

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)

**截至二零二六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1.074億元，而去年則為港幣1.158億元。
- 本公司擁有人應佔本年度虧損約為港幣4.789億元，而去年則為虧損約港幣3.819億元。

沿海綠色家園有限公司\*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二六年三月三十一日止年度（「本年度」或「二零二六財政年度」）之經審核綜合全年業績，連同截至二零二五年三月三十一日止年度的經審核比較數據。以下財務資料乃摘錄自載於本集團將刊發之本集團二零二五／二六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**  
截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收入	5	107,409	115,838
銷售成本		<u>(105,523)</u>	<u>(220,737)</u>
<b>毛利／(毛損)</b>		<b>1,886</b>	<b>(104,899)</b>
其他收入及收益	6	6,799	20,692
市場推廣及銷售開支		(1,974)	(109)
行政費用		(34,202)	(54,412)
應收賬款之減值虧損撥回／(撥備)		46	(615)
預付款、按金及其他應收款之 減值虧損淨額		(120,364)	(95,107)
應收聯營公司款項之 減值虧損		-	(27,888)
其他開支		(56,549)	(44,314)
持有以供開發待售物業之土地之撇減 財務成本	7	<u>(278,324)</u>	<u>(41,475)</u>
		<u>(20,399)</u>	<u>(30,839)</u>
<b>除稅前虧損</b>	9	<b>(503,081)</b>	<b>(378,966)</b>
所得稅抵免／(開支)	8	<u>24,156</u>	<u>(2,895)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(478,925)</u></b>	<b><u>(381,861)</u></b>
<b>本年度其他全面收益／(開支)</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淨額		38,216	(44,456)
重估租賃物業虧絀		(3,778)	(46,372)
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之權益投資之公允價值 變動，除稅後淨額		<u>5,007</u>	<u>(20,072)</u>
<b>本年度其他全面收益／(開支)</b>		<b><u>39,445</u></b>	<b><u>(110,900)</u></b>
<b>本年度全面開支總額</b>		<b><u>(439,480)</u></b>	<b><u>(492,761)</u></b>

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
<b>本年度虧損歸屬於：</b>			
本公司擁有人		(478,924)	(381,861)
非控股權益		(1)	—
		<u>(478,925)</u>	<u>(381,861)</u>
<b>本年度全面開支總額歸屬於：</b>			
本公司擁有人		(439,487)	(493,134)
非控股權益		7	373
		<u>(439,480)</u>	<u>(492,761)</u>
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>			
基本及攤薄	11	<u>(115.51)</u>	<u>(92.10)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		83,739	92,614
投資物業		2,152	2,059
於聯營公司之權益		–	–
應收聯營公司款項		–	–
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		51,232	41,986
應收賬款	12	35,849	67,011
		<u>172,972</u>	<u>203,670</u>
<b>流動資產</b>			
持有以供開發待售物業之土地		345,433	606,829
已竣工待售物業		41,718	145,858
應收賬款	12	74,206	33,834
預付款、按金及其他應收款	13	304,982	404,034
附抵押銀行存款		105	101
現金及銀行結餘		650	2,091
		<u>767,094</u>	<u>1,192,747</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計負債	14	106,639	33,968
欠付本公司一名主要股東款項		282,403	267,895
欠付董事款項		2,333	2,166
付息之銀行及其他借款		140,445	150,854
		<u>531,820</u>	<u>454,883</u>

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
淨流動資產		<u>235,274</u>	<u>737,864</u>
總資產減流動負債		<u>408,246</u>	<u>941,534</u>
非流動負債			
附息之銀行及其他借款		-	73,361
遞延稅項負債		<u>9,972</u>	<u>30,419</u>
		<u>9,972</u>	<u>103,780</u>
淨資產		<u><u>398,274</u></u>	<u><u>837,754</u></u>
股本及儲備			
股本	15	414,602	414,602
儲備		<u>(20,182)</u>	<u>418,172</u>
本公司擁有人應佔權益		394,420	832,774
非控股權益		<u>3,854</u>	<u>4,980</u>
權益總額		<u><u>398,274</u></u>	<u><u>837,754</u></u>

## 附註

### 1. 一般資料

沿海綠色家園有限公司\*（「**本公司**」）為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。本公司註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda，及本公司主要營業地點為香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。

本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）主要經營以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 項目管理服務
- 項目投資服務

本公司董事（「**董事**」）認為，本公司控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Coastal International Holdings Limited。

### 2. 編製及呈列基準

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會計準則以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）所規定之適用披露事項。其乃根據歷史成本慣例編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產乃按重估金額或公允價值（如適用）計量除外。

綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣人民幣（「**人民幣**」）以外之港幣（「**港幣**」）呈報。董事經基於公司上市地點認為港幣為適合之呈列貨幣，及除非另有指明，所有數值均約整至最接近千位數。

於編製綜合財務報表時，董事已就本集團所產生之經常性虧損考慮其未來流動資金。本集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣4.789億元，及截至該日本集團的附息之銀行及其他借款以及欠付本公司一名主要股東款項合共約為港幣4.228億元，其中約港幣1.404億元將於未來十二個月內到期償還及約港幣2.824億元須按一名主要股東的要求償還，而其可用現金及銀行結餘僅約為港幣70萬元。

此外，截至二零二六年三月三十一日止年度，於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金港幣80,000,000元仍未償還且未獲悉數償還。於二零二五年九月十六日，本集團與貸款人訂立結算協議，據此，原有到期違約問題已獲解決，相關借款已按修訂本金還款條款延長。根據修訂後的條款，本金須自協議日期起於最初12個月的期限內分期償還，且在根據首12個月還款計劃如期結清最後一期款項後，貸款期限將自動延長至24個月。除違約情況外，貸款人於貸款期限內無權要求立即償還未償還的本金。該等其他借款繼續以本集團賬面值約為港幣81,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團根據和解協議按期償還本金港幣14,230,000元，另於協議訂立前已償還本金港幣2,000,000元。於二零二六年三月三十一日，該等其他借款的本金港幣63,770,000元仍未償還。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團已就該等借款支付利息合共港幣12,346,000元。此外，於報告日期後，即二零二六年四月十三日，本集團另一筆本金為港幣73,560,000元的其他借款已到期，並截至綜合財務報表獲批准日期仍未償還。該借款以本集團賬面值為港幣23,402,000元的按公允價值計入其他全面收益的金融資產作抵押，並由本集團一名主要股東以其個人資產提供個人擔保作為額外支持。於二零二六年四月二十二日，本集團進一步將抵押應收賬款港幣108,383,000元作為該借款的額外抵押品。於二零二六年三月三十一日，該借款的逾期利息為港幣2,344,000元。本集團一直與貸款人就重續或延長以上其他借款融資進行磋商。

就貸款協議下的違約狀況而言，該港幣73,560,000元借款的逾期本金及利息未償還構成協議條款所定義的違約事件。一旦發生違約，貸款人有權出售、轉讓或以其他方式處置任何抵押資產。截至綜合財務報表獲批准之日，貸款人均未要求立即償還未償還的本金，亦未行使其佔有抵押資產的權利。

該等事件及情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

儘管存在上述情況，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，持續經營基準的有效性取決於本集團未來業務的成功、產生充足現金流量以應付到期債務的能力以及再融資或重組其借款以令本集團可滿足其未來營運資金及融資需要的能力。

此外，基於以下考慮因素，董事認為本集團將能夠撥付其未來融資需求及營運資金：

- 董事已詳細審閱本集團由二零二六年三月三十一日起計不少於十五個月的營運資金預測，其中計及本集團預計的未來營運資金；
- 本集團一直就將有關借款以及其他應付款的還款重續、置換或延長至本集團有足夠營運資金應付還款的日期，與借款的貸款人及債權人磋商；
- 本集團一直執行措施以加速已竣工持作待售物業的銷售，及加快收取銷售所得款項及其他應收款項；
- 於適當時候出售其非核心資產；
- 本集團一直採取積極措施控制行政成本；

- 本公司主要股東已承諾於本集團財務狀況足以支持其償還所欠債務約港幣2.824億元前不會要求本集團作此償還。此外，主要股東於二零二六年五月按與上述港幣2.824億元相同的條款進一步為本集團墊資港幣50萬元，以改善本集團的流動資金狀況，並同意為本集團提供持續財務支持及充足資金以履行其到期責任。

鑒於上文所述，董事認為，本集團將擁有足夠財務資源以便其能夠履行其到期責任並按持續經營基準繼續營運。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

儘管存在上述情況，董事能否實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否按持續經營基準繼續營運將取決於本集團能否在不久的將來產生充足融資及經營現金流量。

倘本集團無法按持續經營基準繼續營運，則需要作出調整以將資產的價值撇減至其可收回金額，就可能產生的進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

### 3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

#### 本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則會計準則之修訂本，有關準則乃就本集團於二零二五年四月一日開始之財政年度生效：

香港會計準則第21號(修訂本)                      *缺乏可兌換性*

本年度應用香港財務報告準則會計準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</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資企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算惡性通脹呈列貨幣 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

董事預計，除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，應用新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂本將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

### 香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露，規定了財務報表呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該項新訂香港財務報告準則會計準則於延續多項香港會計準則第1號中要求的同時，亦引入新規定，要求於損益表中呈列規定類別及界定小計項目；於財務報表附註中提供關於管理層定義的績效指標的披露，並改進財務報表中披露資訊的匯總與分拆。此外，香港會計準則第1號中的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號之中。同時，對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利也進行了少許修訂。香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新訂準則預期將影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

#### 4. 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（「**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；及
- 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。

## 分類收入及業績

本集團的收入及業績大部分來自在中國之業務。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		項目管理服務		綜合	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
<b>分類收入：</b>								
銷售予外界客戶	<u>107,151</u>	<u>113,712</u>	<u>258</u>	<u>2,126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,409</u>	<u>115,838</u>
<b>收入分類細分：</b>								
主要地區市場								
大連	-	113,712	-	-	-	-	-	113,712
東莞	-	-	128	207	-	-	128	207
上海	-	-	46	70	-	-	46	70
深圳	<u>107,151</u>	<u>-</u>	<u>84</u>	<u>1,849</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,235</u>	<u>1,849</u>
總計	<u>107,151</u>	<u>113,712</u>	<u>258</u>	<u>2,126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,409</u>	<u>115,838</u>
<b>收入確認之時間：</b>								
按時間點	<u>107,151</u>	<u>113,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,151</u>	<u>113,712</u>
隨時間而轉移	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>258</u>	<u>2,126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>258</u>	<u>2,126</u>
總計	<u>107,151</u>	<u>113,712</u>	<u>258</u>	<u>2,126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,409</u>	<u>115,838</u>
<b>分類業績：</b>								
分類虧損	<u>(462,736)</u>	<u>(282,753)</u>	<u>(1,301)</u>	<u>(2,537)</u>	<u>(354)</u>	<u>(1,071)</u>	<u>(464,391)</u>	<u>(286,361)</u>
財務成本							(20,399)	(30,839)
利息收入							4,479	2,690
匯兌(虧損)/收益淨額							(735)	22
應收聯營公司款項之 減值虧損							-	(27,888)
其他未分配開支淨額							<u>(22,035)</u>	<u>(36,590)</u>
除稅前虧損							<u>(503,081)</u>	<u>(378,966)</u>

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、匯兌差額淨額及應收聯營公司款項之減值虧損淨額。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。

## 主要客戶之資料

個別佔本集團總銷售額超過10%之客戶收入載列如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
客戶A <sup>1</sup>	107,151	不適用 <sup>2</sup>
客戶B <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	111,528

<sup>1</sup> 指物業發展分類之物業銷售收入。

<sup>2</sup> 由於該等客戶的收入佔相應年度總銷售額不足10%，故未予披露。

## 地域資料

本集團之非流動資產(不包括應收聯營公司款項、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產及應收賬款)之資料(根據資產之地理位置釐定)如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
中國	4,874	8,560
香港	<u>81,017</u>	<u>86,113</u>
	<u><b>85,891</b></u>	<u><b>94,673</b></u>

## 分類資產及負債

主要經營決策者主要根據收入及分類溢利／虧損評估分類表現，及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。

## 5. 收入

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	107,151	113,712
其他來源的收入		
租賃收入—固定付款	258	2,126
	<u>107,409</u>	<u>115,838</u>

## 6. 其他收入及收益

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之		
股權投資的股息收入	1,115	7,114
服務費收入	1,063	10,532
出售物業、廠房及設備之收益	10	—
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之收益	64	—
建設成本及經營開支超額撥備	—	208
銀行利息收入	1	10
其他利息收入	4,478	2,680
其他	68	148
	<u>6,799</u>	<u>20,692</u>

## 7. 財務成本

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行借款之利息	332	5,339
其他借款之利息	<u>20,067</u>	<u>25,500</u>
	<u><b>20,399</b></u>	<u><b>30,839</b></u>

## 8. 所得稅(抵免)／開支

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
企業所得稅(「企業所得稅」)		
過往年度撥備不足	-	2,881
遞延稅項	<u>(24,156)</u>	<u>14</u>
年內稅項(抵免)／支出總額	<u><b>(24,156)</b></u>	<u><b>2,895</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%。

## 9. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	<u>432</u>	<u>400</u>
員工成本：		
薪金及其他福利(包括董事酬金)	15,819	28,979
退休金計劃供款	<u>647</u>	<u>608</u>
	<u><b>16,466</b></u>	<u><b>29,587</b></u>
總租金收入	(258)	(2,126)
減：收取租金的投資物業所產生之 直接營運開支	<u>72</u>	<u>52</u>
租金收入淨額	<u><b>(186)</b></u>	<u><b>(2,074)</b></u>

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
核數師酬金	600	600
已售出竣工物業之成本	105,523	220,685
使用權資產折舊	-	750
持有以供開發待售物業之土地之撇減 (附註a)	278,324	41,475
已竣工待售物業之撇減*	2,056	481
應收賬款之減值虧損(撥回)／撥備	(46)	615
預付款、按金及其他應收款之 減值虧損淨額	120,364	95,107
物業、廠房及設備之減值虧損*	5,000	-
應收聯營公司款項之減值虧損	-	27,888
使用權資產之減值虧損*	-	1,376
出售附屬公司之虧損*	-	30,926
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之 虧損淨額*	-	206
匯兌虧損／(收益)淨額	735	(22)
法律索賠虧損*(附註b)	19,526	-
短期租賃之租金開支	508	318
投資物業之公允價值變動*	-	9,859
重新計量財務擔保合約*	29,155	574

\* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

附註：

- (a) 根據獨立合資格專業估值師進行的估值，截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，該金額指將位於沈陽之持有以供開發待售物業之土地撇減至其可變現淨值。
- (b) 於本年度，深圳市福田區人民法院就一名債權人對本公司一間已清算的附屬公司提出的清算糾紛作出裁決。該裁決要求本集團償還未償還結餘人民幣16,500,000元連同逾期利息。據此，於二零二六年三月三十一日，本集團已於「其他開支」項下確認約港幣19,526,000元的法律索賠虧損，並計入其他應付款項。

## 10. 股息

董事會不建議派付截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度之股息。

## 11. 每股虧損

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(478,924)</u>	<u>(381,861)</u>
	二零二六年	二零二五年
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的年內已發行普通股 加權平均股數	<u>414,602,028</u>	<u>414,602,028</u>

由於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

## 12. 應收賬款

應收賬款主要包括物業銷售所得款項。有關物業銷售的代價應根據相關買賣協議的條款收取。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收賬款	110,675	101,483
減值撥備	<u>(620)</u>	<u>(638)</u>
	110,055	100,845
非即期部分	<u>(35,849)</u>	<u>(67,011)</u>
即期部分	<u><u>74,206</u></u>	<u><u>33,834</u></u>

應收賬款於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
一年內	-	100,845
一至兩年	<u><u>110,055</u></u>	<u><u>-</u></u>

### 13. 預付款、按金及其他應收款

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
其他應收款	920,874	1,141,368
預付經營開支及其他按金	<u>23,517</u>	<u>20,813</u>
	944,391	1,162,181
減值撥備	<u>(639,409)</u>	<u>(758,147)</u>
	<u><u>304,982</u></u>	<u><u>404,034</u></u>

### 14. 其他應付款及應計負債

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
其他應付款	43,671	20,303
其他應計經營開支	20,122	6,448
應付銷售稅及其他稅金	12,024	6,647
財務擔保合約	<u>30,822</u>	<u>570</u>
	<u><u>106,639</u></u>	<u><u>33,968</u></u>

## 15. 股本

	普通股數目	股本 港幣千元
法定：		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日及 二零二六年三月三十一日每股面值港幣1.00元之 普通股	<u>700,000,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月 一日、二零二五年三月三十一日及二零二六年 三月三十一日每股面值港幣1.00元之普通股	<u>414,602,028</u>	<u>414,602</u>

## 16. 資產抵押

於報告期末，本集團已將若干資產抵押，作為本集團及獨立第三方獲授之銀行貸款及其他借款之擔保。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業、廠房及設備	81,000	86,000
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產	23,402	19,571
已竣工待售物業	40,050	142,615
應收賬款	35,767	–
抵押銀行存款	<u>105</u>	<u>101</u>
	<u>180,324</u>	<u>248,287</u>

## 17. 報告期結束後重大事項

除本公佈所披露者外，據董事會所知，自本年度結束起及直至本公佈日期，概無發生對本集團營運、財務及貿易前景擁有重大影響的事項。

## 獨立核數師報告摘要

下列為本集團截至二零二六年三月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

## 意見

我們認為，綜合財務報表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會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二六年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務業績及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

## 有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2， 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約港幣4.789億元，及截至該日， 貴集團的付息之銀行及其他借款以及應付 貴公司一名主要股東款項合共約港幣4.228億元，其中約港幣1.404億元將於未來十二個月內到期償還及約港幣2.824億元將按一名主要股東的要求償還，而其可用現金及銀行結餘僅約港幣70萬元。

此外，截至二零二六年三月三十一日止年度，於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金港幣80,000,000元仍未償還且未獲悉數償還。於二零二五年九月十六日，本集團與貸款人訂立結算協議，據此，原有到期違約問題已獲解決，相關借款已按修訂本金還款條款延長。根據修訂後的條款，本金須自協議日期起於最初12個月的期限內分期償還，且在根據首12個月還款計劃如期結清最後一期款項後，貸款期限將自動延長至24個月。除違約情況外，貸款人於貸款期限內無權要求立即償還未償還的本金。該等其他借款繼續以本集團賬面值約為港幣81,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團根據和解協議按期償還本金港幣14,230,000元，另於協議訂立前已償還本金港幣2,000,000元。於二零二六年三月三十一日，該等其他借款的本金港幣63,770,000元仍未償還。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團已就該等借款支付利息合共港幣12,346,000元。此外，於報告日期後，即二零二六年四月十三日，本集團另一筆本金為港幣73,560,000元的其他借款已到期，並截至綜合財務報表獲批准日期仍未償還。該借款以本集團賬面值為港幣23,402,000元的按公允價值計入其他全面收益的金融資產作抵押，並由本集團一名主要股東以其個人資產提供個人擔保作為額外支持。於二零二六年四月二十二日，本集團進一步將抵押應收賬款港幣108,383,000元作為該借款的額外抵押品。於二零二六年三月三十一日，該借款的逾期利息為港幣2,344,000元。本集團一直與貸款人就重續或延長以上其他借款融資進行磋商。

就貸款協議項下的違約狀況而言，該筆港幣73,560,000元借款的逾期本金及利息未償還已構成其條款項下的違約事件。一旦發生違約，貸款人有權出售、轉讓或以其他方式處置任何抵押資產。截至綜合財務報表獲批准日期，貸款人均未要求立即償還未償還的本金，亦未行使其佔有抵押資產的權利。

該等事件及情況表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。 貴公司董事經考慮 貴集團正採取的計劃及措施後認為， 貴集團將能夠持續經營。我們並無就此事項修改意見。

## 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1.072億元（二零二五年：港幣1.137億元）。該銷售額來自出售中國深圳市福田中心區福中三路諾德金融中心主樓第38層38A及38B室。

#### 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。於管理投資物業組合時，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。於本年度，本集團錄得租金港幣30萬元（二零二五年：港幣210萬元）。該減少乃由於出售中國深圳市福田中心區福中三路諾德金融中心主樓第38層38A及38B室（為本集團所持投資物業）所致。

#### 項目管理服務

自二零二五年起，本集團不再擔任發展項目（即北京灣項目II期及重慶賽洛城）的項目經理，兩個項目建設均已竣工。

## 財務回顧

### 整體表現

於本年度，本集團錄得收入港幣1.074億元，而去年則為港幣1.158億元。本集團於本年度的淨虧損為港幣4.789億元（二零二五年：港幣3.819億元）。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣4.789億元（二零二五年：港幣3.819億元）。本年度每股基本虧損為115.51港仙（二零二五年：92.10港仙）。

### 收入

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於二零二五財政年度，本集團收入約99%（二零二五年：98%）來自物業銷售及約1%（二零二五年：2%）來自物業租金收入。

### 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1.072億元，而去年則為港幣1.137億元。本年度之物業銷售收入主要來自出售中國深圳市福田中心區福中三路諾德金融中心主樓第38層38A及38B室，佔物業銷售收入總額100%。

### 租金收入

物業租金收入自去年之港幣210萬元輕微減少至港幣30萬元。該減少主要是由於出售中國深圳市福田中心區福中三路諾德金融中心主樓第38層38A及38B室（為本集團所持投資物業）所致。物業投資分類於本年度錄得虧損約港幣130萬元，而去年則為虧損約港幣250萬元。

## 項目管理服務收入

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無於項目管理服務產生任何收入，原因是本集團正逐步撤出此分類的業務。項目管理服務分類於本年度錄得虧損約港幣40萬元，而去年則為虧損約港幣110萬元。

## 毛利／(毛損)

本年度之毛利率約為2%，而去年之負毛利率則為91%。本年度毛利率主要是由於截至二零二六年三月三十一日止年度確認出售位於中國深圳市福田中心區福中三路諾德金融中心主樓第38層38A及38B室的銷售收入，且該收入略高於該物業的賬面值所致。而去年之負毛利率主要是因為政府當局有關土地收回的補償金額低於物業的賬面值所致。

## 其他收入及收益

本年度的其他收入及收益為港幣680萬元，而去年則為港幣2,070萬元。該減少主要是由於本年度確認以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資的股息收入約港幣110萬元以及服務費收入約港幣110萬元，而二零二五年財政年度錄得以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資的股息收入約港幣710萬元以及服務費收入約港幣1,050萬元。

## 市場推廣、銷售及行政費用

本年度之市場推廣及銷售費用為港幣190萬元，而去年則產生市場推廣及銷售費用港幣10萬元，乃由於本年度為推動諾德金融中心的銷售而進行的銷售活動。

行政費用由去年之港幣5,440萬元減少約37.1%至港幣3,420萬元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

### **應收賬款之減值虧損、預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額、應收聯營公司款項之減值虧損、持有以供開發待售物業之土地之撇減、發展中物業之撇減及已竣工待售物業之撇減**

於本年度，應收賬款之減值虧損撥回為港幣5萬元（二零二五年：減值虧損撥備港幣60萬元）；預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額為港幣1.204億元（二零二五年：港幣9,510萬元）；應收聯營公司款項之減值虧損為零（二零二五年：港幣2,790萬元）；以及持有以供開發待售物業之土地之撇減、發展中物業之撇減及已竣工待售物業之撇減之總額為港幣2.803億元（二零二五年：港幣4,200萬元）。

所產生之減值虧損乃主要由於中國物業市場嚴重下行，導致近年來物業價值總體大幅下降。

### **其他開支**

於本年度，本集團產生其他開支港幣5,650萬元，較去年之港幣4,430萬元增加約27.6%。該增加乃主要由於法律索賠虧損港幣1,950萬元（二零二五年：無）及重新計量財務擔保合約港幣2,920萬元（二零二五年：港幣60萬元）所致。

### **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2,040萬元，較去年產生之港幣3,080萬元減少約33.8%。於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣2,040萬元，而去年則為港幣3,080萬元。財務成本減少主要是由於本年度平均銀行借款結餘減少所致。

### **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，輔以銀行及其他借款。

於二零二六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括附抵押銀行存款）約為港幣80萬元（二零二五年：港幣220萬元）。現金及銀行結餘（包括附抵押銀行存款）按貨幣種類分析如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
人民幣	216	673
港幣	484	1,071
美元（「美元」）	55	448
	<u>755</u>	<u>2,192</u>

於二零二六年三月三十一日，本集團之借款淨額（即付息之銀行及其他借款、應付本公司一名主要股東款項減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣4.221億元（二零二五年：港幣4.899億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔權益的百分比表示）由去年的58%增加約47%至105%，維持在可控水平。

## 借款及抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣1.404億元（二零二五年：港幣2.242億元），其中港幣310萬元（二零二五年：港幣7,380萬元）為浮動利率借款，餘下為固定利率借款。長期借款為零（二零二五年：港幣7,340萬元），佔借款總額約0%（二零二五年：33%），而短期借款為港幣1.404億元（二零二五年：港幣1.509億元），佔借款總額約100%（二零二五年：67%）。於二零二六年三月三十一日，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為10.8%至12%（二零二五年：10.8%至12%）及4%（二零二五年：4%至6.15%）。

於二零二六年三月三十一日，授予本集團的融資總額為港幣310萬元(二零二五年：港幣1.276億元)，其中港幣310萬元(二零二五年：港幣1.274億元)已使用。

於二零二六年三月三十一日，銀行及其他借款乃以本集團賬面總值為港幣1.044億元(二零二五年：港幣2.115億元)之若干資產(包括土地及樓宇、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產、應收賬款及已竣工待售物業)、本公司主要股東提供之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出之公司擔保作抵押。

## 重大收購及出售

於二零二五年三月二十日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司上海潤翔福貿實業有限公司(「賣方A」)與深圳新藝華建築裝飾工程有限公司(「買方」)訂立38A室協議，據此，賣方A已同意根據38A室協議之條款出售且買方已同意收購38A室，代價為人民幣47,438,578元。

於二零二五年三月二十日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司沿海綠色創建(深圳)管理諮詢有限公司(「賣方B」)與買方訂立了38B室協議，據此，賣方B已同意根據38B室協議之條款出售且買方已同意收購38B室，代價為人民幣50,561,422元。

截至本公佈日期，買方已分別以現金向賣方A及賣方B悉數支付買賣38A室及38B室的代價。此項交易已完成。

除上文所述者外，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

於二零二六年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二五年：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。儘管人民幣於本年度持續貶值，但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）均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干佔本集團借款總額約45.4%（二零二五年：35.7%）以港幣計值之銀行及其他借款外，本集團所有其他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

於二零二六年三月三十一日，本集團在中國及香港約有28名僱員（二零二五年：55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1,650萬元（二零二五年：港幣2,960萬元）。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鉤之分紅外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

## 展望

儘管中國的業務活動於過去一年逐漸復甦，但由於美國的貿易關稅政策引發貿易緊張及持續的地緣政治緊張局勢，整體業務環境仍充滿挑戰。中央政府繼續積極監管宏觀經濟以及推出多項經濟政策及措施以支持中國房地產市場及激活資本市場，以及改善不同行業的業務環境。在該等積極因素推動下，中國經濟整體呈現好轉的跡象，儘管消費者信心依然保持謹慎及房地產行業於短期內仍處於調整週期。本集團將審慎關注房地產市場的前景及展望，並適時抓住投資機會。

面對行業挑戰，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略，堅定不移地履行本集團之使命和企業責任。

展望未來，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，本集團將繼續謹慎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，本集團亦將尋找可使本集團於未來數年受益的不同發展商機。

## 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C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文，惟下文所述偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.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予分開，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乃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。

有關本公司其他企業管治常規的其他資料載於截至二零二六年三月三十一日止年度之年度報告中之企業管治報告，該年度報告將於適當時候寄發予本公司股東。

## **董事進行證券交易**

本公司已採納上市規則附錄C3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。經作出特定查詢後，全體董事均確認於本年度或（如適用）於二零二六財政年度擔任董事的任期內，彼等一直遵守標準守則所載之規定。可能掌握本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須遵守書面指引，指引條文不比標準守則所載條款寬鬆。

## **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、出售或贖回本公司任何股份。

## 未能遵守上市規則及補救措施

就出售諾德金融中心而言，由於本集團於12個月期間內向買方出售38A室及38B室（「出售事項」），根據上市規則第14.22條，所有出售事項均須合併計算，並視作單一交易處理。由於一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項按合併基準計算構成上市規則第14.06(4)條項下一項非常重大的出售，因此須遵守上市規則第14章項下的報告、公佈及股東批准要求。該交易於未經股東批准程序的情況下完成。

本公司認為其未能遵守上市規則第14章，主要是由於本公司對第14章的誤解所致。為避免類似事件再次發生，本公司已採取並將採取以下補救及預防措施：

為糾正守日後出現不遵守上市規則之情況，

1. 負責部門與團隊架構：財務部及公司秘書主要負責監督上市規則合規。財務部及公司秘書由一位經驗豐富的會計師領導，該會計師在財務報告及企業融資行業擁有多年專業經驗，熟悉上市規則。明確的職責劃分可減少關於應由誰評估收入確認及上市規則合規所產生的歧義。負責人的豐富經驗有助於正確詮釋複雜的會計及監管要求。當職責分工與上報途徑明確界定時，相關責任人更有可能及早發現並糾正錯誤。

2. 評估上市規則影響的程序：部門主管須每週向財務部及公司秘書提交初步評估報告，以供審閱。交易首先由財務部進行初步審閱，以計算第14章項下的適用百分比比率。隨後，公司秘書將評估該交易是否須根據第13章及第14章的規定進行申報，是否屬於「一般及日常業務範圍」，或是否符合豁免條件。公司秘書將據此向董事會匯報。透過頻繁的（每週）審閱，有助於及時發現可能觸發申報或會計影響的交易，從而降低分類錯誤或遺漏的風險。要求各部門主管每週匯報，可確保交易獲得例行篩查，兩級審查機制（先由財務部審查，再由公司秘書審查）則能實現職責分離及獨立評估。
3. 諮詢外部顧問意見：倘交易涉及複雜條款、關聯方，或對上市規則的詮釋存在不確定性，則會諮詢外部法律顧問的意見。外部專家的意見可降低因誤解上市規則而產生的風險，並支持得出具有說服力的結論。外部意見能提供獨立觀點，協助解決模稜兩可的情況，並在報告發佈前確保披露／處理方式正確無誤。
4. 董事會的角色：董事會將密切監督交易，並負責根據財務部及公司秘書的建議，批准須予申報的交易。董事會層級的審查可確保高層監督、支持公司治理，並為重大決策提供最終審閱層級。將重大事項上報董事會審議，可降低因營運團隊作出不當處理的可能性，並確保高層承擔責任。
5. 諮詢聯交所：諮詢聯交所指（於有需要時）與上市團隊展開溝通並尋求指引，以確保遵守上市規則及相關法規。直接與監管機構／上市主管機構溝通，可確保對相關規定的詮釋符合監管機構的預期。及早向聯交所進行澄清，不僅能降低監管風險，更有助於避免因內部詮釋錯誤而導致的錯報。

於本公佈日期，上述補救及預防措施已實施。

## 獨立核數師之工作範圍

經本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司（「栢淳」）同意，本公佈中所載有關本集團截至二零二六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，與本集團截至二零二六年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載之款額相符。栢淳就上述工作範圍所進行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所進行的鑒證工作，因此，栢淳沒有對本公佈發表任何意見或鑒證結論。

## 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政策及慣例，並已討論及審閱本集團內部審計部門之審核目標、範圍及報告。本集團截至二零二六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

本公司擬於二零二六年九月十一日（星期五）召開應屆股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」），召開二零二六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

董事會不建議派付截至二零二六年三月三十一日止年度之股息（二零二五年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年九月八日(星期二)至二零二六年九月十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席二零二六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二零二六年九月七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓辦理登記手續。

## 刊登年度報告

本集團載有上市規則所規定一切資料之截至二零二六年三月三十一日止年度之年度報告將於適當時候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，二零二六年六月三十日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生及林振新先生(均為執行董事)；邱貴忠先生及周夕亞先生(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)。