

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)

**截至二零一零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39.22億元，較去年增加約33%。
2. 未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司所發行認股權證之公允價值調整而產生之非現金列項前溢利約為港幣12.11億元，按相同基準計算較去年增加約64%。
3. 本年度之本公司擁有人應佔溢利約為港幣2.096億元，較去年減少約3%。
4. 於二零一零年三月三十一日，本集團已預售總建築面積（「建築面積」）約333,200平方米之發展中物業港幣46.49億元。預售收入港幣46.49億元中約港幣40.19億元乃產生自預計將於下個財政年度竣工及交付之發展項目。

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」）截至二零一零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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	3	<b>3,922,033</b>	2,956,174
銷售成本		<b>(3,101,354)</b>	(2,094,530)
毛利		<b>820,679</b>	861,644
投資物業公允價值增加（減少）		<b>461,647</b>	(63,430)
出售與物業有關之附屬公司虧損		-	(4,920)
出售與物業有關之附屬公司部分權益之溢利		-	2,380
認股權證之公允價值（虧損）溢利		<b>(11,333)</b>	47,399
購回優先票據之溢利		-	71,183
其他收入	4	<b>59,497</b>	65,989
市場推廣及銷售費用		<b>(188,005)</b>	(157,879)
行政費用		<b>(167,913)</b>	(168,794)
其他費用		<b>(153,245)</b>	(39,153)
財務成本	5	<b>(134,025)</b>	(87,377)
應佔聯營公司之（虧損）溢利		<b>(2,075)</b>	21,647
除稅前溢利		<b>685,227</b>	548,689
稅項	6	<b>(489,753)</b>	(332,888)
本年度溢利	7	<b>195,474</b>	215,801
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		<b>27,538</b>	89,474
重估樓宇盈餘（虧損）		<b>13,307</b>	(4,794)
重估樓宇產生之遞延稅項（負債）資產		<b>(2,861)</b>	305
本年度其他全面收入		<b>37,984</b>	84,985
本年度全面收入總額		<b>233,458</b>	300,786

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		209,577	215,008
少數股東權益		(14,103)	793
		<u>195,474</u>	<u>215,801</u>
全面收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		238,747	293,614
少數股東權益		(5,289)	7,172
		<u>233,458</u>	<u>300,786</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本及攤薄	8	<u>7.51</u>	<u>7.70</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		906,169	1,124,619
投資物業		1,712,070	563,605
預付租賃土地款		119,148	97,507
商譽		83,123	82,861
於聯營公司之權益		223,285	224,653
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		971,522	69,914
總非流動資產		<u>4,018,277</u>	<u>2,166,119</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		7,768,062	6,530,517
已竣工之待售物業		952,043	1,889,426
應收賬款	9	50,872	210,952
預付款、按金及其他應收款		1,644,819	1,795,120
應收聯營公司款項		31,172	39,926
預付稅金		68,017	25,102
附抵押銀行存款		314,153	179,038
現金及銀行結存		1,898,271	1,654,690
總流動資產		<u>12,727,409</u>	<u>12,324,771</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	182,193	232,333
已收物業預售按金及遞延收入		3,905,288	3,111,219
其他應付款及應計負債		1,707,644	1,213,686
欠本公司主要股東款項		17,124	34,874
欠共同控制實體款項		6,449	6,444
應付稅金		934,027	695,450
付息之銀行及其他借款		630,461	1,460,825
衍生財務負債－認股權證		18,663	7,330
總流動負債		<u>7,401,849</u>	<u>6,762,161</u>
淨流動資產		<u>5,325,560</u>	<u>5,562,610</u>
總資產減流動負債		<u>9,343,837</u>	<u>7,728,729</u>

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>		
股本	279,058	279,058
儲備	<u>3,096,839</u>	<u>2,848,706</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,375,897</u>	<u>3,127,764</u>
少數股東權益	<u>63,331</u>	<u>490,046</u>
權益總額	<u>3,439,228</u>	<u>3,617,810</u>
<b>非流動負債</b>		
付息之銀行及其他借款	5,251,045	3,529,996
長期應付款	-	729
遞延稅項負債	<u>653,564</u>	<u>580,194</u>
總非流動負債	<u>5,904,609</u>	<u>4,110,919</u>
	<u><u>9,343,837</u></u>	<u><u>7,728,729</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」）／會計政策變動

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會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及香港（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」）（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號 （二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號 （二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及 第1號（修訂本）	可認沽金融工具及於清盤時所產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
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
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 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除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進， 有關香港會計準則第39號第80段之修訂本

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂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綜合財務報表並無重大影響。

## 僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

### 香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂) 提出了多個專有名詞之變更 (包括該等財務報表之經修訂標題) 及財務報表格式及內容之變動。

### 香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號為披露準則，規定經營分類之制定需按照內部呈報財務資料之相同基準，於各分部間就分配資源及評估其表現之基準劃分。相對於根據香港會計準則第14號「分類報告」釐定之主要可報告分類而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團可報告分類進行重新分類。

### 金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂本)

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大以公允價值計量之金融工具公允價值計量所需之披露。該等修訂本亦擴大及修訂流動資金風險所需披露。根據該等修訂本所載之過渡條款，本集團並無提供經擴大披露事項之比較資料。

## 影響所呈報業績及／或財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

### 香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本

作為香港財務報告準則 (二零零八年) 之改進之一部分，香港會計準則第40號已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公允價值計量 (倘已採用公允價值計量投資物業且可以可靠地釐定公允價值)。根據相關過渡性條款，自二零零九年四月一日起，本集團採用香港會計準則第40號之修訂本。由於應用有關修訂本，本集團日後用作投資物業之在建物業 (包括租賃土地部分) 先前乃計入物業、廠房及設備項下之在建工程中，其於二零零九年四月一日之賬面值為港幣487,570,000元，已於二零零九年四月一日分類為在建投資物業，並以公允價值計量，惟在建投資物業之公允價值必須可靠地計量。於二零零九年四月一日，賬面值為港幣312,400,000元之在建投資物業以公允價值港幣374,199,000元計量，致使公允價值增加港幣61,799,000元且相關遞延稅項費用港幣15,450,000元於損益確認。因公允價值無法可靠釐定，故於二零零九年四月一日賬面值為港幣175,170,000元之在建投資物業乃以成本計量。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本（作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分） <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 <sup>7</sup>
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>8</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	預付最低融資要求 <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>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 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> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效之修訂本

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>8</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）可能影響本集團收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始之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（二零零八年經修訂）將影響本集團於附屬公司擁有權變動之會計處理方法。



香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關財務資產分類和計量的新要求，並由二零一三年一月一日起生效（可提前應用）。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有已確認財務資產均須按攤銷成本或公允價值計量。特別是，(i) 於旨在收回合約現金流量之業務模式內所持有及(ii)其合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金之利息的債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均按公允價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產的分類和計量。

此外，作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類已作出修訂。該修訂由二零一零年一月一日起生效（可提前應用）。於香港會計準則第17號修訂前，租賃須將租賃土地歸類為經營租賃，並在綜合財務狀況表內列為預付租賃土地款。該修訂已經刪除有關要求。修訂後，租賃土地將按照香港會計準則第17號的一般原則歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險及回報歸於出租人或承租人的程度而釐定。應用香港會計準則第17號之修訂本可能影響本集團租賃土地的分類和計量。

本公司董事（「董事」）正在評估潛在影響，迄今為止認為應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團之綜合財務報表將不會有重大影響。

### 3. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求，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定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。本集團之主要經營決策者為本公司之執行董事。相對而言，原準則（香港會計準則第14號「分類報告」）要求實體使用風險及回報法劃分兩種分類（業務分類及地區分類），而實體之「向主要管理人員呈報之內部財務報告系統」僅作為該等分類劃分之基礎。過去，本集團之主要報告形式為業務分類。就評估業績及分配資源而言，主要經營決策者會審閱物業發展、物業投資及物業管理業務之收入及經營業績。相對於根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團經營及可報告分類進行重新分類。採納香港財務報告準則第8號亦無改變分類溢利或虧損及分類資產及負債之計量基準。

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架構及管理。本集團業務及可報告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流轉。

## 分類收入及業績

本集團大部分收入及業績來自在中國大陸之業務。以下為本集團按可報告分類之收入及業績分析：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>3,899,879</u>	<u>2,943,218</u>	<u>14,960</u>	<u>9,141</u>	<u>7,194</u>	<u>3,815</u>	<u>3,922,033</u>	<u>2,956,174</u>
分類業績	<u>432,361</u>	<u>591,641</u>	<u>462,951</u>	<u>(61,744)</u>	<u>248</u>	<u>(109)</u>	<u>895,560</u>	<u>529,788</u>
未分配開支淨額							(65,233)	(68,954)
外匯匯兌(虧損)								
收益淨額							(16)	28,777
認股權證之公允價值								
(虧損)溢利							(11,333)	47,399
購回優先票據之溢利							-	71,183
利息收入							2,349	6,226
財務成本							(134,025)	(87,377)
應佔聯營公司之								
(虧損)溢利							(2,075)	21,647
除稅前溢利							<u>685,227</u>	<u>548,689</u>

可報告分類之會計政策與本集團之會計政策一致。分類溢利指各可報告分類所賺取之溢利，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、購回優先票據之溢利、利息收入、財務成本及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量度標準。

## 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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行利息收入	2,349	831
其他利息收入	–	5,395
出售物業、廠房及設備溢利	34,626	–
酒店經營所得收入	9,435	–
外匯匯兌收益淨額	–	28,777
終止土地發展之回報	–	13,265
中國政府資助	984	2,015
其他應付款免除	–	2,159
其他	12,103	13,547
	<u>59,497</u>	<u>65,989</u>

#### 5. 財務成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	236,150	232,149
無須於五年內全數償還銀行貸款之利息	5,077	–
須於五年內全數償還其他貸款之利息	78,010	61,001
優先票據之利息	146,741	160,374
長期應付款之隱含利息開支	14,830	18,349
	<u>480,808</u>	<u>471,873</u>
減：於發展中物業、在建投資物業及物業、廠房及設備 資本化之款項	<u>(346,783)</u>	<u>(384,496)</u>
	<u>134,025</u>	<u>87,377</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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	172,187	90,712
以往年度超額撥備	(12,122)	(8,564)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	261,110	201,097
遞延稅項	68,578	49,643
	<u>          </u>	<u>          </u>
本年度稅項總列支	<u>489,753</u>	<u>332,888</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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	22,713	11,862
減：於發展中物業資本化之款項	(2,424)	(4,181)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	20,289	7,681
預付租賃土地款攤銷	2,046	2,275
	<u>          </u>	<u>          </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209,577,000元（二零零九年：港幣215,008,000元）及年內已發行普通股數目2,790,582,857股（二零零九年：2,790,582,857）為基礎計算。

計算截至二零一零年三月三十一日及二零零九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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0 – 30日	6,718	67,429
31 – 60日	86	17,557
61 – 90日	1,108	4,308
90日以上	42,960	121,658
	<u>50,872</u>	<u>210,952</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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0 – 30日	98,063	148,348
31 – 60日	9,064	33,102
61 – 90日	21,163	6,219
90日以上	53,903	44,664
	<u>182,193</u>	<u>232,333</u>

## 股息

為保持穩健之現金狀況以為持續物業發展項目提供資金，董事會不建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之任何股息（二零零九年：無）。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入約港幣39.22億元，較去年之港幣29.56億元增加約33%。本集團之收入主要來自銷售北京賽洛城第六及第七期、東莞麗水佳園第二期、江西麗水佳園、上海麗水馨庭第一期、武漢賽洛城第一及第二期之物業，該等物業均已於本年度交付予買家。

本年度之除稅前溢利為港幣6.852億元，較去年之港幣5.487億元增加約25%。本公司擁有人應佔溢利減少約3%至港幣2.096億元。

### 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			
	二零一零年		二零零九年	
	收入	經營 業績貢獻	收入	經營 業績貢獻
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業發展	3,899,879	432,361	2,943,218	591,641
物業投資	14,960	462,951	9,141	(61,744) (附註)
物業管理	7,194	248	3,815	(109)
總計	<u>3,922,033</u>	<u>895,560</u>	<u>2,956,174</u>	<u>529,788</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盈餘港幣4.616億元（二零零九年：虧損港幣6,340萬元）。

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，年內來自物業發展之已確認銷售收入為港幣39.00億元，較去年增加約33%，本集團交付的總建築面積上升約31%至484,700平方米（二零零九年：371,200平方米）。物業銷售收入主要來自銷售及交付北京賽洛城第六及第七期以及武漢賽洛城第二期，分別佔物業銷售收入總額約66%及19%。餘下15%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即東莞麗水佳園、江西麗水佳園、上海麗水馨庭及武漢賽洛城第一期）之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約5%、4%、3%及3%。

自二零零九年第一季至二零一零年第一季，中國物業市場之交易量及售價顯著上升。截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之合約銷售大幅增長59%至約港幣51.69億元（二零零九年：港幣32.53億元），銷售建築面積則增加10%至約450,100平方米（二零零九年：408,900平方米）。

於二零一零年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約333,200平方米之發展中物業（即北京賽洛城第四期、大連沿海國際中心第一期、上海麗水馨庭第二期及武漢賽洛城第三期B區）產生銷售收入總額約港幣46.49億元。預售收入港幣46.49億元中約港幣40.19億元乃由預期將於下個財政年度竣工及交付之發展項目中產生。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城第六期及第七期南區、蘇州沿海國際中心、武漢賽洛城第二期D區、鞍山智慧新城第一期及瀋陽渾南住宅項目第一期）之總建築面積約為504,400平方米（二零零九年：395,100平方米）。已竣工之總建築面積中，本集團應佔約393,100平方米（二零零九年：368,900平方米）。

## 物業投資

物業租賃收入自去年港幣910萬元增加約64%至港幣1,500萬元。本年度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、蘇州沿海國際中心及深圳諾德金融中心若干寫字樓面積（已於年內出售）之物業。

物業投資分類之溢利貢獻大幅增加至港幣4.630億元，而上年為虧損港幣6,170萬元，此乃由於重估投資物業產生盈餘港幣4.616億元（二零零九年：虧損港幣6,340萬元）。本年度之重估盈餘主要包括年內竣工之蘇州沿海國際中心寫字樓及商舖之重估盈餘港幣4.508億元（二零零九年：無）。

## 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20萬元，去年同期則為虧損港幣10萬元。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21%，低於去年之29%。毛利率下降主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致；該等物業之大部分合約銷售額乃於二零零八年末及二零零九年初信貸緊縮環境中物業市價處於低水平時達成。

## 認股權證之公允價值虧損

於二零一零年三月三十一日，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行使價每股港幣1.23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。該等認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動會於損益賬中處理。認股權證之公允價值虧損乃由於本公司股價於年內上升所致。

## 其他收入

本年度之其他收入主要指出售於過往年度分類為物業、廠房及設備之深圳諾德金融中心若干寫字樓單位之收益港幣3,440萬元，以及酒店經營收入港幣940萬元。位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店自二零零九年年底開始營業。去年之其他收入主要指(i)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升值而產生之外匯匯兌收益淨額港幣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

由於本集團增加市場營銷活動以提高銷售額，故市場推廣及銷售費用由去年港幣1.579億元增至港幣1.880億元。合約銷售額由去年約港幣32.53億元大幅增加至本年度約港幣51.69億元。

行政費用由去年港幣1.688億元微跌至本年度港幣1.679億元。本集團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

年內之其他費用為港幣1.532億元，去年則為港幣3,920萬元。本年度之其他費用主要包括與收購相關費用港幣5,520萬元（二零零九年：無）、其他應收款項撥備港幣3,660萬元（二零零九年：港幣1,520萬元），以及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190萬元（二零零九年：港幣280萬元）。此外，本集團考慮到有關物業其後以更高價格出售可賺取更可觀收益而終止一份物業預售合約，並就此賠償港幣990萬元（二零零九年：港幣850萬元）。此外，蘇州沿海國際中心內之萬豪酒店於年內開始營業，其酒店開辦費用、折舊及酒店經營費用合共港幣4,450萬元（二零零九年：無）入賬為其他費用。

## 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4.808億元，較去年產生之港幣4.719億元增加約2%。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1.340億元，去年則為港幣8,740萬元。上升主要由於以優先票據款項撥付之發展項目完成後，優先票據利息資本化減少。

## 收購新項目

於回顧年度，本集團完成收購以下項目：

項目	估計建築面積	本集團權益	發展類別
瀋陽木材廠項目	452,200平方米	85%	住宅
武漢圖書大世界項目	133,300平方米	90%	寫字樓／服務式公寓

此外，本集團於年內完成向合作夥伴分別收購大連沿海國際中心及瀋陽渾南商業項目50%及20%股權，自此，本集團擁有兩個發展項目全部股權。

## 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零九年連續六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。

於二零一零年三月三十一日，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26.98億元（二零零九年：港幣30.87億元）。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85%下降約7%至78%。淨負債與權益總額比率改善，主要由於本集團於二零一零年三月三十一日之淨借款額減少。

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前溢利約為港幣12.110億元，去年按相同基準計算則為港幣7.404億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷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4.808億元（二零零九年：港幣4.719億元）之比率為2.52倍（二零零九年：1.57倍）。

### 借款及抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	444,865	992,517
於第二年內	1,803,403	1,184,467
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,975,845	1,274,943
五年以上	333,640	—
	<u>4,557,753</u>	<u>3,451,927</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內	185,596	468,308
於第二年內	193,142	145,804
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	945,015	924,782
	<u>1,323,753</u>	<u>1,538,894</u>
	<u><u>5,881,506</u></u>	<u><u>4,990,821</u></u>

以上借款以借款原幣種分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
人民幣	4,089,692	4,074,388
港幣	33,000	—
美元	1,758,814	916,433
	<u>5,881,506</u>	<u>4,990,821</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一零年三月三十一日，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4,400萬元（二零零九年：港幣6,700萬元）之土地及樓宇；
  - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.13億元（二零零九年：無）之酒店物業；
  - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.93億元（二零零九年：港幣6,000萬元）之投資物業；
  - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣1.17億元（二零零九年：港幣9,500萬元）之租賃土地；
  - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣10.71億元（二零零九年：港幣4,500萬元）之銀行存款；
  - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣54.53億元（二零零九年：港幣55.44億元）之發展中物業；
  - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣7,700萬元（二零零九年：港幣14.64億元）之已竣工之待售物業；
  - (viii) 本集團於一間與物業有關之附屬公司之90%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，本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團若干賬面總值約為港幣7.92億元之在建工程及本集團於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權作抵押。
- (c) 於二零一零年三月三十一日，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（二零零九年：港幣7,000萬元）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，因此其大部分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，本集團大部分負債亦以人民幣計值。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

於二零一零年三月三十一日，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36.11億元（二零零九年：港幣21.31億元）。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1.71億元（二零零九年：港幣2.83億元）之擔保。就收購與物業有關之附屬公司為目標公司獲授之貸款而向財務機構提供之擔保約為港幣3.45億元（二零零九年：無）。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,814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

中國物業市場自二零零九年第一季開始在成交量及售價方面同見強勁復甦，直至二零一零年第二季，中國政府實施緊縮過剩流動資金及抑制物業投機之政策。緊縮措施導致成交量萎縮及物業售價輕度調整。基於全球經濟環境仍不穩定及中國政府政策不明朗，中國物業市場可能進一步調整。然而，隨著對中國宏觀經濟持續抱樂觀預期、居民收入穩定增長，以及城市化發展加速，本集團對中國物業市場前景感到樂觀。

本集團將繼續加強其地區分佈優越之土地組合、提高其產品競爭力及突顯其卓越之公司品牌，從而提升其市場地位。為改善其整體盈利能力，本集團計劃增加其高端住宅物業之發展組合，致力於高端產品發展，並在富裕消費群中提升集團之品牌知名度。本集團相信該策略性舉措將為其股東創造更高價值。

## 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。本公司於截至二零一零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，各董事確認於截至二零一零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二零一零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二零一零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二零一零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，二零一零年七月六日

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、蔡少斌先生及鄭洪慶先生（均為執行董事）；郭立民先生及徐汝心先生（均為非執行董事）；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