

香港交易及結算所有限公司以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
分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：1124)

截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績

財務摘要：

- 本年度之收入約為港幣2.01億元，較去年減少約89%。
- 本年度本公司擁有人士應佔溢利約為港幣1.32億元，較去年減少約43%。
- 於二零一九年三月三十一日，淨負債與權益總額比率為41%，保持在可控制水平。

沿海綠色家園有限公司*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合全年業績與截至二零一八年三月三十一日止年度的比較經審核數據。以下財務資料摘錄自本集團將予刊發的本集團二零一八／一九年年度報告內之經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收入表
截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	4	200,508	1,791,404
銷售成本		(176,555)	(1,364,710)
毛利		23,953	426,694
其他收入及收益	5	77,193	98,663
市場推廣及銷售開支		(9,477)	(39,530)
行政費用		(255,320)	(255,525)
其他費用		(650,993)	(453,500)
財務成本	6	(48,950)	(179,653)
應佔聯營公司之(虧損)溢利		(25)	1,753
應佔合資企業之(虧損)溢利		(2,246)	104,239
出售附屬公司之收益淨額	15	886,220	661,616
除稅前溢利		20,355	364,757
稅項	7	99,899	(143,514)
本年度溢利	8	120,254	221,243
其他全面收入			
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		(617,208)	539,295
重估樓宇盈餘		22,665	78,463
重估樓宇產生之遞延稅項開支		(5,666)	(19,616)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產－公允價值儲備之淨變動		(14,748)	—
本年度其他全面收入		(614,957)	598,142
本年度全面收入總額		(494,703)	819,385

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
以下人士應佔溢利：		
本公司擁有人	132,475	231,077
非控股權益	<u>(12,221)</u>	<u>(9,834)</u>
	<u>120,254</u>	<u>221,243</u>
以下人士應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	(469,895)	811,926
非控股權益	<u>(24,808)</u>	<u>7,459</u>
	<u>(494,703)</u>	<u>819,385</u>
	港仙	港仙
每股盈利	10	
基本及攤薄	<u>3.17</u>	<u>5.52</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		318,750	306,828
投資物業		4,069	4,356
預付土地租賃款		41,894	46,621
於聯營公司之權益		–	24,953
於合資企業之權益		162,964	193,742
應收聯營公司及合資企業款項		116,579	124,805
可供出售投資		–	195,409
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產		34,894	–
總非流動資產		679,150	896,714
流動資產			
發展中物業		1,717,146	1,541,475
已竣工之待售物業		191,579	261,372
應收賬款	11	–	2,603
預付款、按金及其他應收款	12	5,546,542	1,339,124
應收聯營公司及合資企業款項		256,906	495,329
預付稅項		31,897	10,389
附抵押銀行存款		245,414	260,892
現金及銀行結餘		35,273	1,342,744
		8,024,757	5,253,928
分類為持作銷售之資產	15	–	9,651,773
總流動資產		8,024,757	14,905,701

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應付票據	13	75,296	93,334
合約負債		220,405	–
已收預售物業按金		–	130,983
其他應付款及應計負債		594,015	2,010,800
欠付聯營公司及合資企業款項		–	5,016
欠付本公司一名主要股東款項		61,509	23,823
應付稅金		147,028	498,435
附息之銀行及其他借款	15	2,339,368	310,556
		<u>3,437,621</u>	<u>3,072,947</u>
分類為持作銷售之負債	15	–	6,801,087
		<u>3,437,621</u>	<u>9,874,034</u>
總流動負債		<u>3,437,621</u>	<u>9,874,034</u>
淨流動資產		<u>4,587,136</u>	<u>5,031,667</u>
總資產減流動負債		<u>5,266,286</u>	<u>5,928,381</u>
非流動負債			
附息之銀行及其他借款		29,145	56,162
遞延稅項負債		137,572	263,939
		<u>166,717</u>	<u>320,101</u>
總非流動負債		<u>166,717</u>	<u>320,101</u>
淨資產		<u>5,099,569</u>	<u>5,608,280</u>
股本及儲備			
股本		414,602	418,587
儲備		4,577,242	5,055,816
		<u>4,991,844</u>	<u>5,474,403</u>
本公司擁有人應佔權益		4,991,844	5,474,403
非控股權益		107,725	133,877
		<u>5,099,569</u>	<u>5,608,280</u>
權益總額		<u>5,099,569</u>	<u>5,608,280</u>

綜合財務報表附註

於二零一九年三月三十一日

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（「香港財務報告準則」）及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編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈與本集團綜合財務報表編製相關的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 的修訂
二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第28號於聯營公司及合資企業的投資的 修訂
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款的交易的分類及計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號修訂本	客戶合約收入（對香港財務報告準則第15號的澄清）
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

除下文附註3所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之新訂及修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 會計政策變更的影響概要

A. 香港財務報告準則第9號金融工具

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具對綜合財務報表的影響，亦披露自二零一八年四月一日起應用的新會計政策（與於過往期間所應用者不同）。

(a) 對財務報表的影響

誠如下文所闡釋，採納香港財務報告準則第9號通常無須重列可資比較資料。因此，新減值規則引致的重新分類及調整未於二零一八年三月三十一日之財務狀況表反映，惟於二零一八年四月一日之期初結餘內確認。

下表列示本集團就每個個別項目確認之調整。並無受到變動影響之項目未有包括在內。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。本集團之調整於下文進一步詳述。

	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元	香港財務報告 準則第9號 港幣千元	於二零一八年 四月一日 港幣千元
可供出售投資	195,409	(195,409)	–
以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益 之金融資產	–	192,670	192,670
總非流動資產	896,714	(2,739)	893,975
應收賬款	2,603	(14)	2,589
總流動資產	14,905,701	(14)	14,905,687
儲備	5,055,816	(2,753)	5,053,063
權益總額	<u>5,608,280</u>	<u>(2,753)</u>	<u>5,605,527</u>

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債確認、分類及計量、金融工具終止確認、金融資產減值對沖會計處理的規定。

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及財務報表確認金額調整。新會計政策載於下文。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字未經重列。在過渡日，任何關於金融資產及負債的賬面值的調整已於本年度的期初保留溢利中確認。

分類及計量

於二零一八年四月一日（初次應用香港財務報告準則第9號的日期），本集團管理層已評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。重新分類帶來的主要影響如下：

		以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 之金融資產	可供出售投資
	附註	港幣千元	港幣千元
於二零一八年三月三十一日 的期末結餘		–	195,409
將可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	(i)	195,409	(195,409)
金融資產之重新計量	(ii)	<u>(2,739)</u>	<u>–</u>
於二零一八年四月一日的期初結餘		<u>192,670</u>	<u>–</u>

該等變動對本集團的權益影響如下：

		對以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的儲備 之影響 港幣千元	對保留溢利 之影響 港幣千元
於二零一八年三月三十一日 的期末結餘		–	2,629,692
將可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	(i)	–	–
金融資產之重新計量	(ii)	(2,739)	–
預期信貸虧損增加	c(ii)	–	(14)
		<u>(2,739)</u>	<u>(14)</u>
於二零一八年四月一日 的期初結餘		<u>(2,739)</u>	<u>2,629,678</u>

附註：

- (i) 將可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

根據香港財務報告準則第9號，過往根據香港會計準則第39號分類為可供出售投資的金額為港幣195,409,000元的金融資產被重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。

- (ii) 金融資產之重新計量

可供出售投資於過往年度按成本減減值列賬且其賬面值於二零一八年三月三十一日為港幣195,409,000元。該等投資已被重新計量且以公允價值列賬為港幣192,670,000元，並於二零一八年四月一日被重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。

重新計量以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產的公允價值虧損為港幣2,739,000元，已計入本集團二零一八年四月一日的保留溢利。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 自二零一八年四月一日起應用的會計政策

(i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量之現有規定。然而，其取代先前香港會計準則第39號持有至到期金融資產之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收賬款（根據香港財務報告準則第15號，應收賬款不包括重大融資部分）外，實體於初步確認時須按公允價值加交易成本（倘為並非按公允價值計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）之金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量之金融資產；(ii)以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）之金融資產；或(iii)以公允價值計量且其變動計入損益（定義見下文）之金融資產。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類一般基於兩個準則：(i)金融資產受管理的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「僅為支付本金及利息準則」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入衍生工具毋須再與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具於分類時作整體評估。

符合下列條件但未指定為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產按攤銷成本計量：

- 持有金融資產的業務模式以持有金融資產從而收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流，符合僅為支付本金及利息準則。

符合下列條件但未指定為以公允價值計量且其變動計入損益之債務工具其後按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量：

- 持金融資產的業務模式以收取合約現金流量及出售金融資產兩者為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流，符合僅為支付本金及利息準則。

於初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公允價值後續變動。該選擇乃以個別投資基準作出。所有上述並非分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的其他金融資產，均分類為以公允價值計量且其變動計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初始確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或以公允價值計量且其變動計入損益規定），前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將應用於本集團如下的金融資產：

以公允價值計量且其變動計入損益	以公允價值計量且其變動計入損益其後以公允價值計量。公允價值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。
攤銷成本	以攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值均於損益中確認。終止確認的任何收益均於損益中確認。
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（股本工具）	以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股本投資按公允價值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類	根據香港會計準則第39號於二零一八年四月一日的賬面值 港幣千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日的賬面值 港幣千元
未上市股本投資	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他全面收益	192,449	189,710
會所債券	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他全面收益	2,960	2,960
應收聯營公司及合資企業款項	貸款及應收款項	攤銷成本	620,134	620,134
應收賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	2,603	2,589
預付款、按金及其他應收款	貸款及應收款項	攤銷成本	1,339,124	1,339,124
現金及銀行結餘	貸款及應收款項	攤銷成本	1,342,744	1,342,744

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已發生虧損模式」取代為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團早於香港會計準則第39號就應收賬款、以攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資確認預期信貸虧損。其他應收款項、按金及預付款、附抵押銀行存款及銀行結餘及現金須受預期信貸虧損模式所限，惟根據此模式，減值對初始應用日期（即二零一八年四月一日）及本期間而言並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(i)十二個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後十二個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(ii)年限內預期信貸虧損：其為於金融工具預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額其後以資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收賬款之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按應收賬款特定之前瞻性因素及經濟環境調整。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，預期信貸虧損根據十二個月的預期信貸虧損釐定。十二個月的預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部分，其源自可能在報告日期後的十二個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘某項金融資產逾期超過30天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下已違約：(1)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動（例如變現抵押（如持有））之情況下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2)該金融資產逾期超過90天。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模式的影響

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，就應收賬款採納年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款已根據攤估信貸風險特點及逾期天數分類。於二零一八年四月一日的應收賬款虧損撥備乃釐定如下：

二零一八年四月一日	流動	總計
預期信貸虧損率(%)	0.5%	
應收賬款的賬面總值(港幣千元)	2,603	2,603
虧損撥備(港幣千元)	<u>14</u>	<u>14</u>

於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號後的應收賬款的虧損撥備增加港幣14,000元。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無進行任何重大對沖交易。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表中確認。其指於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面值的差異乃於保留盈利及儲備確認。因此，二零一八年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

釐定持有的金融資產的業務模式；及

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益且並非持作買賣的股本投資的若干投資。

B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個五步模式，以將來自客戶合約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入以能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年四月一日）對保留盈利期初結餘的調整。因此，並無重新呈列二零一八年的已呈列財務資料。

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表的影響：

	港幣千元 增加／(減少)
負債	
流動負債	
已收預售物業按金	(220,405)
合約負債	<u>220,405</u>
流動負債總額	<u><u>—</u></u>

概無對本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表產生重大影響。

有關本集團各項商品及服務的新重大會計政策及過往會計政策變動性質的詳情載列如下：

產品或服務	商品或服務的性質、 履約義務的履行及付款條款	於二零一八年四月一日的 會計政策變動性質及影響
銷售物業	客戶於交付及驗收物業時取得物業的控制權。因此，收入於客戶驗收物業的時間點確認。合約內或實務上並無同意提供之其他貨品或服務。一般只有一項履約義務。款項通常會預先收取，並確認為合約負債。	影響 截至二零一八年四月一日，合約負債增加港幣130,983,000元，而已收預售物業按金減少港幣130,983,000元。
項目管理收入	客戶接受服務，當中包括提供服務時以相同轉移模式之若干履約責任。收入於提供服務的時間點確認。發票通常於呈示時支付。	影響 由於香港會計準則第18號及香港財務報告準則第15號項下的確認方法相同，香港財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無造成任何重大變化或影響。

4. 分類資料

本集團之經營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。經營分類之劃分與作為主要經營決策者（「主要經營決策者」）之董事會為分配資源至各分類及評估其表現而定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。主要經營決策者於設定本集團之可報告分類時並無彙合所識別之經營分類。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；
- (c) 項目管理分類乃指於中國境內提供項目管理服務；及
- (d) 項目投資服務分類乃指於中國境內就投資及銷售物業發展／土地發展項目提供投資服務。

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。

5. 其他收入及收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	11,582	20,020
訴訟賠償	5,320	—
撇銷註銷附屬公司之資產及負債之收益	13,985	—
出售聯營公司之收益	—	12,557
其他利息收入	4,293	53,759
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產的股息收入	28,601	—
收回已撇銷的應收賬款	145	2,446
於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量收益	4,948	—
撥回應收賬款確認之減值虧損	14	—
其他	8,305	9,881
	77,193	98,663

6. 財務成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借款之利息	28,045	51,567
其他借款之利息	76,015	201,739
	104,060	253,306
減：於發展中物業資本化之款項	(55,110)	(73,653)
	48,950	179,653

年內資本化之借款成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生，並採用資本化比率每年4.88%（二零一八年：9.08%）計算。

7. 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	4,596	36,727
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	40,983	48,326
	<u>45,579</u>	<u>85,053</u>
遞延稅項（附註）	<u>(145,478)</u>	<u>58,461</u>
期內稅項總（抵免）開支	<u><u>(99,899)</u></u>	<u><u>143,514</u></u>

附註：於截至二零一九年三月三十一日止年度內已確認之遞延稅項抵免主要來自出售有關附屬公司後撥回有關不可分派溢利之遞延稅項的影響。

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開支。

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，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。

8. 本年度溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利乃於扣除（計入）下列各項後達致：		
物業、廠房及設備之折舊	9,306	5,785
減：於發展中物業資本化之款項	(158)	(129)
	9,148	5,656
預付租賃土地款攤銷	1,659	2,122
解除出售協議之賠償（計入其他費用）（附註）	350,631	—
已售出竣工物業之成本	176,555	1,364,710
匯兌收益淨額	(15,562)	(135)
有關商譽之減值虧損	—	190,087
於一間合資企業之權益之減值虧損（計入其他費用）	15,445	—
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損（計入其他費用）	—	176,049
確認預付款、按金及其他應收款之減值虧損 （計入其他費用）	19,703	47,918
確認發展中物業之減值虧損（計入其他費用）	105,889	—
確認應收賬款之減值虧損（計入其他費用）	24,942	—

附註：該金額為就取消有關出售予一名獨立第三方之若干土地之框架協議已付之補償，以促進附註15所述出售附屬公司之交易的進行。

9. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之股息（二零一八年：無）。

10. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利港幣132,475,000元(二零一八年：港幣231,077,000元)及截至二零一九年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數4,184,673,206股(二零一八年：4,185,874,285股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於本年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零一九年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利。

計算截至二零一八年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權獲行使，乃因於本年度內購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

11. 應收賬款

除根據相關協議條款應付之銷售物業所得款項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。

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	-	2,603

12. 預付款、按金及其他應收款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他應收款(附註a)	3,908,900	382,030
日後收購土地使用權之按金(附註b)	1,457,792	749,916
預付經營費用及其他按金	179,850	207,178
	<u>5,546,542</u>	<u>1,339,124</u>

附註：

(a) 於二零一九年三月三十一日，其他應收款主要包括：

- (i) 天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園」，本集團前聯營公司）分派予沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「武漢沿海」，本集團前附屬公司）之擔保股息為港幣2,138,052,000元（二零一八年：無）（「擔保股息」）。根據附註15所載出售協議，本集團於出售後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。
- (ii) 誠如附註15所載，根據出售協議，就買方應付代價餘額應收買方港幣1,398,648,000元（二零一八年：無）。

(b) 該款項指可能收購中國之土地使用權以供發展作銷售用途之付款。倘收購於其後終止，該等按金將全數退還。

13. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據於報告期末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	5,796	14,480
31至60日	-	-
61至90日	9	-
90日以上	69,491	78,854
	<u>75,296</u>	<u>93,334</u>

購買的平均信貸期為90天。本集團有適當的融資風險管理政策，確保所有應付款於信貸期限內結清。

14. 收購附屬公司

- (a) 誠如本公司於二零一八年四月十八日發行之公佈所詳述，本集團透過收購智達投資(集團)有限公司66.67%的股權向一名獨立第三方收購本集團擁有30%權益的合資企業武漢致盛集團有限公司(「武漢致盛」)之60%額外股權，代價為人民幣366,000,000元(相當於約港幣448,688,000元)，相關政府機構於二零一八年五月二十四日(即完成日期)批准後，控制權轉交至本集團(「武漢致盛收購事項」)。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。

武漢致盛從事物業發展，其發展項目位於中國。誠如附註15所述，武漢致盛乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購，而其全部股權其後出售予一名獨立第三方。

- (b) 誠如本公司於二零一八年一月十日發行之公佈所詳述，本集團向獨立第三方收購本集團擁有20%權益的聯營公司佛山和諧家園房地產有限公司(「佛山和諧家園」)之80%額外股權，代價為人民幣272,000,000元(相當於約港幣335,331,000元)，相關政府機構於二零一八年五月二日(即完成日期)批准後，控制權轉交至本集團(「佛山和諧家園收購事項」)。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。

佛山和諧家園從事物業發展，其發展項目位於中國。誠如附註15所述，佛山和諧家園乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購，而其全部股權其後出售予一名獨立第三方。

- (c) 截至二零一九年三月三十一日止年度，收購上海沿海股權投資基金管理有限公司(「上海沿海」)之餘下15%股權後，本集團取得上海沿海之全部控制權(「上海沿海收購事項」)。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。上海沿海從事資產管理，其業務位於中國。

- (d) 誠如本公司於二零一五年四月十四日刊發之公佈所詳述，本集團向獨立第三方收購本集團擁有4%權益的合資企業恒祥房地產開發有限公司(「恒祥房地產」)之81%額外股權，總代價為人民幣602,700,000元(相當於約港幣679,351,000元)，相關政府機構於二零一七年四月十二日(即完成日期)批准後，控制權轉交至本集團。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。

恒祥房地產從事物業發展，其發展項目位於中國黑龍江省東南部。恒祥房地產乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購。

於收購日期之代價、收購資產及所承擔負債之公允價值如下：

	佛山和諧 家園收購事項 港幣千元	武漢致盛 收購事項 港幣千元	上海沿海 收購事項 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業、廠房及設備	93	154	11	258	46
發展中物業	-	-	-	-	1,163,249
應收賬款	-	15,419	-	15,419	-
預付款、按金及其他應收款	347,879	8,736	4,768	361,383	175,287
已竣工之待售物業	224,522	1,100,013	-	1,324,535	-
預付稅項	-	1,923	-	1,923	-
現金及銀行結餘	4,750	348,795	1	353,546	158
應付賬款及應付票據	(3,904)	(27,368)	-	(31,272)	(48,823)
已收預售物業按金	-	-	-	-	(81,379)
合約負債	(22,459)	(59,397)	-	(81,856)	-
其他應付款及應計負債	(24,554)	(518,552)	(4,457)	(547,563)	(289,416)
應付稅金	(98,767)	-	-	(98,767)	(80,878)
應付一名股東款項	-	-	-	-	(119,849)
應付關連方款項	-	-	-	-	(3,101)
遞延稅項負債	(8,396)	(127,037)	-	(135,433)	(111,264)
減：非控股權益	-	(70,156)	-	(70,156)	(90,604)
收購之資產淨值	<u>419,164</u>	<u>672,530</u>	<u>323</u>	<u>1,092,017</u>	<u>513,426</u>
已付現金代價	335,331	448,688	-	784,019	621,579
尚未償付並已計入 其他應付款之現金代價	-	-	-	-	57,773
於收購日期前持有之股權的 公允價值	83,833	223,842	323	307,998	24,161
減：收購之資產淨值之公允價 值	<u>(419,164)</u>	<u>(672,530)</u>	<u>(323)</u>	<u>(1,092,017)</u>	<u>(513,426)</u>
收購之商譽	-	-	-	-	190,087
商譽減值虧損	-	-	-	-	(190,087)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已付現金代價	335,331	448,688	-	784,019	621,579
已收購現金及銀行結餘	<u>(4,750)</u>	<u>(348,795)</u>	<u>(1)</u>	<u>(353,546)</u>	<u>(158)</u>
收購之現金流出(流入) 淨額	<u>330,581</u>	<u>99,893</u>	<u>(1)</u>	<u>430,473</u>	<u>621,421</u>

15. 出售附屬公司

- (a) 於二零一八年一月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議（「出售協議」），以出售恒華集團有限公司（「恒華集團」）之全部股權，總代價為人民幣3,800,000,000元（相當於約港幣4,370,378,000元）（「出售事項」）。恒華集團為本公司之全資附屬公司，其持有若干投資控股公司及七個於中國承接物業開發項目的項目公司之股權。交易詳情分別載於本公司日期為二零一八年一月二十三日及二零一八年四月二十七日之公佈及通函。恒華集團之全部股權先前已分類為持作銷售之出售組別。是次出售於二零一八年八月完成。

於二零一八年九月五日，本集團與同一獨立第三方訂立出售協議，以出售華豐發展有限公司（「華豐」）之全部股權，總代價為人民幣194,430,000元（相當於約港幣223,614,000元）。華豐為本公司之全資附屬公司，於收購恒華集團後間接擁有武漢致盛約30%股權而獨立第三方間接擁有武漢致盛約60%股權。交易詳情載於本公司日期為二零一八年九月五日之公佈。是次出售於二零一八年九月完成。

- (b) 於二零一七年六月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售及獨立第三方同意收購廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）之80%股權，總代價為人民幣80,000,000元（相當於約港幣94,732,000元）。交易詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十二日的公佈。該交易已於二零一七年九月完成且廣州海涌成為本公司之聯營公司。
- (c) 於二零一六年十二月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（本公司之全資附屬公司，持有一間中國物業公司97.63%權益）之全部股權，代價為人民幣1,400,000,000元（相當於約港幣1,621,928,000元）。交易詳情分別載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日及二零一七年三月三十一日的公佈及通函。是次出售於二零一七年十二月完成。

出售該等附屬公司之影響概述如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業、廠房及設備	921	-
投資物業	206,098	-
於一間聯營公司之權益	2,606,532	588,527
發展中物業	2,184,291	-
已竣工之待售物業	4,236,004	-
預付款、按金及其他應收款	1,145,811	337,301
應收聯營公司款項	58,740	-
預付稅項	74,546	-
現金及銀行結餘	157,754	5,139
應付賬款及應付票據	(302,229)	-
合約負債	(1,709,314)	-
其他應付款及應計負債	(2,141,283)	(191,148)
(應付)應收本集團款項	(47,912)	118,372
應付稅金	(667,914)	-
附息之銀行及其他借款	(2,071,329)	-
遞延稅項負債	(291,881)	-
非控股權益	(71,500)	-
所出售淨資產	<u>3,367,335</u>	<u>858,191</u>
總代價	4,593,992	1,716,660
轉讓應收恒華集團之款項	58,981	-
有關出售之特別條件(附註)	245,027	-
一間聯營公司20%保留權益之公允價值	-	23,675
減：本集團結欠債務之豁免額	(47,912)	-
減：所出售淨資產	(3,367,335)	(858,191)
減：交易成本	(319,638)	-
減：就出售產生之收益徵收的稅項	(276,895)	(220,528)
出售附屬公司之收益淨額	<u>886,220</u>	<u>661,616</u>

附註：天津和諧家園為武漢沿海的聯營公司，其於天津擁有一處房地產開發項目。根據武漢沿海與天津和諧家園股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園的擔保股息人民幣1,834,000,000元（於出售事項完成當日相當於港幣2,086,336,000元）。根據出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取相關擔保股息。

於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元（於出售事項完成當日相當於港幣1,841,309,000元），已保證自天津和諧家園收取擔保股息的權利。償還未償還貸款結餘的責任已於出售事項完成後轉讓予本集團。即使本集團未收取擔保股息，本集團仍有責任於二零一九年十一月（即貸款的初始到期日）前償還該款項。貸款之未償還結餘已計入流動負債之計息銀行及其他借款。

管理層討論及分析

業務回顧

物業發展

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財政年度」），本集團錄得合約銷售額港幣1.16億元（二零一八年：港幣43.34億元），總建築面積則約為18,000平方米（二零一八年：319,000平方米）。該合約銷售額包括來自發展項目之合約銷售額港幣1,900萬元（二零一八年：港幣32.94億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益為30%（二零一八年：介乎12%至40%），且本集團為其項目經理。該等發展項目之相應建築面積約為5,000平方米（二零一八年：217,000平方米）。

物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。於管理投資物業組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況。為其利益起見，本集團可能會出售部分投資物業。二零一九財政年度之租金收入主要源自位於佛山沿海馨庭、上海金橋大廈、武漢賽洛城及東莞麗水佳園之物業。

項目管理

近年來，本集團一直在尋求發展項目的共同投資機會，以擴大其物業組合，而不會增加其財務負擔。於二零一九財政年度，本集團獲委聘為四個（二零一八年：四個）發展項目的項目經理，即北京灣項目、重慶賽洛城、上海水都南岸及武漢菱角湖項目。於出售所持若干項目之股權後，本集團訂立終止協議以終止向上海水都南岸及武漢菱角湖項目提供之項目管理服務。

項目投資服務

於二零一九財政年度，本集團繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的機會。本年度進行的項目投資服務詳情載於下文「重大收購及出售」內。於二零一九財政年度，本集團自經營此分類產生溢利約港幣8.862億元，而去年產生溢利約港幣6.616億元。

財務回顧

整體表現

於二零一九財政年度，本集團錄得收入港幣2.005億元，較去年之港幣17.914億元減少約89%。於二零一九財政年度，本集團實現除稅前溢利港幣2,040萬元，而去年溢利則為港幣3.648億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣1.325億元，而去年溢利則為港幣2.311億元。大幅減少是由於綜合財務報表附註15所述向獨立第三方出售重大物業發展組合所致。

收入

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。二零一九財政年度之收入由去年之約港幣17.914億元減少約89%至約港幣2.005億元。該減少乃主要由於綜合財務報表附註15所載二零一九財政年度出售若干物業發展附屬公司所致。本集團收入約94%（二零一八年：98%）來自物業銷售及約6%（二零一八年：2%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

物業銷售

於二零一九財政年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣1.877億元，較去年之港幣17.487億元減少約89%，而本集團交付之總建築面積為21,000平方米（二零一八年：196,000平方米），減少89%。二零一九財政年度之物業銷售收入主要來自瀋陽沿海國際中心、大連沿海國際中心、佛山沿海馨庭及大連鑒築項目第B2期，分別佔物業銷售收入總額約65%、10%、8%及7%。餘下10%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。

租金收入

物業租金收入自去年之港幣90萬元增加至港幣190萬元。該增加乃主要由於用於租賃用途的總建築面積增加所致。物業投資分類於二零一九財政年度錄得溢利港幣860萬元，去年則錄得港幣70萬元。

項目管理服務收入

項目管理服務收入自去年之港幣4,180萬元減少至港幣1,090萬元。該減少主要由於綜合財務報表附註15所述出售若干物業發展項目後終止兩份項目管理服務協議所致。項目管理分類於二零一九財政年度錄得溢利約港幣480萬元，而去年則錄得溢利港幣2,310萬元。

毛利率

二零一九財政年度之毛利率約為12%，較去年之24%下降12%。毛利率下降乃主要由於二零一九財政年度已確認銷售該等物業所產生的每平方米建築成本偏高所致。

其他收入及收益

二零一九財政年度之其他收入及收益為港幣7,720萬元，而去年則為港幣9,870萬元。二零一九財政年度之其他收入及收益主要包括從以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產所得股息收入港幣2,860萬元（二零一八年：無）；撇銷註銷附屬公司之資產及負債之收益港幣1,400萬元（二零一八年：無）；銀行利息收入港幣1,160萬元（二零一八年：港幣2,000萬元）；其他利息收入港幣430萬元（二零一八年：港幣5,380萬元）及就於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量收益港幣490萬元（二零一八年：無）。

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3,950萬元減少約76%至港幣950萬元，乃由於本集團於二零一九財政年度之銷售活動減少所致。

行政費用由去年之港幣2.555億元略降約0.1%至港幣2.553億元。本集團將繼續實施成本控制措施，提高營運效率，增強競爭優勢。

其他費用

二零一九財政年度之其他費用為港幣6.51億元，而去年則為港幣4.535億元。其他費用主要包括就解除若干土地出售框架協議向獨立第三方支付賠償港幣3.506億元（二零一八年：無），以促進出售附屬公司交易（誠如綜合財務報表附註15所載）之進行；發展中物業的已確認減值虧損港幣1.059億元（二零一八年：無）；就於一間合資企業之權益之公允價值重新計量虧損港幣2,650萬元（二零一八年：港幣1,750萬元）；應收賬款的已確認減值虧損港幣2,490萬元（二零一八年：無）³以及就預付款、按金及其他應收款確認減值虧損港幣1,970萬元（二零一八年：港幣4,790萬元）。除上述者外，計入去年之其他費用主要包括商譽減值虧損港幣1.901億元及應收聯營公司款項的已確認減值虧損港幣1.760億元。

財務成本

於二零一九財政年度，本集團產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款之利息）港幣1.041億元，較去年產生之港幣2.533億元減少約59%。二零一九財政年度計入損益賬之利息費用為港幣4,900萬元，而去年則為港幣1.797億元。該減少主要由於銀行及其他借款之平均未償付結餘較去年減少。

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃、提供項目管理及項目投資服務產生之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2.81億元（二零一八年：港幣16.04億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	270,163	1,466,966
港幣	3,154	96,345
美元	7,370	40,325
	<u>280,687</u>	<u>1,603,636</u>

於二零一九年三月三十一日，本集團之借款淨額（即付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20.878億元（二零一八年：港幣7.611億元）。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）由去年的14%增加約27%至41%，主要由於本年度人民幣貶值引致本集團淨資產換算為呈列貨幣所產生之貨幣兌換虧絀而導致本集團權益總額減少以及借款淨額增加，誠如下節「借款及抵押」所說明。

未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利約為港幣8,540萬元，去年按相同基準計算則為港幣7.006億元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣1.041億元（二零一八年：港幣2.533億元）之比率為0.8倍（二零一八年：2.8倍）。

借款及抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣23.685億元（二零一八年：港幣3.667億元），其中港幣5.021億元（二零一八年：港幣3.667億元）為浮息借款，其餘為定息借款。於二零一九年三月三十一日之銀行及其他借款總額中，人民幣16.01億元（相當於港幣18.664億元）已根據有關出售附屬公司交易（誠如綜合財務報表附註15所載）之協議條款自一間出售附屬公司受讓予本集團。長期借款為港幣2,910萬元（二零一八年：港幣5,620萬元），佔借款總額約1%（二零一八年：15%），短期借款則為港幣23.394億元（二零一八年：港幣3.106億元），佔借款總額約99%。於二零一九財政年度，本集團定息與浮息借款之實際年利率範圍分別為3.50%至6.67%（二零一八年：無）及3.62%至9.90%（二零一八年：2.62%至6.18%）。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣7.642億元（二零一八年：港幣6.237億元）之若干資產（包括土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業）、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保及擔保股息（請參閱綜合財務報表附註15）作抵押。

重大收購及出售

- (a) 於二零一八年四月十八日，本集團之項目夥伴行使認沽期權，而本集團須按全面收購價人民幣3.66億元收購武漢致盛之60%股權。武漢致盛為本集團擁有30%股權之合資企業，於武漢承接一項商業及住宅物業項目。於二零一八年五月完成交易後，根據於二零一八年一月十三日簽訂的出售協議，武漢致盛的60%股權被出售予一名獨立第三方。有關詳情載於綜合財務報表附註14及15。
- (b) 於二零一八年九月五日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售華豐之全部股權，總代價為人民幣1.944億元。華豐為本公司全資附屬公司，間接擁有武漢致盛約30%之股權。有關詳情載於綜合財務報表附註15。
- (c) 於二零一八年九月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售上海東方國際文體休閒產業城發展有限公司（「上海東方」）之12%股權，總代價為人民幣1.172億元。上海東方獲分類為本集團之以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，於上海承接一項住宅物業項目。出售事項已於二零一九年一月完成。

除上述者外，於本公佈日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。儘管二零一九財政年度人民幣一直貶值，人民幣兌港幣及美元之匯率於過往數年較為穩定，且本集團之營運將不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無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。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣3.961億元（二零一八年：港幣38.922億元）。於二零一八年三月三十一日，本集團亦已就授予一間聯營公司之貸款融資分別向若干中國銀行及一間中國信託公司提供擔保約港幣4.20億元及港幣11.45億元。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約152名僱員（二零一八年：約250名僱員）。僱員人數大幅減少乃由於二零一九財政年度內出售附屬公司後持續裁減人手所致。二零一九財政年度之有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣9,900萬元（二零一八年：港幣8,600萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。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

經過多年的經濟發展及改革，中國經濟正從強調發展轉向更加注重品質。預期未來中國經濟及金融政策將更傾向於促進高品質及高附加值業務行業的發展。由持續的城市化進程及住房改善需求驅動的優質住宅需求預計能夠支撐穩定的房地產市場，儘管房地產行業信貸供給的收緊預期亦將抑制增長率。

為迎合瞬息萬變的市場環境，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資。本集團欣然看到，物業投資服務分類不斷為本集團的經營業績貢獻溢利。未來，作為一項持續的業務活動，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。

本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上本集團的財務實力顯著加強，儘管中國房地產市場正面臨美國與中國貿易戰局勢升級以及政府對業界施加緊縮措施而使經濟環境更為波動所帶來的挑戰，但本集團對其未來幾年的業務前景持謹慎樂觀的態度。

遵守企業管治守則

本公司了解良好的企業管治常規的重要性並致力於為全體股東維持穩健的內部監控、提供透明度及問責制度。本公司於二零一九財政年度繼續採納及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第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。彼亦為本公司之創辦人之一及主要股東，擁有豐富之行業經驗。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透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及落實業務流程。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，兩名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一八年九月十七日舉行之股東週年大會。由於有其他重要事務在身，兩名非執行董事未能出席本公司分別於二零一八年五月十七日及二零一八年九月十七日舉行之股東特別大會及股東週年大會。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席江鳴先生因其他公務未能出席本公司於二零一八年九月十七日舉行之股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）。然而，獨立非執行董事黃繼昌先生已根據本公司細則擔任二零一八年股東週年大會的主席。黃先生有足夠的能力及知識於二零一八年股東週年大會上與股東交流。

其他詳情將載於截至二零一九年三月三十一日止年度之年報中之企業管治報告。

董事進行證券交易

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」）作為本公司就董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認於二零一九財政年度彼等一直遵守標準守則之規定。可能擁有本集團未發佈內幕消息之有關僱員亦須遵守不比標準守則所載條款寬鬆的書面指引。

購買、出售或贖回上市證券

二零一九財政年度，本公司於聯交所購回合共39,854,000股股份。所有購回股份已被註銷。董事認為，有關股份購回將提高本公司每股資產淨值及／或每股盈利，符合本公司及股東的利益。該等交易的詳情如下：

購回月份	購回的 股份數目	每股價格		已付總價 (扣除開支前) 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一八年十月	5,282,000	0.2430	0.2280	1,271,958
二零一八年十一月	280,000	0.2480	0.2470	69,420
二零一八年十二月	19,360,000	0.2500	0.2450	4,819,600
二零一九年一月	<u>14,932,000</u>	0.2600	0.2410	<u>3,750,400</u>
	<u>39,854,000</u>			<u>9,911,378</u>

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於二零一九財政年度內概無購買、出售或贖回任何股份。

核數師之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及相關附註之數字，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）確認與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一致。立信德豪所進行之有關工作，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，故立信德豪並未就本公佈發出任何保證。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論本集團內部審計部門之審核目標、範圍及報告。本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

股東週年大會

本公司擬於二零一九年九月十七日（星期二）召開應屆股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」），召開二零一九年股東週年大會之通告將按上市規則規定之方式於適當時候刊登並寄發予本公司股東。

股息

董事會不建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之股息（二零一八年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年九月十二日（星期四）至二零一九年九月十七日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為符合出席二零一九年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二零一九年九月十一日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）辦理登記手續。

刊登年報

本集團載有上市規則所規定一切資料之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報將適時寄發予股東並在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.coastal.com.cn>)刊登。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴

香港，二零一九年六月二十七日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、夏向龍先生、李霆博士及林振新先生（均為執行董事）；朱國強先生及邱貴忠先生（均為非執行董事）；及黃繼昌先生、楊建剛先生及黃西華先生（均為獨立非執行董事）。