

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：1124)

**截至二零一六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7.86億元，較去年減少63%。
2. 本公司擁有人應佔年度虧損約為港幣1.23億元，較去年收窄76%。
3. 本年度之合約銷售約為港幣38.41億元，較去年增加20%。包含於金額的為有關發展項目應佔合約銷售港幣27.51億元（二零一五年：港幣19.17億元），本集團於其擁有的權益介乎12%至40%，而本集團為其項目經理。

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」）截至二零一六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**  
截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	<b>786,483</b>	2,141,477
銷售成本		<b>(818,173)</b>	(1,917,002)
(毛損) 毛利		<b>(31,690)</b>	224,475
其他收入及收益	4	<b>71,577</b>	187,515
持作買賣投資之公允價值變動		-	302
市場推廣及銷售開支		<b>(54,148)</b>	(94,079)
行政費用		<b>(213,094)</b>	(297,232)
其他費用		<b>(206,551)</b>	(230,835)
財務成本	5	<b>(126,814)</b>	(180,101)
應佔聯營公司之溢利		<b>3,696</b>	23,685
應佔合資企業之虧損		<b>(13,417)</b>	(5,671)
出售附屬公司之收益淨額		<b>5,670</b>	9,205
除稅前虧損		<b>(564,771)</b>	(362,736)
稅項	6	<b>266,256</b>	(86,860)
來自持續經營業務的本年度虧損	7	<b>(298,515)</b>	(449,596)
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務的本年度溢利(虧損)	8	<b>175,230</b>	(74,492)
本年度虧損		<b>(123,285)</b>	(524,088)
其他全面(開支)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		<b>(195,574)</b>	(4,972)
重估樓宇盈餘(虧絀)		<b>24,563</b>	(1,690)
重估樓宇產生之遞延稅項(列支)抵免		<b>(6,141)</b>	421
本年度其他全面開支		<b>(177,152)</b>	(6,241)
本年度全面開支總額		<b>(300,437)</b>	(530,329)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本年度(虧損)溢利歸屬於本公司擁有人：		
來自持續經營業務	(298,498)	(433,922)
來自已終止經營業務	<u>175,230</u>	<u>(74,492)</u>
本年度虧損歸屬於本公司擁有人	<u><u>(123,268)</u></u>	<u><u>(508,414)</u></u>
本年度虧損歸屬於非控股權益：		
來自持續經營業務	(17)	(15,674)
來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度虧損歸屬於非控股權益	<u>(17)</u>	<u>(15,674)</u>
	<u><u>(123,285)</u></u>	<u><u>(524,088)</u></u>
全面開支總額歸屬於：		
本公司擁有人	(298,477)	(514,150)
非控股權益	<u>(1,960)</u>	<u>(16,179)</u>
	<u><u>(300,437)</u></u>	<u><u>(530,329)</u></u>
	港仙	港仙
<b>每股虧損</b>	<b>9</b>	
來自持續經營業務及已終止經營業務		
基本及攤薄	<u>(2.94)</u>	<u>(12.15)</u>
來自持續經營業務		
基本及攤薄	<u>(7.13)</u>	<u>(10.37)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		241,596	235,201
投資物業		219,250	230,643
預付租賃土地款		48,876	52,850
因其他借款而致的有抵押存款		196,698	–
於聯營公司之權益		724,963	745,313
於合資企業之權益		382,233	427,800
應收聯營公司及合資企業款項		233,820	–
可供出售投資		170,017	178,697
		<u>2,217,453</u>	<u>1,870,504</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		9,776,748	7,808,925
已竣工之待售物業		992,917	1,574,764
應收賬款	10	2,040	21,986
預付款、按金及其他應收款		2,968,203	2,588,034
應收聯營公司及合資企業款項		1,015,834	1,620,539
應收客戶工程款		–	59,169
預付稅項		94,999	92,889
附抵押銀行存款		390,305	1,551,678
現金及銀行結餘		433,535	843,951
		<u>15,674,581</u>	<u>16,161,935</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	11	342,753	1,370,894
已收物業預售按金		1,472,495	1,143,001
其他應付款及應計負債		3,719,767	1,214,871
欠付本公司主要股東款項		7,948	3,948
應付稅金		363,604	808,850
附息之銀行及其他借款		3,310,054	4,670,570
		<u>9,216,621</u>	<u>9,212,134</u>
總流動負債		<u>9,216,621</u>	<u>9,212,134</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
淨流動資產		<u>6,457,960</u>	<u>6,949,801</u>
總資產減流動負債		<u><b>8,675,413</b></u>	<u><b>8,820,305</b></u>
股本及儲備			
股本		418,587	418,587
儲備		<u>3,715,428</u>	<u>4,013,198</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>4,134,015</u>	4,431,785
非控股權益		<u>2,114</u>	<u>4,781</u>
權益總額		<u><b>4,136,129</b></u>	<u>4,436,566</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款		4,307,471	4,139,681
遞延稅項負債		<u>231,813</u>	<u>244,058</u>
總非流動負債		<u><b>4,539,284</b></u>	<u>4,383,739</u>
		<u><b>8,675,413</b></u>	<u><b>8,820,305</b></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（「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

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款
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
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

於本年度應用該等香港財務報告準則修訂本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香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清有關香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</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>1</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>3</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>1</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>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	修訂披露計劃 <sup>1</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>1</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>1</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或之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」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量新規定。隨後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號涵蓋財務負債分類及計量規定以及終止確認規定及於二零一三年修訂以包括一般對沖會計新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之另一已修訂版本主要包括a) 財務資產減值規定及b) 透過為若干簡單債務工具引入「按公允價值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下述：

- 在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內確認的所有財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，在目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的債務投資及純粹為支付本金及未償還本金利息而擁有合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在透過收集合約現金流量及銷售財務資產達成目標的業務模式內持有的債務工具，及在合約條款中產生的現金流量有指定日期，該現金流量僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，此等債務工具以「按公平值計入其他全面收入」計量。所有其他債務投資及股本投資一般於其後會計期間結算日按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資（非持作買賣用途）公平值的其後變動，一般只有股息收入可於損益賬獲確認。
- 就計量按公平值計入損益賬的財務負債而言，香港財務報告準則第9號要求因財務負債的信貨風險變動而引致財務負債公平值變動的金額，於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債的信貨風險變動的影響，會引致或擴大損益賬中的會計錯配，則作別論。因財務負債信貨風險引致的財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益賬。根據香港會計準則第39號，按公平值計入損益賬的財務負債的公平值變動的全部金額，於損益賬呈列。
- 就財務資產的減值而言，香港財務報告準則第9號規定以預期信貸虧損模式計算，相對於香港會計準則第39號下按已產生信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於每結算日將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映自開始確認以來信貸風險的變動。換言之，再毋須待信貸事件發生方確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留目前香港會計準則第39號可用之三類對沖會計法機制。根據香港財務報告準則第9號，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非財務項目之風險部分之類別。此外，追溯定量成效測試已被移除。新規定同時引入對有關實體風險管理活動的加強披露規定。

本公司董事預期未來應用香港財務報告準則第9號就本集團財務資產及財務負債而言對匯報金額有重大影響。本公司董事正在確認財務影響。

### 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。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括於承租人合理肯定會行使延續租賃選擇權或不行使並中止租賃選擇權的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃承租人會計法顯著不同。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

董事現正評估香港財務報告準則第16號對綜合財務報表所產生的影響。然而，於本集團進行詳細審閱前無法合理估計應用香港財務報告準則第16號之影響。

就其他新準則及修訂而言，本公司董事並不預期該等應用對本集團之綜合財務報表不會有重大影響。

### 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。主要營運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) 項目管理分類乃指於中國境內從事提供項目管理及服務；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。

本集團之建設業務已於本年度內終止經營。有關詳情載列於附註8。

## 持續經營業務

### 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		項目投資服務		總計		對銷		綜合	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
分類收入：																
銷售予外界客戶	773,872	2,120,738	1,154	3,270	11,440	6,862	17	10,607	-	-	786,483	2,141,477	-	-	786,483	2,141,477
銷售項目	-	-	-	-	-	-	-	-	11,651	6,060	11,651	6,060	(11,651)	(6,060)	-	-
總計	<u>773,872</u>	<u>2,120,738</u>	<u>1,154</u>	<u>3,270</u>	<u>11,440</u>	<u>6,862</u>	<u>17</u>	<u>10,607</u>	<u>11,651</u>	<u>6,060</u>	<u>798,134</u>	<u>2,147,537</u>	<u>(11,651)</u>	<u>(6,060)</u>	<u>786,483</u>	<u>2,141,477</u>
分類(虧損)溢利	<u>(408,303)</u>	<u>(306,867)</u>	<u>(230)</u>	<u>2,199</u>	<u>4,065</u>	<u>4,185</u>	<u>(14,826)</u>	<u>(666)</u>	<u>5,670</u>	<u>9,205</u>	<u>(413,624)</u>	<u>(291,944)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(413,624)</u>	<u>(291,944)</u>
外匯匯兌虧損淨額															(28,019)	(1,906)
利息收入															56,951	150,603
預付租賃土地款攤銷															(1,393)	(1,428)
出售聯營公司之收益															-	8,261
出售合資企業之收益															998	5,915
持作買賣投資之公允價值變動															-	302
財務成本															(126,814)	(180,101)
應佔聯營公司之溢利															3,696	23,685
應佔合資企業之虧損															(13,417)	(5,671)
其他未分配開支淨額															(43,149)	(70,452)
來自持續經營業務的除稅前虧損															<u>(504,771)</u>	<u>(362,736)</u>

附註： 該調整反映可報告及經營分類－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作出之除稅前虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、外匯匯兌虧損淨額、利息收入、預付租賃土地款攤銷、出售聯營公司之收益、出售合資企業之收益、持作買賣投資之公允價值變動、財務成本、應佔聯營公司之溢利及應佔合資企業之虧損。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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	44,044	1,106
出售聯營公司之收益	–	8,261
出售合資企業之收益	998	5,915
出售物業、廠房及設備之收益	8,950	–
其他利息收入	12,907	149,497
其他	4,678	22,736
	<u>71,577</u>	<u>187,515</u>

### 5. 財務成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
銀行貸款之利息	248,785	245,238
其他貸款之利息	377,843	383,755
	<u>626,628</u>	<u>628,993</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(499,814)</u>	<u>(448,892)</u>
	<u>126,814</u>	<u>180,101</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並採用資本化比率每年8.33% (二零一五年：8.16%) 計算。

## 6. 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
本年度撥備	7,388	68,020
過往年度超額撥備	(58,315)	(44,294)
	<u>(50,927)</u>	<u>23,726</u>
中國土地增值稅（「土地增值稅」）		
本年度撥備	26,600	83,898
過往年度（超額撥備）撥備不足	(232,752)	8,271
	<u>(206,152)</u>	<u>92,169</u>
中國預扣稅	-	12,611
	<u>(257,079)</u>	<u>128,506</u>
遞延稅項	<u>(9,177)</u>	<u>(41,646)</u>
年內稅項總（抵免）列支	<u><b>(266,256)</b></u>	<u><b>86,860</b></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，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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
本年度虧損已扣除（計入）下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	7,538	7,668
減：於發展中物業資本化之款項	(427)	(1,219)
	<u>7,111</u>	<u>6,449</u>
預付租賃土地款攤銷	<u><b>1,393</b></u>	<u><b>1,428</b></u>

## 8. 已終止經營業務

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團訂立一項出售協議，無償向一名獨立第三方轉讓經典建設有限公司（「經典」）之全部股權，而本公司的一間全資附屬公司結欠經典之債務港幣566,064,000元（相當於人民幣471,673,000元）將獲豁免。股東於股東特別大會批准交易後，出售事項於二零一六年三月三十一日完成，而股權轉讓已獲有關政府部門批准。

於綜合損益及其他全面收入表及綜合現金流量表中，來自已終止經營業務之溢利（虧損）載列如下：

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 港幣千元
本年度建設業務虧損	(65,822)	(74,492)
出售一間附屬公司之收益	322,562	—
出售收益之稅項	(81,510)	—
	<u>175,230</u>	<u>(74,492)</u>
收入	160,153	25,318
銷售成本	(125,870)	(23,507)
毛利	34,283	1,811
其他收入	163	1,330
開支	(100,030)	(52,871)
除稅前虧損	(65,584)	(49,730)
稅項	(238)	(24,762)
本年度虧損	<u>(65,822)</u>	<u>(74,492)</u>

## 9. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

#### (i) 來自持續及已終止經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度虧損港幣123,268,000元（二零一五年：港幣508,414,000元）及截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度已發行普通股數目4,185,874,285股計算。

#### (ii) 持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本年度虧損港幣298,498,000元（二零一五年：港幣433,922,000元）計算，而所用的分母與上文所述者相同。

**(iii) 已終止經營業務**

已終止經營業務的每股盈利為每股4.19港仙（二零一五年：每股虧損1.78港仙），乃基於來自己終止經營業務之年度溢利港幣175,230,000元（二零一五年：虧損港幣74,492,000元），而所用的分母與上文所述者相同。

**(b) 每股攤薄虧損**

計算截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使，乃因購股權之行使價高於本公司相應年度之平均市價。

**10. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0 – 30日	2,040	7,560
31 – 60日	–	–
61 – 90日	–	118
90日以上	–	14,308
	<u>2,040</u>	<u>21,986</u>

**11. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0 – 30日	222,737	290,874
31 – 60日	11,468	158,194
61 – 90日	4,108	14,950
90日以上	104,440	906,876
	<u>342,753</u>	<u>1,370,894</u>

購買的平均信貸期是90天。本集團有到位的融資風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期限內結清。

## 股息

董事會不建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之任何股息（二零一五年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣7.86億元，較去年之港幣21.41億元減少約63%。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5.648億元，而去年則為除稅前虧損港幣3.627億元。本年度本公司擁有人應佔虧損為港幣1.233億元，而去年則為港幣5.084億元。

### 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			
	二零一六年		二零一五年	
	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	773,872	(408,303)	2,120,738	(306,867)
物業投資	1,154	(230)	3,270	2,199
物業管理	11,440	4,065	6,862	4,185
項目管理	17	(14,826)	10,607	(666)
項目投資服務	—	5,670	—	9,205
總計	<u>786,483</u>	<u>(413,624)</u>	<u>2,141,477</u>	<u>(291,944)</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7.74億元，較去年港幣21.21億元減少約64%，而本集團交付之總建築面積（「總建築面積」）則減少64%至91,100平方米（二零一五年：255,000平方米）。本年度之物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園別墅第六期A區、武漢賽洛城第五期B區、大連鑿筑項目B2區及瀋陽賽洛城第四期，分別佔物業銷售收入總額約21%、20%、11%及10%。餘下38%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。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣38.41億元（二零一五年：港幣31.9億元），總建築面積則約348,000平方米（二零一五年：271,000平方米）。包含於金額的為有關發展項目應佔合約銷售港幣27.51億元（二零一五年：港幣19.17億元），其中本集團的權益介乎12%至40%，而本集團為項目經理。有關發展項目以相應建築面積約213,000平方米（二零一五年：138,000平方米）列賬。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即武漢賽洛城第五期B區、上海水都南岸第二期、瀋陽渾南項目第三期B區及佛山沿海警庭）總建築面積約160,000平方米（二零一五年：269,000平方米），其中130,000平方米（二零一五年：77,000平方米）為關於本集團於其擁有權益介乎12%至30%及為其項目經理的已竣工發展項目。

## 物業投資

物業租金收入自去年港幣330萬元減少約64%至港幣120萬元，由於接近年末出售若干零售商舖。物業投資分類於本年度錄得虧損港幣20萬元，去年則為溢利港幣220萬元。

## 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410萬元，而去年則為港幣420萬元。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

項目管理收入自去年港幣1,060萬元減少約100%至港幣1.7萬元。有關減少乃由於年內項目管理業務量減少，且約港幣490萬元項目管理收益列為待確認竣工合約工程價值的遞延項目管理收益。項目管理分類於本年度錄得虧損港幣1,480萬元，而去年則錄得虧損港幣70萬元。

## 項目投資服務

年內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣570萬元，去年則為溢利港幣920萬元。

## (毛損) 毛利率

本年度之毛損率約為4%，較去年之毛利率10%有所減少。有關減少主要由於發展中物業減值虧損港幣7,810萬元於銷售成本帳中扣除及中國物業市場在過去兩年（於彼時完工並於年內交付之物業為預售）物業價格水平整體下降導致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7,160萬元，而去年則為港幣1.875億元。本年度其他收入分別主要指銀行利息收入港幣4,400萬元（二零一五年：港幣110萬元）、其他利息收入港幣1,290萬元（二零一五年：港幣1.495億元）出售物業及廠房及設備之收益港幣900萬元（二零一五年：零）及出售合資企業之收益港幣100萬元（二零一五年：港幣590萬元）。計入上年度之其他收入及收益包括出售聯營公司之收益港幣830萬元。

## 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9,410萬元減少約43%至港幣5,410萬元，與年內業務活動量下降相符。

本年度之行政費用為港幣2.131億元，而去年則為港幣2.972億元，由於應付本集團業務放緩而作出成本緊縮。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2.066億元，而去年則為港幣2.308億元。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1.794億元（二零一五年：港幣1.892億元）及應收賬款減值虧損港幣1,800萬元。

## 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6.266億元，較去年產生之港幣6.290億元減少約0.4%。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1.268億元，去年則為港幣1.801億元。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二零一五年連續十二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。企業品牌亦於二零一五年獲中國國家工商行政管理總局認定為中國「馳名商標」。

## 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、提供項目管理及項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一六年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣8.24億元（二零一五年：港幣23.96億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
人民幣	815,268	2,363,842
港幣	3,063	28,177
美元	5,509	3,610
	<u>823,840</u>	<u>2,395,629</u>

於二零一六年三月三十一日，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67.94億元（二零一五年：港幣64.15億元）。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145%增加約19%至164%。

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600萬元。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6.27億元（二零一五年：港幣6.29億元）之比率為0.01倍（二零一五年：0.19倍）。

## 借款及抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	1,733,333	1,561,317
於第二年內	915,854	1,583,153
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 但包括按要求還款條款之銀行貸款	1,532,391	2,190,408
	<u>268,590</u>	<u>609,537</u>
	<u>4,450,168</u>	<u>5,944,415</u>
其他借款償還期：		
一年內	1,308,131	2,499,716
於第二年內	1,859,226	366,120
	<u>3,167,357</u>	<u>2,865,836</u>
	<u>7,617,525</u>	<u>8,810,251</u>

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
人民幣	7,273,166	8,122,814
港幣	159,896	162,026
美元	184,463	525,411
	<u>7,617,525</u>	<u>8,810,251</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

於二零一六年三月三十一日，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2.02億元（二零一五年：港幣2.12億元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣3.71億元（二零一五年：港幣10.04億元）之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣18.15億元（二零一五年：港幣16.88億元）之若干發展中物業；
- (iv) 本集團於二零一六年三月三十一日賬面總值約為港幣1.78億元（二零一五年：港幣4.44億元）之若干已竣工待售物業；
- (v) 本集團賬面值約為港幣1.97億元（二零一五年：零）之若干按金；
- (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及
- (vii) 本公司於三間物業相關附屬公司（二零一五年：四間）之全部股權。

### 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

於二零一六年三月三十一日，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29.76億元（二零一五年：港幣25.41億元）。於二零一五年三月三十一日，本集團已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供總數約港幣1.58億元之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。該擔保於二零一六年三月三十一日已不存在。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約900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

中國經濟現正面臨來自全球市場多種不明朗因素的挑戰。鑒於未來經濟不容樂觀，中央政府已採取措施進一步解放市場流動性，積極調整政策，維持物業市場的穩定發展。此外，由於中央政府繼續實施城鎮化政策、國內生產總值不斷增長，預期中國房地產行業將朝著良性方向發展。本集團預期，近期人民幣利率下調、物業分部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有關物業市場的經驗及專長。

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。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有力及更迅速回應，及更為有效管理及落實決定程序。

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。由於有其他重要事務在身，兩位非執行董事未能出席本公司於二零一五年九月十五日舉行之股東週年大會以及兩位非執行董事未能出席本公司分別於二零一五年七月二十三日、二零一六年三月二十九日及二零一六年五月二十六日舉行之股東特別大會。兩位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一五年九月十五舉行之股東週年大會。由於有其他重要事務在身，三位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年三月二十九日舉行之股東特別大會以及一位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年五月二十六日舉行之股東特別大會。

其他詳情將載於截至二零一六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，各董事確認於截至二零一六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二零一六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二零一六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二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 股東週年大會

本公司將於二零一六年九月十二日（星期一）召開二零一六年股東週年大會（「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，本公司將於二零一六年九月八日（星期四）至二零一六年九月十二日（星期一）（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二零一六年九月七日（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二零一六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，二零一六年六月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及夏向龍先生（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、楊建剛先生及黃西華先生（均為獨立非執行董事）。

\* 僅供識別