

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)

截至二零二五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1.158億元，而去年則為港幣420萬元。
- 本公司擁有人應佔本年度虧損約為港幣3.819億元，而去年則為虧損約港幣13.995億元。
- 於二零二五年三月三十一日，負債淨額與總權益比率為58%，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**」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零二五年三月三十一日止年度（「**本年度**」或「**二零二五財政年度**」）之經審核綜合全年業績，連同截至二零二四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二零二四／二五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
截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	5	115,838	4,177
銷售成本		<u>(220,737)</u>	<u>(512)</u>
(毛損) / 毛利		(104,899)	3,665
其他收入及收益	6	20,692	290,174
市場推廣及銷售開支		(109)	–
行政費用		(54,412)	(60,555)
應收賬款之減值虧損		(615)	–
預付款、按金及其他應收款之 減值虧損淨額		(95,107)	(491,038)
應收聯營公司及合資企業款項之 減值虧損		(27,888)	(249,289)
於合資企業之權益之減值虧損		–	(134,256)
其他開支		(44,314)	(25,692)
持有以供開發待售物業之土地之撇減 財務成本	7	(30,839)	(779,358)
應佔合資企業之虧損		–	(867)
除稅前虧損	9	(378,966)	(1,475,075)
所得稅(開支) / 抵免	8	(2,895)	75,555
本年度虧損		<u>(381,861)</u>	<u>(1,399,520)</u>
本年度其他全面(開支) / 收益			
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		(44,456)	(106,558)
重估租賃物業虧絀		(46,372)	(1,290)
計入租賃物業重估之遞延稅項		–	322
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		(20,072)	(104)
本年度其他全面開支		<u>(110,900)</u>	<u>(107,630)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(492,761)</u></u>	<u><u>(1,507,150)</u></u>

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(381,861)	(1,399,453)
非控股權益		<u> -</u>	<u> (67)</u>
		<u>(381,861)</u>	<u>(1,399,520)</u>
本年度全面開支總額歸屬於：			
本公司擁有人		(493,134)	(1,505,436)
非控股權益		<u> 373</u>	<u> (1,714)</u>
		<u>(492,761)</u>	<u>(1,507,150)</u>
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	11	<u>(92.10)</u>	<u>(337.54)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		92,614	186,183
投資物業		2,059	62,655
使用權資產		–	9,833
於合資企業之權益		–	–
於聯營公司之權益		–	–
應收聯營公司及合資企業款項		–	28,340
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		41,986	61,426
應收賬款	12	67,011	–
		<u>203,670</u>	<u>348,437</u>
流動資產			
持有以供開發待售物業之土地		606,829	659,644
發展中物業		–	189,730
已竣工待售物業		145,858	80,576
應收賬款	12	33,834	–
預付款、按金及其他應收款	13	404,034	503,134
附抵押銀行存款		101	102
現金及銀行結餘		2,091	9,010
		<u>1,192,747</u>	<u>1,442,196</u>
流動負債			
應付賬款	14	–	7,277
合約負債		–	2,224
其他應付款及應計負債	15	33,968	22,916
欠付本公司一名主要股東款項		267,895	170,325
欠付董事款項		2,166	–
付息之銀行及其他借款		150,854	213,504
		<u>454,883</u>	<u>416,246</u>

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
淨流動資產		<u>737,864</u>	<u>1,025,950</u>
總資產減流動負債		<u>941,534</u>	<u>1,374,387</u>
非流動負債			
附息之銀行及其他借款		73,361	53,615
遞延稅項負債		<u>30,419</u>	<u>32,161</u>
		<u>103,780</u>	<u>85,776</u>
淨資產		<u><u>837,754</u></u>	<u><u>1,288,611</u></u>
股本及儲備			
股本	16	414,602	414,602
儲備		<u>418,172</u>	<u>936,027</u>
本公司擁有人應佔權益		832,774	1,350,629
非控股權益		<u>4,980</u>	<u>(62,018)</u>
權益總額		<u><u>837,754</u></u>	<u><u>1,288,611</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。本集團於截至二零二五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3.819億元，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4.921億元，其中約港幣1.509億元將於未來十二個月內到期償還及約港幣2.679億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約為港幣210萬元。

此外，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無償還於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金額港幣80,000,000元。該等借款以本集團賬面值約為港幣86,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。於二零二五年三月三十一日及截至綜合財務報表批准日期，該等借款的本金仍未償還。本集團已就該等借款繼續支付累計利息合共港幣13,316,000元，及本集團一直與貸款人就重續或延長借款融資進行磋商。

不償還逾期本金構成借款協議條款下的違約事件。在違約情況下，貸款人有權出售、轉讓或以其他方式處置任何已抵押資產。截至綜合財務報表批准日期，貸款人並無要求即時償還未償還本金，亦未行使其接管已抵押資產之權利。

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二零二五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；

- 透過股本融資及長期債務融資取得額外資金，以為本集團的營運資金及於到期時償還現有債務提供資金；
- 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2.679億元前不會要求本集團作此償還。此外，主要股東於二零二五年五月按與上述港幣2.679億元相同的條款進一步為本集團墊資港幣350萬元，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。

儘管如此，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二零二四年四月一日開始之財政年度生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)財務報表呈列—借款人對載有 按要求償還條款的定期貸款的分類的相關 修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	具契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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18號	<i>財務報表的呈列及披露</i> ³
香港會計準則第21號(修訂本)	<i>缺乏可兌換性</i> 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)	<i>金融工具的分類與計量的修訂</i> ²
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	<i>香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷</i> ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	<i>投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產</i> ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>113,712</u>	<u>363</u>	<u>2,126</u>	<u>3,814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,838</u>	<u>4,177</u>
收入分類細分：								
主要地區市場								
大連	113,712	363	-	-	-	-	113,712	363
東莞	-	-	207	222	-	-	207	222
上海	-	-	70	106	-	-	70	106
深圳	-	-	1,849	3,486	-	-	1,849	3,486
總計	<u>113,712</u>	<u>363</u>	<u>2,126</u>	<u>3,814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,838</u>	<u>4,177</u>
收入確認之時間：								
按時間點	113,712	363	-	-	-	-	113,712	363
隨時間而轉移	-	-	2,126	3,814	-	-	2,126	3,814
總計	<u>113,712</u>	<u>363</u>	<u>2,126</u>	<u>3,814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,838</u>	<u>4,177</u>
分類業績：								
分類虧損	<u>(282,753)</u>	<u>(1,057,911)</u>	<u>(2,537)</u>	<u>(329)</u>	<u>(1,071)</u>	<u>(1,155)</u>	<u>(286,361)</u>	<u>(1,059,395)</u>
財務成本							(30,839)	(27,859)
利息收入							2,690	956
匯兌收益淨額							22	201
應收聯營公司及合資企業款項之 減值虧損淨額							(27,888)	(249,289)
於合資企業之權益之減值虧損							-	(134,256)
應佔合資企業之虧損							-	(867)
其他未分配開支淨額							(36,590)	(4,566)
除稅前虧損							<u>(378,966)</u>	<u>(1,475,075)</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、應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損淨額、於合資企業之權益之減值虧損以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。

主要客戶之資料

截至二零二五年三月三十一日止年度，港幣111,528,000元來自於與單一外界客戶的交易，貢獻本集團收入總額的10%或以上(二零二四年：港幣3,429,000元)。

地域資料

本集團之非流動資產(不包括應收聯營公司及合資企業款項、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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中國	8,560	146,209
香港	86,113	112,462
	<u>94,673</u>	<u>258,671</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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	113,712	363
其他來源的收入		
租賃收入—固定付款	2,126	3,814
	<u>115,838</u>	<u>4,177</u>

於二零二五年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履約責任的交易價總額為零（二零二四年：港幣2,224,000元）。本集團將於履約責任完成後一至兩年內確認預期收入。

6. 其他收入及收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	7,114	—
服務費收入	10,532	—
結清賠償之收益	—	141,793
銷售稅及其他稅金超額撥備	—	27,896
建設成本及經營開支超額撥備	208	38,433
撥回應付賬款及其他應付款	—	80,460
銀行利息收入	10	204
其他利息收入	2,680	752
其他	148	636
	<u>20,692</u>	<u>290,174</u>

7. 財務成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借款之利息	5,339	41,303
其他借款之利息	<u>25,500</u>	<u>18,296</u>
	30,839	59,599
減：合資格資產資本化之款項	<u>-</u>	<u>(31,740)</u>
	<u><u>30,839</u></u>	<u><u>27,859</u></u>

8. 所得稅

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度	-	-
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,881	(133,402)
遞延稅項	<u>14</u>	<u>57,847</u>
年內稅項支出／(抵免)總額	<u><u>2,895</u></u>	<u><u>(75,555)</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。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	<u>400</u>	<u>400</u>
員工成本：		
薪金及其他福利(包括董事酬金)	28,979	20,021
退休金計劃供款	<u>608</u>	<u>709</u>
	<u>29,587</u>	<u>20,730</u>
總租金收入	(2,126)	(3,814)
減：收取租金的投資物業所產生之 直接營運開支	<u>52</u>	<u>332</u>
租金收入淨額	<u>(2,074)</u>	<u>(3,482)</u>

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金	600	1,000
已售出竣工物業之成本	220,685	180
使用權資產折舊	750	758
持有以供開發待售物業之土地之撇減 (附註a)	41,475	779,358
已竣工待售物業之撇減*	481	18,281
應收賬款之減值虧損	615	-
預付款、按金及其他應收款之 減值虧損淨額	95,107	491,038
應收聯營公司及合資企業款項之 減值虧損	27,888	249,289
於合資企業之權益之減值虧損	-	134,256
使用權資產之減值虧損*	1,376	-
出售附屬公司之虧損*	30,926	-
出售物業、廠房及設備之虧損*	-	1,802
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之 虧損淨額*	206	291
匯兌收益淨額	(22)	(201)
短期租賃之租金開支	318	503
投資物業之公允價值變動*	9,859	2,972
重新計量財務擔保合約*	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，截至二零二五年及二零二四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。

10. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之股息。

11. 每股虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(381,861)</u>	<u>(1,399,453)</u>
	二零二五年	二零二四年
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>

由於截至二零二五年及二零二四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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款	101,483	—
減值撥備	(638)	—
	<hr/>	<hr/>
非即期部分	100,845	—
	(67,011)	—
	<hr/>	<hr/>
即期部分	<u>33,834</u>	<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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	<u>100,845</u>	<u>—</u>

13. 預付款、按金及其他應收款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他應收款	1,141,368	909,793
預付經營開支及其他按金	<u>20,813</u>	<u>34,716</u>
	1,162,181	944,509
減值撥備	<u>(758,147)</u>	<u>(441,375)</u>
	<u><u>404,034</u></u>	<u><u>503,134</u></u>

14. 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
90日以上	<u><u>-</u></u>	<u><u>7,277</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。

15. 其他應付款及應計負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他應付款	20,303	17,769
應計建設成本	–	208
其他應計經營開支	6,448	4,939
應付銷售稅及其他稅金	6,647	–
財務擔保合約	570	–
	<u>33,968</u>	<u>22,916</u>

16. 股本

	普通股數目	股本 港幣千元
法定：		
於二零二三年四月一日每股面值港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
股份合併(附註)	<u>(6,300,000,000)</u>	<u>–</u>
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二五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：		
於二零二三年四月一日每股面值港幣0.10元之普通股	4,146,020,285	414,602
股份合併(附註)	<u>(3,731,418,257)</u>	<u>–</u>
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二五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>

附註：於二零二三年十一月十三日，董事會建議實行股份合併，基準為每十(10)股每股面值港幣0.10元的已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值港幣1.00元的合併股份（「**股份合併**」）。股份合併於二零二三年十二月十三日獲股東批准並於二零二三年十二月十五日生效。因此，已發行普通股總數於二零二三年十二月十五日自4,146,020,285股合併為414,602,028股。

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

下列為本集團截至二零二五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 貴集團於二零二五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， 貴集團於截至二零二五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3.819億元，及截至該日， 貴集團的付息之銀行及其他借款以及欠付 貴公司一名主要股東款項合共約為港幣4.921億元，其中約港幣1.509億元將於未來十二個月內到期償還及約港幣2.979億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約為港幣210萬元。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無償還於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金額港幣80,000,000元。該等借款以本集團賬面值約為港幣86,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。於二零二五年三月三十一日及截至綜合財務報表批准日期，該等借款的本金仍未償還。本集團已就該等借款繼續支付累計利息合共港幣13,316,000元，及本集團一直與貸款人就重續或延長借款融資進行磋商。

不償還逾期本金構成借款協議條款下的違約事件。在違約情況下，貸款人有權出售、轉讓或以其他方式處置任何已抵押資產。截至綜合財務報表批准日期，貸款人並無要求即時償還未償還本金，亦未行使其接管已抵押資產之權利。

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1.137億元（二零二四年：港幣40萬元）。其中港幣1.084億元來自位於大連的一幅土地的土地收回，該土地面積為246,091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。

項目管理服務

於本年度，本集團不再擔任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

於截至二零二五年及二零二四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1.158億元，而去年則為港幣420萬元。本集團於本年度的淨虧損為港幣3.819億元(二零二四年：港幣13.995億元)。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣3.819億元(二零二四年：港幣13.995億元)。本年度每股基本虧損為92.10港仙(二零二四年：337.54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98%(二零二四年：9%)來自物業銷售及約2%(二零二四年：91%)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1.137億元，而去年則為港幣40萬元。二零二五財政年度之物業銷售收入主要來自位於大連的一幅土地的土地收回，佔物業銷售收入總額95%。

租金收入

物業租金收入自去年之港幣380萬元輕微減少至港幣210萬元。該減少主要是由於深圳諾德金融中心產生的租金收入減少所致。物業投資分類於本年度錄得虧損約港幣250萬元，而去年則為虧損約港幣30萬元。

項目管理服務收入

於截至二零二五年及二零二四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110萬元，而去年則為虧損約港幣120萬元。

(毛損)／毛利

本年度之負毛利率約為91%，而去年之毛利率則為88%。本年度之負毛利率主要是由於截至二零二五年三月三十一日止年度確認土地收回的銷售收入，且由於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，而去年之毛利率主要是來自具有較高毛利率的物業投資收入所致。

其他收入及收益

本年度的其他收入及收益為港幣2,070萬元，而去年則為港幣2.902億元。該減少主要是由於二零二四財政年度錄得恒祥房地產所作出法律訴訟之賠償約港幣1.418億元以及撥回應付賬款及其他應付款約港幣8,050萬元，而二零二五財政年度並無錄得有關款項。

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10萬元，而去年則並無產生市場推廣及銷售費用，乃由於並無為推動銷售而進行的銷售活動。

行政費用由去年之港幣6,060萬元減少約10.1%至港幣5,440萬元。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、應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損、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為港幣60萬元（二零二四年：無）；預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額為港幣9,510萬元（二零二四年：港幣4.910億元）；應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損為港幣2,790萬元（二零二四年：港幣2.493億元）；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4,200萬元（二零二四年：港幣7.976億元）。

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。

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3,080萬元，較去年產生之港幣5,960萬元減少約48.3%。於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣3,080萬元，而去年則為港幣2,790萬元。財務成本增加主要是由於本年度並無合資格資產資本化金額，而去年則為資本化金額港幣3,170萬元。

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。

於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括附抵押銀行存款）約為港幣220萬元（二零二四年：港幣910萬元）。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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
人民幣	673	6,564
港幣	1,071	1,931
美元（「美元」）	448	617
	<u>2,192</u>	<u>9,112</u>

於二零二五年三月三十一日，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4.899億元（二零二四年：港幣4.283億元）。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33%增加約25%至58%，維持在可控水平。

借款及抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣2.242億元（二零二四年：港幣2.671億元），其中港幣7,380萬元（二零二四年：港幣9,500萬元）為浮動利率借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣7,340萬元（二零二四年：港幣5,360萬元），佔借款總額約33%（二零二四年：20%），而短期借款為港幣1.509億元（二零二四年：港幣2.135億元），佔借款總額約67%（二零二四年：80%）。於二零二五年三月三十一日，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%（二零二四年：12.00%）及4%至6.15%（二零二四年：4%至6.15%）。

於二零二五年三月三十一日，授予本集團的融資總額為港幣1.276億元（二零二四年：港幣1.299億元），其中港幣1.274億元（二零二四年：港幣1.297億元）已使用。

於二零二五年三月三十一日，銀行及其他借款乃以本集團賬面總值為港幣2.115億元（二零二四年：港幣2.533億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、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已竣工待售物業）、本公司主要股東作出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

於二零二四年三月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售於啟豐發展有限公司（本集團之全資附屬公司）及其附屬公司的全部股權，代價為港幣10,000元。該交易已於二零二四年八月十六日完成。有關詳情分別載於本公司日期為二零二四年四月十八日及二零二四年七月二十六日之公佈及通函。

於二零二四年十二月二十三日，大連金日君健樂園（本公司之間接全資附屬公司）與地方當局就地方當局根據土地收回協議之條款及條件收回被收回土地訂立日期為二零二四年十二月二十三日之土地收回協議（「**土地收回協議**」，經日期為二零二五年一月十日之補充協議補充及修訂）。根據土地收回協議，大連金日君健樂園須向地方當局交出位於中國遼寧省大連市金州區友誼街道龍王廟村，總地盤面積約為246,091平方米之土地（宗地編號：210102）（包括該土地上的所有附着物（如建築物、構築物及樹木）），代價為現金補償人民幣109,000,000元（相當於約港幣118,115,000元）。有關詳情分別載於本公司日期為二零二五年一月十三日及二零二五年二月十四日之公佈及通函。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二四年：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

於二零二五年三月三十一日，本集團在中國及香港約有55名僱員(二零二四年：46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2,960萬元(二零二四年：港幣2,070萬元)。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二零二五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，全體董事確認於本年度或（如適用）於二零二五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、出售或贖回本公司任何股份。

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（前稱為上會栢誠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二零二五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，與本集團截至二零二五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。本集團截至二零二五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

本公司擬於二零二五年九月十二日（星期五）召開應屆股東週年大會（「**二零二五年股東週年大會**」），召開二零二五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二零二五年三月三十一日止年度之股息（二零二四年：無）。

股份合併

於二零二三年十一月十三日，股東於股東特別大會上批准股份合併，基準為每十(10)股每股面值港幣0.10元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值港幣1.00元之合併股份。該合併於二零二三年十二月十五日實施。4,146,020,285股每股面值港幣0.10元的現有股份成功轉換為414,602,028股每股面值港幣1.00元的已繳足或入賬列為繳足的合併股份。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年九月九日(星期二)至二零二五年九月十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席二零二五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二零二五年九月八日(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二零二五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，二零二五年六月三十日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、李霆博士、林振新先生及童新華女士(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)。