

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：1124)

**截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績**

**摘要：**

1. 本公司擁有人應佔年度溢利約為港幣7.07億元，較去年約港幣1.23億元的虧損轉虧為盈。
2. 本年度之收入約為港幣11.31億元，較去年增加46%。
3. 本年度之毛利率約為13%，較去年之毛損率約5%有所改善。
4. 本年度之合約銷售約為港幣37.44億元，較去年輕微減少3%。包含於合約銷售內應佔有關發展項目之金額為港幣24.11億元（二零一六年：港幣27.51億元），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。
5. 淨負債與權益比率由去年的164%大幅減少約90%至74%。

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」）截至二零一七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：

\* 僅供識別

**綜合損益及其他全面收入表**  
截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	<b>1,131,348</b>	775,043
銷售成本		<b>(982,164)</b>	(817,456)
毛利(毛損)		<b>149,184</b>	(42,413)
其他收入及收益	4	<b>47,304</b>	71,101
市場推廣及銷售開支		<b>(58,663)</b>	(54,148)
行政費用		<b>(202,850)</b>	(207,217)
其他費用		<b>(653,102)</b>	(206,546)
財務成本	5	<b>(218,346)</b>	(126,814)
應佔聯營公司之(虧損)溢利		<b>(10,961)</b>	3,696
應佔合資企業之溢利(虧損)		<b>2,111</b>	(13,417)
出售附屬公司之收益淨額		<b>1,845,900</b>	5,670
除稅前溢利(虧損)		<b>900,577</b>	(570,088)
稅項	6	<b>(176,074)</b>	266,256
來自持續經營業務的本年度溢利(虧損)	7	<b>724,503</b>	(303,832)
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務的本年度(虧損)溢利	8	<b>(17,063)</b>	180,547
本年度溢利(虧損)		<b>707,440</b>	(123,285)
其他全面(開支)收入			
<i>不可重新分類至損益之項目</i>			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		<b>(201,763)</b>	(195,574)
重估樓宇盈餘		–	24,563
重估樓宇產生之遞延稅項開支抵免		–	(6,141)
本年度其他全面開支		<b>(201,763)</b>	(177,152)
本年度全面收入(開支)總額		<b>505,677</b>	(300,437)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利(虧損)歸屬於本公司擁有人：		
來自持續經營業務	724,515	(303,815)
來自已終止經營業務	<u>(17,063)</u>	<u>180,547</u>
本年度溢利(虧損)歸屬於本公司擁有人	<u><b>707,452</b></u>	<u><b>(123,268)</b></u>
本年度虧損歸屬於非控股權益：		
來自持續經營業務	(12)	(17)
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><b>(12)</b></u>	<u><b>(17)</b></u>
	<u><b>707,440</b></u>	<u><b>(123,285)</b></u>
全面收入(開支)總額歸屬於：		
本公司擁有人	507,984	(298,477)
非控股權益	<u>(2,307)</u>	<u>(1,960)</u>
	<u><b>505,677</b></u>	<u><b>(300,437)</b></u>
	港仙	港仙
<b>每股盈利(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><b>16.90</b></u>	<u><b>(2.94)</b></u>
來自持續經營業務		
基本及攤薄	<u><b>17.31</b></u>	<u><b>(7.25)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>226,952</b>	241,596
投資物業		<b>205,781</b>	219,250
預付租賃土地款		<b>44,087</b>	48,876
因其他借款而致的有抵押存款		–	196,698
於聯營公司之權益		<b>2,349,141</b>	724,963
於合資企業之權益		<b>360,813</b>	382,233
應收聯營公司及合資企業款項		<b>332,095</b>	233,820
可供出售投資		<b>163,133</b>	170,017
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		<b>3,682,002</b>	2,217,453
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>4,637,424</b>	9,776,748
已竣工之待售物業		<b>1,380,756</b>	992,917
應收賬款	10	<b>1,461</b>	2,040
預付款、按金及其他應收款		<b>2,759,669</b>	2,968,203
應收聯營公司及合資企業款項		<b>736,767</b>	1,015,834
預付稅項		<b>21,920</b>	94,999
附抵押銀行存款		<b>412,214</b>	390,305
現金及銀行結餘		<b>942,778</b>	433,535
		<hr/>	<hr/>
		<b>10,892,989</b>	15,674,581
分類為持作銷售之資產	11	<b>1,121,937</b>	–
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		<b>12,014,926</b>	15,674,581

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	12	1,063,906	342,753
已收預售物業按金		1,488,981	1,472,495
其他應付款及應計負債		2,421,842	3,719,767
欠付本公司主要股東款項		27,041	7,948
應付稅金		481,991	363,604
付息之銀行及其他借款		2,417,482	3,310,054
		<u>7,901,243</u>	<u>9,216,621</u>
分類為持作銷售之負債	11	<u>531,890</u>	–
總流動負債		<u>8,433,133</u>	<u>9,216,621</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>3,581,793</u>	<u>6,457,960</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>7,263,795</u></u>	<u><u>8,675,413</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		418,587	418,587
儲備		4,223,412	3,715,428
本公司擁有人應佔權益		4,641,999	4,134,015
非控股權益		(193)	2,114
權益總額		<u>4,641,806</u>	<u>4,136,129</u>
<b>非流動負債</b>			
付息之銀行及其他借款		2,389,078	4,307,471
遞延稅項負債		232,911	231,813
總非流動負債		<u>2,621,989</u>	<u>4,539,284</u>
		<u><u>7,263,795</u></u>	<u><u>8,675,413</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（「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

#### 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第11號修訂本	收購共同營運權益之會計安排
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
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
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
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法

除下文所述者外，於本年度應用的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表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

#### 香港會計準則第1號披露計劃之修訂本

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號披露計劃之修訂本。香港會計準則第1號之修訂本作出釐清，倘所披露的資料並不重要，實體毋須提供香港財務報告準則規定的特定披露，同時就綜合及分列資料基礎給予指引。然而，本修訂本重申，倘在符合香港財務報告準則的具體要求下仍不足以令使用財務報表的人士理解特定交易、事件及狀況對實體的財務狀況及財務表現的影響，則實體應考慮提供額外披露。

此外，該等修訂澄清，實體應佔聯營公司及合資企業使用權益法入賬之其他全面收入應與自本集團產生者分開呈列，且應根據其他香港財務報告準則分為以下應佔項目：(i)其後將不會重新分類至損益；及(ii)其後將會於符合特定條件時重新分類至損益。

至於財務報表之架構，有關修訂提供附註有系統地排序或分組之例子。

本集團已追溯地應用此等修訂。綜合財務報表之若干附註的排序已經修改，以突顯管理層認為與理解本集團的財務表現和財務狀況最相關的本集團活動的範疇。特別是，金融工具及分類之資料已於綜合財務報表重新排序。除了以上呈列及披露的變化外，應用香港會計準則第1號之修訂對綜合財務報表所載之本集團財務表現或財務狀況並無產生任何影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的新修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及其相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號	外幣交易與預收付對價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約的應用 <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>
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<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> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效（如適用）

## 香港財務報告準則9金融工具

香港財務報告準則第9號引入財務資產、財務負債之分類及計量新規定及財務資產減值規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下述：

- 香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。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，此等債務工具一般以按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日按其公允價值計量。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）公允價值的其後變動，一般只有股息收入可於損益賬獲確認。
- 就計量按公允價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貸風險變動而引致財務負債公允價值變動的金額，於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債的信貸風險變動的影響，會引致或擴大損益賬中的會計錯配，則作別論。因財務負債信貸風險引致的財務負債公允價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，按公允價值計入損益賬的財務負債的公允價值變動的全部金額，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。

根據本集團於二零一七年三月三十一日的金融工具及風險管理政策，於日後應用香港財務報告準則第9號或會對本集團的財務資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資（包括目前按成本減減值列賬者）可按透過損益按公允價值列賬或指定為按公允價值計入其他全面收益（須待達成指定標準）計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量的財務資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。

然而，在本集團進行詳細檢討前，提供香港財務報告準則第9號之影響的合理估計並不切實可行。

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

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入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用之收入確認指引包括香港會計準則第18號收入、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入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入：

- 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入

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入，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。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第15號識別履約責任、委托人與代理的考量及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期，採用香港財務報告準則第15號可能會導致更多的披露。然而，本公司董事並不預期採用香港財務報告準則第15號會構成於相關報告期間內確認收入之時間及金額的重大影響。

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代現行香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約為基準。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）的現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將預付租賃付款作為自用租賃土地及彼等分類為投資物業的相關投資現金流量予以呈列，而其他經營租賃付款則作為經營現金流量予以呈列。根據香港財務報告準則第16號的規定，與租賃負債相關的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將作為融資現金流量予以呈列。

根據香港會計準則第17號的規定，本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號或會導致該等資產的分類發生變動（視乎本集團是否單獨或於同一條目內（於此情況下，倘擁有相應的相關資產，其將予以呈列）呈列使用權資產而定）。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號基本上保留了香港會計準則第17號中針對出租人的會計處理要求，並繼續要求出租人將租賃歸類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一七年三月三十一日，誠如綜合財務報表所披露，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。然而，在董事進行詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不可行。

### 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。主要經營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；
- (c) 項目管理分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務；及
- (d) 項目投資服務分類乃指於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。

有關物業管理業務及建設業務的經營分部已分別於本年度及去年終止經營。

#### 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：

## 持續經營業務

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		總計		對賬		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,063,757	773,872	3,021	1,154	64,570	17	-	-	1,131,348	775,043	-	-	1,131,348	775,043
銷售項目予外界客戶	-	-	-	-	-	-	1,053,817	11,651	1,053,817	11,651	(1,053,817)	(11,651)	-	-
總計	<u>1,063,757</u>	<u>773,872</u>	<u>3,021</u>	<u>1,154</u>	<u>64,570</u>	<u>17</u>	<u>1,053,817</u>	<u>11,651</u>	<u>2,185,165</u>	<u>786,694</u>	<u>(1,053,817)</u>	<u>(11,651)</u>	<u>1,131,348</u>	<u>775,043</u>
分類(虧損)溢利	<u>(483,949)</u>	<u>(408,303)</u>	<u>1,750</u>	<u>(230)</u>	<u>47,581</u>	<u>(14,826)</u>	<u>1,845,900</u>	<u>5,670</u>	<u>1,411,282</u>	<u>(417,689)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,411,282</u>	<u>(417,689)</u>
預付租賃土地款攤銷													(1,480)	(1,393)
財務成本													(218,346)	(126,814)
出售合資企業之收益													-	998
確認應收聯營公司款項之減值虧損													(253,101)	-
利息收入													7,515	56,925
外匯匯兌虧損淨額													(21,658)	(28,032)
應佔聯營公司之(虧損)溢利													(10,961)	3,696
應佔合資企業之溢利(虧損)													2,111	(13,417)
其他未分配開支淨額													(14,785)	(44,362)
來自持續經營業務的除稅前溢利(虧損)													<u>900,577</u>	<u>(570,088)</u>

附註： 該調整反映可報告及經營分類之收入與本集團綜合收入之對賬，因來自項目投資服務之淨溢利或虧損於綜合損益及其他綜合收入表內乃於出售附屬公司之淨收益項下入賬。

分類業績指各可報告分類所作出之除稅前溢利(虧損)，惟並無分配本集團總部之收入與開支、預付租賃土地款攤銷、財務成本、出售合資企業之收益、確認應收聯營公司款項之減值虧損、利息收入、外匯匯兌虧損淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	7,515	44,018
出售合資企業之收益	-	998
出售物業、廠房及設備之收益	3,531	8,950
其他利息收入	-	12,907
來自可供出售投資之溢利分派	20,969	-
撥回應收賬款減值虧損	8,893	-
其他	6,396	4,228
	<b>47,304</b>	<b>71,101</b>

### 5. 財務成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
銀行借款之利息	247,751	248,785
其他借款之利息	205,586	377,843
	<b>453,337</b>	<b>626,628</b>
減：於發展中物業資本化之款項	<b>(234,991)</b>	<b>(499,814)</b>
	<b>218,346</b>	<b>126,814</b>

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9.45% (二零一六年：8.33%) 計算。

## 6. 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<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	58,555	7,388
過往年度撥備不足（超額撥備）	3,630	(58,315)
	<u>62,185</u>	<u>(50,927)</u>
中國土地增值稅（「土地增值稅」）		
本年度撥備	102,021	26,600
過往年度超額撥備	—	(232,752)
	<u>102,021</u>	<u>(206,152)</u>
遞延稅項	<u>11,868</u>	<u>(9,177)</u>
年內稅項總開支（抵免）	<u><u>176,074</u></u>	<u><u>(266,256)</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開支。

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. 本年度溢利(虧損)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
本年度溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項:		
物業、廠房及設備之折舊	7,330	7,538
減:於發展中物業資本化之款項	<u>(160)</u>	<u>(427)</u>
	7,170	7,111
預付租賃土地款攤銷	<u>1,480</u>	<u>1,393</u>

## 8. 已終止經營業務

### 終止經營物業管理業務

截至二零一七年三月三十一日止年度,本集團訂立一項出售協議,以總代價人民幣22,000,000元(相當於港幣25,193,000元)向一名獨立第三方轉讓沿海物業管理有限公司之若干附屬公司及分公司(「物業管理集團」)之全部股權。有關政府部門批准股權轉讓後,出售事項於二零一六年十月二十七日完成。

### 終止經營建設業務

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,並將豁免本公司的一間全資附屬公司結欠經典之債務人民幣471,673,000元(相當於港幣566,064,000元)作為代價。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（虧損）溢利載列如下：

	物業管理集團 截至 二零一六年 十月二十七日 止期間 港幣千元	物業管理集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元	經典 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元	總計 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元
本期間／年度已終止經營業務之				
溢利（虧損）	3,310	5,317	(65,822)	(60,505)
出售附屬公司之（虧損）收益	(20,373)	-	322,562	322,562
出售建設業務收益之稅項	-	-	(81,510)	(81,510)
	<b>(17,063)</b>	<b>5,317</b>	<b>175,230</b>	<b>180,547</b>
收入	5,052	11,440	160,153	171,593
銷售成本	(117)	(717)	(125,870)	(126,587)
毛利	4,935	10,723	34,283	45,006
其他收入	162	476	163	639
開支	(1,787)	(5,882)	(100,030)	(105,912)
除稅前溢利（虧損）	3,310	5,317	(65,584)	(60,267)
稅項	-	-	(238)	(238)
本期間／年度溢利（虧損）	<b>3,310</b>	<b>5,317</b>	<b>(65,822)</b>	<b>(60,505)</b>

## 9. 每股盈利（虧損）

### (a) 每股基本虧損

#### (i) 來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利（虧損）乃按本公司擁有人應佔本年度盈利港幣707,452,000元（二零一六年：歸屬於本公司擁有人虧損為港幣123,268,000元）及截至二零一七年及二零一六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) 來自持續經營業務**

來自持續經營業務的每股基本盈利（虧損）乃按本公司擁有人應佔本年度盈利港幣724,515,000元（二零一六年：歸屬於本公司擁有人虧損為港幣303,815,000元）計算，而所用的分母與上文所述者相同。

**(iii) 來自已終止經營業務**

已終止經營業務的每股虧損為每股0.41港仙（二零一六年：每股溢利4.31港仙），乃基於來自已終止經營業務之年度虧損港幣17,063,000元（二零一六年：年內來自已終止經營業務之溢利港幣180,547,000元），而所用的分母與上文所述者相同。

**(b) 每股攤薄虧損**

計算截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0-30日	1,356	2,040
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	105	-
	<u>1,461</u>	<u>2,040</u>

## 11. 分類為持作銷售之資產及負債

於二零一六年十二月十六日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售而獨立第三方有條件同意購買昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「昆山富智」）之全部股權，最高總代價為人民幣3,589,100,000元（相等於約港幣4,042,735,000元）（「出售」）。出售之詳情分別載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈及日期為二零一七年三月三十一日之通函。隨後於二零一七年三月三十一日，出售已獲股東於股東特別大會上批准。董事認為，預期出售將於報告期結束後之未來十二個月內完成且於完成後本集團將不再對昆山富智擁有控制權。

歸屬於昆山富智之資產及負債，已分類為持作銷售之出售公司並於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表單獨呈列。

組成分類為持作銷售的資產及負債的資產及負債主要類別如下：

	二零一七年 港幣千元
於聯營公司之權益	588,527
應收一間聯營公司款項	528,273
現金及銀行結餘	<u>5,137</u>
分類為持作銷售之資產	<u><u>1,121,937</u></u>
其他應付款及應計負債	<u>531,890</u>
分類為持作銷售之負債	<u><u>531,890</u></u>

## 12. 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各票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0-30日	652,308	222,737
31-60日	158,587	11,468
61-90日	172,467	4,108
90日以上	<u>80,544</u>	<u>104,440</u>
	<u><u>1,063,906</u></u>	<u><u>342,753</u></u>

購買的平均信貸期為90天。本集團有適當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二零一七年三月三十一日止年度之任何股息（二零一六年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣11.31億元，較去年之港幣7.75億元增加約46%。本年度收入增加是由於年內竣工並交付予買家之物業數量增加所致。

本年度之除稅前溢利為港幣9.006億元，而去年除稅前虧損則為港幣5.701億元。本年度本公司擁有人應佔溢利為港幣7.075億元，而去年本公司擁有人應佔虧損為港幣1.233億元，主要歸因於年內錄得之出售附屬公司產生的重大淨收益。

### 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			
	二零一七年		二零一六年	
	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	1,063,757	(483,949)	773,872	(408,303)
物業投資	3,021	1,750	1,154	(230)
項目管理	64,570	47,581	17	(14,826)
項目投資服務	–	1,845,900	–	5,670
總計	<u>1,131,348</u>	<u>1,411,282</u>	<u>775,043</u>	<u>(417,689)</u>

本集團本年度之收入及業績主要源自中國之業務。

## 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為港幣10.638億元，較去年港幣7.739億元增加約37%，而本集團交付之總建築面積（「總建築面積」）則增加45%至132,000平方米（二零一六年：91,100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七期及瀋陽沿海國際中心，分別佔物業銷售收入總額約74%及14%。餘下12%之收入乃源自銷售本集團於往年已竣工發展項目之剩餘存貨。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣37.44億元（二零一六年：港幣38.41億元），總建築面積則約298,000平方米（二零一六年：348,000平方米）。包含於合約銷售內應佔有關發展項目之金額為港幣24.11億元（二零一六年：港幣27.51億元），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。該等發展項目之相應建築面積為162,000平方米（二零一六年：213,000平方米）。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第七期、重慶賽洛城、武漢菱角湖項目及瀋陽沿海國際中心，總建築面積約為533,000平方米（二零一六年：160,000平方米），其中306,000平方米（二零一六年：130,000平方米）為關於本集團於其擁有30%權益（二零一六年：權益介乎12%至20%）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120萬元增加約150%至港幣300萬元，主要由於年內租賃武漢賽洛城第六期若干零售商舖及停車位。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣180萬元，去年則為虧損港幣20萬元。

## 項目管理

項目管理收入自去年港幣1.7萬元增加至港幣6,460萬元，乃由於更多與已竣工合約工程價值有關的項目管理收入已於年內確認。項目管理分類於本年度錄得溢利港幣4,760萬元，而去年則錄得虧損港幣1,480萬元。

## 項目投資服務

年內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣18.459億元，去年則為溢利港幣570萬元。溢利的大幅增加乃由於年內銷售一項物業發展權益（透過出售一間擁有一級土地開發項目之附屬公司之70%股權）所致。

## 毛利(毛損)率

本年度之毛利率約為13%，而去年毛損率約為5%。出現改善主要由於儘管本集團本年度因銷售而產生的平均售價水平較去年低而帶來挑戰，但年內本集團實現了遠低於去年平均建設成本水平所致。

## 其他收入及收益

本年度其他收入及收益為港幣4,730萬元，而去年則為港幣7,110萬元。本年度其他收入主要指源自一項可供出售投資之溢利分派港幣2,100萬元(二零一六年：無)、銀行利息收入港幣750萬元(二零一六年：港幣4,400萬元)、出售物業、廠房及設備之收益港幣350萬元(二零一六年：港幣900萬元)及應收賬款減值虧損撥回港幣890萬元(二零一六年：無)。包含在去年其他收入及收益者主要為其他利息收入港幣1,290萬元以及出售合資企業之收益港幣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5,410萬元增加約9%至港幣5,870萬元，乃由於本集團的銷售活動水平上升帶動銷售額。

本年度之行政費用為港幣2.029億元，而去年則為港幣2.072億元。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6.531億元，而去年則為港幣2.065億元。其他費用主要指應收聯營公司款項的已確認減值虧損港幣2.531億元(二零一六年：無)、就應收賬款確認的減值虧損港幣380萬元(二零一六年：港幣1,800萬元)以及就收購物業開發項目在預付款、按金及其他應收款確認的減值虧損港幣3.579億元(二零一六年：港幣1.794億元)。

## 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4.533億元，較去年產生之港幣6.266億元減少約28%。該項減少主要由於銀行及其他借款之平均未償還餘額較去年減少。

計入本年度損益之利息費用為港幣2.183億元，去年則為港幣1.268億元。該項增加主要由於資本化之財務成本款項較去年有所減少。

## 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一六年連續十三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證為中國「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。

於二零一七年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣13.55億元（二零一六年：港幣8.24億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
人民幣	1,342,864	815,268
港幣	5,398	3,063
美元	6,730	5,509
	<u>1,354,992</u>	<u>823,840</u>

於二零一七年三月三十一日，本集團之借款淨額（附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34.52億元（二零一六年：港幣67.94億元）。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）由去年的164%減少約90%至74%，主要由於減少一間於年內出售之附屬公司附帶之計息銀行及其他借款達港幣34.61億元。

未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利約為港幣12.225億元，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4.53億元（二零一六年：港幣6.27億元）之比率為2.7倍（二零一六年：0.01倍）。

## 借款及抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行借款償還期：		
一年內	412,398	1,733,333
於第二年內	574,460	915,854
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	11,264	1,532,391
須於報告期末一年內償還並 包括按要求還款條款之銀行借款	259,176	268,590
	<u>1,257,298</u>	<u>4,450,168</u>
其他借款償還期：		
一年內	1,745,908	1,308,131
於第二年內	–	1,859,226
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,803,354	–
	<u>3,549,262</u>	<u>3,167,357</u>
	<u><u>4,806,560</u></u>	<u><u>7,617,525</u></u>

上述借款按貨幣種類分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
人民幣	4,472,905	7,273,166
港幣	158,605	159,896
美元	175,050	184,463
	<u>4,806,560</u>	<u>7,617,525</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

於二零一七年三月三十一日，本集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.89億元（二零一六年：港幣2.02億元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團合計約港幣2.61億元（二零一六年：港幣3.71億元）之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣36.23億元（二零一六年：港幣18.15億元）之若干發展中物業；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣0.9億元（二零一六年：港幣1.78億元）之若干已竣工待售物業；
- (v) 本集團於二零一六年三月三十一日賬面總值為港幣1.97億元之若干按金；
- (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；
- (vii) 本集團分別於兩間（二零一六年：三間）物業相關附屬公司的70%及100%（二零一六年：100%）之股權；
- (viii) 本集團於一間聯營公司之30%（二零一六年：無）股權；及
- (ix) 本集團於一間物業相關實體之12%（二零一六年：無）股權，其於綜合財務狀況表列為可供出售投資。

## 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儘管近期出現緩慢貶值，但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。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值（該等銀行及其他借款佔本集團借款總額10%以下）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

於二零一七年三月三十一日，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28.28億元（二零一六年：港幣29.76億元）。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國及香港聘用合共約210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項不明朗因素的挑戰。為維持穩定及可持續的經濟發展，中國中央政府已實施多項政策。在過去的一年里，我們已看到去槓桿、去庫存及供給側改革等政府政策對中國經濟及保持經濟的穩定發展勢頭方面產生的積極影響。

就房地產行業而言，於二零一六年十二月舉行的中央經濟工作會議上，中國政府強調其於維持房地產市場的平穩健康發展的決心。會議提出「房子是用來住的、不是用來炒的」，表明政府將適時推出政策遏制房地產行業的投資風險，以抑制資產泡沫及金融市場風險。

本集團將一如既往地根據政府政策導向制定業務策略。過去幾年，本集團已分配相對較多資源至一級土地開發業務分部。本集團欣然獲悉該業務分部已開始對本集團的營運業績貢獻巨額利潤。未來，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房重建，以獲取價廉物美的土地儲備。

本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上中國穩健的房地產市場前景，本集團對其未來幾年的業務前景感到樂觀。

## 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準確及更迅速回應，及更為有效管理及落實業務流程。

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，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，三位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年十月十九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二零一七年四月二十五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九月十二日舉行之股東週年大會。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二零一六年九月十二日舉行之股東週年大會以及本公司分別於二零一六年五月二十六日、二零一六年十月十九日及二零一七年四月二十五日舉行之股東特別大會。

其他詳情將載於截至二零一七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，各董事確認於截至二零一七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**

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七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二零一七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二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 股東週年大會

本公司將於二零一七年九月十五日（星期五）召開二零一七年股東週年大會（「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，本公司將於二零一七年九月十二日（星期二）至二零一七年九月十五日（星期五）（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二零一七年九月十一日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（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二零一七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，二零一七年六月二十九日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、夏向龍先生及李霆博士（均為執行董事）；陸繼強先生及戴敬明博士（均為非執行董事）；以及黃繼昌先生、楊建剛先生及黃西華先生（均為獨立非執行董事）。

\* 僅供識別