

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)

**截至二零二一年三月三十一日止年度之全年業績**

**財務摘要：**

- 本年度之收入約為港幣1.296億元，較去年增加約319%。
- 本公司擁有人應佔本年度虧損約為港幣2.810億元，較去年減少17%。
- 於二零二一年三月三十一日，負債淨額與總權益比率為55%，保持在可控制水平。

沿海綠色家園有限公司\*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一年三月三十一日止年度（「本年度」或「二零二一財政年度」）之經審核綜合全年業績，連同截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核比較數據。以下財務資料摘錄自包含於本集團將予刊發的本集團二零二零／二一年年度報告內之經審核綜合財務報表。

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	4	129,588	30,964
銷售成本		<u>(96,178)</u>	<u>(27,846)</u>
毛利		33,410	3,118
其他收入及收益	5	163,181	144,546
市場推廣及銷售開支		(2,815)	(2,461)
行政費用		(120,487)	(158,930)
其他費用		(200,136)	(253,374)
財務成本	6	(143,155)	(166,909)
應佔合資企業之虧損		<u>(16,495)</u>	<u>(2,307)</u>
除稅前虧損		(286,497)	(436,317)
稅項	7	<u>1,340</u>	<u>66,752</u>
本年度虧損	8	(285,157)	(369,565)
<b>其他全面收益</b>			
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		297,566	(343,419)
重估樓宇(虧絀)盈餘		(13,237)	40,302
重估樓宇產生之遞延稅項抵免(開支)		3,299	(10,075)
出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免		2,864	1,153
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益(「以公允價值計量 且其變動計入其他全面收益」)之 財務資產之公允價值變動		<u>-</u>	<u>11,163</u>
本年度其他全面收益		<u>290,492</u>	<u>(300,876)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>5,335</u></u>	<u><u>(670,441)</u></u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
附註		
本年度虧損歸屬於：		
本公司擁有人	(281,028)	(336,784)
非控股權益	<u>(4,129)</u>	<u>(32,781)</u>
	<u><b>(285,157)</b></u>	<u><b>(369,565)</b></u>
本年度全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	(140)	(628,447)
非控股權益	<u>5,475</u>	<u>(41,994)</u>
	<u><b>5,335</b></u>	<u><b>(670,441)</b></u>
	港仙	港仙
每股虧損	10	
基本及攤薄	<u><b>(6.78)</b></u>	<u><b>(8.12)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		257,260	290,633
投資物業		77,718	71,890
使用權資產		15,390	18,197
於合資企業之權益		145,900	150,747
應收合資企業款項		118,318	109,445
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產		81,996	66,871
總非流動資產		696,582	707,783
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,339,330	1,523,550
已竣工待售物業		317,542	154,189
預付款、按金及其他應收款	11	6,929,097	5,769,142
應收聯營公司及合資企業款項		242,364	228,011
以公允價值計量且其變動計入損益之 財務資產		5,916	4,378
附抵押銀行存款		262,045	755,646
現金及銀行結餘		176,285	83,359
總流動資產		9,272,579	8,518,275
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	87,925	79,866
合約負債		171,992	224,834
其他應付款及應計負債		1,931,620	2,139,705
欠付本公司一名主要股東款項		220,876	143,727
租賃負債		2,151	2,552
應付稅金		173,212	159,372
付息之銀行及其他借款		1,972,859	340,799
總流動負債		4,560,635	3,090,855

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
淨流動資產	<u>4,711,944</u>	<u>5,427,420</u>
總資產減流動負債	<u>5,408,526</u>	<u>6,135,203</u>
<b>非流動負債</b>		
附息之銀行及其他借款	922,880	1,647,149
租賃負債	425	2,923
遞延稅項負債	<u>49,207</u>	<u>56,017</u>
總非流動負債	<u>972,512</u>	<u>1,706,089</u>
淨資產	<u><b>4,436,014</b></u>	<u><b>4,429,114</b></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	414,602	414,602
儲備	<u>3,948,641</u>	<u>3,948,781</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>4,363,243</b>	4,363,383
非控股權益	<u>72,771</u>	<u>65,731</u>
權益總額	<u><b>4,436,014</b></u>	<u><b>4,429,114</b></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

## 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」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋而編製。此外，綜合財務報表包括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。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干按重估金額或公允價值（倘適用）列賬之物業、廠房及設備、投資物業以及財務資產除外。

由於董事經考慮其上市地點認為港幣（「港幣」）為最適合之呈列貨幣，故綜合財務報表乃以本公司功能貨幣（「人民幣」）以外之港幣呈報。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈與本集團綜合財務報表編製相關的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2019冠狀病毒相關租金寬減（提早採納）
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒相關租金寬減（提早採納）

應用上述自二零二一年四月一日起生效的香港財務報告準則（修訂本）並未對本集團的會計政策產生任何重大影響。除香港財務報告準則第16號（修訂本）— 2019冠狀病毒相關租金寬減外，本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效之經修訂香港財務報告準則。應用該經修訂香港財務報告準則第16號的影響概述如下。

### 香港財務報告準則第16號(修訂本) – 2019冠狀病毒相關租金寬減(提早採納)

透過修訂本香港財務報告準則第16號中加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不列賬租金寬減列作修訂，為承租人就2019冠狀病毒疫情產生之租金寬減提供可行權宜方法進行會計處理。本集團於本年度並無發現租金寬減，因此提早採納該修訂本不會對其財務報表造成影響。

### 香港財務報告準則第16號(修訂本) – 二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒相關租金寬減(提早採納)

該修訂本為承租人可就2019冠狀病毒相關租金寬減的會計處理採用實際可行的權宜方法延長一年。租賃付款的減幅僅可影響由原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款延長至二零二二年六月三十日到期之付款。該修訂本自二零二一年四月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。本集團並無發現租金寬減，因此提早採納該修訂本不會對其財務報表造成影響。

## 3. 分類資料

本集團之經營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。經營分類之劃分與作為主要經營決策者(「主要經營決策者」)之董事會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。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：

- 物業發展分類乃指於中華人民共和國(「中國」)境內從事物業發展以作銷售；
- 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；
- 項目管理服務分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務；及
- 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。

## 分類收入及業績

本集團的收入及業績大部份來自在中國之業務。以下為按可報告及經營分類對本集團收入及業績之分析：

	物業發展		物業投資		物業管理服務		項目投資服務		綜合	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元								
<b>分類收入：</b>										
銷售予外界客戶	124,669	29,601	4,919	910	-	453	-	-	129,588	30,964
<b>收入分類細分：</b>										
主要地區市場										
鞍山	88,427	4,577	-	-	-	-	-	-	88,427	4,577
大連	3,653	25,024	-	-	-	-	-	-	3,653	25,024
上海	32,589	-	102	247	-	275	-	-	32,691	522
深圳	-	-	4,400	649	-	-	-	-	4,400	649
其他	-	-	417	14	-	178	-	-	417	192
總計	124,669	29,601	4,919	910	-	453	-	-	129,588	30,964
收入確認之時間										
按時間點	124,669	29,601	-	-	-	-	-	-	124,669	29,601
隨時間而轉移	-	-	4,919	910	-	453	-	-	4,919	1,363
總計	124,669	29,601	4,919	910	-	453	-	-	129,588	30,964
<b>分類業績：</b>										
分類(虧損)溢利	(184,930)	(378,025)	7,284	(1,223)	(3,515)	(2,970)	-	-	(181,161)	(382,218)
財務成本									(143,155)	(166,909)
利息收入									12,819	13,081
已回收利息開支									117,770	128,686
匯兌收益(虧損)淨額									780	(49)
應佔合資企業之虧損									(16,495)	(2,307)
其他未分配開支淨額									(77,055)	(26,601)
除稅前虧損									(286,497)	(436,317)

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、財務成本、利息收入、已回收利息開支、外匯差額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

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. 收入

本集團年內之收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>客戶合約收入</b>		
銷售物業	124,669	29,601
項目管理服務收入	–	453
<b>其他來源的收入</b>		
租賃收入	4,919	910
	<u>129,588</u>	<u>30,964</u>

## 5. 其他收入及收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入	9,512	12,239
出售物業、廠房及設備之收益	2,749	1,234
租賃修改收益	24	–
已回收利息開支 (附註11(a)(i))	117,770	128,686
其他利息收入	3,307	842
撥回預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損	–	243
豁免其他應付款及應計負債	28,584	–
其他	1,235	1,302
	<u>163,181</u>	<u>144,546</u>

## 6. 財務成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借款之利息	25,663	40,309
其他借款之利息 (附註11(a)(i))	117,770	128,686
租賃負債之利息	354	450
	<u>143,787</u>	<u>169,445</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(632)</u>	<u>(2,536)</u>
	<u><b>143,155</b></u>	<u><b>166,909</b></u>

年內資本化之借款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6.18% (二零二零年：6.18%) 計算。

## 7. 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	-	65
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	16	1,727
遞延稅項*	<u>(1,356)</u>	<u>(68,544)</u>
年內稅項總抵免	<u><b>(1,340)</b></u>	<u><b>(66,752)</b></u>

\* 截至二零二零年三月三十一日止年度確認的遞延稅項抵免主要由於撥回有關附屬公司註銷時的遞延稅項所致。

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、詮釋及慣例而計算得出之稅項開支。

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。

## 8. 本年度虧損

本年度虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	3,087	5,601
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(16)</u>	<u>(35)</u>
	<b><u>3,071</u></b>	<b><u>5,566</u></b>
已出售土地發展項目之賠償**	-	72,509
已售出竣工物業之成本	96,178	27,846
使用權資產折舊	2,706	3,428
出售物業、廠房及設備之收益	(2,749)	(1,234)
就發展中物業確認之減值虧損*	67,139	134,523
收購資產之結果*	20,202	-
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損*	42,836	20,988
匯兌(收益)虧損淨額	(780)	49
撥回預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損	-	(243)
短期租賃之租金開支	544	130
豁免其他應付款及應計負債	(28,584)	-
撇銷預付款、按金及其他應收款*	<b><u>46,379</u></b>	<b><u>1,210</u></b>

\* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

# 該金額為有關於過往年度出售的一個土地發展項目因施工進度延誤而導致買方產生額外成本之賠償。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度之股息(二零二零年：無)。

## 10. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損港幣281,028,000元(二零二零年：港幣336,784,000元)及截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度之已發行普通股4,146,020,285股計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於相關年度內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度的每股攤薄虧損。

## 11. 預付款、按金及其他應收款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他應收款(附註a)	3,462,179	3,298,509
日後收購土地使用權之按金(附註b)	3,379,987	2,386,657
預付經營費用及其他按金	86,931	83,976
	<u>6,929,097</u>	<u>5,769,142</u>

附註：

(a) 於二零二一年三月三十一日，其他應收款主要包括：

- (i) 天津和諧家園房地產開發有限公司(「天津和諧家園」)為沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「武漢沿海」，為本集團前附屬公司)的聯營公司，其應分派予武漢沿海之擔保股息(「擔保股息」)為港幣1,814,998,000元(二零二零年：港幣1,678,888,000元)。

天津和諧家園於天津擁有一處房地產開發項目。根據武漢沿海與天津和諧家園新股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園的擔保股息人民幣1,834,000,000元(相當於港幣2,169,952,000元)。根據有關於過往年度完成出售恒華集團有限公司之全部股權(「出售事項」)之出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。截至二零二一年三月三十一日止年度，並無收取擔保股息(二零二零年：人民幣300,000,000元)。於二零二一年三月三十一日，應收擔保股息之結餘為人民幣1,534,000,000元(相當於港幣1,814,998,000元)。

於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元（相當於港幣1,894,271,000元），以自天津和諧家園收取擔保股息的權利抵押。償還未償還貸款結餘的責任已於出售事項完成後轉讓予本集團。即使本集團未收取擔保股息，本集團仍有責任於二零一九年十一月一日（即貸款的初始到期日）前償還該款項。於本公佈日期，該筆貸款延至二零二一年十一月一日到期。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並未償還任何貸款（二零二零年：償還人民幣300,000,000元）。於二零二一年三月三十一日，未償還貸款結餘為人民幣1,301,000,000元（相當於港幣1,539,317,000元）。

貸款利息由本集團支付。然而，天津和諧家園同意向本集團支付等同於貸款利息的金額作為尚未支付擔保股息之利息。於截至二零二一年三月三十一日止年度，該貸款的應付貸款利息及尚未支付擔保股息所回收的利息開支為港幣117,770,000元（二零二零年：港幣128,686,000元）。

(ii) 根據上文所載之出售事項，就買方應付代價餘額應收買方港幣1,292,567,000元（二零二零年：港幣1,195,635,000元）。

(b) 該款項指收購於中國之土地使用權以供發展作銷售用途之付款。倘收購於其後終止，該等按金將全數退還。

## 12. 應付賬款

應付賬款於年末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	2,286	6,631
31至60日	-	2,698
61至90日	1,560	1,645
90日以上	<u>84,079</u>	<u>68,892</u>
	<u><u>87,925</u></u>	<u><u>79,866</u></u>

購買的平均信貸期為90日。本集團有適當的財務風險管理政策，確保所有應付款於獲授的信貸期內結清。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業發展

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

於本年度，本集團錄得合約銷售額港幣2,500萬元(二零二零年：港幣8,800萬元)，總建築面積則約為5,000平方米(二零二零年：11,000平方米)。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣500萬元(二零二零年：港幣1,500萬元)，本集團於該發展項目中擁有的權益為35%(二零二零年：35%)，且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為1,000平方米(二零二零年：5,000平方米)。

#### 物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。於管理物業投資組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況。為其利益起見，本集團可能會出售其部分投資物業。本年度的租金收入主要來自深圳的物業。

#### 項目管理服務

於本年度，本集團獲委聘為兩個(二零二零年：兩個)發展項目的項目經理，即北京灣項目II期及重慶賽洛城，兩個項目建設均已竣工。

#### 項目投資服務

於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無自經營此分類產生任何溢利。本集團將繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的有關機會。

## 財務回顧

### 整體表現

於本年度，本集團錄得收入港幣1.296億元，較去年之港幣3,100萬元增加約319%。於二零二一財政年度，本集團產生除稅前虧損港幣2.865億元，而去年則為港幣4.363億元。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣2.810億元，而去年則為港幣3.368億元。

### 收入

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於二零二一財政年度，收入由去年之約港幣3,100萬元增加約319%至約港幣1.296億元。本集團收入約96%（二零二零年：96%）來自物業銷售及約4%（二零二零年：4%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

### 物業銷售

於本年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣1.247億元，較去年之港幣2,960萬元增加約321%，而本集團交付之總建築面積為14,750平方米（二零二零年：3,200平方米），增加361%。二零二一財政年度之物業銷售收入來自銷售鞍山沿海新天地及上海金橋大廈，分別佔物業銷售收入總額約71%及26%。

### 租金收入

物業租金收入自去年之港幣90萬元增加至港幣490萬元。該增加主要是由於作出租用途的建築面積增加所致。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣730萬元（包括於本年度出售物業、廠房及設備之收益約港幣640萬元），而去年則錄得虧損港幣120萬元。

### 項目管理服務收入

於二零二一財政年度，本集團並無來自項目管理服務產生任何收入（二零二零年：港幣50萬元），原因是本集團正逐步退出此分類的業務。項目管理服務分類於本年度錄得虧損約港幣350萬元，而去年則為港幣300萬元。

## 毛利率

本年度之毛利率約為26%，而去年則為10%。毛利率提升主要是由於本年度出售的高價值物業所致。

## 其他收入及收益

本年度的其他收入及收益為港幣1.632億元，而去年為港幣1.445億元。本年度的其他收入及收益主要指已回收利息開支港幣1.178億元（二零二零年：港幣1.287億元）（見綜合財務報表附註11(a)(i)）、豁免其他應付款及應計負債港幣2,860萬元（二零二零年：無）、銀行利息收入港幣950萬元（二零二零年：港幣1,220萬元）、其他利息收入港幣330萬元（二零二零年：港幣80萬元）及出售物業、廠房及設備之收益為港幣280萬元（二零二零年：港幣120萬元）。

## 市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年的港幣250萬元略微增加約12%至港幣280萬元，原因為本集團增加銷售活動以促進其銷售。

行政開支由去年的港幣1.589億元減少約24%至港幣1.205億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

## 其他開支

本年度的其他開支為港幣2.000億元，而去年為港幣2.534億元。其他開支主要包括就發展中物業確認之減值虧損港幣6,710萬元（二零二零年：港幣1.345億元）、撇銷預付款、按金及其他應收款港幣4,640萬元（二零二零年：港幣120萬元）、註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損港幣4,280萬元（二零二零年：港幣2,100萬元）、法律訴訟之賠償港幣2,200萬元（二零二零年：港幣2,170萬元）及收購資產之結果港幣2,020萬元（二零二零年：無）。除上述者外，去年的其他開支主要包括有關於過往年度出售的一個土地發展項目之賠償港幣7,250萬元。

## 財務成本

於本年度，本集團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1.438億元，較去年產生之港幣1.694億元減少約15%。於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣1.432億元，而去年則為港幣1.669億元。該減少主要的原因是由於年內銀行及其他借款平均未償還結餘較去年有所減少所致。

## 財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃產生之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣4.383億元（二零二零年：港幣8.390億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
人民幣	429,249	823,280
港幣	6,270	13,032
美元（「美元」）	2,811	2,693
	<u>438,330</u>	<u>839,005</u>

於二零二一年三月三十一日，本集團之借款淨額（即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24.574億元（二零二零年：港幣11.489億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示）由去年的26%增加約29%至55%。

## 借款及抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣28.957億元(二零二零年：港幣19.879億元)，其中港幣12.618億元(二零二零年：港幣4.765億元)為浮息借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣9.229億元(二零二零年：港幣16.471億元)，佔借款總額約32%(二零二零年：83%)，而短期借款為港幣19.729億元(二零二零年：港幣3.408億元)，約佔借款總額的68%(二零二零年：17%)。於本年度，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為7.52%至10.80%(二零二零年：6.67%至10.80%)及2.22%至6.50%(二零二零年：2.95%至9.90%)。

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣5.530億元(二零二零年：港幣7.661億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息(見綜合財務報表附註11(a)(i))作抵押。

## 重大收購及出售

於本公佈日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

## 或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二零年：無)。

## 匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦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)均位於中國，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外，本集團大部分負債均以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無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。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約85名僱員（二零二零年：100名僱員）。於本年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣5,800萬元（二零二零年：港幣5,900萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。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、醫療保險及房屋津貼。

## 展望

去年發生的2019冠狀病毒疫情已對諸多行業造成干擾，不可避免地對中國乃至全球經濟構成了重大威脅。為應對危機，中央政府已實行一系列的嚴格措施以遏制疫情蔓延。隨著穩定跡象的顯現，我們認為消費者信心將逐漸恢復，潛在的住房需求亦將逐漸恢復。然而，本集團的建築及銷售進程可能因2019冠狀病毒疫情而面臨短期波動。本集團仍對房地產市場的前景及展望持謹慎樂觀態度。

在房地產市場出現該等深遠變化的背景下，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資。

展望未來，藉助本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，作為一項持續的業務活動及作為補充低成本土地儲備的一種方式，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將物色將使本集團於未來數年受益的不同業務重振機遇。

## 遵守企業管治守則

本公司了解良好的企業管治常規的重要性並致力於為全體股東維持穩健的內部監控、提供透明度及問責制度。本公司於本年度繼續採納及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文第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。彼亦為本公司之創辦人之一及主要股東，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第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，一名非執行董事未能出席於二零二零年九月十七日舉行之本公司股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他事務在身，董事會主席江鳴先生未能出席二零二零年股東週年大會。然而，執行董事林振新先生已根據本公司細則主持二零二零年股東週年大會。林先生具備足夠能力及知識於二零二零年股東週年大會上與股東溝通。

其他詳情將載於截至二零二一年三月三十一日止年度之年報中之企業管治報告。

## 董事進行證券交易

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」)作為本公司就董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認於本年度彼等一直遵守標準守則之規定。可能擁有本集團未發佈內幕消息之有關僱員亦須遵守不比標準守則所載條款寬鬆的書面指引。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何股份。

## 核數師之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零二一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，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)確認與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一致。立信德豪所進行之有關工作，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，故立信德豪並未就本公佈發出任何保證。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論本集團內部審計部門之審核目標、範圍及報告。本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。

## 股東週年大會

本公司擬於二零二一年九月十七日(星期五)召開應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)，召開二零二一年股東週年大會之通告將按上市規則規定之方式於適當時候刊登並寄發予本公司股東。

## 股息

董事會不建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度之股息(二零二零年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年九月十四日(星期二)至二零二一年九月十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席二零二一年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二零二一年九月十三日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港分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54樓)辦理登記手續。

## 刊登年報

本集團載有上市規則所規定一切資料之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報將適時寄發予股東並在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.coastal.com.cn>)刊登。

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司\*  
主席  
江鳴

香港，二零二一年六月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、夏向龍先生、李霆博士及林振新先生(均為執行董事)；朱國強先生及邱貴忠先生(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)。