

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度之全年業績

摘要：

1. 本年度之收入約為港幣71.78億元，較去年增加約91%。
2. 本年度之毛利率約為33%，較去年之28%有所改善。
3. 除稅前溢利約為港幣15.46億元，較去年增加約105%。
4. 本年度之本公司擁有人應佔溢利約為港幣5.93億元，較去年增加約300%。
5. 本公司擁有人應佔全面收入總額約為港幣7.80億元，較去年增加約147%。

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」）截至二零一二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：

綜合全面收入表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	3	7,177,603	3,753,191
銷售成本		(4,835,907)	(2,683,903)
毛利		2,341,696	1,069,288
投資物業之公允價值(減少)增加		(56,291)	55,685
認股權證之公允價值溢利		960	17,703
其他收入及收益	4	357,267	372,243
市場推廣及銷售費用		(106,380)	(116,000)
行政費用		(246,856)	(184,820)
其他費用		(245,260)	(193,534)
商譽減值虧損		(90,205)	—
財務成本	5	(394,677)	(273,107)
應佔聯營公司之(虧損)溢利		(14,330)	7,939
除稅前溢利		1,545,924	755,397
稅項	6	(960,464)	(586,650)
本年度溢利	7	585,460	168,747
其他全面收入(開支)			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		173,737	152,723
重估樓宇盈餘		21,056	26,474
重估樓宇產生之遞延稅項負債		(4,178)	(6,397)
本年度其他全面收入		190,615	172,800
本年度全面收入總額		776,075	341,547
本年度溢利(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		593,431	148,539
非控股權益		(7,971)	20,208
		585,460	168,747
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		780,330	316,197
非控股權益		(4,255)	25,350
		776,075	341,547
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本及攤薄		21.27	5.32

綜合財務狀況表
於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,005,929	982,946
投資物業		1,645,526	1,760,155
預付租賃土地款		55,832	55,084
商譽		–	86,771
於聯營公司之權益		419,887	349,266
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		–	61,940
總非流動資產		3,130,134	3,299,122
流動資產			
發展中物業		6,059,972	9,008,028
已竣工之待售物業		2,668,152	1,423,624
應收賬款	9	265,619	44,358
預付款、按金及其他應收款		1,366,384	1,853,299
應收聯營公司款項		113,324	37,726
預付稅金		5,913	167,206
附抵押銀行存款		601,447	543,668
現金及銀行結存		1,913,030	1,897,256
分類為持作銷售之資產		12,993,841	14,975,165
		51,042	60,072
總流動資產		13,044,883	15,035,237
流動負債			
應付賬款	10	500,585	317,928
已收物業預售按金		864,298	4,973,372
其他應付款及應計負債		1,652,001	1,471,314
欠本公司主要股東款項		11,594	12,156
應付聯營公司款項		67,085	–
應付稅金		1,545,788	1,488,774
附息之銀行及其他借款		5,036,936	1,531,547
衍生財務負債 – 認股權證		–	960
總流動負債		9,678,287	9,796,051
淨流動資產		3,366,596	5,239,186
總資產減流動負債		6,496,730	8,538,308

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
股本及儲備		
股本	279,058	279,058
儲備	<u>4,210,292</u>	<u>3,424,575</u>
本公司擁有人應佔權益	4,489,350	3,703,633
非控股權益	<u>70,788</u>	<u>75,043</u>
權益總額	<u>4,560,138</u>	<u>3,778,676</u>
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	1,310,092	4,215,043
長期應付款	–	59,365
遞延稅項負債	<u>626,500</u>	<u>485,224</u>
總非流動負債	<u>1,936,592</u>	<u>4,759,632</u>
	<u>6,496,730</u>	<u>8,538,308</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頒佈之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	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號修訂本	最低資金規定之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之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	香港財務報告準則年度改善二零零九年—二零一一年週期 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—財務資產轉讓 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—財務資產與財務負債互相抵銷 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本 及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ³
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10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列 ⁵
香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項—收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
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 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

- 1 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

於綜合、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括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、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港（常務詮釋委員會）－ 詮釋第12號「綜合－ 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力，(b)來自被投資方可變回報的風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在子公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合結構的實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

本公司董事預計，本集團將會就二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則，應用該等準則對本集團之財務表現及狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及公允價值計量之披露的單一指引。該準則界定公允價值、設立計量公允價值的框架以及有關公允價值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，均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的財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時只有香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」規定財務工具根據三級公允價值等級的量化及定性披露延伸至香港財務報告準則第13號以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團將會就二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，應用該等新準則將會對綜合財務報表作出更為廣泛之披露。

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）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號（修訂本）規定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。

本集團將會就二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港會計準則第1號（修訂本）。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項 – 收回相關資產」

香港會計準則第12號（修訂本）訂定香港會計準則第12號一般原則的例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來稅務後果。具體而言，在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公允價值模式計量的投資物業均假定透過銷售收回，作為遞延稅項的計量，除非此假定在若干情況下被駁回。

本集團將會就二零一二年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港會計準則第12號（修訂本）。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號修訂本，可導致對本集團之投資物業（其賬面值假定可透過出售收回）於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。本集團現正評估及量化於投資物業使用公允價值法計量確認之遞延稅項之潛在財務影響。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況將不會造成重大影響。

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。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華人民共和國（「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；及
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理。

於該兩個年度內並無內部業務分類之間之銷售或轉撥。

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		綜合	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>7,162,960</u>	<u>3,735,288</u>	<u>8,555</u>	<u>10,126</u>	<u>6,088</u>	<u>7,777</u>	<u>7,177,603</u>	<u>3,753,191</u>
分類業績	<u>2,054,208</u>	<u>1,022,901</u>	<u>(57,493)</u>	<u>61,478</u>	<u>1,907</u>	<u>2,824</u>	<u>1,998,622</u>	<u>1,087,203</u>
未分配開支淨額							(53,932)	(64,206)
酒店經營所得收入							89,900	57,901
酒店經營所用開支							(134,879)	(120,988)
外匯匯兌收益淨額							48,194	31,284
認股權證之公允價值溢利							960	17,703
利息收入							6,066	11,668
財務成本							(394,677)	(273,107)
應佔聯營公司之 (虧損) 溢利							(14,330)	7,939
除稅前溢利							<u>1,545,924</u>	<u>755,397</u>

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、認股權證之公允價值變動、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績。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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行利息收入	6,066	11,668
出售物業、廠房及設備溢利	962	—
酒店經營所得收入	89,900	57,901
外匯匯兌收益淨額	48,194	31,284
聯營公司項目管理服務費用收入淨額	2,694	9,997
地方政府收回土地使用權收益	—	200,834
出售與物業有關之附屬公司之溢利	131,007	27,650
購回優先票據之溢利	1,110	—
來自地方政府之補貼	15,895	493
其他	61,439	32,416
	<u>357,267</u>	<u>372,243</u>

5. 財務成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	140,681	188,081
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	52,297	43,047
須於五年內全數償還其他貸款之利息	244,960	109,241
優先票據之利息	155,995	151,292
長期應付款之利息	—	8,743
	<u>593,933</u>	<u>500,404</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(199,256)</u>	<u>(227,297)</u>
	<u>394,677</u>	<u>273,107</u>

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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	323,381	396,800
以往年度撥備不足(過多)	1,889	(3,129)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	528,137	370,780
遞延稅項	107,057	(177,801)
	<u>960,464</u>	<u>586,650</u>
本年度稅項總列支	<u>960,464</u>	<u>586,650</u>

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

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。

7. 本年度溢利

本年度溢利已扣除下列各項：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	61,501	57,837
減：於發展中物業資本化之款項	(2,991)	(2,411)
	<u>58,510</u>	<u>55,426</u>
預付租賃土地款攤銷	<u>1,381</u>	<u>1,312</u>

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593,431,000元（二零一一年：港幣148,539,000元）及年內已發行普通股數目2,790,582,857（二零一一年：2,790,582,857）股為基礎計算。

計算截至二零一二年三月三十一日及二零一一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兩個年度之平均市價。

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合約日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0 – 30日	14,584	3,694
31 – 60日	618	1,015
61 – 90日	11,208	1,022
90日以上	239,209	38,627
	<u>265,619</u>	<u>44,358</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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0 – 30日	277,717	152,126
31 – 60日	21,445	37,277
61 – 90日	12,425	55,355
90日以上	188,998	73,170
	<u>500,585</u>	<u>317,928</u>

股息

董事會不建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度之任何股息（二零一一年：無）。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣71.78億元，較去年之港幣37.53億元增加約91%。本集團之收入主要來自銷售大連沿海國際中心第一期、北京賽洛城第四期西區、大連鑿築項目第一期、武漢賽洛城第三期A區及北京麗水佳園第三期之物業，該等物業均已於本年度竣工及交付予買家。

本年度之除稅前溢利為港幣15.459億元，較去年之港幣7.554億元增加約105%。本公司擁有人應佔溢利於本年度增加約300%至港幣5.934億元。

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			
	二零一二年		二零一一年	
	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	7,162,960	2,054,208	3,735,288	1,022,901
物業投資 (附註)	8,555	(57,493)	10,126	61,478
物業管理	6,088	1,907	7,777	2,824
總計	<u>7,177,603</u>	<u>1,998,622</u>	<u>3,753,191</u>	<u>1,087,203</u>

附註：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5,630萬元（二零一一年：盈餘港幣5,570萬元）。

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71.63億元，較去年港幣37.35億元增加約92%，本集團交付之總建築面積則增加約80%至536,000平方米（二零一一年：298,600平方米）。本年度之物業銷售收入主要來自已竣工及交付的大連沿海國際中心第一期、北京賽洛城第四期西區、大連鑿築項目第一期、武漢賽洛城第三期A區及北京麗水佳園第三期，分別佔物業銷售收入總額約42%、13%、8%、7%及7%。餘下23%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城、上海麗水馨庭、武漢賽洛城、鞍山智慧新城及東莞麗水佳園）之過往期數之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約6%、6%、4%、4%及3%。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得已訂約銷售港幣30.24億元（二零一一年：港幣46.19億元），總建築面積則約為263,000平方米（二零一一年：313,000平方米）。

於二零一二年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約130,000平方米之發展中物業（主要為瀋陽渾南項目、東莞麗水佳園第四期及鞍山智慧新城第三期）產生銷售收入總額約港幣10.20億元，該等發展中物業預期將於下個財政年度完成及交付。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即大連沿海國際中心第一期、武漢賽洛城第三期A區及第四期A區、大連鑿築項目第一期、北京賽洛城第四期西區、北京麗水佳園第三期、東莞麗水佳園第三期B區及鞍山智慧新城第二期）之總建築面積約為653,030平方米（二零一一年：329,800平方米）。

物業投資

物業租金收入自去年港幣1,010萬元減少約16%至港幣860萬元。期內租金收入主要來自蘇州沿海國際中心之物業及北京賽洛城零售商舖。減少主要由於年內出售北京賽洛城若干零售商舖所致。

物業投資分類之貢獻由去年之溢利港幣6,150萬元轉為本年度虧損港幣5,750萬元，此乃由於本年度投資物業錄得港幣5,630萬元之重估虧損，而去年則錄得港幣5,570萬元之重估盈餘。

物業管理

於本年度，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣190萬元，去年同期則為溢利港幣280萬元。本集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間之良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本年度之毛利率約為33%，較去年之28%有所改善。毛利率改善主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價整體較高所致。

認股權證之公允價值溢利

於二零一二年三月三十一日，本公司有111,622,500份已發行非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於二零一二年十一月八日或之前任何時間按已調整行使價每股港幣1.23元認購本公司最多111,622,500股每股面值港幣0.10元之新普通股。該等認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動於損益確認。認股權證之公允價值收益乃由於本公司股價於年內下跌所致。

其他收入

本年度其他收入為港幣3.573億元，主要為出售一間與物業有關之附屬公司之溢利港幣1.31億元（二零一一年：港幣2,770萬元）、於蘇州沿海國際中心之萬豪國際酒店之酒店經營收入港幣8,990萬元（二零一一年：港幣5,790萬元）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4,820萬元（二零一一年：港幣3,130萬元）。計入本年度之其他收入亦包括銀行利息收入港幣610萬元（二零一一年：港幣1,170萬元），聯營公司項目管理費用收入淨額港幣270萬元（二零一一年：港幣1,000萬元）以及中國政府之補貼港幣1,600萬元（二零一一年：港幣50萬元）。

市場推廣、銷售及行政費用

由於本集團之已訂約銷售較去年減少，故市場推廣及銷售成本由去年港幣1.16億元減少8%至港幣1.064億元。

行政費用由去年港幣1.848億元增加34%至港幣2.469億元，主要由於員工人數增加及年度薪金調整導致員工成本有所增加及其他稅項開支增加。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2.453億元，而去年為港幣1.935億元。其他費用主要指蘇州萬豪國際酒店之折舊撥備及酒店經營開支港幣1.349億元（二零一一年：港幣1.210億元）、因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償約港幣2,250萬元（二零一一年：港幣5,090萬元）及法律申索撥備港幣6,950萬元（二零一一年：無）。

商譽減值虧損

由於絕大部份於物業分類獲分配商譽之現金產出單位所發展之物業已於二零一二年三月三十一日獲出售，本集團於本年度已悉數減值商譽金額港幣9,020萬元（二零一一年：無）。

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5.939億元，較去年產生之港幣5.004億元增加約19%。增加主要由於本年度銀行及其他借款之平均水平整體較去年增加。

計入本年度損益之利息費用為港幣3.947億元，去年則為港幣2.731億元。該項增加主要由於若干撥支收購土地使用權之按金之借款之利息開支不符合資本化資格，致使本年度利息開支資本化之金額較少。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一一年連續八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之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一二年三月三十一日，本集團之現金與銀行結存約為港幣25.14億元（二零一一年：港幣25.03億元）。現金與銀行結存之原幣種分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
人民幣	2,384,061	2,384,440
港幣	1,051	1,407
美元	129,365	117,017
	<u>2,514,477</u>	<u>2,502,864</u>

於二零一二年三月三十一日，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存及附抵押銀行存款）約為港幣38.33億元（二零一一年：港幣32.44億元）。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86%下跌約1%至85%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司所發行之認股權證之公允價值調整而產生之非現金列項及商譽減值虧損前溢利約為港幣23.50億元，去年按相同基準計算則為港幣12.99億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及認股權證之非現金列項及商譽減值虧損前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣5.939億元（二零一一年：港幣5.004億元）之比率為3.96倍（二零一一年：2.60倍）。

借款及抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	2,499,008	1,229,230
於第二年內	74,017	1,716,830
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	302,502	277,293
五年以上	415,458	393,529
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	26,400	28,600
	<u>3,317,385</u>	<u>3,645,482</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內	2,511,528	273,717
於第二年內	518,115	1,827,277
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	-	114
	<u>3,029,643</u>	<u>2,101,108</u>
	<u><u>6,347,028</u></u>	<u><u>5,746,590</u></u>

以上借款以借款原幣種分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
人民幣	4,514,637	3,922,111
港幣	28,600	30,800
美元	1,803,791	1,793,679
	<u>6,347,028</u>	<u>5,746,590</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一二年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣8,600萬元（二零一一年：港幣1.44億元之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.37億元（二零一一年：港幣4.19億元）之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.49億元（二零一一年：港幣10.55億元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣零元（二零一一年：港幣5,600萬元）之預付租賃土地款；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣3.80億元（二零一一年：港幣4.01億元）之銀行存款；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣34.22億元（二零一一年：港幣56.39億元）之發展中物業；
 - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣2.02億元（二零一一年：港幣2.03億元）之已竣工之待售物業；
 - (viii) 本集團於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；及
 - (ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

(b) 於二零一二年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以本集團若干金額約港幣6,200萬元（二零一一年：港幣6,200萬元）之銀行存款及本集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

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。除優先票據及若干銀行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

於二零一二年三月三十一日，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40.01億元（二零一一年：港幣44.19億元）。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1.23億元（二零一一年：港幣5,900萬元）之擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,500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

於二零一一年，中央政府已實施一系列緊縮措施如住宅限購令、價格管制及緊縮貨幣政策，導致市場成交量放緩及房屋價格整體向下調整。

本集團預期中央政府將不會於短期內放寬現行的規管措施，但我們預期將不會出現任何新的緊縮措施。發展商將仍承受中央政府現正推行緊縮調控政策下的壓力。雖然短期內面對國際外在環境的不明朗因素，然而，鑑於人民幣升值、城市化持續發展及家庭收入水平不斷上升等樂觀因素，本集團對中國房地產市場之長期發展持積極態度。本集團將密切監控其就經濟及規管環境以及中國房地產市場氣氛變動而制訂之業務策略。

本集團將持續致力於發展其地域分佈多元化及優質之房地產組合、優化其土地儲備及增強其產品競爭力。本集團亦將充分利用其卓越之公司品牌及其在中國房地產市場的悠久經驗。此外，在借貸緊縮的環境下，本集團將積極尋求另類的融資方案，以擴大其財務資源及支持本集團之持續發展。

遵守企業管治常規守則

本公司致力維持良好之企業管治慣例及程序。本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則載列之守則條文。

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，各董事確認於截至二零一二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二零一二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。

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二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

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二零一二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
曾文仲

香港，二零一二年六月二十九日

於本公佈日期，董事會之成員為曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生、林振新先生、蔡少斌先生、鄭洪慶先生及王軍先生 (均為執行董事)；鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生 (均為獨立非執行董事)。

* 僅供識別