜合之選擇權。採用此準則對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號就公允價值計量及對公允價值計量之披露制定單一指引來源，並取代先前載入各項香港財務報告準則內之規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內之股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公允價值計量相似但並非公允價值之計量（例如用於計量作減值評估用途之存貨或使用價值之可變現價值淨額）除外。

香港財務報告準則第13號載有對「公允價值」之新定義，且將公允價值界定為根據現行市況在主要（或最有利）市場於計量日期進行之有序交易中出售一項資產將收取（或於釐定負債之公允價值時轉移一項負債將支付）之價格。根據香港財務報告準則第13號，公允價值為平倉價格，不論該價格是否直接可觀察或使用其他估值方法作出估計。非財務資產之公允價值計量乃計入市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。此外，香港財務報告準則第13號載有廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號須作出未來應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就二零一三年可資比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表已確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號修訂本引入損益及其他全面收益表之新定義。於應用香港會計準則第1號修訂本後，本集團全面收益表被改稱為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號修訂本須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配－惟有關修訂本並無改變現時可選擇按除稅前或除稅後基準來呈列其他全面收益項目。有關修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。除上述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年 週期香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年 週期香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告第9號之強制生效日期及 過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號修訂本	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ⁶
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號修訂本	折舊及攤銷可接納方式之分類 ⁶
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	財務資產與財務負債互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效，可提早應用

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 可供應用 — 強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成階段後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，惟少數情況例外

⁵ 於二零一六年一月一日或以後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

⁶ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事正確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋之應用對本集團綜合財務報表之財務影響。

3. 分類資料

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組織及管理。經營分類之劃分應與本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）為分配資源至各分類及評估其表現而由本公司董事會定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已啟動新經營分類 — 項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購及出售中國與物業有關之實體之方式進行。截至二零一三年三月三十一日止年度之比較資料已予重新呈列。本集團之可報告及經營分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展分類乃指於中國境內從事待售物業開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及住宅物業以作收租及／或資本增值用途；
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理；
- (d) 項目管理及工程分類乃指於中國境內提供項目管理及工程服務；及
- (e) 項目投資服務分類乃指在中國境內投資及銷售物業發展／土地發展項目。

分類收入及業績

本集團大部份收入及業績來自在中國之業務。以下為本集團按可報告及經營分類之收入及業績分析：

	物業發展		物業投資		物業管理		項目管理及工程		項目投資服務		總計		對銷		經營分類		對賬		綜合	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	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	2,375,131	3,333,167	2,043	2,602	7,792	7,188	395,537	374,137	-	-	2,780,503	3,717,094	-	-	2,780,503	3,717,094	-	-	2,780,503	3,717,094
分類間收入	-	-	-	-	-	-	351,122	158,074	-	-	351,122	158,074	(351,122)	(158,074)	-	-	-	-	-	-
銷售項目	-	-	-	-	-	-	-	-	1,294,239	-	1,294,239	-	-	-	1,294,239	-	(1,294,239)	-	-	-
總計	2,375,131	3,333,167	2,043	2,602	7,792	7,188	746,659	532,211	1,294,239	-	4,425,864	3,875,168	(351,122)	(158,074)	4,074,742	3,717,094	(1,294,239)	-	2,780,503	3,717,094
分類溢利(虧損)	159,575	576,334	1,069	(256,505)	6,372	9,047	53,343	57,017	65,851	-	286,210	385,893	(33,905)	(21,192)	252,305	364,701	-	-	252,305	364,701
酒店經營收入															-	70,000	-	-	-	70,000
酒店經營開支															-	(74,042)	-	-	-	(74,042)
外匯匯兌收益															10,994	3,852	-	-	10,994	3,852
利息收入															113,062	31,656	-	-	113,062	31,656
財務成本															(258,345)	(304,118)	-	-	(258,345)	(304,118)
預付租賃土地款攤銷															(1,427)	(1,393)	-	-	(1,427)	(1,393)
應佔合資企業之溢利(虧損)															(3,187)	(3,088)	-	-	(3,187)	(3,088)
應佔共同控制實體之虧損															14,265	(1,072)	-	-	14,265	(1,072)
出售聯營公司之收益															-	377,423	-	-	-	377,423
出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之收益															-	29,173	-	-	-	29,173
其他未分配開支淨額															(93,650)	(88,929)	-	-	(93,650)	(88,929)
除稅前溢利															34,017	404,163	-	-	34,017	404,163

分類間收入按雙方協定之金額扣除。

附註：該調整反映新的可報告及經營分類－項目投資服務（由主要經營決策者於本年度識別）之收入與本集團綜合收入之對賬。

分類業績指各可報告分類所賺取之除稅前溢利，惟並無分配本集團總部及酒店業務之收入與開支、外匯匯兌淨差額、預付租賃土地款攤銷、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績、應佔合資企業之業績、出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之收益及出售聯營公司之收益。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

分類資產及負債

本集團之主要經營決策者並無就分配資源至各分類及評估其表現而審閱分類資產及負債。因此，並無呈列分類資產及負債。

4. 其他收入及收益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行利息收入	4,998	31,656
出售物業、廠房及設備之收益	-	2,029
酒店經營所得收入	-	70,000
沒收已收按金	-	139,114
外匯匯兌收益淨額	10,994	3,852
出售投資物業之收益	-	121,556
來自當地政府之補貼	8,464	39,725
法律申索撥備撥回	71,987	-
出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之收益	-	29,173
其他利息收入	108,064	-
其他	42,784	46,444
	247,291	483,549

5. 財務成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	227,299	135,245
須於五年內全數償還其他貸款之利息	518,906	180,013
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	-	49,601
優先票據之利息	-	94,242
	746,205	459,101
減：於發展中物業資本化之款項	(487,860)	(154,983)
	258,345	304,118

年內資本化之借貸成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生。

6. 稅項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期稅項：		
本年度之中國企業所得稅（「企業所得稅」）	135,675	391,034
中國土地增值稅（「土地增值稅」）		
年內撥備	47,624	239,009
過往年度超額撥備	(64,417)	-
中國預扣稅	-	40,244
	118,882	670,287
遞延稅項		
中國土地增值稅	-	(213,005)
其他	(145,296)	(136,351)
	(145,296)	(349,356)
年內稅項總（抵免）列支	(26,414)	320,931

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地現行稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而計算出來之稅項列支。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，本公司中國附屬公司之法定稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

按中國稅局所批准，中國附屬公司須就其應課稅收入（根據中國適用稅法按指定計稅法釐定附屬公司收益之8%）按法定稅率25%繳稅。

7. 本年度溢利

本年度溢利已扣除（計入）下列各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	10,039	50,699
減：於發展中物業資本化之款項	(2,227)	(2,037)
	7,812	48,662
預付租賃土地款攤銷	1,427	1,393

8. 每股盈利

每股基本盈利乃以本年度本公司擁有人應佔溢利港幣64,824,000元（二零一三年：港幣92,567,000元）及年內已發行普通股數目3,032,468,523股（二零一三年：2,983,036,847股（重列））為基礎計算。就計算兩個期間之每股基本盈利而言，股份加權平均數已就於二零一四年三月完成之公開發售所產生紅利部份之影響而作出追溯調整。

計算截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設本公司購股權及認股權證之行使，因該等購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於各年內之平均市價並因此對每股盈利具有反攤薄作用。

9. 應收賬款

除根據相關協議條款應付之銷售物業所得款及物業租賃所得租金收入外，本集團一般給予客戶不超過60日之信貸期。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於報告期末按發票日期（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0 – 30日	1,875	7,923
31 – 60日	117	1,123
61 – 90日	7,337	118
90日以上	9,999	28,591
	<u>19,328</u>	<u>37,755</u>

10. 應付賬款

應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0 – 30日	185,913	218,424
31 – 60日	55,011	39,730
61 – 90日	73,604	54,660
90日以上	152,892	152,852
	<u>467,420</u>	<u>465,666</u>

股息

董事會不建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之任何股息（二零一三年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣27.81億元，較去年之港幣37.17億元減少約25%。本年度收入減少是由於年內竣工並交付予買家之物業數量減少所致。

本年度之除稅前溢利為港幣3,400萬元，較去年之港幣4.042億元減少約92%。本公司擁有人應佔溢利於本年度減少約30%至港幣6,480萬元。

收入

下表載列按業務劃分之本集團收入連同經營業績貢獻之分析：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一四年		二零一三年	
	收入	經營業績	收入	經營業績
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業發展	2,375,131	159,575	3,333,167	576,334
物業投資 (附註)	2,043	1,069	2,602	(256,505)
物業管理	7,792	6,372	7,188	9,047
項目管理及工程	395,537	19,438	374,137	35,825
項目投資服務	—	65,851	—	—
總計	<u>2,780,503</u>	<u>252,305</u>	<u>3,717,094</u>	<u>364,701</u>

附註： 截至二零一三年三月三十一日止年度之物業投資業務所佔經營業績貢獻包括重估投資物業所產生之虧損港幣3.131億元。

本集團本年度之收入主要源自中國大陸之業務。

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入港幣23.75億元，較去年港幣33.33億元減少約29%，而本集團交付之總建築面積則減少23%至272,000平方米（二零一三年：355,000平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自銷售大連鑾築項目第二期B1區、武漢賽洛城第六期A1區、北京賽洛城第四期A2區及武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約28%、26%、13%及7%。餘下26%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存貨。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售港幣40.33億元（二零一三年：港幣35.67億元），總建築面積則約為431,000平方米（二零一三年：338,000平方米）。

於二零一四年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約282,000平方米之發展中物業（主要為武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園第六期A區、重慶沿海賽洛城及瀋陽沿海國際中心）產生銷售收入總額約港幣17.04億元，該等發展中物業預期將於未來兩年完成及交付。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即武漢賽洛城第六期A1區、武漢賽洛城第五期AB區及大連鑿築項目第二期B1及B2區）之總建築面積約為280,000平方米（二零一三年：304,000平方米）。

物業投資

物業租金收入自去年港幣260萬元減少約21%至港幣200萬元。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣110萬元，去年則為虧損港幣2.565億元，此乃主要由於重估虧損港幣3.131億元所致。

根據現行業務策略，本集團將減少其於物業投資分類之投資。

物業管理

本集團之物業管理業務於本年度錄得溢利約港幣640萬元，而去年則錄得溢利港幣900萬元。本集團致力於提供綜合及增值物業管理服務，藉以促進與承租人及業主建立良好關係，以及提升其品牌形象。

項目管理及工程服務

項目管理及工程收入自去年港幣3.74億元增加約6%至港幣3.96億元。項目管理及工程分類於本年度錄得溢利港幣1,940萬元，而去年則錄得溢利港幣3,580萬元。

根據現行業務策略，本集團將投入更多精力及資源推動此分類之業務發展。

項目投資服務

近年來，本集團一直發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。

年內，本集團已識別新經營分類－項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。年內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣6,590萬元，詳情見下文「出售與物業有關之附屬公司之收益淨額」一段。

毛利率

本年度之毛利率約為19%，較去年之毛利率24%有所減少。有關減少主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

其他收入及收益

本年度其他收入及收益為港幣2.473億元，而去年則為港幣4.835億元。本年度其他收入主要包括法律申索撥備撥回港幣7,200萬元（二零一三年：無）、銀行利息收入港幣500萬元（二零一三年：港幣3,170萬元）、其他利息收入港幣1.081億元（二零一三年：無）、地方政府之補貼港幣850萬元（二零一三年：港幣3,970萬元）以及本公司以美元列值之債務換算為本公司之功能貨幣人民幣（於年內兌美元升值）之外匯匯兌收益淨額港幣1,100萬元（二零一三年：港幣390萬元）。計入上上年度之其他收入包括就出售一項發展項目沒收已收按金港幣1.391億元、位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店之酒店業務收入港幣7,000萬元、出售投資物業之收益港幣1.216億元以及出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之收益港幣2,920萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年之港幣1.367億元減少約4%至港幣1.31億元。

本年度之行政費用為港幣3.303億元，而去年則為港幣3.353億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭優勢。

其他費用

本年度其他費用為港幣8,940萬元，而去年則為港幣1.797億元。其他費用主要指因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償港幣770萬元（二零一三年：港幣1,570萬元）及於應收賬款及其他應收款項確認減值虧損港幣1,440萬元（二零一三年：港幣530萬元）。計入去年同期之其他費用包括蘇州萬豪酒店（已於去年出售）之折舊撥備及酒店經營開支港幣5,730萬元及已竣工待售物業之減值虧損港幣3,310萬元。

財務成本

本集團於年內產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款（包括優先票據）之利息）港幣7.462億元，較去年產生之港幣4.591億元增加約63%。該項增加主要由於銀行及其他借款之平均水平較去年整體增加。

計入本年度損益之利息費用為港幣2.583億元，去年則為港幣3.041億元。該項減少主要由於資本化之財務成本款項較去年有所增加。

出售與物業有關之附屬公司之收益淨額

年內，本集團出售其於若干與物業有關之附屬公司之股權，實現收益淨額港幣6,590萬元。

出售聯營公司之收益

於上年度，本集團訂立買賣協議，按總代價人民幣4.524億元（相當於約港幣5.602億元）向第三方出售所持上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）20.05%股權。本集團於去年實現溢利港幣3.774億元。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一三年連續十年獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成之具有權威性中國房地產研究組評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。

財務回顧

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業出售及出租以及提供項目管理及工程服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一四年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣26.93億元（二零一三年：港幣26.25億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
人民幣	2,504,988	2,202,557
港幣	120,767	238,332
美元	67,729	183,827
	<u>2,693,484</u>	<u>2,624,716</u>

於二零一四年三月三十一日，本集團之借款淨額（附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣47.40億元（二零一三年：港幣31.74億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比）由去年70%增加約26%至96%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因投資物業及持作買賣投資之公允價值變動而產生之非現金列項前溢利約為港幣4.371億元，去年按相同基準計算則為港幣12.707億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及投資物業及持作買賣投資之公允價值變動之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣7.462億元（二零一三年：港幣4.591億元）之比率為0.59倍（二零一三年：2.77倍）。

借款及抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	340,458	779,335
於第二年內	1,650,311	92,872
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,518,189	1,979,271
須於報告期末一年內償還		
但包括按要求還款條款之銀行貸款	84,126	119,590
毋須於報告期末一年內償還		
但包含按要求還款條款之銀行貸款	515,686	—
	<u>4,108,770</u>	<u>2,971,068</u>
其他借款償還期：		
一年內	1,004,981	163,836
於第二年內	2,156,232	2,663,761
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	163,924	—
	<u>3,325,137</u>	<u>2,827,597</u>
	<u>7,433,907</u>	<u>5,798,665</u>

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
人民幣	6,756,195	4,692,571
港幣	162,026	119,590
美元	515,686	986,504
	<u>7,433,907</u>	<u>5,798,665</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

於二零一四年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.69億元（二零一三年：港幣2.19億元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣6.14億元（二零一三年：港幣7.24億元）之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣11.04億元（二零一三年：港幣24.44億元）之若干發展中物業；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣5.66億元（二零一三年：無）之若干已竣工待售物業；
- (v) 本集團賬面值約為港幣8,300萬元（二零一三年：無）之應收聯營公司款項；
- (vi) 本集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；及
- (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

資本結構

於二零一四年三月，本公司根據日期為二零一四年二月十九日之通函按每股股份港幣0.25元之價格以公開發售方式發行1,395,291,428股股份，基準為每兩股現有股份獲發售一股發售股份。因此，權益總額增加港幣3.49億元。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。人民幣兌港幣及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位處於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他貸款以美元或港幣計值外，本集團大部份負債亦以人民幣計值。因此，董事不預期於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為港幣35.46億元（二零一三年：港幣40.43億元）。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣1.95億元（二零一三年：港幣2.23億元）之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,600名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

展望

於二零一三年及二零一四年初，政府繼續實施多項收緊政策以調控物業市場，例如限購商品住房、按揭政策及額外徵收房屋交易稅。然而，儘管政府已實施嚴格措施，但由於需求殷切，房價及物業交易數量持續上升。物業發展商對土地收購之意欲仍然強勁。本集團認為由於房地產市場競爭激烈和波動，物業發展商將繼續面對充滿挑戰的環境。

儘管市況不明朗，房地產市場仍獲政府之宏觀經濟政策（即「平穩增長、重組經濟、推動改革」）支持，因此本集團對房地產市場仍然抱持樂觀態度。其他長遠利好因素包括穩定經濟增長、持續城市化增長令一手房買家數目增加，以及中產人士對改善居住條件之期望。鑒於經濟及監管環境變動，本集團將繼續檢討及評估其業務策略。近年來，本集團致力發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。本集團全力推廣項目投資服務及項目管理及工程新業務分類。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將專注發展其優越的地域分佈及多元化優質物業組合，並將繼續優化土地儲備、增強其產品及項目管理及工程服務之競爭力。最後，本集團將仔細評估各種資金來源，為可見未來之可持續發展鞏固其財務能力。

企業管治

本公司致力為了全體股東利益而確保高標準之企業管治。本公司已採納及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文A.2.1條訂明，為了權力及授權平衡，主席與行政總裁之角色應分開，不應由同一人擔任。江鳴先生為本公司之主席及董事總經理。江鳴先生為本公司之創立人及主要股東，擁有豐富之行業經驗。本公司董事會（「董事會」）認為，此情況不會損害董事會與本公司管理層間之權力及授權平衡，因為權

力及授權平衡可透過董事會運作得到保證，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。另外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

企業管治守則之守則條文A.6.7條列明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。兩位非執行董事未能出席股東週年大會。

其他詳情載於截至二零一四年三月三十一日止年度之年報中之企業管治報告。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其就董事進行證券交易之行為守則。向所有董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一四年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一四年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載有關本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認與本集團本年度之經審核綜合財務報表一致。德勤•關黃陳方會計師行所進行之有關工作，並不構成香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則定義下之核證工作，故德勤•關黃陳方會計師行並未就初步公佈發出任何保證。

審核委員會

審核委員會與本公司之管理層已審閱本集團所採納之會計原則及通則，亦討論內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零一四年九月十二日（星期五）下午二時三十分召開二零一四年股東週年大會（「股東週年大會」），股東週年大會通告將按上市規則規定之方式於適當時候刊登並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一四年九月十日（星期三）至二零一四年九月十二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年九月八日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

於聯交所網站刊登年報

本公司載有上市規則附錄十六所規定一切資料之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報將於適當時候在聯交所網站（<http://www.hkex.com.hk>）及本公司網站（<http://www.coastal.com.cn>）刊登。

承董事會命
主席
江鳴

香港，二零一四年六月二十六日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及王紅梅女士（均為執行董事）；陸繼強先生及戴敬明博士（均為非執行董事）；及陳嘯天先生、黃繼昌先生及楊建剛先生（均為獨立非執行董事）。

* 僅供識別