

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：1124)

截至二零一七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13.094億元，較去年同期增加約68%。
2. 本公司擁有人應佔本期間虧損約為港幣7,890萬元，去年同期則為虧損港幣7,290萬元。
3. 本公司擁有人應佔全面收入總額約為港幣1.356億元，較去年同期的虧損港幣2.348億元轉虧為盈。
4. 於二零一七年九月三十日，淨負債與權益比率持續改善至63%，較二零一七年三月三十一日的74%下降11%。

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此呈列本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一六年同期未經審核比較數字，如下所示：

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	4	1,309,368	777,099
銷售成本		<u>(1,189,600)</u>	<u>(636,133)</u>
毛利		119,768	140,966
其他收入及收益	5	55,494	12,447
市場推廣及銷售開支		(16,104)	(26,561)
行政費用		(81,354)	(72,063)
其他費用		(27,898)	(3,538)
財務成本	6	(107,049)	(104,917)
應佔聯營公司之溢利		7,436	446
應佔合資企業之虧損		<u>(280)</u>	<u>(9,780)</u>
除稅前虧損		(49,987)	(63,000)
稅項	7	<u>(30,768)</u>	<u>(13,269)</u>
來自持續經營業務的本期間虧損		(80,755)	(76,269)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的本期間溢利	8	<u>—</u>	<u>3,397</u>
本期間虧損	9	(80,755)	(72,872)
其他全面收入(開支)			
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		<u>222,420</u>	<u>(163,167)</u>
本期間全面收入(開支)總額		<u><u>141,665</u></u>	<u><u>(236,039)</u></u>

截至九月三十日

止六個月

二零一七年 二零一六年

(未經審核) (未經審核)

附註

港幣千元 港幣千元

(經重列)

本期間(虧損)溢利歸屬於本公司擁有人：

-來自持續經營業務 (78,868) (76,263)

-來自已終止經營業務 - 3,397

本期間虧損歸屬於本公司擁有人

(78,868) (72,866)

本期間虧損歸屬於非控股權益：

-來自持續經營業務 (1,887) (6)

-來自已終止經營業務 - -

本期間虧損歸屬於非控股權益

(1,887) (6)

(80,755) (72,872)

全面收入(開支)總額歸屬於：

本公司擁有人 135,576 (234,830)

非控股權益 6,089 (1,209)

141,665 (236,039)

港仙

港仙

每股虧損

10

來自持續經營業務及已終止經營業務

基本及攤薄 (1.88) (1.74)

來自持續經營業務

基本及攤薄 (1.88) (1.82)

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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		228,478	226,952
投資物業		215,015	205,781
預付租賃土地款		45,228	44,087
於聯營公司之權益		2,713,624	2,349,141
於合資企業之權益		333,610	360,813
應收聯營公司及合資企業款項		346,999	332,095
可供出售投資		184,444	163,133
總非流動資產		4,067,398	3,682,002
流動資產			
發展中物業		4,625,144	4,637,424
已竣工之待售物業		2,020,852	1,380,756
應收賬款	11	4,294	1,461
預付款、按金及其他應收款項		1,483,261	2,759,669
應收聯營公司及合資企業款項		535,434	736,767
預付稅項		57,563	21,920
附抵押銀行存款		355,399	412,214
現金及銀行結餘		1,156,034	942,778
分類為持作銷售資產	13	10,237,981	10,892,989
		1,197,856	1,121,937
總流動資產		11,435,837	12,014,926
流動負債			
應付賬款及應付票據	12	820,827	1,063,906
已收物業預售按金		1,071,642	1,488,981
其他應付款及應計負債		2,453,806	2,421,842
欠付本公司主要股東款項		24,868	27,041
應付稅金		592,970	481,991
付息之銀行及其他借款		2,092,144	2,417,482
分類為持作銷售負債	13	7,056,257	7,901,243
		556,350	531,890
總流動負債		7,612,607	8,433,133
淨流動資產		3,823,230	3,581,793
總資產減流動負債		7,890,628	7,263,795

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
股本及儲備		
股本	418,587	418,587
儲備	<u>4,379,466</u>	<u>4,223,412</u>
本公司擁有人應佔權益	4,798,053	4,641,999
非控股權益	<u>170,200</u>	<u>(193)</u>
權益總額	<u>4,968,253</u>	<u>4,641,806</u>
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	2,537,486	2,389,078
遞延稅項負債	<u>384,889</u>	<u>232,911</u>
總非流動負債	<u>2,922,375</u>	<u>2,621,989</u>
	<u>7,890,628</u>	<u>7,263,795</u>

附註

1. 編製基準

截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則第34號「中期財務報告」及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，惟按重估金額或公允價值（如適用）計量之若干物業及金融工具除外。

截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所依據者一致。

於本中期期間，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈於報告期間首次生效之所有新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。於本中期期間應用該等新增及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所載之報告金額及／或披露資料並無任何重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新增準則或詮釋。

3. 重列截至二零一六年九月三十日止六個月之比較財務資料

截至二零一六年九月三十日止六個月之比較財務資料經已重列，以將物業管理業務反映為已終止經營業務。

4. 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：

- (a) 物業發展分類乃指於中華人民共和國（「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) 項目管理分類乃指於中國境內提供項目管理服務；及
- (d) 項目投資服務分類乃指於中國境內就投資及銷售物業發展／土地發展項目提供投資服務。

涉及物業管理業務之經營分類已於截至二零一七年三月三十一日止年度內終止經營。下文所報告之分類資料並不包括任何該已終止經營業務之金額。有關該已終止經營業務之詳情載於附註8。

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：

持續經營業務

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		總計		對賬		綜合		
	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：															
銷售予外界客戶	1,300,664	766,792	599	2,564	8,105	7,743	-	-	1,309,368	777,099	-	-	-	1,309,368	777,099
銷售予外界客戶之項目	-	-	-	-	-	-	94,732	-	94,732	-	-	(94,732)	-	-	-
總計	1,300,664	766,792	599	2,564	8,105	7,743	94,732	-	1,404,100	777,099	(94,732)	-	-	1,309,368	777,099
分類溢利	33,280	82,452	604	1,948	1,759	1,961	33	-	35,676	86,361	-	-	-	35,676	86,361
預付租賃土地款攤銷														(822)	(667)
財務成本														(107,049)	(104,917)
出售一間聯營公司之收益														2,441	-
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損														(1,732)	-
利息收入														43,311	3,048
外匯兌換虧損淨額														(10)	(6)
應佔聯營公司之溢利														7,436	446
應佔合資企業之虧損														(280)	(9,780)
其他未分配開支淨額														(28,958)	(37,485)
來自持續經營業務的除稅前虧損														(49,987)	(63,000)

附註： 該調整反映可報告及經營分類之收入與本集團綜合收入之對賬，因來自項目投資服務之淨溢利或虧損於簡明綜合損益及其他全面收入表內乃於出售附屬公司之收益（計入其他收入及收益）項下入賬。

分類業績指各可報告分類所得之除稅前虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、預付租賃土地款攤銷、財務成本、出售一間聯營公司之收益、確認應收一間聯營公司款項之減值虧損、利息收入、外匯匯兌虧損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

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。

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
出售一間聯營公司之收益	2,441	—
議價收購附屬公司之收益 (附註14)	6,678	—
銀行利息收入	12,532	3,048
其他利息收入	30,779	—
就應收賬款確認減值虧損撥回	—	7,154
其他	3,064	2,245
	55,494	12,447

6. 財務成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借款之利息	26,458	234,460
其他借款之利息	93,491	99,866
	<u>119,949</u>	<u>334,326</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(12,900)</u>	<u>(229,409)</u>
	<u>107,049</u>	<u>104,917</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，並按資本化比率每年9.72% (二零一六年：8.77%) 計算。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(16,252)	3,970
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>18,887</u>	<u>10,832</u>
	2,635	14,802
遞延稅項(附註)	<u>28,133</u>	<u>(1,533)</u>
期內稅項總開支	<u><u>30,768</u></u>	<u><u>13,269</u></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，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。

附註：截至二零一六年九月三十日止六個月內已確認之遞延稅項抵免主要來自以下各項之合併影響：(i)因於收購業務合併項下物業持有附屬公司時撥回與發展中物業之賬面值之公允價值調整相關之暫時差額而導致解除遞延稅項負債。該等遞延稅項負債乃於該等附屬公司出售物業時解除；及(ii)撥回超額撥備的股息預扣稅。

8. 已終止經營業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團訂立一項出售協議，以總代價人民幣22,000,000元（相當於港幣25,193,000元）向一名獨立第三方轉讓沿海物業管理有限公司之若干附屬公司及分公司之全部股權。有關政府部門批准股權轉讓後，出售事項已於二零一六年十月二十七日完成。

於簡明綜合損益及其他全面收入表及簡明綜合現金流量表中，來自己終止經營業務之溢利載列如下：

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
收入	5,187
銷售成本	<u>(165)</u>
毛利	5,022
其他收入	162
開支	<u>(1,787)</u>
除稅前溢利	3,397
稅項	<u>—</u>
本期間溢利	<u><u>3,397</u></u>

本期間已終止經營業務之溢利包括以下：

折舊	40
員工成本	1,012
土地及樓宇之經營租賃支出	23

9. 本期間虧損

	截至九月三十日	
	止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
持續經營業務		
本期間虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致：		
物業、廠房及設備之折舊	3,752	2,817
減：於發展中物業資本化之款項	(60)	(83)
	<u>3,692</u>	<u>2,734</u>
預付租賃土地款攤銷	822	667
已售出竣工物業之成本	1,180,967	635,925
外匯匯兌虧損淨額	10	6
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損	1,732	-
就應收賬款確認減值虧損撥回	-	7,154
出售物業、廠房及設備之虧損	2	66
	<u>2</u>	<u>66</u>

10. 每股(虧損)盈利

(a) 每股基本(虧損)盈利

(i) 來自持續及已終止經營業務

截至二零一七年九月三十日止六個月，歸屬於本公司擁有人每股基本虧損乃按歸屬於本公司擁有人期內虧損港幣78,868,000元(二零一六年：港幣72,866,000元)及於兩個期間已發行普通股數目4,185,874,285股計算。

(ii) 來自持續經營業務

截至二零一七年九月三十日止六個月，來自持續經營業務之歸屬於本公司擁有人每股基本虧損乃按來自持續經營業務之歸屬於本公司擁有人期內虧損港幣78,868,000元(二零一六年(經重列)：港幣76,263,000元)計算，而所用的分母與上文所用者相同。

(iii) 來自己終止經營業務

截至二零一六年九月三十日止六個月，來自己終止經營業務之歸屬於本公司擁有人每股基本盈利為每股0.08港仙，乃基於來自己終止經營業務之歸屬於本公司擁有人期內溢利港幣3,397,000元計算，而所用的分母與上文所用者相同。

(b) 每股攤薄虧損

計算截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使，乃因購股權之行使價高於本公司股份於相應期間之平均市價。

11. 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（與收入確認日期相若）之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30日	4,047	1,356
90日以上	247	105
	<u>4,294</u>	<u>1,461</u>

12. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據於報告期末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30日	119,160	652,308
31至60日	8,517	158,587
61至90日	1,910	172,467
90日以上	691,240	80,544
	<u>820,827</u>	<u>1,063,906</u>

購買的平均信貸期是90日。本集團有適當的融資風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期限內結清。

13. 分類為持作銷售之資產及負債

誠如本公司分別於二零一六年十二月二十八日發行之公佈及於二零一七年三月三十一日發行之通函所詳述，本集團於二零一六年十二月十六日與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售而獨立第三方有條件同意購買昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「昆山富智」，本公司的全資附屬公司，擁有一間中國物業公司97.63%權益）之全部股權，最高總代價為人民幣3,589,100,000元（相等於約港幣4,042,735,000元）。交易已獲本公司股東於二零一七年四月二十五日召開之股東特別大會上批准。交易須待若干先決條件獲達成後，方告完成，並預期將於報告期結束後之未來十二個月內完成且於完成後本集團將不再對昆山富智擁有控制權。

歸屬於昆山富智之資產及負債，已分類為持作銷售之出售公司並於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之綜合財務狀況表單獨呈列。

組成分類為持作銷售之資產及負債的資產及負債主要類別如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
於聯營公司之權益	641,387	588,527
應收一間聯營公司款項	551,038	528,273
現金及銀行結餘	<u>5,431</u>	<u>5,137</u>
分類為持作銷售之資產	<u>1,197,856</u>	<u>1,121,937</u>
其他應付款及應計負債	<u>556,350</u>	<u>531,890</u>
分類為持作銷售之負債	<u>556,350</u>	<u>531,890</u>

14. 收購附屬公司

誠如本公司分別於二零一五年四月十四日發行之公佈及於二零一五年六月三十日發行之通函所詳述，本集團向獨立第三方收購本集團擁有4%權益的合資企業恒祥房地產開發有限公司及其附屬公司（「恒祥集團」）之81%額外股權，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約港幣679,351,000元），相關政府機構於二零一七年四月十二日（即完成日期）批准後，控制權轉交至本集團。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。恒祥集團從事物業發展，其發展項目位於中國黑龍江省東南部。恒祥集團乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購。

恒祥集團於收購日期之代價、收購資產及所承擔負債之公允價值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	46
發展中物業	1,163,249
預付款、按金及其他應收款	175,287
現金及銀行結餘	158
應付賬款	(48,823)
已收物業預售按金	(81,379)
其他應付款及應計負債	(152,735)
應付一名股東之款項	(97,307)
應付一名關連人士之款項	(282)
遞延稅項負債	(111,264)
減：非控股權益 (附註)	<u>(127,043)</u>
收購之資產淨值	<u><u>719,907</u></u>
已付現金代價	621,579
尚未償付並已計入其他應付款之現金代價	57,772
於收購日期前持有之合資企業之權益的公允價值	33,878
減：收購之資產淨值之公允價值	<u>(719,907)</u>
議價收購附屬公司之收益 (附註5)	<u><u>(6,678)</u></u>

附註： 於收購日期確認之非控股權益乃按照非控股權益於被收購方可識別資產淨值之公允價值的應佔比例計量。

截至二零一七年九月三十日止六個月之本集團綜合虧損包括來自恒祥集團產生之經營業績虧損港幣278,000元。於本期間，恒祥集團並無任何收入。

管理層討論及分析

業務回顧

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一七年連續十四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中國房地產公司品牌。企業品牌亦於二零一五年獲中國國家工商行政管理總局認可及認證為中國「馳名商標」。

物業發展

截至二零一七年九月三十日止期間，本集團錄得合約銷售額港幣8.07億元（二零一六年：港幣24.48億元），總建築面積（「建築面積」）則約67,000平方米（二零一六年：202,000平方米）。該合約銷售額包括來自發展項目之合約銷售額港幣4.41億元（二零一六年：港幣14.04億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益介乎12%至40%，且本集團為其項目經理。該等發展項目之相應建築面積約為28,000平方米（二零一六年：97,000平方米）。

截至二零一七年九月三十日止期間，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第六期B區、武漢賽洛城第五期CD區及東莞麗水佳園第五期B區，總建築面積約為328,000平方米（二零一六年：75,000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。本期間之租金收入主要源自位於武漢賽洛城、東莞麗水佳園及上海金橋大廈之物業。

項目管理

本集團現時獲委聘為五項（二零一六年：五項）發展項目的項目經理，即北京灣項目、重慶賽洛城、佛山沿海馨庭、上海水都南岸及武漢菱角湖項目。

項目投資服務

於回顧期間，本集團繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的機會。本期間進行的項目投資服務詳情載於下文「重大收購及出售」一節。於本期間，本集團自經營此分類產生溢利約港幣3.3萬元。

財務回顧

整體表現

於本財政年度上半年，本集團錄得收入港幣13.094億元，較去年同期之港幣7.771億元增加約68%。本期間之除稅前虧損為港幣5,000萬元，而去年同期之虧損則為港幣6,300萬元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣7,890萬元，而去年同期之虧損則為港幣7,290萬元。

收入

物業銷售

於回顧期間，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣13.007億元，較去年同期之港幣7.668億元增加約70%，而本集團交付之總建築面積為245,280平方米（二零一六年：100,960平方米），增加143%。本期間之物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第六期B區、武漢賽洛城第五期CD區、東莞麗水佳園第五期B區及武漢賽洛城第七期，佔物業銷售收入總額約89%。餘下11%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存貨。

租金收入

物業租金收入自去年同期之港幣260萬元減少至港幣60萬元，該減少乃主要由於本期間出售武漢賽洛城之若干商業物業及停車位所致。物業投資分類於本期間錄得溢利港幣60萬元，去年同期則錄得溢利港幣190萬元。

項目管理服務收入

項目管理收入自去年同期之港幣770萬元增加至港幣810萬元。有關增加乃主要由於確認更多的項目管理收入，而涉及有關收入之已竣工合約價值已於本期間確認。項目管理分類於本期間錄得溢利約港幣180萬元，而去年同期則錄得溢利港幣200萬元。

毛利率

本期間之毛利率約為9.1%，而去年同期則為18%。毛利率下降主要由於因過去數年（當時於本期間竣工及交付之物業已預售）中國物業市場的物業價格水平整體下跌導致本期間竣工及交付予買家之物業之平均售價較低所致。

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣5,550萬元，而去年同期則為港幣1,240萬元。本期間之其他收入主要包括銀行利息收入港幣1,250萬元（二零一六年：港幣300萬元）、其他利息收入港幣3,080萬元（二零一六年：無）、出售一間聯營公司之收益港幣240萬元（二零一六年：無）及議價收購附屬公司之收益港幣670萬元（二零一六年：無）。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年同期之港幣2,660萬元減少約39%至港幣1,610萬元，乃由於本集團於本期間之銷售活動減少。

行政費用由去年同期之港幣7,210萬元增加約13%至港幣8,140萬元，主要因本期間本集團發展項目收購與出售活動產生更多業務發展開支。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

本期間之其他費用為港幣2,790萬元，而去年同期則為港幣350萬元。其他費用主要包括因延誤移交若干已竣工物業而向買家賠償港幣600萬元（二零一六年：港幣210萬元）、就物業發展項目出售之預付款、按金及其他應收款確認減值虧損港幣1,110萬元（二零一六年：無）及就於一間合資企業之權益之公允價值重新確定虧損港幣780萬元（二零一六年：無）。

財務成本

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1.199億元，較去年同期產生之港幣3.343億元減少約64%。該項減少主要由於銀行及其他借款之平均未償付結餘較去年同期減少。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣1.07億元，而去年同期則為港幣1.049億元。該項增加主要由於資本化之財務成本較去年同期有所減少。

重大收購及出售

於二零一七年六月二十二日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售且獨立第三方同意購買廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）80%之股權，總代價為人民幣8,000萬元。廣州海涌為本公司之全資附屬公司，同意根據框架協議取得於廣州物業重建項目之若干開發權（詳情尚待利益相關方及相關政府機構最終確定及批准）。交易於二零一七年九月二十五日完成，且廣州海涌成為本公司之一間聯營公司。

除上述者外，於截至二零一七年九月三十日止六個月期間，本集團並無任何涉及附屬公司、聯營公司或合資企業的重大收購及出售。

重大未來投資計劃

除本截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績公佈所披露者外，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。

流動資金及財政資源

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃、提供項目管理及項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一七年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣15.11億元（二零一七年三月三十一日：港幣13.55億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	1,494,035	1,342,864
港幣	13,931	5,398
美元	3,467	6,730
	<u>1,511,433</u>	<u>1,354,992</u>

於二零一七年九月三十日，本集團之借款淨額（即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31.18億元（二零一七年三月三十一日：港幣34.52億元）。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）由二零一七年三月三十一日的74%減少約11%至63%。

借款及抵押

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣46.296億元（二零一七年三月三十一日：港幣48.066億元），其中港幣6,470萬元（二零一七年三月三十一日：港幣2.66億元）為浮息借款，餘下則為定息借款。長期貸款為港幣25.375億元（二零一七年三月三十一日：港幣23.891億元），佔借款總額約54.8%（二零一七年三月三十一日：49.7%），短期借款則為港幣20.921億元（二零一七年三月三十一日：港幣24.175億元），佔借款總額約45.2%。於本期間，本集團定息及浮息借款之加權平均實際年利率分別約為8.30%（二零一七年三月三十一日：10.78%）及6.18%（二零一七年三月三十一日：6.38%）。

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃由土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業總計港幣25.18億元（二零一七年三月三十一日：港幣41.63億元）作抵押。此外，本公司及其若干附屬公司提供公司擔保，且本集團於一間聯營公司及若干與物業有關之企業中的權益已抵押為銀行及其他借款擔保的一部分。

匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，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儘管於過往期間出現緩慢貶值，但於過往數年較為穩定，且本集團之營運將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。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值（該等銀行及其他借款佔本集團借款總額10%以下）外，本集團大部分負債以人民幣計值。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。

或然負債

於二零一七年九月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣22.69億元（二零一七年三月三十一日：港幣28.28億元）。本集團亦已就授予一間聯營公司之銀行融資向銀行提供擔保約港幣3.18億元（二零一七年三月三十一日：無），該聯營公司就此向本集團提供反擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團在中國及香港有合共約315名僱員（二零一六年：約430名僱員）。僱員人數大幅減少乃由於上一年度出售物業管理業務後持續裁減人手所致。截至二零一七年九月三十日止期間之有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣3,800萬元（二零一六年：港幣3,500萬元）。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、房屋津貼及購股權。

展望

中國經濟現正面臨各種整合的挑戰，而環球市場則仍面臨諸多不明朗因素。為維持穩定及可持續的經濟發展，中國中央政府已實施多項政策。在過去的一年裡，我們已看到去槓桿、去庫存及供給側改革等政府政策對中國經濟及保持經濟的穩定發展勢頭方面產生的積極影響。

就房地產行業而言，於二零一六年十二月舉行的中央經濟工作會議上，中國政府已強調其維持房地產市場平穩健康發展的決心。會議提出「房子是用來住的、不是用來炒的」，表明政府將適時推出政策遏制房地產行業的過度投資風險，以防止資產泡沫及不可控的金融市場風險。

本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去幾年，本集團已分配相對較多資源至物業發展分部的一級土地開發業務。本集團欣然宣佈經過幾年的營運，該業務分部已開始對本集團的經營業績貢獻利潤。未來，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，以獲取價廉物美的優質土地儲備。

本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上中國穩健的房地產市場前景，本集團對其未來幾年的業務前景感到樂觀。

企業管治常規

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。本公司於本期間繼續採納及遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）包含之守則條文，惟以下偏離除外：

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，兩名獨立非執行董事及兩名非執行董事未能出席本公司分別於二零一七年四月二十五日及二零一七年九月十五日舉行之股東特別大會及股東週年大會。

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」）作為其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，各董事確認於截至二零一七年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則之規定。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七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。

審核委員會審閱

審核委員會與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，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

於聯交所網站刊登中報

本公司載有上市規則附錄十六所規定一切資料之截至二零一七年九月三十日止六個月之中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，二零一七年十一月二十四日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、夏向龍先生及李霆博士（均為執行董事）；陸繼強先生及朱國強先生（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）。