

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)

**截至二零一六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7.823億元，較去年同期增加約180%。
2. 本公司擁有人應佔本期間虧損約為港幣7,290萬元，較去年同期收窄62%。
3. 本期間之合約銷售約為港幣24.48億元，較去年同期增加12%。包含於金額的為有關發展項目應佔合約銷售港幣14.04億元（二零一五年：港幣15.65億元），本集團於其擁有的權益介乎12%至40%之間，而本集團為其項目經理。

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期業績與二零一五年同期比較數字。截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合業績已重列，以將建設業務反映為已終止經營業務。截至二零一六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審閱。

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至	
		九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	782,286	279,818
銷售成本		<u>(636,298)</u>	<u>(263,974)</u>
毛利		145,988	15,844
其他收入及收益	5	12,609	4,871
市場推廣及銷售開支		(26,561)	(22,970)
行政費用		(73,850)	(96,500)
其他費用		(3,538)	(7,124)
財務成本	6	(104,917)	(63,710)
應佔聯營公司之溢利		446	3,935
應佔合資企業之虧損		<u>(9,780)</u>	<u>(14,710)</u>
除稅前虧損		(59,603)	(180,364)
稅項	7	<u>(13,269)</u>	<u>26,219</u>
來自持續經營業務的本期間虧損		(72,872)	(154,145)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的本期間虧損	8	<u>-</u>	<u>(37,458)</u>
本期間虧損	9	(72,872)	(191,603)
<b>其他全面開支</b>			
<i>不可重新分類至損益之項目</i>			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		<u>(163,167)</u>	<u>(124,776)</u>
<b>本期間全面開支總額</b>		<u><b>(236,039)</b></u>	<u><b>(316,379)</b></u>

	截至	
	九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元 (經重列)
本期間虧損歸屬於本公司擁有人：		
— 來自持續經營業務	(72,866)	(153,905)
— 來自已終止經營業務	—	(37,458)
	<u>          </u>	<u>          </u>
本期間虧損歸屬於本公司擁有人	<u>(72,866)</u>	<u>(191,363)</u>
本期間虧損歸屬於非控股權益：		
— 來自持續經營業務	(6)	(240)
— 來自已終止經營業務	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
本期間虧損歸屬於非控股權益	<u>(6)</u>	<u>(240)</u>
	<u>(72,872)</u>	<u>(191,603)</u>
全面開支總額歸屬於：		
本公司擁有人	(234,830)	(314,744)
非控股權益	(1,209)	(1,635)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>(236,039)</u>	<u>(316,379)</u>
	港仙	港仙
<b>每股虧損</b>	10	
來自持續經營業務及已終止經營業務		
基本及攤薄	<u>(1.74)</u>	<u>(4.57)</u>
來自持續經營業務		
基本及攤薄	<u>(1.74)</u>	<u>(3.68)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	二零一六年 九月三十日 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 (經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	237,393	241,596
投資物業	212,191	219,250
預付租賃土地款	47,940	48,876
因其他借款而致的有抵押存款	–	196,698
於聯營公司之權益	702,702	724,963
於合資企業之權益	360,265	382,233
應收聯營公司及合資企業款項	226,292	233,820
可供出售投資	164,638	170,017
	<u>1,951,421</u>	<u>2,217,453</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	4,307,944	9,776,748
已竣工之待售物業	1,236,563	992,917
應收賬款	11 –	2,040
預付款、按金及其他應收款項	2,830,540	2,968,203
應收聯營公司及合資企業款項	992,701	1,015,834
預付稅項	104,614	94,999
附抵押銀行存款	271,627	390,305
現金及銀行結餘	760,588	433,535
	<u>10,504,577</u>	<u>15,674,581</u>
分類為持作銷售資產	13 <u>5,529,119</u>	<u>–</u>
總流動資產	<u>16,033,696</u>	<u>15,674,581</u>

		二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	12	532,307	342,753
已收物業預售按金		1,469,904	1,472,495
其他應付款及應計負債		3,889,727	3,719,767
欠付本公司主要股東款項		12,100	7,948
應付稅金		351,479	363,604
附息之銀行及其他借款		3,353,505	3,310,054
		<b>9,609,022</b>	9,216,621
分類為持作銷售負債	13	<b>3,902,336</b>	—
總流動負債		<b>13,511,358</b>	9,216,621
<b>淨流動資產</b>		<b>2,522,338</b>	6,457,960
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,473,759</b>	<b>8,675,413</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		418,587	418,587
儲備		3,480,598	3,715,428
本公司擁有人應佔權益		3,899,185	4,134,015
非控股權益		905	2,114
權益總額		<b>3,900,090</b>	4,136,129
<b>非流動負債</b>			
附息之銀行及其他借款		348,444	4,307,471
遞延稅項負債		225,225	231,813
總非流動負債		<b>573,669</b>	4,539,284
		<b>4,473,759</b>	<b>8,675,413</b>

## 附註

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據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證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載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。

截至二零一六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二零一六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，本集團已採納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」）。採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團簡明綜合財務報表內之披露或所確認之金額並無任何影響。本集團並無採納於本會計期間尚未生效之任何新增準則或詮釋。

### 3. 重列截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合業績

為作比較用途而呈列之截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合業績已重列，已將建設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」）之本公司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。主要營運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) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理；
- (d) 項目管理分類乃指於中國境內提供項目管理服務；及
- (e) 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。

本集團之建設業務已於截至二零一六年三月三十一日止年度內終止經營。其詳情載於附註8。

## 持續經營業務

### 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		項目投資服務		綜合	
	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 二零一五年 (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 二零一五年 (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 二零一五年 (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 二零一五年 (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 二零一五年 (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 二零一五年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：												
銷售予外界客戶	766,792	272,919	2,564	918	5,187	5,964	7,743	17	-	-	782,286	279,818
分類溢利(虧損)	82,452	(85,899)	1,948	610	3,358	2,773	1,961	(4,946)	-	-	89,719	(87,462)
外匯匯兌收益(虧損)淨額											30	(13)
利息收入											3,051	350
預付租賃土地款攤銷											(667)	(711)
財務成本											(104,917)	(63,710)
應佔聯營公司之溢利											446	3,935
應佔合資企業之虧損											(9,780)	(14,710)
其他未分配開支淨額											(37,485)	(18,043)
持續經營業務所得除稅前虧損											(59,603)	(180,364)

分類業績指各可報告分類所賺取之除稅前虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、外匯匯兌差額、利息收入、預付租賃土地款攤銷、財務成本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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	3,051	350
應收賬款減值虧損之撥回	7,154	—
其他	2,404	4,521
	<u>12,609</u>	<u>4,871</u>

### 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借款之利息	234,460	151,191
其他借款之利息	99,866	151,686
	<u>334,326</u>	<u>302,877</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(229,409)</u>	<u>(239,167)</u>
	<u>104,917</u>	<u>63,710</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8.77% (二零一五年：7.96%) 計算。

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (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」)	3,970	(21,505)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>10,832</u>	<u>8,179</u>
	14,802	(13,326)
遞延稅項(附註)：		
其他	<u>(1,533)</u>	<u>(12,893)</u>
期內稅項總開支(抵免)	<u><u>13,269</u></u>	<u><u>(26,219)</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： 截至二零一六年及二零一五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

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團訂立一項出售協議，無償向一名獨立第三方轉讓經典建設有限公司（「經典」）之全部股權，而本公司的一間全資附屬公司結欠經典之到期債務港幣566,064,000元（相當於人民幣471,673,000元）將獲豁免。股東於股東特別大會批准交易後，出售事項於二零一六年三月三十一日完成，而股權轉讓已獲有關政府部門批准。

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，來自已終止經營業務之虧損載列如下：

	截至二零一五年 九月三十日止 六個月 港幣千元
收入	29,748
銷售成本	<u>(25,176)</u>
毛利	4,572
其他收入	90
開支	<u>(41,878)</u>
除稅前虧損	(37,216)
稅項	<u>(242)</u>
本期間虧損	<u><u>(37,458)</u></u>

## 9. 本期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
本期間虧損已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	2,857	3,521
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(83)</u>	<u>(287)</u>
	2,774	3,234
預付租賃土地款攤銷	667	711
外匯匯兌(收益)虧損淨額	(30)	13
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>66</u>	<u>1,325</u>

## 10. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

#### (i) 來自持續及已終止經營業務

截至二零一六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72,866,000元（二零一五年：港幣191,363,000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

截至二零一六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72,866,000元（二零一五年（經重列）：港幣153,905,000元），及所用的分母與上文所用者相同。

#### (iii) 來自已終止經營業務

截至二零一五年九月三十日止六個月，來自已終止經營業務之歸屬於本公司擁有人每股基本虧損為每股0.89港仙，乃基於來自已終止經營業務之歸屬於本公司擁有人期內虧損港幣37,458,000元，及所用的分母與上文所用者相同。

### (b) 每股攤薄虧損

計算截至二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	—	2,040

## 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票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	228,227	222,737
31 – 60日	9,632	11,468
61 – 90日	190,242	4,108
90日以上	104,206	104,440
	<b>532,307</b>	<b>342,753</b>

購買的平均信貸期是90天。本集團有到位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. 分類為持作銷售資產及負債

於二零一六年八月三日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意轉讓天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園」）之合共70%股權予獨立第三方，總代價為人民幣875,000,000元（相等於約港幣1,029,400,000元）（「出售」）。本公司股東於股東特別大會批准交易及相關政府機關批准轉讓70%股權後，出售於二零一六年十一月十一日完成。交易詳情載於本公司於二零一六年九月三十日刊發之通函。

因此，天津和諧家園應佔資產及負債已於二零一六年九月三十日簡明綜合財務狀況表中分別列為持作銷售資產及負債。

包括分類為持作銷售之資產及負債之主要資產及負債類別如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元
物業、廠房及設備	283
發展中物業	5,110,665
預付款、按金及其他應收款	358,280
應收合資企業款項	290
現金及銀行結餘	<u>59,601</u>
分類為持作銷售資產	<u><u>5,529,119</u></u>
應付賬款及其他應付款	330,708
附息之銀行及其他借款	<u>3,571,628</u>
分類為持作銷售負債	<u><u>3,902,336</u></u>

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於本財政年度上半年，本集團錄得收入港幣7.823億元，較去年同期之港幣2.798億元增加約180%。本期間收入增加是由於期內竣工並交付予買家之物業數量增加所致。

本期間之除稅前虧損為港幣5,960萬元，而去年同期之除稅前虧損則為港幣1.804億元。本期間歸屬於本公司擁有人虧損為港幣7,290萬元，而去年同期歸屬於本公司擁有人虧損則為港幣1.914億元。

### 物業發展

於回顧期間，來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣7.668億元，較去年同期之港幣2.729億元增加約181%，而本集團交付之總建築面積（「總建築面積」）100,960平方米（二零一五年：31,660平方米）則增加219%。本期間之物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第七期，佔物業銷售收入總額約95%。餘下5%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。

截至二零一六年九月三十日止期間，本集團錄得合約銷售額港幣24.48億元（二零一五年：港幣21.93億元），總建築面積則為約202,000平方米（二零一五年：199,000平方米）。包含於金額的為有關發展項目應佔合約銷售港幣14.04億元（二零一五年：港幣15.65億元），本集團於其擁有的權益介乎12%至40%之間，而本集團為其項目經理。有關發展項目的相應建築面積約97,000平方米（二零一五年：121,000平方米）。



## 物業投資

物業租金收入自去年同期之港幣90萬元增加至港幣260萬元。有關增加乃主要由於期內租賃武漢賽洛城第六期若干零售商舖所致。物業投資分類於本期間錄得溢利港幣190萬元，去年同期則為港幣60萬元。

## 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520萬元，去年同期則為港幣600萬元。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的良好關係及提升品牌形象。

## 項目管理

項目管理收入自去年同期港幣1.7萬元增加至港幣770萬元。有關增加乃主要由於確認項目管理收入，其中已竣工合約價值已於期內獲確認。項目管理分類於本期間錄得收益約港幣200萬元，而去年同期則為虧損港幣490萬元。

## 項目投資服務

本集團於兩個期間內並無就經營此分類產生任何溢利。

## 毛利率

本期間之毛利率約為19%，較去年同期之毛利率6%有所增加。有關增加主要由於期內竣工及交付予買家之物業售價較高所致。

## 其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣1,260萬元，而去年同期則為港幣490萬元。本期間之其他收入主要包括銀行利息收入港幣310萬元（二零一五年：港幣40萬元）及應收賬款減值撥回港幣720萬元（二零一五年：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港幣2,300萬元增加約16%至港幣2,660萬元乃由於本集團為提升合約銷售之銷售活動增加。

由於實施成本控制措施，行政費用由去年同期港幣9,650萬元減少約23%至港幣7,390萬元。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350萬元，而去年同期則為港幣710萬元。其他費用主要包括利得稅罰款港幣210萬元（二零一五年：港幣490萬元）。

## 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之利息）港幣3.343億元，較去年同期產生之港幣3.029億元增加約10%。該項增加主要由於銀行及其他借款之平均水平較去年同期增加。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣1.049億元，而去年同期則為港幣6,370萬元。該項增加主要由於較去年同期所產生之利息成本增加及資本化之財務成本款項減少。

## 企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一六年連續十三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。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定為中國「馳名商標」。

## 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、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。

於二零一六年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣10.32億元（二零一六年三月三十一日：港幣8.24億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	1,026,037	815,268
港幣	3,070	3,063
美元	3,108	5,509
	<u>1,032,215</u>	<u>823,840</u>

於二零一六年九月三十日，本集團之借款淨額（附息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣26.70億元（二零一六年三月三十一日：港幣67.94億元）。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）由二零一六年三月三十一日之164%減少約96%至68%，乃主要由於將附息之銀行及其他借款為數港幣3,571,628,000元重新分類為持作銷售負債所致。有關重新分類之詳情載於截至二零一六年九月三十日止六個月簡明綜合財務報表附註13。

## 借款及抵押

於二零一六年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
銀行借款償還期：		
一年內	<b>1,235,960</b>	1,733,333
於第二年內	–	915,854
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	–	1,532,391
須於報告期末一年內償還且包含 按  要求還款條款之銀行貸款	<b>259,176</b>	268,590
	<b>1,495,136</b>	4,450,168
其他借款償還期：		
一年內	<b>1,858,369</b>	1,308,131
於第二年內	<b>348,444</b>	1,859,226
	<b>2,206,813</b>	3,167,357
	<b>3,701,949</b>	7,617,525

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	3,368,293	7,273,166
港幣	158,606	159,896
美元	175,050	184,463
	<u>3,701,949</u>	<u>7,617,525</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

(a) 於二零一六年九月三十日，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1.95億元（二零一六年三月三十一日：港幣2.02億元）之土地及樓宇；
- (ii) 本集團若干總值約為港幣2.54億元（二零一六年三月三十一日：港幣3.71億元）之銀行存款；
- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣37.52億元（二零一六年三月三十一日：港幣18.15億元）之發展中物業；
- (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣0.58億元（二零一六年三月三十一日：港幣1.78億元）之已竣工之待售物業；
- (v) 本集團若干賬面總值約為港幣1.16億元之按金（二零一六年三月三十一日：港幣1.97億元）；
- (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；

- (vii) 本集團分別於一間及兩間（二零一六年三月三十一日：三間）與物業有關之附屬公司中的30%及100%（二零一六年三月三十一日：100%）股權；及
- (viii) 本集團於一間與物業有關之企業（於簡明綜合財務狀況表內按可供出售投資列賬）中的12%股權。

## 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。儘管近期貶值放緩，人民幣兌港幣及美元之匯率於過往數年相當穩定，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。除若干少於本集團借款總額10%之銀行及其他借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，董事預期於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

## 或然負債

於二零一六年九月三十日，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23.77億元（二零一六年三月三十一日：港幣29.76億元）。

## 僱員及薪酬政策

本集團在中國及香港聘用合共約430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，以及行業之現行慣例。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

中國經濟正面臨各種整合的挑戰，而環球市場則仍面對諸多不明朗因素。就疲弱的經濟展望，中央政府已採取措施以提升市場流動性，並已正面調整有關政策以維持房地產市場的穩健發展。此外，藉著中央政府持續推進城市化政策及國內生產總值持續增長，預期中國房地產行業將步入穩健走勢。本集團預期，城市化的持續推進及家庭收入的持續增加都是未來幾年會刺激終端消費者對高質量物業需求的主要驅動力。與此同時，本集團將就房地產市場發展利用其於物業開發業務的經驗及專長。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將通過其優越之地域分佈及多元化物業組合優化其營運，並將繼續加強其土地儲備、增強其產品之競爭力。另外，本集團將不斷探索不同之融資機會，以強化其財務能力。

## 企業管治

本公司致力為了全體股東利益而確保以高標準實行企業管治。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（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文A.2.1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。江鳴先生為本公司之創立人及主要股東，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有才幹及誠信之個人組成。另外，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有力及更準確回應，及更為有效管理及落實決定程序。

企業管治守則之守則條文A.6.7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，一位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年五月二十六日舉行之股東特別大會、三位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年十月十九日舉行之股東特別大會及一位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年九月十二日舉行之股東週年大會。由於有其他重要事務在身，兩位非執行董事未能出席本公司於二零一六年九月十二日、二零一六年五月二十六日及二零一六年十月十九日舉行之股東週年大會及股東特別大會。

### **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，各董事確認於截至二零一六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二零一六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，包括審閱截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。



## 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二零一六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

江鳴

香港，二零一六年十一月二十五日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及夏向龍先生（均為執行董事）；陸繼強先生及戴敬明博士（均為非執行董事）；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）。

\* 僅供識別