

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)

截至二零一一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37.53億元，較去年減少約4%。
2. 本年度之毛利率約為28%，較去年之21%高。
3. 除稅前溢利約為港幣7.55億元，較去年增加約10%。
4. 本年度之本公司擁有人應佔溢利約為港幣1.49億元，較去年減少約29%。
5. 本公司擁有人應佔全面收入總額約為港幣3.16億元，較去年增加約33%。
6. 於二零一一年三月三十一日，本集團已預售總建築面積（「建築面積」）約330,000平方米之發展中物業港幣53.19億元，預計將於下個財政年度竣工及交付。

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」）截至二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
收入	3	3,753,191	3,922,033
銷售成本		<u>(2,683,903)</u>	<u>(3,101,354)</u>
毛利		1,069,288	820,679
投資物業之公允價值增加		55,685	461,647
認股權證之公允價值溢利（虧損）		17,703	(11,333)
其他收入及收益	4	372,243	59,497
市場推廣及銷售費用		(116,000)	(188,005)
行政費用		(184,820)	(167,913)
其他費用		(193,534)	(153,245)
財務成本	5	(273,107)	(134,025)
應佔聯營公司之溢利（虧損）		<u>7,939</u>	<u>(2,075)</u>
除稅前溢利		755,397	685,227
稅項	6	<u>(586,650)</u>	<u>(489,753)</u>
本年度溢利	7	<u>168,747</u>	<u>195,474</u>
其他全面收入（開支）			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		152,723	27,538
重估樓宇盈餘		26,474	12,321
重估樓宇產生之遞延稅項負債		<u>(6,397)</u>	<u>(2,861)</u>
本年度其他全面收入		<u>172,800</u>	<u>36,998</u>
本年度全面收入總額		<u><u>341,547</u></u>	<u><u>232,472</u></u>

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		148,539	209,577
非控股權益		20,208	(14,103)
		<u>168,747</u>	<u>195,474</u>
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		316,197	237,761
非控股權益		25,350	(5,289)
		<u>341,547</u>	<u>232,472</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本及攤薄	8	<u>5.32</u>	<u>7.51</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	982,946	975,991	1,133,649
投資物業	1,760,155	1,712,070	563,605
預付租賃土地款	55,084	54,056	93,694
商譽	86,771	83,123	82,861
於聯營公司之權益	349,266	223,285	224,653
可供出售投資	2,960	2,960	2,960
附抵押銀行存款	61,940	971,522	69,914
總非流動資產	3,299,122	4,023,007	2,171,336
流動資產			
發展中物業	9,008,028	7,768,062	6,530,517
已竣工之待售物業	1,423,624	952,043	1,889,426
應收賬款	44,358	50,872	210,952
預付款、按金及其他應收款	1,853,299	1,644,218	1,795,018
應收聯營公司款項	37,726	31,172	39,926
預付稅金	167,206	68,017	25,102
附抵押銀行存款	543,668	314,153	179,038
現金及銀行結存	1,897,256	1,898,271	1,654,690
	14,975,165	12,726,808	12,324,669
分類為持作銷售之資產	60,072	-	-
總流動資產	15,035,237	12,726,808	12,324,669
流動負債			
應付賬款	317,928	182,193	232,333
已收物業預售按金及遞延收入	4,973,372	3,905,288	3,111,219
其他應付款及應計負債	1,471,314	1,707,644	1,213,686
欠本公司主要股東款項	12,156	17,124	34,874
欠共同控制實體款項	-	6,449	6,444
應付稅金	1,488,774	934,027	695,450
附息之銀行及其他借款	1,531,547	630,461	1,460,825
衍生財務負債－認股權證	960	18,663	7,330
總流動負債	9,796,051	7,401,849	6,762,161
淨流動資產	5,239,186	5,324,959	5,562,508
總資產減流動負債	8,538,308	9,347,966	7,733,844

附註

9

10

	二零一一年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
股本及儲備			
股本	279,058	279,058	279,058
儲備	<u>3,424,575</u>	<u>3,100,968</u>	<u>2,853,821</u>
本公司擁有人應佔權益	3,703,633	3,380,026	3,132,879
非控股權益	<u>75,043</u>	<u>63,331</u>	<u>490,046</u>
權益總額	<u>3,778,676</u>	<u>3,443,357</u>	<u>3,622,925</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	4,215,043	5,251,045	3,529,996
長期應付款	59,365	–	729
遞延稅項負債	<u>485,224</u>	<u>653,564</u>	<u>580,194</u>
總非流動負債	<u>4,759,632</u>	<u>5,904,609</u>	<u>4,110,919</u>
	<u>8,538,308</u>	<u>9,347,966</u>	<u>7,733,844</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會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（以下統稱「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）
香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	本集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港－詮釋第5號	財務報表之呈列－借款人對包含可按要求 還款條款之定期貸款之分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等於綜合財務報表申報之金額及／或對該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

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」對租賃土地之分類作出了修訂。在香港會計準則第17號修訂前，本集團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。有關修訂已刪除該要求。修訂本要求將租賃土地按照香港會計準則第17號之一般原則歸類，即視乎租賃資產擁有權所附絕大部份風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號修訂本所載之過渡條款，本集團根據租賃開始時之既有資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之歸類。符合融資租賃分類之租賃土地已予以追溯重列，從預付租賃土地款重新歸類為物業、廠房及設備。

應用香港會計準則第17號之修訂對本集團本會計期間及過往會計期間申報業績並無重大影響。應用香港會計準則第17號之修訂對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況之影響如下：

	於 二零零九年 四月一日 (原列值) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零零九年 四月一日 (經重列) 港幣千元	於 二零一零年 三月三十一日 (原列值) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零一零年 三月三十一日 (經重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	1,124,619	9,030	1,133,649	906,169	69,822	975,991
預付土地租賃款						
— 非流動	97,507	(3,813)	93,694	119,148	(65,092)	54,056
預付土地租賃款						
— 流動(包括預付款、 按金及其他應收款)	2,279	(102)	2,177	1,888	(601)	1,287
	<u>1,224,405</u>	<u>5,115</u>	<u>1,229,520</u>	<u>1,027,205</u>	<u>4,129</u>	<u>1,031,334</u>
租賃物業重估儲備	<u>16,075</u>	<u>5,115</u>	<u>21,190</u>	<u>23,599</u>	<u>4,129</u>	<u>27,728</u>

香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可按要求還款條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可按要求還款條款之定期貸款之分類」(「香港－詮釋第5號」)澄清借款人應將包括賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條款(「可按要求還款條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港－詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港－詮釋第5號所載之規定，本集團已修訂具有可按要求還款條款之定期貸款分類之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之協定預定還款日期釐定。根據香港－詮釋第5號，具有可按要求還款條款之定期貸款乃分類為流動負債。

於二零一一年三月三十一日，賬面值為港幣28,600,000元之銀行貸款(須於報告期末後之一年後償還，但包含可按要求還款條款)已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對二零一零年三月三十一日之銀行借款之分類以及本年度及過往年度所呈報損益造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修準則及詮釋

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準則、修訂本或詮釋：

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 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關連人士披露 ³
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ⁶
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	投資於聯營公司及合資企業 ⁶
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 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重惡性通貨膨脹及除去首次採納者之既定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－財務資產之轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁶
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁶
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ⁶
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁶
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 ³
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 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引進有關財務資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零一零年十一月經修訂）加入有關財務負債及取消確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認財務資產，其後均按攤銷成本或公允價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於報告期末按公允價值計量。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

董事預期，將於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表中採納香港財務報告準則第9號，而應用香港財務報告準則第9號將可能對可供出售投資之金額分類及計量產生影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項計量。根據有關修訂，就計量以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃假設可透過出售收回，惟有關假設在若干情況下被駁回則除外。董事預期應用香港會計準則第12號之修訂可能會對就以公允價值模式計量之投資物業確認之遞延稅項造成影響。本集團現正量化以公允價值模式計量之投資物業確認之遞延稅項之潛在財務影響。

本集團現正評估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、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）之影響，但尚未能釐定該等新準則及修訂對綜合財務報表是否構成重大影響。

本公司董事現正評估應用新訂或經修訂之準則可能產生之潛在影響，至今並不預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將會對綜合財務報表構成任何重大影響。

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轉撥。

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>3,735,288</u>	<u>3,899,879</u>	<u>10,126</u>	<u>14,960</u>	<u>7,777</u>	<u>7,194</u>	<u>3,753,191</u>	<u>3,922,033</u>
分類業績	<u>1,022,901</u>	<u>432,361</u>	<u>61,478</u>	<u>462,951</u>	<u>2,824</u>	<u>248</u>	<u>1,087,203</u>	<u>895,560</u>
未分配開支淨額							(64,206)	(30,187)
酒店經營所得收入							57,901	9,435
酒店經營所用開支							(120,988)	(44,481)
外匯匯兌收益(虧損)淨額							31,284	(16)
認股權證之公允價值								
溢利(虧損)							17,703	(11,333)
利息收入							11,668	2,349
財務成本							(273,107)	(134,025)
應佔聯營公司之溢利(虧損)							<u>7,939</u>	<u>(2,075)</u>
除稅前溢利							<u>755,397</u>	<u>685,227</u>

分類業績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、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績及稅項。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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行利息收入	11,668	2,349
出售物業、廠房及設備溢利	—	34,626
酒店經營所得收入	57,901	9,435
外匯匯兌收益淨額	31,284	—
聯營公司項目管理費用收入淨額	9,997	3,056
地方政府收回土地使用權收益	200,834	—
出售一間與物業有關之附屬公司之溢利	27,650	—
其他	32,909	10,031
	<u>372,243</u>	<u>59,497</u>

5. 財務成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	188,081	236,150
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	43,047	5,077
須於五年內全數償還其他貸款之利息	109,241	78,010
優先票據之利息	151,292	146,741
長期應付款之利息	8,743	—
長期應付款之隱含利息開支	—	14,830
	<u>500,404</u>	<u>480,808</u>
減：於發展中物業、在建投資物業以及物業、廠房及設備 資本化之款項	<u>(227,297)</u>	<u>(346,783)</u>
	<u><u>273,107</u></u>	<u><u>134,025</u></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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國企業所得稅		
本年度撥備	396,800	172,187
以往年度超額撥備	(3,129)	(12,122)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	370,780	261,110
遞延稅項	<u>(177,801)</u>	<u>68,578</u>
本年度稅項總列支	<u><u>586,650</u></u>	<u><u>489,753</u></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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
物業、廠房及設備之折舊	57,837	22,799
減：於發展中物業資本化之款項	(2,411)	(2,424)
	<u>55,426</u>	<u>20,375</u>
預付租賃土地款攤銷	<u>1,312</u>	<u>1,960</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148,539,000元（二零一零年：港幣209,577,000元）及年內已發行普通股數目2,790,582,857（二零一零年：2,790,582,857）股為基礎計算。

計算截至二零一一年三月三十一日及二零一零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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0－30日	3,694	6,718
31－60日	1,015	86
61－90日	1,022	1,108
90日以上	<u>38,627</u>	<u>42,960</u>
	<u>44,358</u>	<u>50,872</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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0 – 30日	152,126	98,063
31 – 60日	37,277	9,064
61 – 90日	55,355	21,163
90日以上	73,170	53,903
	<u>317,928</u>	<u>182,193</u>

股息

董事會不建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度之任何股息（二零一零年：無）。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣37.53億元，較去年之港幣39.22億元減少約4%。本集團之收入主要來自銷售上海麗水馨庭第二期A區、北京賽洛城第四期公寓及東區及武漢賽洛城第三期B區之物業，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7.554億元，較去年之港幣6.852億元增加約10%。本公司擁有人應佔溢利減少約29%至港幣1.485億元。

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			
	二零一一年		二零一零年	
	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	3,735,288	1,022,901	3,899,879	432,361
物業投資	10,126	61,478	14,960	462,951 (附註)
物業管理	7,777	2,824	7,194	248
總計	<u>3,753,191</u>	<u>1,087,203</u>	<u>3,922,033</u>	<u>895,560</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5,570萬元（二零一零年：港幣4.616億元）。

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37.35億元，較去年港幣39.00億元減少約4%，本集團交付之總建築面積則減少約38%至298,600平方米（二零一零年：484,700平方米），惟具有整體所得售價水平較高產生抵銷影響。本年度之物業銷售收入主要來自已竣工及交付上海麗水馨庭第二期A區、北京賽洛城第四期公寓及東區及武漢賽洛城第三期B區，分別佔物業銷售收入總額約50%、24%及12%。餘下14%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城、東莞麗水佳園、武漢賽洛城及武漢麗水佳園公寓）之過往期數之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約5%、4%、2%及3%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得已訂約銷售港幣46.19億元（二零一零年：港幣51.69億元），總建築面積則約為313,000平方米（二零一零年：450,100平方米）。

於二零一一年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約330,000平方米之發展中物業（即北京賽洛城第四期西區、北京麗水佳園第三期、大連沿海國際中心第一期、大連鑿築項目第一期（前稱大連啓航項目）、武漢賽洛城第三期A區及上海麗水馨庭第二期）產生銷售收入總額約港幣53.19億元，該等發展中物業預期將於下個財政年度竣工及交付。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城第四期公寓及東區、東莞麗水佳園第三期A區、上海麗水馨庭第二期A區及武漢賽洛城第三期B區）之總建築面積約為329,800平方米（二零一零年：393,100平方米）。

物業投資

物業租金收入自去年港幣1,500萬元減少約32%至港幣1,010萬元。本年度租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、蘇州沿海國際中心及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。減少主要由於去年底出售深圳諾德金融中心之物業所致。

物業投資分類之溢利貢獻大幅減少至港幣6,150萬元，而去年為港幣4.630億元，此乃由於本年度重估投資物業產生港幣5,570萬元之較少盈餘，而去年為港幣4.616億元。上年度之重估盈餘主要包括上年度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。

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280萬元，去年同期則為溢利港幣20萬元。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28%，高於去年之21%。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

於二零一一年三月三十一日，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（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3.722 億元，主要為地方政府收回本集團其中一項土地使用權港幣2.008 億元之補償（二零一零年：無）、自二零零九年十二月起開始營業之蘇州萬豪國際酒店之酒店經營收入港幣5,790萬元（二零一零年：港幣940萬元）、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3,130萬元（二零一零年：無）及出售一間與物業有關之附屬公司之溢利港幣2,770萬元（二零一零年：無）。計入本年度之其他收入亦包括聯營公司項目管理費用收入淨額港幣1,000萬元（二零一零年：港幣300萬元）。

上年度其他收入亦主要包括出售分類為物業、廠房及設備之若干深圳諾德金融中心單位之收益港幣3,460萬元。

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1.880億元大幅減少38%至港幣1.160億元。

行政費用由去年港幣1.679億元增加10%至本年度港幣1.848億元，主要由於員工成本在中國市場內人力資源競爭之背景下有所增加。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1.935億元，而去年為港幣1.532億元。本年度之其他費用主要指蘇州萬豪國際酒店之折舊及酒店經營開支港幣1.210億元（二零一零年：港幣4,450萬元）及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5,090萬元（二零一零年：港幣190萬元）。計入上年度之其他費用亦主要包括與收購項目有關之費用港幣5,520萬元、撥備其他應收款港幣3,660萬元及本集團考慮到有關物業其後以更高價格出售可賺取更高收益而終止一份物業預售合約，並就此賠償港幣990萬元。

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5.004億元，較去年產生之港幣4.808億元增加約4%。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2.731億元，去年則為港幣1.340億元。上升主要由於蘇州沿海國際中心於二零零九年十二月竣工後，用於興建該物業之尚未償還銀行貸款及優先票據有關之利息資本化終止。

收購新項目

於年內，本集團完成收購以下發展項目：

項目	發展之 估計建築面積 平方米	本集團權益	發展類別
大連鑾築項目	147,700	100%	住宅
瀋陽蘇家屯項目	1,914,900	100%	住宅／商業
	<u>2,062,600</u>		

在完成收購上述發展項目後，於過往年度就收購該等發展項目支付之按金（其於二零一零年三月三十一日列作按金、預付款及其他應收款）已於年內轉入至發展中物業。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一零年連續七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。

於二零一一年三月三十一日，本集團之現金與銀行結存約為港幣25.03億元（二零一零年：港幣31.84億元）。現金與銀行結存之原幣種分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
人民幣	2,384,440	2,848,722
港幣	1,407	2,197
美元	117,017	333,027
	<u>2,502,864</u>	<u>3,183,946</u>

於二零一一年三月三十一日，本集團之借款淨額（付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32.44億元（二零一零年：港幣26.98億元）。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78%上升約8%至86%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一一年三月三十一日之淨借款額增加。

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12.99億元，去年按相同基準計算則為港幣12.110億元。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5.004億元（二零一零年：港幣4.808億元）之比率為2.60倍（二零一零年：2.52倍）。

借款及抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	1,229,230	444,865
於第二年內	1,716,830	1,803,403
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	277,293	1,975,845
五年以上	393,529	333,640
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	28,600	—
	<u>3,645,482</u>	<u>4,557,753</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內	273,717	185,596
於第二年內	1,827,277	193,142
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	114	945,015
	<u>2,101,108</u>	<u>1,323,753</u>
	<u><u>5,746,590</u></u>	<u><u>5,881,506</u></u>

以上借款以借款原幣種分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
人民幣	3,922,111	4,089,692
港幣	30,800	33,000
美元	1,793,679	1,758,814
	<u><u>5,746,590</u></u>	<u><u>5,881,506</u></u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一一年三月三十一日，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1.44億元（二零一零年：港幣1.07億元（經重列））之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.19億元（二零一零年：港幣4.13億元）之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣10.55億元（二零一零年：港幣8.93億元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣5,600萬元（二零一零年：港幣5,500萬元（經重列））之租賃土地；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣4.01億元（二零一零年：港幣10.71億元）之銀行存款；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣56.39億元（二零一零年：港幣54.53億元）之發展中物業；
 - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣2.03億元（二零一零年：港幣7,700萬元）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) 於二零一一年三月三十一日，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（二零一零年：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

於二零一一年三月三十一日，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44.19億元（二零一零年：港幣36.11億元）。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5,900萬元（二零一零年：港幣1.71億元）之擔保。於二零一零年三月三十一日，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。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,800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

隨著中央政府於二零一零年及二零一一年第一季度推行多種措施為中國房地產市場降溫，本集團已於過往期間親歷房地產市場之風雲變幻。過往期間，對房地產業之信貸政策一直緊縮。本集團並不預期目前之嚴格措施於短期內將會放寬或信貸狀況將得以緩解。在來年，中國房地產市場仍面臨政府政策之不確定因素。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，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。

本集團將尋覓機會擴大其地域分佈優越之土地組合，並將繼續透過提升產品質量及採納嚴格之成本控制措施來增強其產品競爭力。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。本集團相信經此波動期後，本集團將更形穩健及高效。

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。本公司於截至二零一一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，各董事確認於截至二零一一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二零一一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二零一一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二零一一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，二零一一年六月二十九日

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)；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)。