

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)

**截至二零一五年三月三十一日止年度之全年業績**

**摘要：**

1. 本年度之合約銷售約為港幣31.90億元，較去年減少21%。
2. 本年度之收入約為港幣21.67億元，較去年減少22%。
3. 本公司擁有人應佔年度虧損約為港幣5.08億元，而去年本公司擁有人應佔溢利約為港幣6,500萬元。

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五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：

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	3	2,166,795	2,780,503
銷售成本		<u>(1,940,509)</u>	<u>(2,263,852)</u>
毛利		226,286	516,651
持作買賣投資之公允價值增加		302	2,189
其他收入及收益	4	188,845	247,291
市場推廣及銷售開支		(94,079)	(131,007)
行政費用		(327,261)	(330,316)
其他費用		(231,494)	(89,375)
財務成本	5	(202,284)	(258,345)
應佔聯營公司之溢利(虧損)		23,685	(3,187)
應佔合資企業之(虧損)溢利		(5,671)	14,265
出售與物業有關之附屬公司之收益淨額		<u>9,205</u>	<u>65,851</u>
除稅前(虧損)溢利		(412,466)	34,017
稅項	6	<u>(111,622)</u>	<u>26,414</u>
本年度(虧損)溢利	7	<u>(524,088)</u>	<u>60,431</u>
其他全面(開支)收入			
日後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		(4,972)	72,851
重估樓宇(虧絀)盈餘		(1,690)	10,169
重估樓宇產生之遞延稅項資產(負債)		<u>421</u>	<u>(2,389)</u>
本年度其他全面(開支)收入		<u>(6,241)</u>	<u>80,631</u>
本年度全面(開支)收入總額		<u>(530,329)</u>	<u>141,062</u>
本年度(虧損)溢利歸屬於：			
本公司擁有人		(508,414)	64,824
非控股權益		<u>(15,674)</u>	<u>(4,393)</u>
		<u>(524,088)</u>	<u>60,431</u>
全面(開支)收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		(514,150)	149,453
非控股權益		<u>(16,179)</u>	<u>(8,391)</u>
		<u>(530,329)</u>	<u>141,062</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	8		
基本及攤薄		<u>(12.15)</u>	<u>2.14</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		235,201	260,077
投資物業		230,643	230,364
預付租賃土地款		52,850	54,214
於合資企業之權益		427,800	416,679
於聯營公司之權益		745,313	179,161
可供出售投資		178,697	178,485
總非流動資產		<u>1,870,504</u>	<u>1,318,980</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		7,808,925	6,554,122
已竣工之待售物業		1,574,764	1,619,076
應收賬款	9	21,986	19,328
預付款、按金及其他應收款		2,588,034	2,633,477
應收聯營公司及合資企業款項		1,620,539	1,349,263
應收客戶工程款		59,169	46,511
持作買賣投資		–	24,905
預付稅項		92,889	80,264
附抵押銀行存款		1,551,678	746,650
現金及銀行結餘		843,951	1,946,834
分類為持作銷售之資產		<u>16,161,935</u>	<u>15,020,430</u>
		–	1,581,149
總流動資產		<u>16,161,935</u>	<u>16,601,579</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	10	1,370,894	467,420
已收物業預售按金		1,143,001	1,434,745
其他應付款及應計負債		1,214,871	1,168,640
欠付本公司主要股東款項		3,948	2,715
應付非控股權益款項		–	56,743
應付稅金		808,850	876,316
附息之銀行及其他借款		4,670,570	1,945,251
分類為持作銷售之負債		<u>9,212,134</u>	<u>5,951,830</u>
		–	1,254,364
總流動負債		<u>9,212,134</u>	<u>7,206,194</u>

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
淨流動資產		<u>6,949,801</u>	<u>9,395,385</u>
總資產減流動負債		<u><u>8,820,305</u></u>	<u><u>10,714,365</u></u>
股本及儲備			
股本		418,587	418,587
儲備		<u>4,013,198</u>	<u>4,514,906</u>
本公司擁有人應佔權益		4,431,785	4,933,493
非控股權益		<u>4,781</u>	<u>19,580</u>
權益總額		<u>4,436,566</u>	<u>4,953,073</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款		4,139,681	5,488,656
遞延稅項負債		<u>244,058</u>	<u>272,636</u>
總非流動負債		<u>4,383,739</u>	<u>5,761,292</u>
		<u><u>8,820,305</u></u>	<u><u>10,714,365</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」）

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。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號修訂本	投資實體
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
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅

於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務業績及狀況以及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或投入 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益之會計處理 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號修訂本	修訂披露計劃 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方式 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 <sup>6</sup>

香港會計準則第19號修訂本  
香港會計準則第27號修訂本

界定福利計劃：僱員供款<sup>5</sup>  
獨立財務報表之權益法<sup>6</sup>

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用
- 2 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效
- 3 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用
- 4 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟少數情況例外
- 5 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用
- 6 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號已頒布並建立了一個單一之綜合模型，以確認來自客戶合約之收益。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用之收益確認指引包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關之詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃一個實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務之數額，並反映實體預期交換貨品及服務而應得之代價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收益：

- 第1步：確定與客戶訂立之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約責任時確認收益，即當貨品或服務按特定之履約責任轉移並由客戶「控制」時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛之披露。

本公司董事預期，將來應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表之報告金額或披露造成影響。然而，在本集團詳細檢討完成前，可能無法對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計。

對於其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，本公司董事預期其應用將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

本公司董事正確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂及詮釋之應用對本集團綜合財務報表之財務影響。

### 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) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理；
- (d) 項目管理及工程分類乃指於中國境內從事提供項目管理及工程服務；及
- (e) 項目投資服務分類乃指在中國境內從事提供有關投資及銷售物業發展／土地發展項目之投資服務。

## 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		項目管理及工程		項目投資服務		總計		對銷		經營分類		對賬		綜合	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元																		
分類收入：																				
銷售予外界客戶	2,120,738	2,375,131	3,270	2,043	6,862	7,792	35,925	395,537	-	-	2,166,795	2,780,503	-	-	2,166,795	2,780,503	-	-	2,166,795	2,780,503
分類間收入	-	-	-	-	-	-	1,185,272	351,122	-	-	1,185,272	351,122	(1,185,272)	(351,122)	-	-	-	-	-	-
銷售項目	-	-	-	-	-	-	-	-	6,060	1,294,239	6,060	1,294,239	-	-	6,060	1,294,239	(6,060)	(1,294,239)	-	-
總計	2,120,738	2,375,131	3,270	2,043	6,862	7,792	1,221,197	746,659	6,060	1,294,239	3,358,127	4,425,864	(1,185,272)	(351,122)	2,172,855	4,074,742	(6,060)	(1,294,239)	2,166,795	2,780,503
分類(虧損)溢利	(306,867)	159,575	2,199	1,069	4,185	6,372	13,345	53,343	9,205	65,551	(277,933)	286,210	(1,127)	(33,905)	(279,060)	252,505	-	-	(279,060)	252,505
外匯匯兌(虧損)收益淨額																				
利息收入																				
財務成本																				
預付租賃土地款攤銷																				
應佔聯營公司之溢利(虧損)																				
應佔合資企業之(虧損)溢利																				
出售合資企業之收益																				
出售聯營公司之收益																				
持作買賣投資之公允價值增加																				
其他未分配開支淨額																				
除稅前(虧損)溢利																				
	(412,466)	34,017									(412,466)	34,017			(412,466)	34,017			(412,466)	34,017

分類間收入按雙方協定之金額扣除。

附註：該調整反映可報告及經營分類一項目投資服務之收入與本集團綜合收入之對賬。

分類業績指各可報告分類所賺取之除稅前(虧損)溢利，惟並無分配本集團總部之收入與開支、外匯匯兌淨差額、預付租賃土地款攤銷、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績、應佔合資企業之業績、出售合資企業之收益、出售聯營公司之收益及持作買賣投資之公允價值增加。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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行利息收入	2,411	4,998
外匯匯兌收益淨額	-	10,994
來自當地政府之補貼	-	8,464
法律申索撥備撥回	-	71,987
出售聯營公司之收益	8,261	-
出售合資企業之收益	5,915	-
其他利息收入	149,497	108,064
其他	22,761	42,784
	<u>188,845</u>	<u>247,291</u>

### 5. 財務成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	245,238	227,299
須於五年內全數償還其他貸款之利息	383,755	518,906
	<u>628,993</u>	<u>746,205</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(426,709)	(487,860)
	<u>202,284</u>	<u>258,345</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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
本年度撥備	92,782	135,675
過往年度超額撥備	(44,294)	—
	<u>48,488</u>	<u>135,675</u>
中國土地增值稅（「土地增值稅」）		
本年度撥備	83,898	47,624
過往年度撥備不足（超額撥備）	8,271	(64,417)
	<u>92,169</u>	<u>(16,793)</u>
中國預扣稅	<u>12,611</u>	<u>—</u>
	<u>153,268</u>	<u>118,882</u>
遞延稅項		
其他	(41,646)	(145,296)
	<u>(41,646)</u>	<u>(145,296)</u>
年內稅項總列支（抵免）	<u>111,622</u>	<u>(26,414)</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（虧損）溢利

本年度（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	7,668	10,039
減：於發展中物業資本化之款項	(1,219)	(2,227)
	<b>6,449</b>	7,812
預付租賃土地款攤銷	<b>1,428</b>	1,427

## 8. 每股（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利乃以本年度本公司擁有人應佔虧損港幣508,414,000元（二零一四年：本公司擁有人應佔溢利港幣64,824,000元）及年內已發行普通股數目4,185,874,285股（二零一四年：3,032,468,523股）為基礎計算。

計算截至二零一五年及二零一四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之行使，因該等購股權之行使價高於本公司股份於各年內之平均市價並因此對每股（虧損）盈利具有反攤薄作用。

## 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發票日期（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0－30日	7,560	1,875
31－60日	—	117
61－90日	118	7,337
90日以上	14,308	9,999
	<b>21,986</b>	19,328

## 10. 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票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0 – 30日	290,874	185,913
31 – 60日	158,194	55,011
61 – 90日	14,950	73,604
90日以上	906,876	152,892
	<u>1,370,894</u>	<u>467,420</u>

## 股息

董事會不建議派發截至二零一五年三月三十一日止年度之任何股息（二零一四年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣21.67億元，較去年之港幣27.81億元減少約22%。本年度收入減少是由於年內竣工並交付予買家之物業數量減少所致。

本年度之除稅前虧損為港幣4.125億元，而去年則為除稅前溢利港幣3,400萬元。本年度本公司擁有人應佔虧損為港幣5.084億元，而去年則為本公司擁有人應佔溢利港幣6,480萬元。

## 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			
	二零一五年		二零一四年	
	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	2,120,738	(306,867)	2,375,131	159,575
物業投資	3,270	2,199	2,043	1,069
物業管理	6,862	4,185	7,792	6,372
項目管理及工程	35,925	12,218	395,537	19,438
項目投資服務	—	9,205	—	65,851
總計	<u>2,166,795</u>	<u>(279,060)</u>	<u>2,780,503</u>	<u>252,305</u>

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21.21億元，較去年港幣23.75億元減少約11%，而本集團交付之總建築面積（「總建築面積」）則減少6%至255,000平方米（二零一四年：272,000平方米）。本年度之物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園別墅第六期A區及重慶沿海賽洛城，分別佔物業銷售收入總額約31%、20%及19%。餘下30%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。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣31.90億元（二零一四年：港幣40.33億元），總建築面積則約為271,000平方米（二零一四年：431,000平方米）。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園別墅第六期A區及重慶沿海賽洛城）之總建築面積約為269,000平方米（二零一四年：280,000平方米）。

## 物業投資

物業租金收入自去年港幣200萬元增加約60%至港幣330萬元。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣220萬元，去年則為溢利港幣110萬元。

## 物業管理

本集團之物業管理業務於本年度錄得溢利約港幣420萬元，而去年則為港幣640萬元。本集團致力於提供綜合及增值物業管理服務，藉以促進與承租人及業主建立良好關係，以及提升其品牌形象。

## 項目管理及工程

項目管理及工程收入自去年港幣3.96億元減少約91%至港幣3,600萬元。項目管理及工程分類於本年度錄得溢利港幣1,220萬元，而去年則錄得溢利港幣1,940萬元。

## 項目投資服務

年內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣920萬元，去年則為虧損港幣6,590萬元。

## 毛利率

本年度之毛利率約為10%，較去年之毛利率19%有所減少。有關減少主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

## 其他收入及收益

本年度其他收入及收益為港幣1.888億元，而去年則為港幣2.473億元。本年度其他收入分別主要指銀行利息收入港幣240萬元（二零一四年：港幣500萬元）、其他利息收入港幣1.495億元（二零一四年：港幣1.081億元）及出售聯營公司及合資企業之收益港幣830萬元及港幣590萬元。計入上年度之其他收入包括法律申索撥備撥回港幣7,200萬元、地方政府之補貼港幣850萬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1,100萬元。

## 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1.310億元減少約28%至港幣9,410萬元，與年內業務活動量下降相符。

本年度之行政費用為港幣3.273億元，而去年則為港幣3.303億元。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2.315億元，而去年則為港幣8,940萬元。其他費用主要指於預付款、按金及其他應收款確認有關物業發展項目收購之減值虧損港幣1.892億元（二零一四年：港幣1,440萬元）。計入去年之其他費用包括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770萬元。

## 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之利息）港幣6.290億元，較去年產生之港幣7.462億元減少約16%。該項減少主要由於銀行及其他借款之平均成本較去年減少。

計入本年度損益之利息費用為港幣2.023億元，去年則為港幣2.583億元。該項減少主要由於資本化之財務成本款項較去年有所增加。

## 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一四年連續十一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以及提供項目管理及工程以及項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一五年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣23.96億元（二零一四年：港幣26.93億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
人民幣	2,363,842	2,504,988
港幣	28,177	120,767
美元	3,610	67,729
	<u>2,395,629</u>	<u>2,693,484</u>

於二零一五年三月三十一日，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餘及附抵押銀行存款）約為港幣64.15億元（二零一四年：港幣47.40億元）。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96%增加約49%至145%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因持作買賣投資之公允價值變動而產生之非現金列項前虧損約為港幣1.201億元，去年按相同基準計算則為港幣4.371億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及投資物業及持作買賣投資之公允價值變動之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣6.290億元（二零一四年：港幣7.462億元）之比率為0.19倍（二零一四年：0.59倍）。

## 借款及抵押

於二零一五年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	1,561,317	340,458
於第二年內	1,583,153	1,650,311
於第三年至第五年內（包括首尾兩年） 須於報告期末一年內償還	2,190,408	1,518,189
但包括按要求還款條款之銀行貸款 毋須於報告期末一年內償還	609,537	84,126
但包含按要求還款條款之銀行貸款	—	515,686
	<u>5,944,415</u>	<u>4,108,770</u>
其他借款償還期：		
一年內	2,499,716	1,004,981
於第二年內	366,120	2,156,232
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	—	163,924
	<u>2,865,836</u>	<u>3,325,137</u>
	<u><u>8,810,251</u></u>	<u><u>7,433,907</u></u>

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
人民幣	8,122,814	6,756,195
港幣	162,026	162,026
美元	525,411	515,686
	<u>8,810,251</u>	<u>7,433,907</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

於二零一五年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣2.12億元（二零一四年：港幣1.69億元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣10.04億元（二零一四年：港幣6.20億元）之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣16.88億元（二零一四年：港幣13.09億元）之若干發展中物業；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣4.44億元（二零一四年：港幣6.37億元）之若干已竣工待售物業；
- (v) 本集團賬面值約為零（二零一四年：港幣8,300萬元）之應收聯營公司款項；
- (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；
- (vii) 本公司於四間物業相關附屬公司之全部股權；及
- (viii) 本公司若干全資附屬公司全部已發行股本之股份押記。

## 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）均位處於中國境內，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

於二零一五年三月三十一日，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25.41億元（二零一四年：港幣35.46億元）。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1.58億元（二零一四年：港幣1.95億元）之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。

## 期後事項

於二零一五年四月十四日，本集團與獨立第三方就收購恒祥房地產開發有限公司連同其附屬公司之81%註冊及已繳足股本訂立協議，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約港幣746,840,000元）（「收購事項」）。截至本綜合財務報表獲授權發佈日期，收購事項尚未完成。

有關交易之詳情載於本公司於二零一五年四月十四日發佈之公告。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,300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

預期中國經濟將步入平穩階段，而國內生產總值增長率正下降至更為適度之約7%之增長率。然而，繼中國絕大多數城市開始放寬嚴格的住房限購政策之後，中國房地產市場逐步回暖。住房限購法規逐漸放寬，人們對房地產市場的信心也逐步增強。本公司預期，近期人民幣利率下調、住房限購政策可能進一步放寬、城市化的持續推進及家庭收入的持續增加都是未來幾年會刺激終端消費者對高質量物業需求的主要驅動力。與此同時，本集團將利用其於物業開發業務的經驗及專長尋求擴大其物業投資服務及項目管理服務業務。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將通過其優越的地域分佈及多元化優質物業組合優化其營運，並將繼續加強其土地儲備、增強其產品之競爭力。另外，本集團將不斷探索不同的融資機會，以強化其財務能力。

## 企業管治

本公司致力為了全體股東利益而確保高標準之企業管治。本公司已採納及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文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。江鳴先生為本公司之創立人及主要股東，擁有豐富之行業經驗。本公司董事會（「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得到保證，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，此架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

企業管治守則之守則條文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。兩位非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司分別於二零一四年九月十五日及二零一四年九月三十日舉行之股東週年大會及股東特別大會。一位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一四年九月十五舉行之股東週年大會。兩位獨立非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一四年九月三十舉行之股東特別大會。

其他詳情載於截至二零一五年三月三十一日止年度之年報中之企業管治報告。

## **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，各董事確認於截至二零一五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二零一五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。

## **德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍**

初步公佈所載有關本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認與本集團本年度之經審核綜合財務報表一致。德勤•關黃陳方會計師行所進行之有關工作，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，故德勤•關黃陳方會計師行並未就初步公佈發出任何保證。

## **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二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

## **股東週年大會**

本公司將於二零一五年九月十五日（星期二）召開二零一五年股東週年大會（「股東週年大會」），股東週年大會通告將按上市規則規定之方式於適當時候刊登並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一五年九月十一日（星期五）至二零一五年九月十五日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席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二零一五年九月十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）辦理登記手續。

## 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二零一五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  
江鳴

香港，二零一五年六月二十六日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及王紅梅女士（均為執行董事）；陸繼強先生及戴敬明博士（均為非執行董事）；及陳嘯天先生、黃繼昌先生及楊建剛先生（均為獨立非執行董事）。

\* 僅供識別