

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)

截至二零一三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37.17億元，較去年減少約48%。
2. 本年度之本公司擁有人應佔溢利約為港幣9,300萬元，較去年減少約85%。
3. 本年度之合約銷售約為港幣35.67億元，較去年增加約18%。
4. 淨負債與權益比率為70%，較去年87%有所改善。

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三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：

綜合全面收入表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
收入	3	3,717,094	7,177,603
銷售成本		(2,829,710)	(4,835,907)
毛利		887,384	2,341,696
投資物業之公允價值減少		(313,143)	(56,291)
持作買賣投資之公允價值減少		(4,322)	–
認股權證之公允價值溢利		–	960
商譽之減值虧損		–	(90,205)
出售與物業有關之附屬公司之虧損		(66,742)	–
其他收入及收益	4	483,549	357,267
市場推廣及銷售開支		(136,720)	(106,380)
行政費用		(335,264)	(246,856)
其他費用		(179,724)	(245,260)
財務成本	5	(304,118)	(394,677)
應佔聯營公司之虧損		(3,088)	(14,330)
應佔共同控制實體之虧損		(1,072)	–
出售聯營公司之溢利		377,423	–
除稅前溢利		404,163	1,545,924
稅項	6	(320,931)	(949,826)
本年度溢利	7	83,232	596,098
其他全面收入(開支)			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		2,874	167,425
重估樓宇盈餘		1,566	21,056
重估樓宇產生之遞延稅項負債		(259)	(4,178)
本年度其他全面收入		4,181	184,303
本年度全面收入總額		87,413	780,401
本年度溢利(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		92,567	604,069
非控股權益		(9,335)	(7,971)
		83,232	596,098
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		96,280	784,656
非控股權益		(8,867)	(4,255)
		87,413	780,401
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本及攤薄		3.32	21.65

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	二零一三年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 四月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	251,068	1,005,929	982,946
投資物業	226,222	1,645,526	1,760,155
預付租賃土地款	54,641	55,832	55,084
商譽	-	-	86,771
於聯營公司之權益	178,124	419,887	349,266
於共同控制實體之權益	159,897	-	-
應收聯營公司款項	240,087	-	-
應收共同控制實體款項	123,828	-	-
可供出售投資	175,329	2,960	2,960
附抵押銀行存款	-	-	61,940
總非流動資產	1,409,196	3,130,134	3,299,122
流動資產			
發展中物業	6,865,152	6,059,972	9,008,028
已竣工之待售物業	1,376,209	2,668,152	1,423,624
應收賬款	37,755	265,619	44,358
預付款、按金及其他應收款	2,763,480	1,366,384	1,853,299
應收聯營公司款項	155,360	113,324	37,726
應收共同控制實體款項	75,535	-	-
持作買賣投資	22,306	-	-
預付稅金	4,481	5,913	167,206
附抵押銀行存款	831,631	601,447	543,668
現金及銀行結餘	1,793,085	1,913,030	1,897,256
分類為持作銷售之資產	13,924,994	12,993,841	14,975,165
	674,722	51,042	60,072
總流動資產	14,599,716	13,044,883	15,035,237
流動負債			
應付賬款	465,666	500,585	317,928
已收物業預售按金	1,362,164	864,298	4,973,372
其他應付款及應計負債	1,431,708	1,652,001	1,471,314
應收客戶工程款	14,351	-	-
欠本公司主要股東款項	16,638	11,594	12,156
應付聯營公司款項	-	67,085	-
應付稅金	1,439,737	1,545,788	1,488,774
附息之銀行及其他借款	1,062,761	5,036,936	1,531,547
衍生財務負債－認股權證	-	-	960
分類為持作銷售之負債	557,891	-	-
總流動負債	6,350,916	9,678,287	9,796,051
淨流動資產	8,248,800	3,366,596	5,239,186
總資產減流動負債	9,657,996	6,496,730	8,538,308

	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 四月一日 港幣千元 (重列)
股本及儲備			
股本	279,058	279,058	279,058
儲備	<u>4,145,912</u>	<u>4,049,021</u>	<u>3,258,978</u>
本公司擁有人應佔權益	4,424,970	4,328,079	3,538,036
非控股權益	<u>80,036</u>	<u>70,788</u>	<u>75,043</u>
權益總額	<u>4,505,006</u>	<u>4,398,867</u>	<u>3,613,079</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	4,735,904	1,310,092	4,215,043
長期應付款	–	–	59,365
遞延稅項負債	<u>417,086</u>	<u>787,771</u>	<u>650,821</u>
總非流動負債	<u>5,152,990</u>	<u>2,097,863</u>	<u>4,925,229</u>
	<u>9,657,996</u>	<u>6,496,730</u>	<u>8,538,308</u>

附註

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」）／會計政策變動

(a) 於共同控制實體之權益

於過往年度，本集團採用比例綜合法確認於共同控制實體之權益。本集團應佔共同控制實體的各資產、負債、收入及支出，在綜合財務報表與本集團的類似項目合併。

於二零一二年十二月，本集團收購一家於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發之共同控制實體。截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司董事已重新評估本集團對共同控制實體權益之會計政策，並認為採用權益法將其於共同控制實體之權益入賬將更加符合與中國物業發展商採納之現行行業慣例相符，並為綜合財務報表提供更有關的資料。

根據權益法，於共同控制實體的權益初步按成本在綜合財務狀況表確認，其後調整以確認本集團應佔共同控制實體的溢利或虧損及其他全面收益。會計政策的變動已按照香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及錯誤」規定追溯應用，而本公司董事認為，此項會計政策之變動將不會對本集團於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日的財務狀況及截至二零一二年三月三十一日止年度的溢利或虧損有任何重大影響。本集團共同控制實體之資產及負債以及收入及開支現分別於綜合財務狀況表及綜合全面收益表呈列為獨立項目。

(b) 應用香港財務報告準則（修訂本）

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7號修訂本	財務工具：披露－財務資產轉移
香港會計準則第12號修訂本	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第1號修訂本	作為於二零一二年頒佈二零零九年及二零一一年週期香港財務報告準則的年度改善之一部份

香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項－收回相關資產」

根據該修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公允價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團利用公允價值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號（修訂本），本公司董事審閱本集團之投資物業組合，並認為全部位於中國之投資物業並非以業務模式，其旨在享用於持有投資物業期間所產生之絕大部份經濟利益，故香港會計準則第12號（修訂本）所載假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本集團經考慮於出售投資物業時應付土地增值稅(「土地增值稅」)及企業所得稅(「企業所得稅」)後，就投資物業公允價值變動確認遞延稅項。過往，本集團按該等物業之全數賬面值均透過使用收回來確認投資物業之公允價值變動所產生之遞延稅項，且並無就投資物業之公允價值變動確認土地增值稅。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，導致本集團於二零一二年三月三十一日及二零一一年四月一日之遞延稅項負債分別增加港幣161,271,000元及港幣165,597,000元，相關調整確認為保留溢利之扣減。此外，應用該等修訂導致本集團截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之所得稅開支分別減少港幣159,754,000元及港幣10,638,000元，因此，截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之溢利分別增加港幣159,754,000元及港幣10,638,000元。

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(作為於二零一二年六月頒佈二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改善之一部份)

於二零一二年六月頒佈了對香港財務報告準則之多項修訂，名為二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改善。該等修訂之有效日期為二零一三年一月一日或以後開始之年度期間。

於本年度，本集團首次於生效日期前(即二零一三年一月一日或以後開始之年度期間)應用香港會計準則第1號(修訂本)。

香港會計準則第1號規定曾追溯應用會計政策變動，或曾追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三財務狀況表)。香港會計準則第1號(修訂本)釐清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表有重大影響者，且第三財務狀況表毋須隨附相關附註。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，導致對於二零一一年四月一日之綜合財務狀況表中之資料有重大影響。因此，根據香港會計準則第1號(修訂本)，本集團已呈列於二零一一年四月一日之第三財務狀況表，當中不附帶相關附註。

(c) 上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本年度及過往年度於綜合全面收益表所呈列項目之影響如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
稅項減少及本年度本公司擁有人應佔溢利增加	159,754	10,638
因換算為呈列貨幣產生之匯兌差額及本公司擁有人應佔其他全面收益增加(減少)	463	(6,312)
本公司擁有人應佔全面收益總額增加	<u>160,217</u>	<u>4,326</u>

上述會計政策之變動對本集團於緊接上一個財政年度末（即二零一二年三月三十一日）之財務狀況之影響如下：

	於 二零一二年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債及對資產淨值之總影響	<u>(626,500)</u>	<u>(161,271)</u>	<u>(787,771)</u>
保留溢利	(2,139,825)	150,940	(1,988,885)
匯兌波動儲備	<u>(775,370)</u>	<u>10,331</u>	<u>(765,039)</u>
對權益之總影響	<u>(2,915,195)</u>	<u>161,271</u>	<u>(2,753,924)</u>

上述會計政策之變動對本集團於比較年度初（即二零一一年四月一日）之財務狀況之影響如下：

	於 二零一一年 四月一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零一一年 四月一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債及對資產淨值之影響	<u>(485,224)</u>	<u>(165,597)</u>	<u>(650,821)</u>
保留溢利	(1,540,549)	161,578	(1,378,971)
匯兌波動儲備	<u>(605,349)</u>	<u>4,019</u>	<u>(601,330)</u>
對權益之總影響	<u>(2,145,898)</u>	<u>165,597</u>	<u>(1,980,301)</u>

上述會計政策之變動對本集團於本年度及過往年度之每股基本及攤薄（虧損）盈利之影響如下：

	截至三月三十一日止年度 二零一三年 港仙	二零一二年 港仙
調整前每股基本及攤薄（虧損）盈利	(2.40)	21.27
有關應用香港會計準則第12號（修訂本） 之會計政策變動所產生之調整	<u>5.72</u>	<u>0.38</u>
已呈報每股基本及攤薄盈利	<u>3.32</u>	<u>21.65</u>

(d) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改善，惟香港會計準則第1號修訂本除外 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	披露－財務資產與財務負債互相抵銷 ¹
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	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：過渡性指引 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ¹
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列 ³
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 ⁴
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 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵稅 ⁴

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「財務工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號對財務資產的分類及計量提出新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號載列有關財務負債的分類及計量及撤銷確認之要求。

香港財務報告準則第9號的主要要求描述如下：

屬於香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有的債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的報告期末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列股本投資（非持作交易）公允價值之其後變動，而僅有股息收入一般於損益賬中確認。

就指定按公允價值計入損益賬的財務負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債的信貸風險變動引致該負債的公允價值變動數額，除非於其他全面收益確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益賬的會計錯配，否則須於其他全面收益呈列。因財務負債的信貸風險變動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，指定按公允價值計入損益賬的財務負債的公允價值變動全部數額均於損益賬呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期將會就本集團二零一五年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而採納新準則可能對就本集團可供出售投資之分類及計量所報之金額造成影響，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計乃不切實際。

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於二零一二年六月，有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露的五項準則組合經已頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）。

該五項準則的主要規定描述如下。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力，(b)來自被投資方可變回報的風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業的權益」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營方提供之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理兩名或以上人士擁有共同控制權之合營安排的分類方法。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩種類型：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號的分類視乎安排所涉各方的權利及責任。相反，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三種類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，香港財務報告準則第11號項下的合營企業須按權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下的共同控制實體可按權益會計法或比例會計法入賬。

於二零一二年七月頒佈了對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂，以釐清首次應用該五項香港財務報告準則的若干過渡性指引。

該五項準則連同有關過渡性指引的修訂於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟該等準則須全部同時應用。

本公司董事預期將會就本集團二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則，而採納該五項準則將不會對本集團之業績及財務狀況將造成重大影響，惟可能導致須於綜合財務報表中作出更廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及公允價值計量之披露的單一指引。該準則界定公允價值、設立計量公允價值的框架以及有關公允價值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，均適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時只有香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」規定財務工具根據三級公允價值等級的量化及定性披露延伸至香港財務報告準則第13號以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預期將會就本集團二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號，而採納新準則將不會對本集團之業績及財務狀況將造成重大影響，惟可能導致須於綜合財務報表中作出更廣泛之披露。

香港會計準則第1號 (修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號 (修訂本)「其他全面收益項目之呈列」引入全面收益表及收益表之新定義。根據香港會計準則第1號 (修訂本)，「全面收益表」被改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則被改稱為「損益表」。香港會計準則第1號 (修訂本) 保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號 (修訂本) 規定須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號 (修訂本) 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期將會就本集團二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港會計準則第1號 (修訂本)。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

除上文所披露者外，應用其他新訂或經修訂之香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

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。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已識別新經營分類－項目管理及工程，在中國提供項目管理及工程服務。截至二零一二年三月三十一日止年度之比較資料已予重新呈列。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；及
- (d) 項目管理及工程分類乃指於中國境內提供項目管理及工程服務。

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		總計		對銷		綜合	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	3,333,167	7,162,960	2,602	8,555	7,188	6,088	374,137	-	3,717,094	7,177,603	-	-	3,717,094	7,177,603
分類間收入	-	-	-	-	-	-	158,074	55,100	158,074	55,100	(158,074)	(55,100)	-	-
總計	<u>3,333,167</u>	<u>7,162,960</u>	<u>2,602</u>	<u>8,555</u>	<u>7,188</u>	<u>6,088</u>	<u>532,211</u>	<u>55,100</u>	<u>3,875,168</u>	<u>7,232,703</u>	<u>(158,074)</u>	<u>(55,100)</u>	<u>3,717,094</u>	<u>7,177,603</u>
分類溢利(虧損)	<u>576,334</u>	<u>2,054,208</u>	<u>(256,505)</u>	<u>(57,493)</u>	<u>9,047</u>	<u>1,907</u>	<u>57,017</u>	<u>23,682</u>	<u>385,893</u>	<u>2,022,304</u>	<u>(21,192)</u>	<u>(23,682)</u>	<u>364,701</u>	<u>1,998,622</u>
酒店經營所得收入														70,000
酒店經營所用開支														(74,042)
外匯匯兌收益淨額														3,852
認股權證之公允價值溢利														-
利息收入														31,656
財務成本														(304,118)
預付租賃土地款攤銷														(1,393)
應佔聯營公司之虧損														(3,088)
應佔共同控制實體之虧損														(1,072)
出售聯營公司之溢利														377,423
出售指定按公允價值計入 損益賬的財務資產之溢利														29,173
其他未分配開支淨額														(88,929)
除稅前溢利														<u>404,163</u>
														<u>1,545,924</u>

分類間收入按雙方協定之金額扣除。

分類業績指各可報告分類所賺取之除稅前溢利，惟並無分配本集團總部及酒店業務之收入與開支、外匯匯兌淨差額、預付租賃土地款攤銷、認股權證之公允價值變動、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績、應佔共同控制實體之業績、出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之溢利及出售聯營公司之溢利。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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行利息收入	31,656	6,066
出售物業、廠房及設備之溢利	2,029	962
酒店經營所得收入	70,000	89,900
沒收已收按金	139,114	–
外匯匯兌收益淨額	3,852	48,194
聯營公司項目管理服務費用收入淨額	–	2,694
出售與物業有關之附屬公司之溢利	–	131,007
出售投資物業之溢利	121,556	–
購回優先票據之溢利	–	1,110
來自地方政府之補貼	39,725	15,895
出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之溢利	29,173	–
其他	46,444	61,439
	<u>483,549</u>	<u>357,267</u>

5. 財務成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	135,245	140,681
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	49,601	52,297
須於五年內全數償還其他貸款之利息	180,013	244,960
優先票據之利息	94,242	155,995
	<u>459,101</u>	<u>593,933</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(154,983)	(199,256)
	<u>304,118</u>	<u>394,677</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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅		
本年度撥備	391,034	323,381
以往年度撥備不足	–	1,889
中國土地增值稅	239,009	528,137
中國預扣稅	40,244	–
	<u>670,287</u>	<u>853,407</u>
遞延稅項		
中國土地增值稅	(213,005)	(14,184)
其他	(136,351)	110,603
	<u>(349,356)</u>	<u>96,419</u>
本年度稅項總列支	<u><u>320,931</u></u>	<u><u>949,826</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，故並無計提香港利得稅撥備。

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。

按中國稅局所批准，中國附屬公司須就其應課稅收入（根據中國適用稅法按指定計稅法釐定附屬公司收益之8%）按法定稅率25%繳稅。

7. 本年度溢利

本年度溢利已扣除下列各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	50,699	61,501
減：於發展中物業資本化之款項	(2,037)	(2,991)
	<u>48,662</u>	<u>58,510</u>
預付租賃土地款攤銷	<u><u>1,393</u></u>	<u><u>1,381</u></u>

8. 每股盈利

每股基本盈利乃以本年度本公司擁有人應佔溢利港幣92,567,000元(二零一二年：港幣604,069,000元(重列))及年內已發行普通股數目2,790,582,857(二零一二年：2,790,582,857)股為基礎計算。

計算截至二零一三年三月三十一日及二零一二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及認股權證之行使，因該等購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於年內之平均市價。

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0 – 30日	7,923	14,584
31 – 60日	1,123	618
61 – 90日	118	11,208
90日以上	28,591	239,209
	<u>37,755</u>	<u>265,619</u>

10. 應付賬款

應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0 – 30日	218,424	277,717
31 – 60日	39,730	21,445
61 – 90日	54,660	12,425
90日以上	152,852	188,998
	<u>465,666</u>	<u>500,585</u>

股息

董事會不建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之任何股息（二零一二年：無）。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣37.17億元，較去年之港幣71.78億元減少約48%。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。

本年度之除稅前溢利為港幣4.042億元，較去年之港幣15.459億元減少約74%。本公司擁有人應佔溢利於本年度減少約85%至港幣9,260萬元。

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			
	二零一三年		二零一二年	
	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	3,333,167	576,334	7,162,960	2,054,208
物業投資 (附註)	2,602	(256,505)	8,555	(57,493)
物業管理	7,188	9,047	6,088	1,907
項目管理及工程	374,137	35,825	—	—
總計	<u>3,717,094</u>	<u>364,701</u>	<u>7,177,603</u>	<u>1,998,622</u>

附註：物業投資業務所佔經營業績貢獻包括重估投資物業所產生之虧損港幣3.131億元（二零一二年：虧損港幣5,630萬元）。

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33.33億元，較去年港幣71.63億元減少約53%，本集團交付之總建築面積則減少34%至355,000平方米（二零一二年：536,000平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自銷售瀋陽賽洛城第三期、上海麗水馨庭第二期、東莞麗水佳園第四期、鞍山智慧新城第三期及大連沿海國際中心第一期，分別佔物業銷售收入總額約25%、18%、12%、8%及7%。餘下30%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城、北京麗水佳園別墅及武漢賽洛城）之前期剩餘存貨。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得已訂約銷售港幣35.67億元（二零一二年：港幣30.24億元），總建築面積則約為338,000平方米（二零一二年：263,000平方米）。

於二零一三年三月三十一日，本集團自預售總建築面積約61,000平方米之發展中物業（主要為大連鑿築項目第二期B1區、北京賽洛城第四期西區A1A2區及武漢賽洛城第五期A區）產生銷售收入總額約港幣8.74億元，該等發展中物業預期將於下個財政年度完成及交付。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團已竣工發展項目（即瀋陽賽洛城第三期、東莞麗水佳園第四期及鞍山智慧新城第三期）之總建築面積約為304,000平方米（二零一二年：653,030平方米）。

物業投資

物業租金收入自去年港幣860萬元減少約70%至港幣260萬元。期內租金收入主要來自蘇州沿海國際中心之物業及北京賽洛城零售商舖。減少主要由於年內出售蘇州沿海國際中心及北京賽洛城若干零售商舖所致。

物業投資分類於本年度錄得虧損港幣2.565億元，去年則為虧損港幣5,750萬元，此乃由於本年度投資物業錄得港幣3.131億元之重估虧損，而去年則錄得重估虧損港幣5,630萬元。

根據現行業務策略，本集團將減少其於物業投資分類之投資。

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900萬元，而去年則錄得溢利港幣190萬元。本集團致力提供綜合及增值物業管理服務，與租戶及業主建立良好關係，以及鞏固其品牌形象。

項目管理及工程服務

於財政年度內，本集團將項目管理及工程歸類為其中一個經營分類。年內，此分類所產生之收入及經營業績貢獻分別為港幣3.74億元及港幣3,580萬元。

根據現行業務策略，本集團將投入更多精力及資源推動此分類之業務發展。

毛利率

本年度之毛利率約為24%，較去年之毛利率33%有所減少。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

本年度其他收入為港幣4.835億元，而去年則為港幣3.573億元，本年度其他收入主要包括就出售一項發展項目沒收已收按金港幣1.391億元（二零一二年：無）、出售投資物業之溢利港幣1.216億元（二零一二年：無）、位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店之酒店業務收入港幣7,000萬元（二零一二年：港幣8,990萬元）、銀行利息收入港幣3,170萬元（二零一二年：港幣610萬元）、中國政府之補貼港幣3,970萬元（二零一二年：港幣1,590萬元）、出售指定按公允價值計入損益賬的財務資產之溢利港幣2,920萬元（二零一二年：無），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390萬元（二零一二年：港幣4,820萬元）。計入上年度之其他收入包括出售與物業有關之附屬公司之溢利港幣1.31億元。

市場推廣、銷售及行政費用

由於本集團之已訂約銷售較去年增加，故市場推廣及銷售成本由去年港幣1.064億元增加約29%至港幣1.367億元。

本年度之行政費用為港幣3.353億元，而去年則為港幣2.469億元。本年度增加是由於員工成本增加港幣3,290萬元，因為較少金額之員工成本符合資格資本化以及所產生之專業費用及其他經營開支增加，以應付本年度本集團經營業務擴充所致。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1.797億元，而去年為港幣2.453億元。其他費用主要指蘇州萬豪酒店之折舊撥備及酒店經營開支港幣7,410萬元（二零一二年：港幣1.349億元）及因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償約港幣1,570萬元（二零一二年：港幣2,250萬元）。計入上年度之其他費用包括法律申索撥備港幣6,950萬元。

商譽減值虧損

由於絕大部份於物業分類獲分配商譽之現金產出單位所發展之物業已於二零一二年三月三十一日獲出售，本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度已悉數減值商譽金額港幣9,020萬元。

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（包括優先票據）之利息）港幣4.591億元，較去年產生之港幣5.939億元減少約23%。計入本年度損益之利息費用為港幣3.041億元，去年則為港幣3.947億元。該項減少主要由於年內中途償還若干銀行及其他借款所致，即使若干新增銀行及其他借款於年末獲取。

出售聯營公司之溢利

於二零一二年八月二十日，本集團訂立買賣協議，按總代價人民幣4.524億元（相等於約港幣5.602億元）向第三方出售所持上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）21.13%之總持股量中之20.05%權益。於二零一二年九月六日，本集團已完成向買家出售上海豐華第一批10.64%權益，因此本集團已不能對上海豐華行使重大影響力。此項交易導致本集團於損益賬中確認溢利港幣3.774億元。於二零一二年九月二十日及二零一二年十二月五日，本集團完成出售上海豐華第二批2.13%權益及出售上海豐華最後一批7.28%權益。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一二年連續九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服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一三年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣26.25億元（二零一二年：港幣25.14億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
人民幣	2,202,557	2,384,061
港幣	238,332	1,051
美元	183,827	129,365
	<u>2,624,716</u>	<u>2,514,477</u>

於二零一三年三月三十一日，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31.74億元（二零一二年：港幣38.33億元）。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87%（重列）下跌約17%至70%。

未計利息、稅項、折舊、攤銷及因本公司所發行之認股權證之公允價值調整而產生之非現金列項、商譽減值虧損及投資物業公允價值變動前溢利約為港幣12.707億元，去年按相同基準計算則為港幣23.50億元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及認股權證之非現金列項、商譽減值虧損及投資物業公允價值變動前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣4.591億元（二零一二年：港幣5.939億元）之比率為2.77倍（二零一二年：3.96倍）。

借款及抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	779,335	2,499,008
於第二年內	92,872	74,017
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,979,271	302,502
五年以上	-	415,458
須於報告期末一年內償還		
但包含按要求還款條款之銀行貸款	119,590	-
毋須於報告期末一年內償還		
但包含按要求還款條款之銀行貸款	-	26,400
	2,971,068	3,317,385
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內	163,836	2,511,528
於第二年內	2,663,761	518,115
	2,827,597	3,029,643
	5,798,665	6,347,028

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
人民幣	4,692,571	4,514,637
港幣	119,590	28,600
美元	986,504	1,803,791
	5,798,665	6,347,028

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一三年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣2.19億元（二零一二年：港幣8,600萬元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣7.24億元（二零一二年：港幣4.23億元）之銀行存款；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣24.44億元（二零一二年：港幣34.22億元）之發展中物業；
 - (iv) 本集團於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；
 - (v) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及
 - (vi) 就本集團若干全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押。

除於在前面所披露之證券外，於二零一二年三月三十一日，本集團若干銀行及其他貸款亦以下列資產作抵押：

- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣4.37億元之土地及酒店物業；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.49億元之投資物業；及
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣2.02億元之已竣工之待售物業。
- (b) 於二零一二年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以本集團若干金額約港幣6,200萬元之銀行存款及本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

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整體都處於上升趨勢，有利於本集團之營運，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

於二零一三年三月三十一日，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40.43億元（二零一二年：港幣40.01億元）。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2.23億元（二零一二年：港幣1.23億元）之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,700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

於二零一二年及二零一三年初，我們見到中央政府繼續對房地產行業實施嚴格政策，其中包括限購住房和收緊行業信貸等措施，務求壓抑投機及投資需求。儘管過去數個月可能在發展商採取下調價格策略的影響下，市場出現有限的反彈，但本集團認為未來的房地產市場對於物業發展商而言仍然波動和具挑戰性，而且物業發展商之間的市場競爭仍然激烈。

儘管面對充滿挑戰的環境，但由於預期中國經濟長期持續增長，加上持續城市化及日漸增長的中產階層對改善居住環境的需求殷切，從而產生強勁的住房需求，因此本集團對物業市場的長遠發展持樂觀態度。本集團將密切監控其就經濟及規管環境以及中國房地產市場氣氛變動而制訂之業務策略。近年來，本集團致力發掘物業發展項目的共同投資商機，一方面可擴大其物業發展組合，另一方面不會構成過份債務負擔。本集團亦將其精力及資源調配至其新成立的項目管理及工程經營分類，以推動此分類的業務發展。

本集團將持續致力於發展其地域分佈多元化及優質之房地產組合、優化其土地儲備及增強其產品競爭力以及項目管理及工程服務。本集團亦將充份利用其卓越之公司品牌及其在中國房地產市場的悠久經驗。此外，在借貸緊縮的環境下，本集團將積極尋求另類的融資方案，以擴大其財務資源及支持本集團之持續發展。

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（「新企業管治守則」，前稱為企業管治常規守則）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

新企業管治守則之守則條文A.6.7條列明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。一位非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一二年九月三日舉行之股東週年大會。兩位非執行董事及一位獨立非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一二年十一月十九日舉行之股東特別大會。

其他詳情載於截至二零一三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，各董事確認於截至二零一三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二零一三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二零一三年三月三十一日止年度之綜合全面收益表、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二零一三年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

股東週年大會

本公司將於二零一三年八月三十日（星期五）下午二時三十分召開二零一三年股東週年大會（「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稍後刊登並寄發予股東。

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，本公司將於二零一三年八月二十八日（星期三）至二零一三年八月三十日（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二零一三年八月二十七日（星期二）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28號金鐘匯中心26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二零一三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，二零一三年六月二十七日

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先生（均為非執行董事）；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