

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：01124)

截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期業績

摘要：

1. 本期間之收入約為港幣19.77億元，較去年同期（重列）減少約10%。
2. 本期間之本公司擁有人應佔溢利約為港幣8,010萬元，而去年同期經重列溢利約為港幣4.624億元。
3. 於二零零九年九月三十日，總建築面積（「建築面積」）約200,100平方米之已竣工物業（但尚未交付予買家）之銷售額約為港幣19.11億元。該等物業銷售將待有關物業交付給買家後於本財政年度下半年予以確認為收入。
4. 於二零零九年九月三十日，本集團已預售總建築面積約164,800平方米之發展中物業港幣22.09億元。該等物業預計將於下個財政年度竣工及交付。

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」）截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期業績與二零零八年同期比較數字。截至二零零九年九月三十日止六個月之中期財務報告已經由本公司審核委員會及本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

綜合全面收入表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入	3	1,976,820	2,185,800
銷售成本		(1,610,674)	(1,313,299)
毛利		366,146	872,501
投資物業公允價值增加		75,387	-
出售與物業有關之附屬公司部份 權益之溢利		-	2,578
認股權證之公允價值(虧損)溢利		(16,245)	50,717
其他收入	4	5,919	33,190
市場推廣及銷售費用		(109,136)	(27,205)
行政費用		(78,711)	(79,874)
其他費用		(3,359)	(13,681)
財務成本	5	(62,467)	(34,413)
應佔聯營公司之虧損		(2,584)	(917)
除稅前溢利		174,950	802,896
稅項	6	(104,086)	(339,569)
本期間溢利	7	70,864	463,327
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		19,537	118,603
應佔聯營公司之其他全面收入		-	3,059
本期全面收入總額		90,401	584,989
本期間溢利歸屬於：			
本公司擁有人		80,131	462,437
非控制權益		(9,267)	890
		70,864	463,327
全面收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		91,882	573,610
非控制權益		(1,481)	11,379
		90,401	584,989
每股盈利	8	港仙	港仙
基本及攤薄		2.87	16.57

綜合財務狀況表
於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		786,341	1,124,619
投資物業		1,174,615	563,605
預付租賃土地款		95,701	97,507
商譽		82,941	82,861
於聯營公司之權益		222,288	224,653
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		61,389	69,914
總非流動資產		2,426,235	2,166,119
流動資產			
發展中物業		6,021,986	6,530,517
已竣工之待售物業		2,428,860	1,889,426
應收賬款	9	79,975	210,952
預付款、按金及其他應收款		2,014,024	1,795,120
應收聯營公司款項		91,777	39,926
可收回稅金		41,974	25,102
附抵押銀行存款		249,519	179,038
現金及銀行結存		2,130,100	1,654,690
總流動資產		13,058,215	12,324,771
流動負債			
應付賬款	10	215,952	232,333
已收按金及遞延收入		3,549,413	3,111,219
其他應付款及應計負債		1,365,452	1,213,686
欠本公司主要股東款項		34,146	34,874
欠共同控制實體款項		6,451	6,444
應付稅金		674,603	695,450
附息之銀行及其他借款		1,838,907	1,460,825
衍生財務負債－認股權證		23,575	7,330
總流動負債		7,708,499	6,762,161
淨流動資產		5,349,716	5,562,610
總資產減流動負債		7,775,951	7,728,729

二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
----------------------------------	----------------------------------

股本及儲備

股本	279,058	279,058
儲備	2,946,582	2,848,706
本公司擁有人應佔權益	3,225,640	3,127,764
非控制權益	526,017	490,046
權益總額	3,751,657	3,617,810
非流動負債		
附息之銀行及其他借款	3,423,784	3,529,996
長期應付款	-	729
遞延稅項負債	600,510	580,194
總非流動負債	4,024,294	4,110,919
	7,775,951	7,728,729

附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公允價值計量之若干物業及金融工具除外。

該等簡明綜合財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。

a. 收入確認

於編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表之際，本集團已改變其確認銷售物業收入之會計政策，乃於交付物業予買家後始確認收入及溢利。此項會計政策之變動已被追溯應用，因此，截至二零零八年九月三十日止六個月之比較數字已予重列。

上一期間溢利增加按其功能所呈列項目之分析如下：

	截至二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
收入增加	1,799,668
銷售成本增加	(1,031,957)
稅項增加	<u>(333,014)</u>
	<u><u>434,697</u></u>

會計政策變動對本集團上一期間之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

對每股基本及攤薄盈利之影響

	截至二零零八年 九月三十日止 六個月 港仙
調整前	0.99
會計政策變動導致之調整	<u>15.58</u>
重列	<u><u>16.57</u></u>

b. 其他新訂準則、修訂本及詮釋

於本中期期間內，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號 (二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可認沽金融工具及於清盤時所產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資 成本
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟 香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年 七月一日或以後開始之年度期間生效除外
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進(有關 香港會計準則第39號第80段之修訂本)

除下文所述者外，採納該等新訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)「財務報表之呈報」

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂) 提出了多個專有名詞之變更 (包括該等簡明綜合財務報表之經修訂標題)，並導致若干呈列及披露變動。

二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進

香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公允價值計量 (倘可以可靠地釐定公允價值)。根據相關過渡性條款，自二零零九年四月一日起，本集團採用香港會計準則第40號之修訂本。由於應用有關修訂本，本集團將來用作投資物業的在建物業 (先前記入物業、廠房及設備項下之在建工程中) 於二零零九年三月三十一日的賬面值為港幣487,570,000元，已於二零零九年四月一日起重新分類為在建中投資物業並按公允價值計量，其公允價值溢利及遞延稅項於截至二零零九年九月三十日止六個月期間確認為損益。記入截至二零零九年九月三十日止六個月之公允價值溢利為港幣61,799,000元之公允價值溢利，該公允價值溢利指該等物業於二零零九年四月一日之公允價值與賬面值之差額及其於截至二零零九年九月三十日止六個月之相應公允價值溢利港幣7,698,000元。應用該修訂已導致本公司擁有人於本期間應佔本集團期內溢利增加港幣52,123,000元 (經扣除港幣17,374,000元之遞延稅項負債)。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本 (作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分) ¹
香港財務報告準則 (修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號 (經修訂)	有關連人士披露 ³
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金來結算以股份為基礎付款之交易 ⁵
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	預付最低融資要求 ³
— 詮釋第14號 (修訂本)	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	向東主分派非現金資產 ¹
— 詮釋第17號	
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷財務負債 ⁷
— 詮釋第19號	

- 1 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效之修訂
- 3 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 7 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）可能影響本集團之收購日期為二零一零年四月一日或以後開始之本集團財政年度或以後進行之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）將影響本集團於附屬公司擁有權之變動之會計處理方法。本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止認為其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋之應用對本集團業績及財務狀況將不會有重大影響。

3. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號要求，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定期審核之有關本集團組成部份之內部報告一致。本集團之主要經營決策者為本公司之執行董事。相對而言，原準則（香港會計準則第14號「分類報告」）要求實體使用風險及回報法劃分兩種分類（業務分類及地區分類），而實體之「對主要管理人員之內部財務報告系統」僅作為該等分類劃分之基礎。過去，本集團之報告形式為業務分類。就評估業績及分配資源而言，主要經營決策者會審閱物業發展、物業投資及物業管理業務之收入及經營業績。主要經營決策者定期審閱之內部報告包括基於物業發展業務下銷售物業所在地分析之合約及已確認銷售收入，但本公司並無就上述分析向主要經營決策者呈報經營業績或單列財務資料。相對於根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類而言，採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團可報告分類進行重新分類。採納香港財務報告準則第8號亦無改變分類溢利或虧損之計算基準。

本集團之大部份收入及業績來自中華人民共和國（「中國」）內地業務。本集團根據香港財務報告準則第8號之可報告分類如下：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(重列)		(重列)		(重列)		(重列)	
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>1,968,493</u>	<u>2,178,507</u>	<u>6,163</u>	<u>3,910</u>	<u>2,164</u>	<u>3,383</u>	<u>1,976,820</u>	<u>2,185,800</u>
分類溢利	<u>200,458</u>	<u>783,068</u>	<u>76,746</u>	<u>1,776</u>	<u>229</u>	<u>1,244</u>	<u>277,433</u>	<u>786,088</u>
未分配企業開支							(22,798)	(24,864)
外匯匯兌收益淨額							907	25,679
認股權證之公允價值 (虧損) 溢利							(16,245)	50,717
利息收入							704	606
財務成本							(62,467)	(34,413)
應佔聯營公司之虧損							(2,584)	(917)
除稅前溢利							<u>174,950</u>	<u>802,896</u>

分類溢利指各分類所賺取之溢利，並無分配外匯匯兌收益淨額、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及未分配企業開支。

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	704	606
外匯匯兌收益淨額	907	25,679
其他	4,308	6,905
	<u>5,919</u>	<u>33,190</u>

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行借款之利息	107,192	125,635
須於五年內全數償還其他借款之利息	41,303	15,301
優先票據之利息	72,912	84,040
長期應付款之隱含利息開支	7,556	11,101
	<u>228,963</u>	<u>236,077</u>
減：於發展中物業、在建中投資物業及物業、廠房及 設備資本化之款項	<u>(166,496)</u>	<u>(201,664)</u>
	<u><u>62,467</u></u>	<u><u>34,413</u></u>

期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

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
中國企業所得稅		
本期撥備	59,507	516
以往年度(超額撥備)撥備不足	(769)	257
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	25,600	187,332
遞延稅項	19,748	151,464
	<u>104,086</u>	<u>339,569</u>

本集團於兩個期間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適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而得之稅項列支。根據中國有關稅務規則及條例，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免及優惠稅率。

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累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

7. 本期溢利

本期溢利已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	6,021	5,473
減：於發展中物業資本化之款項	(1,193)	(2,411)
	4,828	3,062
預付租賃土地款攤銷	1,138	1,138

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本期溢利港幣80,131,000元（二零零八年：港幣462,437,000元（重列））及2,790,582,857股（二零零八年：2,790,582,857股）之已發行普通股數目而計算。

由於本公司購股權及認股權證之行使價高於本公司股份於截至二零零九年九月三十日及二零零八年九月三十日止六個月之平均市價，故兩個期間之每股攤薄盈利之計算並無假設購股權及認股權證之行使。

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，本集團一般給予其客戶不超過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合約日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	0-30日	12,636
31-60日	1,473	17,557
61-90日	9,452	4,308
90日以上	56,414	121,658
	79,975	210,952

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：

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	146,574	148,348
31-60日	3,019	33,102
61-90日	11,925	6,219
90日以上	54,434	44,664
	<u>215,952</u>	<u>232,333</u>

中期股息

董事會不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

管理層討論與分析

業務回顧

經營業績

於本財政年度上半年，本集團錄得收入約港幣19.77億元，較去年同期之港幣21.86億元（重列）減少約10%。本期間之除稅前溢利為港幣1.75億元，而去年同期之重列數額為港幣8.029億元。本公司擁有人應佔期內溢利為港幣8,010萬元，去年同期之重列數額為港幣4.624億元。

於二零零九年九月三十日，總建築面積約200,100平方米之已竣工物業（但尚未交付予物業買家）之銷售收入約為港幣19.11億元。該等物業銷售將待有關物業交付給買家後於本財政年度下半年予以確認。

於二零零九年九月三十日，本集團自預售其總建築面積約164,800平方米之發展中物業（即北京賽洛城第四期Loft及東區、大連沿海國際中心第一期、上海麗水馨庭第二期A區及武漢賽洛城第三期B區）產生銷售收入總額約港幣22.09億元。該等發展項目預期將於下個財政年度竣工及交付予買家。

物業發展

於回顧期間，已確認銷售總建築面積約264,800平方米，相應已確認銷售額約港幣19.68億元。物業銷售收入主要來自銷售及交付北京賽洛城第六期及第七期以及武漢賽洛城第二期A至C區，分別佔物業銷售收入總額約59%及21%。餘下20%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即東莞麗水佳園、江西麗水佳園、上海麗水馨庭及武漢賽洛城第一期）之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約6%、6%、6%及2%。

於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之已竣工發展項目（即北京賽洛城第六期及第七期、瀋陽渾南住宅發展項目第一期以及武漢賽洛城第二期D區）之總建築面積約為398,200平方米。已竣工之總建築面積中，本集團應佔約322,100平方米。

物業投資

物業租賃收入自去年同期之港幣390萬元增加約58%至港幣620萬元。本期間租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、深圳諾德金融中心以及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。

物業投資分類之溢利貢獻大幅增加至港幣7,670萬元，而上年同期為港幣180萬元，此乃由於投資物業重估產生盈餘港幣7,540萬元（二零零八年：無）。由於採用香港會計準則之修訂本，蘇州沿海國際中心之寫字樓及商舖（仍在建中）按公允價值計量，並導致本期間產生公允價值溢利港幣6,950萬元。

物業管理

於本期間，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣20萬元，去年同期則為溢利港幣120萬元。本集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及業主之間良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本期間之毛利率約為19%，低於上一財政年度全年之整體毛利率約29%（見截至二零零九年三月三十一日止年度之年報）。毛利率下降主要由於期內已竣工及交付予買家之物業售價保持在較低水平所致；該等物業之大部份合約銷售額乃於二零零九年初物業市價處於較低水平時達成。

認股權證之公允價值虧損

於二零零九年九月三十日，本公司有111,622,500份已發行非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於二零一二年十一月八日或之前任何時間按行使價每股港幣1.23元（可予調整）認購本公司最多111,622,500股每股面值港幣0.10元之新普通股。該等認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動會於損益賬中處理。認股權證之公允價值虧損乃由於本期間本公司股價上升所致。

其他收入及費用

本期間之其他收入為港幣590萬元，而上年同期為港幣3,320萬元，主要由於本公司於上年同期將美元債務轉換為本公司之功能貨幣人民幣時因人民幣兌美元升值而錄得外匯匯兌收益淨額港幣2,570萬元。由於人民幣兌美元升值已趨平穩，本期間之外匯匯兌收益淨額僅為港幣90萬元。

本期間之其他費用為340萬元，而上年同期為港幣1,370萬元。本期間之其他費用主要指本公司因延遲向物業買家交付若干已竣工物業所產生之利息補償港幣180萬元（二零零八年：港幣260萬元）。

市場推廣、銷售及行政費用

由於本集團增加市場營銷活動以提高合約銷售額，故市場推廣及銷售費用由上年同期之港幣2,720萬元增至港幣1.091億元。因此，合約銷售額由上年同期約港幣12.77億元大幅增加至本期間約港幣25.02億元。

由於實行成本控制措施，故行政費用由去年同期之港幣7,990萬元下降至本期間之港幣7,870萬元。本集團繼續推行成本削減計劃，以提高其經營效率及競爭優勢。

財務成本

本集團於本期間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2.29億元，較上年同期間產生之港幣2.361億元減少約3%。減少主要由於本期間之利率低於上年同期。

收購新項目

於回顧期間，本集團完成收購瀋陽木材廠項目85%之股權，瀋陽木材廠項目為一個住宅項目，位於遼寧省瀋陽市，地盤面積約452,187平方米。本集團初步計劃將該項目發展為中檔住宅小區。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零九年連續六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之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之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零零九年九月三十日，本集團之淨借款額（附息之銀行及其他借款減現金及銀行結存及附抵押銀行存款）約為港幣28.22億元（二零零九年三月三十一日：港幣30.87億元）。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）由二零零九年三月三十一日之85%下降約10%至75%。淨負債與權益總額比率改善，主要由於本集團於二零零九年九月三十日之淨借款額下降以及資產淨值增加。

借款及抵押

於二零零九年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
銀行借款償還期：		
一年內或提出要求時	1,284,472	992,517
於第二年內	564,269	1,184,467
於第三年至第五年（包括首尾兩年）	1,921,375	1,274,943
	<u>3,770,116</u>	<u>3,451,927</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內或提出要求時	554,435	468,308
於第二年內	3,684	145,804
於第三年至第五年（包括首尾兩年）	934,456	924,782
	<u>1,492,575</u>	<u>1,538,894</u>
	<u><u>5,262,691</u></u>	<u><u>4,990,821</u></u>

以上借款以借款原幣種劃分如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	4,334,726	4,074,388
美元	927,965	916,433
	<u>5,262,691</u>	<u>4,990,821</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零零九年九月三十日，本集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣6.95億元（二零零九年三月三十一日：港幣8.59億元）之物業、廠房及設備；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.82億元（二零零九年三月三十一日：港幣6,000萬元）之投資物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣9,400萬元（二零零九年三月三十一日：港幣9,500萬元）之租賃土地；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣3,400萬元（二零零九年三月三十一日：港幣4,500萬元）之銀行存款；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣49.60億元（二零零九年三月三十一日：港幣55.44億元）之發展中物業；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣19.23億元（二零零九年三月三十一日：港幣14.64億元）之已竣工之待售物業；
 - (vii) 於一間與物業有關之附屬公司之58.65%股權；及
 - (viii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

(b) 於二零零九年九月三十日，優先票據（包含於其他借款）乃以本集團合共約港幣6,100萬元（二零零九年三月三十一日：港幣7,000萬元）之若干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（主要為物業開發項目）均位於中國境內，而將為本集團帶來人民幣收入。除優先票據以美元計值外，本集團大部份負債均亦以人民幣計值。因此，董事看不到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

於二零零九年九月三十日，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28.63億元（二零零九年三月三十一日：港幣21.31億元）。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2.61億元（二零零九年三月三十一日：港幣2.83億元）之擔保。就收購與物業有關之附屬公司中之目標公司獲授貸款向財務機構提供之擔保為數約港幣3.38億元（二零零九年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,012名僱員。僱員之薪酬標準乃基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及於業績表現掛鈎之分紅外，本集團也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

受惠於中國政府轉向採取積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，物業市場自二零零九年第一季開始在成交量及售價方面同見強勁復甦。不過，基於全球經濟環境仍不穩定及中國政府政策不明朗，故中國物業市場可能持續整固。然而，隨著對中國宏觀經濟持續抱樂觀預期、居民收入穩定增長，以及城市化發展加速，本集團對中國物業市場前景感到樂觀。

本集團將繼續提高其產品競爭力及突顯其卓越之公司品牌，從而加強其地區分佈優越之土地組合。為改善其整體盈利能力，本集團計劃增加其高端住宅物業之發展組合，致力於高端產品發展，並在富裕消費群中提升集團之品牌知名度。本集團相信該策略性舉措將為本公司股東創造更高價值。

遵守企業管治常規守則

本公司致力維持良好之企業管治慣例及程序。本公司於截至二零零九年九月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則載列之守則條文。

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。向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零零九年九月三十日止六個月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二零零九年九月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

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二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

審閱中期簡明綜合財務報表

本公司截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會發出之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

於聯交所網站刊登中期報告

本公司載有上市規則附錄十六所規定之一切資料之截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告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
曾文仲

香港，二零零九年十二月十七日

於本公佈日期，董事會之成員為曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生、林振新先生、吳欣先生及蔡少斌先生 (均為執行董事)；鄭洪慶先生、郭立民先生及徐汝心先生 (均為非執行董事)；鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生 (均為獨立非執行董事)。

* 僅供識別