

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：01124)

**截至二零零九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29.56億元，較去年（重列）減少約5%。
2. 本年度之本公司權益持有人應佔溢利約為港幣2.15億元，較去年（重列）增加約84%。上年度溢利已計及因本公司發行可換股債券之衍生工具部份公允價值調整所產生之非現金開支港幣2.225億元。
3. 未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行可換股債券之衍生工具部份及認股權證公允價值調整所產生之非現金列項前溢利約為港幣7.404億元，按相同基準計算較去年減少約11%。
4. 於二零零九年三月三十一日，本集團預售發展中物業港幣38.57億元，將於未來待有關物業交付給買家後予以確認為收入。

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年三月三十一日止年度經審核綜合業績與去年比較數字如下：

## 綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
收入	3	2,956,174	3,114,980
銷售成本		(2,094,530)	(2,341,838)
毛利		861,644	773,142
投資物業公允價值(減少)增加		(63,430)	57,272
已竣工之待售物業轉撥至投資物業時 之價值變動溢利		-	23,907
出售與物業有關之附屬公司(虧損)溢利		(4,920)	40,775
出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利		2,380	-
認股權證之公允價值溢利		47,399	49,776
購回優先票據之溢利		71,183	-
其他收入	4	65,989	89,857
市場推廣及銷售費用		(157,879)	(101,382)
行政費用		(168,794)	(152,286)
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損		-	(222,503)
貨幣掉期合約之公允價值虧損		-	(37,405)
其他費用		(39,153)	(45,749)
財務成本	5	(87,377)	(49,170)
應佔聯營公司之溢利		21,647	3,691
除稅前溢利		548,689	429,925
稅項	6	(332,888)	(306,975)
本年溢利	7	215,801	122,950
歸屬於：			
本公司權益持有人		215,008	116,674
少數股東權益		793	6,276
		215,801	122,950
股息			
已派		-	27,906
		港仙	港仙
每股溢利	8		
基本		7.70	4.42
攤薄		7.70	4.39

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,124,619	854,372
投資物業		563,605	616,476
預付租賃土地款		97,507	97,671
商譽		82,861	81,032
於聯營公司之權益		224,653	189,872
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		69,914	70,360
總非流動資產		<u>2,166,119</u>	<u>1,912,743</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		6,530,517	5,662,804
已竣工之待售物業		1,889,426	2,324,775
應收賬款	9	210,952	164,140
預付款、按金及其他應收款		1,795,120	1,391,292
應收共同控制實體款項		–	28,098
應收聯營公司款項		39,926	42,076
可收回稅金		25,102	35,808
附抵押銀行存款		179,038	69,197
現金及銀行結存		1,654,690	1,205,727
總流動資產		<u>12,324,771</u>	<u>10,923,917</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	232,333	92,699
已收按金及遞延收入		3,111,219	2,551,173
其他應付款及應計負債		1,213,686	924,662
欠本公司主要股東款項		34,874	100
欠共同控制實體款項		6,444	6,361
應付稅金		695,450	569,068
付息之銀行及其他借款		1,460,825	1,560,643
衍生財務負債－認股權證		7,330	54,729
總流動負債		<u>6,762,161</u>	<u>5,759,435</u>
淨流動資產		<u>5,562,610</u>	<u>5,164,482</u>
總資產減流動負債		<u>7,728,729</u>	<u>7,077,225</u>

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
--	---------------	-----------------------

**股本及儲備**

股本	279,058	279,058
儲備	<u>2,848,706</u>	<u>2,538,139</u>

本公司權益持有人應佔權益	3,127,764	2,817,197
少數股東權益	<u>490,046</u>	<u>435,942</u>

權益總額	<u>3,617,810</u>	<u>3,253,139</u>
------	------------------	------------------

**非流動負債**

付息之銀行及其他借款	3,529,996	3,149,689
長期應付款	729	154,881
遞延稅項負債	<u>580,194</u>	<u>519,516</u>

總非流動負債	<u>4,110,919</u>	<u>3,824,086</u>
--------	------------------	------------------

	<u>7,728,729</u>	<u>7,077,225</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」）／會計政策變動

### a. 收入確認

於過往年度，當發展中物業在未落成前預售，收入及溢利會在該物業落成後（即有關政府機關已發出相關竣工證明文件）才被確認，此時物業之衡平權益已歸屬買方。隨著香港會計師公會頒佈香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）第15號房地產建築協議（此詮釋於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，並對房地產交易之會計處理有更詳細之指引），本公司董事已重新考慮本集團銷售物業收入確認之會計政策，並認為根據銷售協議於向買方交付物業後始確認銷售發展物業之收入將使財務報表提供更恰當的資料。因此，董事認為，將其銷售物業之收入確認改為於物業交付予買方後始確認收入及溢利屬妥當。

本公司董事認為，此種會計政策之變動將根據香港會計準則（「香港會計準則」）第8號會計政策、會計估計變動及錯誤之規定追溯應用。比較數字已予重列以排除於比較期間期末尚未交付之物業所產生的收入及溢利。

本年度及上年度溢利增加（減少）按其功能所呈列項目之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入增加（減少）	981,762	(607,176)
銷售成本（增加）減少	(335,168)	167,441
稅項（增加）減少	(300,841)	191,715
	<u>345,753</u>	<u>(248,020)</u>

於二零零八年三月三十一日，收入確認之會計政策變動之累計影響概要如下：

	於二零零八年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	會計 政策變動 之影響 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
<b>資產負債表項目</b>			
已竣工之待售物業	1,338,079	986,696	2,324,775
應收賬款	280,378	(116,238)	164,140
預付款、按金及其他應收款	1,330,014	61,278	1,391,292
可收回稅金	66,205	(30,397)	35,808
已收按金及遞延收入	(799,434)	(1,751,739)	(2,551,173)
其他應付款及應計負債	(974,302)	49,640	(924,662)
應付稅金	(759,588)	190,520	(569,068)
遞延稅項負債	(686,462)	166,946	(519,516)
	<u>(205,110)</u>	<u>(443,294)</u>	<u>(648,404)</u>
保留溢利	1,358,668	(395,779)	962,889
匯兌波動儲備	<u>403,464</u>	<u>(47,515)</u>	<u>355,949</u>
	<u>1,762,132</u>	<u>(443,294)</u>	<u>1,318,838</u>

於二零零七年四月一日，會計政策變動對本集團權益之財務影響概要如下：

	於二零零七年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	會計 政策變動 之影響 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
保留溢利	993,974	(147,759)	846,215
匯兌波動儲備	<u>166,243</u>	<u>(6,298)</u>	<u>159,945</u>
	<u>1,160,217</u>	<u>(154,057)</u>	<u>1,006,160</u>

會計政策變動對本集團上年度之每股基本及攤薄溢利之影響如下：

**對每股基本溢利之影響**

	二零零八年 港仙
調整前	13.81
會計政策變動導致之調整	<u>(9.39)</u>
重列	<u><u>4.42</u></u>

**對每股攤薄溢利之影響**

	二零零八年 港仙
調整前	13.73
會計政策變動導致之調整	<u>(9.34)</u>
重列	<u><u>4.39</u></u>

**b. 其他新訂準則、修訂本及詮釋**

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之香港會計準則修訂本及新香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則已生效。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 （修訂本）	財務資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、 最低資金規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則之改進 (二零零八年) <sup>1</sup>
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則之改進 (二零零九年) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號 (經修訂)	借款成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32及1號 (修訂本)	可認沽金融工具及於清盤時所產生之責任 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號 (修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具披露之改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>3</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計 準則第39號 (修訂本)	嵌入式衍生工具 <sup>5</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>6</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對境外業務淨投資之對沖 <sup>7</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向東主分派非現金資產 <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日 (倘適合) 或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或以後結束之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>8</sup> 對二零零九年七月一日或以後作出之轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 可能影響本集團之收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號 (經修訂) 將影響本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。

採納因香港財務報告準則之改進而對香港會計準則第40號投資物業之修訂本，或會影響本集團日後用作投資物業之在建或發展中物業之會計政策。香港會計準則第40號修訂本將該類物業劃入香港會計準則第40號之範圍，因此將根據本集團會計政策按公允價值入賬。該類物業現時根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備按成本減去減值之方式入賬。修訂本將於往後期間應用，並在本集團於二零零九年四月一日或以後開始之財政年度生效。

本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止認為其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋之應用對本集團業績及財務狀況將不會有重大影響。

### 3. 分類資料

本集團之大部份收入及業績來自中華人民共和國（「中國」）大陸業務。以下為本集團於回顧年度按業務分類分析之收入及業績：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>2,943,218</u>	<u>3,103,505</u>	<u>9,141</u>	<u>6,823</u>	<u>3,815</u>	<u>4,652</u>	<u>2,956,174</u>	<u>3,114,980</u>
分類業績	<u>591,641</u>	<u>595,899</u>	<u>(61,744)</u>	<u>83,961</u>	<u>(109)</u>	<u>555</u>	<u>529,788</u>	<u>680,415</u>
未分配企業開支							(68,954)	(58,057)
外匯匯兌溢利淨額							28,777	56,450
認股權證之公允價值溢利							47,399	49,776
購回優先票據之溢利							71,183	-
可換股債券衍生工具部份 之公允價值虧損							-	(222,503)
貨幣掉期合約 之公允價值虧損							-	(37,405)
利息收入							6,226	6,728
財務成本							(87,377)	(49,170)
應佔聯營公司之溢利							<u>21,647</u>	<u>3,691</u>
除稅前溢利							<u>548,689</u>	<u>429,925</u>
稅項							<u>(332,888)</u>	<u>(306,975)</u>
本年溢利							<u>215,801</u>	<u>122,950</u>

#### 4. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行利息收入	831	6,728
其他利息收入	5,395	—
外匯匯兌溢利淨額	28,777	56,450
來自聯營公司之項目管理費收入	—	7,395
終止土地發展之回報	13,265	—
中國政府資助	2,015	7,419
其他應付款免除	2,159	2,826
其他	13,547	9,039
	<u>65,989</u>	<u>89,857</u>

#### 5. 財務成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	232,149	173,085
須於五年內全數償還其他貸款之利息	61,001	79,171
無須於五年內全數償還其他貸款之利息	—	1,186
優先票據之利息	160,374	117,614
可換股債券之利息	—	19,754
長期應付款之隱含利息開支	18,349	54,520
	<u>471,873</u>	<u>445,330</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(384,496)</u>	<u>(396,160)</u>
	<u>87,377</u>	<u>49,170</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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
中國企業所得稅		
本年度撥備	90,712	304,614
以往年度超額撥備	(8,564)	(13,499)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	201,097	149,519
遞延稅項		
本年度	49,643	17,410
稅率變動所產生	-	(151,069)
本年度稅項總列支	<u>332,888</u>	<u>306,975</u>

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司及共同控制實體於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而得之稅項列支。根據中國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。

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。

根據由財政部及國家稅務總局聯合發出財稅【2008】第1號文件，中國實體自二零零八年一月一日起所產生溢利中派付之股息須根據中國企業所得稅法第3及27條關於外國投資企業及外國企業和其實施細則第91條關於外國投資企業及外國企業之規定繳納中國企業所得稅。附屬公司未分派盈利之遞延稅項負債港幣31,867,000元已記入本年度之綜合損益賬內。

## 7. 本年溢利

本年溢利已扣除以下各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	11,862	9,280
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(4,181)</u>	<u>(2,851)</u>
	7,681	6,429
預付租賃土地款攤銷	<u>2,275</u>	<u>2,195</u>

## 8. 每股溢利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄溢利按下列數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
<b>溢利</b>		
本公司權益持有人應佔本年度溢利及計算每股基本及攤薄溢利之溢利	<b><u>215,008</u></b>	<b><u>116,674</u></b>
	二零零九年	二零零八年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本溢利之普通股加權平均數	<b>2,790,582,857</b>	2,641,182,576
潛在攤薄普通股之影響－購股權	<u>                    -</u>	<u>15,270,801</u>
計算每股攤薄溢利之普通股加權平均數	<b><u>2,790,582,857</u></b>	<b><u>2,656,453,377</u></b>

由於本公司購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於本年度之平均市價，故截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無假設購股權及認股權證之行使。

由於本公司認股權證之行使價高於本公司股份於該年度之平均市價，故截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無假設認股權證之行使。

由於轉換本公司可換股債券將導致每股溢利增加，故截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄溢利之計算並無計及本公司可換股債券之轉換。

## 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結算日按合約日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)
0 – 30日	67,429	18,161
31 – 60日	17,557	7,934
61 – 90日	4,308	19,045
90日以上	121,658	119,000
	<u>210,952</u>	<u>164,140</u>

## 10. 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0 – 30日	148,348	20,643
31 – 60日	33,102	12,749
61 – 90日	6,219	3,624
90日以上	44,664	55,683
	<u>232,333</u>	<u>92,699</u>

## 股息

為保持穩健之現金狀況以為物業持續發展項目提供資金，董事會不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之任何股息（二零零八年：無）。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 經營業績

本年度，由於推出新指引，即香港會計師公會頒佈之香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）第15號房地產建築協議，本公司董事已就物業銷售之收入確認重新考慮及更改其會計政策。於過往年度，當發展中物業在未落成前預售，有關收入及溢利乃於該發展物業竣工後（即有關政府機關已發出相關竣工證明文件）始被確認，此時物業之衡平權益已歸屬買方。本公司董事認為，根據銷售協議於向買方交付物業後確認發展物業之銷售收入更符合香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號。此項會計政策之變動已被追溯應用，比較數字已予重列以剔除截至可比較期間結束時仍未交付物業所產生之收入及溢利。

截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣29.56億元，較去年之港幣31.15億元減少約5%。本集團之收入主要來自銷售北京賽洛城第五期、東莞麗水佳園第二期、武漢賽洛城第一期B區、江西麗水佳園第三及第四期、北京麗水佳園別墅第二期B區及上海麗水馨庭第一期之物業，且該等物業均已於本年度竣工並已交付買家。

本年度之除稅前溢利為港幣5.487億元，較去年之港幣4.299億元增加約28%。本公司權益持有人應佔溢利增加約84%至港幣2.15億元。

## 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明細：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零九年		二零零八年	
	收入	經營	收入	經營
	港幣千元	業績貢獻	港幣千元	業績貢獻
		港幣千元	(重列)	(重列)
物業發展	2,943,218	591,641	3,103,505	595,899
物業投資	9,141	(61,744)	6,823	83,961 (附註)
物業管理	3,815	(109)	4,652	555
總計	<u>2,956,174</u>	<u>529,788</u>	<u>3,114,980</u>	<u>680,415</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6,340萬元（二零零八年：盈餘港幣8,120萬元）。

本集團本年度之收入主要源自中華人民共和國（「中國」）大陸之業務。

### 物業發展

於回顧年度，物業銷售收入港幣29.43億元主要來自銷售北京賽洛城第五期、東莞麗水佳園第二期、上海麗水馨庭第一期、武漢賽洛城第一期B區、江西麗水佳園第三及四期及北京麗水佳園別墅第二期B區，分別佔物業銷售收入約31%、15%、15%、13%、12%及3%。餘下11%之收入乃源自為本集團與中國北京地方政府共同發展之一幅土地提供平整及拆遷服務。

於二零零九年三月三十一日，本集團預售發展中物業港幣38.57億元，其中港幣8.70億元為北京賽洛城第七期北段及武漢賽洛城第二期於結算日已竣工但尚未交付予物業買家，並將於未來待有關物業交付給買家後予以確認為收入。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團竣工之發展項目總建築面積（「建築面積」）約為395,100平方米（二零零八年：795,800平方米）。已竣工之總建築面積中，本集團佔約368,900平方米（二零零八年：762,700平方米）。

## 物業投資

物業租賃收入自去年之港幣680萬元增加約34%至港幣910萬元。年內租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、北京賽洛城第一及二期零售商舖及深圳諾德金融中心之若干寫字樓面積（去年由本集團用作辦公室）之物業。

物業投資分類產生虧損港幣6,170萬元（二零零八年：溢利港幣8,400萬元），主要由於年內出現之投資物業重估虧損港幣6,340萬元（二零零八年：重估盈餘港幣8,120萬元）。

## 物業管理

年內，本集團之物業管理業務錄得虧損約港幣10萬元，去年則為溢利港幣60萬元。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良好關係及提升品牌形象。

## 毛利率

本年度之毛利率約為29%，高於去年之25%（重列）。毛利率改善主要由於年內竣工並交付予買家之物業售價保持在較高水平所致。

## 出售與物業有關之附屬公司（虧損）溢利

本年度之虧損主要源自出售北京生命科學園項目之100%股權。去年錄得之溢利主要源自出售瀋陽渾南住宅發展項目之80%股權。有關交易乃以出售有關項目持有公司股權之方式進行。

## 出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利

本年度之溢利主要源自出售瀋陽渾南商業項目之20%股權。

## 認股權證之公允價值溢利

去年本公司發行111,622,500份非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於發行日期至二零一二年十一月八日按行使價每股港幣2.46元（可予調整）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。行使價於年內根據認股權證條款及條件調整至每股港幣1.23元。認股權證之公允價值乃於發行時釐定，並作為衍生財務負債列賬。認股權證之公允價值變動會於損益賬中處理。認股權證之公允價值溢利之產生乃由於年內本公司股價下跌所致。

## 購回優先票據之溢利

年內，本公司購回面值及攤銷成本分別為1,800萬美元（相等於約港幣1.404億元）及1,610萬美元（相等於約港幣1.257億元）之優先票據，總代價約為700萬美元（相等於約港幣5,450萬元），產生溢利港幣7,120萬元。

## 其他收入

本年度之其他收入主要指(i)年內將本公司之美元債務轉換為本集團之功能貨幣人民幣時因人民幣兌美元增值而產生之外匯匯兌溢利淨額港幣2,880萬元；及(ii)本集團與地方政府商議後就終止中國都江堰之土地發展而收取之投資回報港幣1,330萬元。

## 市場推廣、銷售及行政費用

在不景氣的市場環境下，本集團增加市場營銷活動以提高銷售額，故此市場推廣及銷售費用由去年港幣1.014億元增至港幣1.579億元。

由於本集團經營活動增加，故行政費用由去年港幣1.523億元增至港幣1.688億元。

## 其他費用

年內之其他費用為港幣3,920萬元，而去年則為港幣4,570萬元。去年之其他費用包括因延遲交付若干已竣工物業而支付之利息補償港幣2,980萬元，而該補償於本年度已大幅減少至約港幣280萬元。本年度之其他費用主要指其他應收款撥備及終止物業銷售合同產生之虧損。

## 財務成本

本集團於本年度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4.719億元，較去年產生之港幣4.453億元增加約6%。增加之主要原因是銀行及其他借款平均金額相較去年整體增加。

## 收購新項目

於回顧年度，本集團完成收購以下項目：

項目	估計總建築面積	本集團權益	發展類別
北京建國門外項目	44,922平方米	65%	寫字樓

## 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零八年連續五年被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之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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之淨借款額（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30.87億元（二零零八年：港幣33.65億元）。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103%下降約18%至85%。淨負債與權益總額比率改善，主要由於本集團於二零零九年三月三十一日之淨借款額下降以及資產淨值增加。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司發行之可換股債券衍生工具部份及認股權證之公允價值調整所產生之非現金列項前溢利為港幣7.404億元，去年按相同基準計算則為港幣8.298億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及可換股債券及認股權證之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣4.719億元（二零零八年：港幣4.453億元）之比率為1.57倍，較去年之1.86倍下跌16%。

## 借款及抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	992,517	1,069,742
於第二年內	1,184,467	1,346,092
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,274,943	586,872
	<u>3,451,927</u>	<u>3,002,706</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內或提出要求時	468,308	490,901
於第二年內	145,804	180,655
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	924,782	1,035,385
五年以上	—	685
	<u>1,538,894</u>	<u>1,707,626</u>
	<u><b>4,990,821</b></u>	<u><b>4,710,332</b></u>

以上借款以借款原幣種劃分如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
人民幣	4,074,388	3,686,107
美元	916,433	1,024,225
	<u>4,990,821</u>	<u>4,710,332</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零零九年三月三十一日，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0.67億元（二零零八年：港幣0.70億元）之土地及樓宇；
  - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣7.92億元（二零零八年：港幣6.94億元）之在建工程；
  - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣0.60億元（二零零八年：港幣0.64億元）之投資物業；
  - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣0.95億元（二零零八年：港幣0.95億元）之租賃土地；
  - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣0.45億元（二零零八年：無）之銀行存款；
  - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣55.44億元（二零零八年：港幣38.97億元）之發展中物業；
  - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣14.64億元（二零零八年：港幣17.21億元（重列））之已竣工之待售物業；
  - (viii) 於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權；及
  - (ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零九年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以本集團合共約港幣7,000萬元（二零零八年：港幣7,000萬元）之銀行存款及本公司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為人民幣。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（主要為物業開發項目）均位處於中國境內，而將為本集團帶來人民幣收入。除優先票據以美元計值外，本集團大部份負債均以人民幣計值。因此，董事看不到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

於二零零九年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為港幣21.31億元（二零零八年：港幣15.15億元）。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2.83億元（二零零八年：港幣2.68億元）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2,010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，本集團也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

隨著中國政府轉向採取積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，物業市場自二零零九年第一季開始復甦。本集團認為，物業行業在二零零八年的整合，及政府近期採取的經濟刺激措施奏效下，將促進物業行業長遠健康發展。

明年是本集團成立二十週年，是本集團發展的重要里程碑。過去多年來，本集團一直保持穩定而長久之業務營運，並克服多次市場逆轉困境。本集團將繼續專注於具多個地區發展優質物業組合、優化土地儲備及增強其產品競爭力。本集團亦將利用其享負盛名的公司品牌推動銷售。

## 遵守企業管治常規守則

本公司致力推行高企業管治水平。本公司於截至二零零九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。向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零零九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年內並無購買、出售或贖回任何本公司於香港上市之證券。

## 審核委員會

審核委員會與本公司之管理層已審閱了本集團所採納之會計原則及通則，亦討論了內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 於香港聯合交易所有限公司（「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之一切資料之截至二零零九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  
曾文仲  
主席

香港，二零零九年七月二十三日

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、吳欣先生及蔡少斌先生（均為執行董事）；鄭洪慶先生、胡愛民先生及張宜均先生（均為非執行董事）及鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生（均為獨立非執行董事）。