

築健康
更美好



二零一一年中期報告

COASTAL 沿海
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

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

於香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

電話：(852) 2877 9772
傳真：(852) 2524 0931

主要股份登記處

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

公司網址

<http://www.coastal.com.cn>

投資者關係網址

<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>

執行董事

曾文仲先生 (主席)
江鳴先生 (副主席兼董事總經理)
陶林先生
鄭榮波先生
林振新先生
蔡少斌先生
鄭洪慶先生
王軍先生

非執行董事

郭立民先生
呂華先生

獨立非執行董事

鄧立人先生
羅健豪先生
黃繼昌先生

公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

股份代號

1124

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會謹呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表連同上年同期未經審核比較數字，以及本集團於二零一一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一一年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零一一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。

中期財務資料審閱報告

Deloitte. 德勤

致：沿海綠色家園有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第5至29頁之中期財務資料，包括沿海綠色家園有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱對本中期財務資料作出結論，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下作為一個實體呈報吾等之結論，除此之外別無其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等概不發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一一年十一月二十九日

簡明綜合全面收入表

截至二零一一年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 收入 | 4 | 2,108,347 | 547,865 |
| 銷售成本 | | (1,484,088) | (455,047) |
| 毛利 | | 624,259 | 92,818 |
| 投資物業公允價值(減少)增加 | | (2,919) | 13,501 |
| 認股權證之公允價值收益 | 16 | 960 | 9,320 |
| 其他收入及收益 | 5 | 80,590 | 60,077 |
| 市場推廣及銷售費用 | | (44,110) | (48,989) |
| 行政費用 | | (89,114) | (71,684) |
| 其他費用 | | (123,769) | (64,103) |
| 財務成本 | 6 | (211,612) | (92,959) |
| 應佔聯營公司之虧損 | | (6,064) | (1,973) |
| 除稅前溢利(虧損) | | 228,221 | (103,992) |
| 稅項 | 7 | (184,297) | 891 |
| 本期間溢利(虧損) | 8 | 43,924 | (103,101) |
| 其他全面收入 | | | |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額 | | 141,863 | 55,816 |
| 本期間全面收入(開支)總額 | | 185,787 | (47,285) |

簡明綜合全面收入表 (續)

截至二零一一年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 本期間溢利 (虧損) 歸屬： | | | |
| 本公司擁有人 | | 47,392 | (102,181) |
| 非控股權益 | | (3,468) | (920) |
| | | <u>43,924</u> | <u>(103,101)</u> |
| 全面收入 (開支) 總額歸屬： | | | |
| 本公司擁有人 | | 186,220 | (48,128) |
| 非控股權益 | | (433) | 843 |
| | | <u>185,787</u> | <u>(47,285)</u> |
| 每股盈利 (虧損) | | 港仙 | 港仙 |
| 基本 | 9 | <u>1.70</u> | <u>(3.66)</u> |
| 攤薄 | | <u>1.70</u> | <u>不適用</u> |

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年九月三十日

| | 附註 | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 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 | 10 | 981,824 | 982,946 |
| 投資物業 | 11 | 1,782,416 | 1,760,155 |
| 預付租賃土地款 | | 56,202 | 55,084 |
| 商譽 | | 89,630 | 86,771 |
| 於聯營公司之權益 | | 366,867 | 349,266 |
| 可供出售投資 | | 2,960 | 2,960 |
| 附抵押銀行存款 | | 61,972 | 61,940 |
| 總非流動資產 | | 3,341,871 | 3,299,122 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 9,133,451 | 9,008,028 |
| 已竣工之待售物業 | | 1,472,026 | 1,423,624 |
| 應收賬款 | 12 | 37,530 | 44,358 |
| 預付款、按金及其他應收款 | 13 | 2,757,421 | 1,853,299 |
| 應收聯營公司款項 | 22(b)(i) | 33,394 | 37,726 |
| 預付所得稅 | | 281,398 | 167,206 |
| 附抵押銀行存款 | | 582,640 | 543,668 |
| 現金及銀行結存 | | 1,077,834 | 1,897,256 |
| | | 15,375,694 | 14,975,165 |
| 分類為持作銷售之資產 | | - | 60,072 |
| 總流動資產 | | 15,375,694 | 15,035,237 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 288,362 | 317,928 |
| 預售物業已收按金 | | 4,075,215 | 4,973,372 |
| 其他應付款及應計負債 | | 1,805,256 | 1,471,314 |
| 欠本公司主要股東款項 | 22(b)(ii) | 11,025 | 12,156 |
| 應付所得稅 | | 1,603,083 | 1,488,774 |
| 附息之銀行及其他借款 | 15 | 2,808,666 | 1,531,547 |
| 衍生財務負債－認股權證 | 16 | - | 960 |
| 總流動負債 | | 10,591,607 | 9,796,051 |
| 淨流動資產 | | 4,784,087 | 5,239,186 |
| 總資產減流動負債 | | 8,125,958 | 8,538,308 |

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年九月三十日

| | 附註 | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|--------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 17 | 279,058 | 279,058 |
| 儲備 | | 3,613,611 | 3,424,575 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 3,892,669 | 3,703,633 |
| 非控股權益 | | 74,610 | 75,043 |
| 權益總額 | | 3,967,279 | 3,778,676 |
| 非流動負債 | | | |
| 付息之銀行及其他借款 | 15 | 3,670,007 | 4,215,043 |
| 長期應付款 | 18 | 61,320 | 59,365 |
| 遞延稅項負債 | | 427,352 | 485,224 |
| 總非流動負債 | | 4,158,679 | 4,759,632 |
| | | 8,125,958 | 8,538,308 |

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | 非控股 權益 港幣千元 | 權益總額 港幣千元 |
|--|------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------|-------------------|--------------|
| | 股本 港幣千元 | 股份溢價 港幣千元 | 繳入盈餘 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 租賃物業 重估儲備 港幣千元 | 匯率 波動儲備 港幣千元 | 中國 儲備金 港幣千元 | 購股權 儲備 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | 合計 港幣千元 | | |
| 於二零一零年四月一日(經審核) | 279,058 | 1,126,800 | 37,560 | 929 | 27,728 | 457,768 | 9,697 | 48,476 | 1,392,010 | 3,380,026 | 63,331 | 3,443,357 |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額 本期間虧損 | - | - | - | - | - | 54,053 | - | - | - | 54,053 | 1,763 | 55,816 |
| 本期間全面收入(開支)總額 確認以權益結算之股份支付 | - | - | - | - | - | 54,053 | - | 3,863 | (102,181) | (48,128) | 843 | (47,285) |
| 於二零一零年九月三十日(未經審核) | 279,058 | 1,126,800 | 37,560 | 929 | 27,728 | 511,821 | 9,697 | 52,339 | 1,289,829 | 3,335,761 | 64,174 | 3,399,935 |
| 於二零一一年四月一日(經審核) | 279,058 | 1,126,800 | 37,560 | 929 | 47,805 | 605,349 | 9,697 | 55,886 | 1,540,549 | 3,703,633 | 75,043 | 3,778,676 |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額 就出售樓宇轉撥至保留溢利 本期間溢利 | - | - | - | - | (624) | 138,828 | - | - | - | 138,828 | 3,035 | 141,863 |
| 本期間全面(開支)收入總額 確認以權益結算之股份支付 | - | - | - | - | (624) | 138,828 | - | 2,816 | 48,016 | 186,220 | (433) | 185,787 |
| 於二零一一年九月三十日(未經審核) | 279,058 | 1,126,800 | 37,560 | 929 | 47,181 | 744,177 | 9,697 | 58,702 | 1,588,565 | 3,892,669 | 74,610 | 3,967,279 |

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一一年九月三十日止六個月

本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本集團之前控股公司沿海物業發展有限公司；及(ii)於一九九七年以溢價發行其股份給予第三方所產生之盈餘，減過往年度派付予股東之股息。

中國儲備金指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律所規定，適用於本公司之中國附屬公司關於員工福利及擴展營運資本方面之儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 經營活動(使用)產生之淨現金 | | |
| 發展中物業增加 | (1,329,038) | (598,719) |
| 已竣工之待售物業減少 | 1,481,243 | 441,460 |
| 預售物業已收按金(減少)增加 | (1,061,986) | 1,791,908 |
| 其他經營現金流 | (346,905) | (1,057,640) |
| | <u>(1,256,686)</u> | <u>577,009</u> |
| 投資活動產生(使用)之淨現金 | | |
| 購置物業、廠房及設備 | (4,050) | (4,324) |
| 出售物業、廠房及設備之所得款淨額 | 4,513 | 6 |
| 出售投資物業之所得款淨額 | 34,457 | 9,259 |
| 出售分類為持作銷售之資產 之所得款淨額 | 61,787 | - |
| 收購與物業有關之附屬公司 | - | (468,544) |
| 附抵押銀行存款(增加)減少 | (39,004) | 146,061 |
| 其他投資現金流 | (11,945) | 2,890 |
| | <u>45,758</u> | <u>(314,652)</u> |
| 融資活動產生(使用)之淨現金 | | |
| 新增銀行及其他借款 | 1,201,879 | 1,498,570 |
| 償還銀行及其他借款 | (614,630) | (1,308,438) |
| 其他融資現金流 | (234,852) | (228,072) |
| | <u>352,397</u> | <u>(37,940)</u> |
| 現金及現金等值(減少)增加淨額 | (858,531) | 224,417 |
| 期初之現金及現金等值 | 1,897,256 | 1,898,271 |
| 匯率變化影響 | 39,109 | 21,093 |
| 期末之現金及現金等值 | <u>1,077,834</u> | <u>2,143,781</u> |
| 現金及現金等值結存分析 | | |
| 現金及銀行結存 | <u>1,077,834</u> | <u>2,143,781</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

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證券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，惟按重估金額或公允價值（視乎適用情況）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及計算方法與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所依據者一致。

3. 應用新訂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，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及詮釋（「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） 香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂） | 於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連人士披露 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第14號（修訂本） | 最低資金規定之預付款項 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第19號 | 以權益工具抵銷財務負債 |

於本中期期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對該等於簡明綜合財務報表申報之金額及／或對該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。以下為於截至二零一一年三月三十一日止年度簡明綜合財務報表授權刊發日期後頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則：

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 其他全面收益項目的呈列 ¹ |
| 香港會計準則第19號 （於二零一一年經修訂） | 僱員福利 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號 | 地表採礦生產階段剝採成本 ² |

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用上述新訂或經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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」）的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。本集團經營及可報告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；及
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理。

於該兩個期間並無內部業務分類間之銷售及轉撥。

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績

本集團大部分收入及業績來自在中國之業務。以下為本集團按可報告分類之收入及業績分析：

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 物業管理 | | 綜合 | |
|-------------|--|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 | 截至九月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 | 截至九月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 | 截至九月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 分類收入： | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>2,101,200</u> | 540,214 | <u>3,023</u> | 4,368 | <u>4,124</u> | 3,283 | <u>2,108,347</u> | 547,865 |
| 分類業績 | <u>462,618</u> | 4,100 | <u>544</u> | 15,115 | <u>1,825</u> | (816) | <u>464,987</u> | 18,399 |
| 未分配開支淨額 | | | | | | | (28,551) | (23,871) |
| 酒店經營收入 | | | | | | | 39,814 | 25,205 |
| 酒店經營開支 | | | | | | | (62,444) | (60,436) |
| 外匯匯兌收益淨額 | | | | | | | 29,156 | 21,018 |
| 認股權證之公允價值收益 | | | | | | | 960 | 9,320 |
| 利息收入 | | | | | | | 1,975 | 1,305 |
| 財務成本 | | | | | | | (211,612) | (92,959) |
| 應佔聯營公司之虧損 | | | | | | | <u>(6,064)</u> | <u>(1,973)</u> |
| 除稅前溢利(虧損) | | | | | | | <u>228,221</u> | <u>(103,992)</u> |

分類業績指各可報告分類所產生之溢利(虧損)，惟並無分配本集團總部及酒店業務之收入及開支、外匯匯兌淨差額、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稅項。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 | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 銀行利息收入 | 1,975 | 1,305 |
| 酒店經營收入 | 39,814 | 25,205 |
| 外匯匯兌收益淨額 | 29,156 | 21,018 |
| 來自聯營公司之項目管理費收入淨額 | 570 | 8,673 |
| 其他 | 9,075 | 3,876 |
| | 80,590 | 60,077 |

本集團將酒店經營視為其主要收入產生活動之附帶項目，故此，酒店經營所得收入不被視為收入。因此，酒店經營所產生之開支計入其他開支。

6. 財務成本

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 須於五年內全數償還銀行貸款之利息 | 84,602 | 94,309 |
| 毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息 | 26,592 | 14,792 |
| 須於五年內全數償還其他貸款之利息 | 63,443 | 33,843 |
| 優先票據之利息 | 76,910 | 74,820 |
| | 251,547 | 217,764 |
| 減：於發展中物業資本化之款項 | (39,935) | (124,805) |
| | 211,612 | 92,959 |

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。

7. 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 中國企業所得稅 | | |
| 本期間撥備 | 177,895 | 31,555 |
| 以往年度超額撥備 | - | (63) |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | 78,760 | 12,255 |
| 遞延稅項(附註) | (72,358) | (44,638) |
| | <u>184,297</u> | <u>(891)</u> |
| 本期間稅項總列支(抵免) | | |

本集團於兩個期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

本集團之所得稅開支乃根據於中國經營的附屬公司之應課稅溢利，按本集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而計算出來之稅項列支。

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。

附註：截至二零一一年九月三十日及二零一零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解除在收購業務合併項下之物業持有附屬公司時對發展中物業之賬面值之公允價值調整所產生之遞延稅項負債。該等遞延稅項負債乃於該等附屬公司出售物業時解除。

8. 本期間溢利（虧損）

本期間溢利（虧損）已扣除下列各項：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 土地及酒店物業及酒店經營之其他資產之折舊 (計入「其他費用」 [#]) | 22,985 | 21,821 |
| 其他物業、廠房及設備之折舊 | 6,916 | 6,174 |
| 減：於發展中物業資本化之款項 | (1,252) | (1,128) |
| | 28,649 | 26,867 |
| 預付租賃土地款攤銷 | 684 | 649 |
| 已竣工物業延遲交付的利息賠償 (計入「其他費用」 [#]) | 57,839 | — |

[#] 簡明綜合全面收入表中「其他費用」包括酒店經營產生之折舊及其他費用合共港幣62,444,000元（二零一零年：港幣60,436,000元）。

9. 每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利港幣47,392,000元（二零一零年：本公司擁有人應佔虧損港幣102,181,000元）及已發行普通股數目2,790,582,857（二零一零年：2,790,582,857）股為基礎計算。

計算截至二零一一年九月三十日止六個月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該期間之平均市價並因此對每股盈利具有反攤薄作用。由於本公司未行使之購股權及認股權證對每股虧損具有反攤薄作用，故並未呈列於截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備之成本為港幣4,050,000元（二零一零年：港幣4,324,000元）。此外，本集團出售若干賬面值為港幣4,341,000元（二零一零年：港幣266,000元）之物業、廠房及設備。

11. 投資物業

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 已竣工投資物業 – 按公允價值 | 1,562,643 | 1,548,817 |
| 在建投資物業 – 按成本 | 219,773 | 211,338 |
| | 1,782,416 | 1,760,155 |

於截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團出售賬面值為港幣34,457,000元（二零一零年：港幣9,259,000元）之投資物業。

本集團之已竣工投資物業於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日之公允價值乃由與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司於該等日期進行估值而得出。該等物業之估值報告由戴德梁行有限公司一名董事簽署，彼為香港測量師學會會員。

有關估值乃經考慮資本化租金收入淨額或（倘適合）經參考位於相同地區及處於相同情況下之同類物業之近期交易價市場資料達致。於達致資本化租金收入淨額時，物業內所有可出租單位之市值租金乃按投資者就此類物業之預測市場收益率進行評估及予以資本化。市值租金亦可參考有關鄰近其他類似物業之租金作出評估。所採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易所得之收益率以及估值師對物業投資者之市場預期之認識而作出。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或維持空置及持有作出租或作資本增值用途之物業權益均採用公允價值模式計量，並以投資物業分類及列賬。於報告期末，已竣工投資物業位於蘇州沿海國際中心，總賬面值港幣1,101,559,000元（二零一一年三月三十一日：港幣978,332,000元）仍然維持空置。本公司董事正在釐定是否繼續持有該等物業作出租及資本增值用途或是出售該等物業。

在建投資物業於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日乃按成本計量，原因為該等投資物業的發展仍在初期階段，故其公允價值無法被可靠釐定。由於本集團正考慮可能出售其在該在建投資物業的權益，故於本期間／本年度內並無產生進一步發展成本。

12. 應收賬款

除根據相關協議條款應付之銷售物業所得款項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：

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 0 – 30日 | 7,333 | 3,694 |
| 31 – 60日 | 1,440 | 1,015 |
| 61 – 90日 | 1,443 | 1,022 |
| 90日以上 | 27,314 | 38,627 |
| | <u>37,530</u> | <u>44,358</u> |

13. 預付款、按金及其他應收款

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 於未來收購土地使用權之按金(附註a) | 1,714,908 | 1,129,635 |
| 其他應收款 | 586,443 | 261,850 |
| 預付款及其他按金 | 272,109 | 295,593 |
| 應收貸款(附註b) | 183,961 | 166,221 |
| | <u>2,757,421</u> | <u>1,853,299</u> |

13. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

- (a) 就協助本集團於中國收購若干將予發展作銷售用途之土地使用權，本集團與獨立第三方訂立若干合作協議。該金額指因收購程序開始而向該等對手作為按金作出的付款。計入該金額中的港幣679,430,000元（二零一一年三月三十一日：港幣286,138,000元）為支付予單一對手之款項，故此，就已支付該對手（為一家中國地方企業）之總金額而言，本集團之信貸集中風險為40%（二零一一年三月三十一日：25%）。

除已支付予非控股權益之金額港幣61,320,000元（二零一一年三月三十一日：港幣59,365,000元），其由於二零一一年三月三十一日質押予本集團之土地使用權以及由本集團及對手共同託管之中國銀行賬戶中之金額港幣356,189,000元悉數抵押外，概無資產獲質押予本集團以作為本集團於報告期末支付之款項之抵押。

本公司董事密切監察每項已付按金的收購過程，並認為毋須於報告期末計提減值撥備。

- (b) 於報告期末，應收貸款港幣183,961,000元（二零一一年三月三十一日：港幣166,221,000元）為免息、由為本集團獨立第三方之若干中國公司之股權作抵押，並預期將於一年內償還。

14. 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：

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 0 – 30日 | 15,713 | 152,126 |
| 31 – 60日 | 131,149 | 37,277 |
| 61 – 90日 | 12,957 | 55,355 |
| 90日以上 | 128,543 | 73,170 |
| | 288,362 | 317,928 |

15. 附息之銀行及其他借款

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 即期 | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 2,306,523 | 1,234,084 |
| 銀行貸款－無抵押 | — | 23,746 |
| 其他貸款－有抵押 | 502,143 | 273,717 |
| | <u>2,808,666</u> | <u>1,531,547</u> |
| 非即期 | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 1,038,767 | 2,387,652 |
| 其他貸款－有抵押 | 1,643,495 | 855,280 |
| 優先票據 | 987,745 | 972,111 |
| | <u>3,670,007</u> | <u>4,215,043</u> |
| | <u>6,478,673</u> | <u>5,746,590</u> |
| 分析： | | |
| 銀行貸款償還期： | | |
| 一年內 | 2,279,023 | 1,229,230 |
| 於第二年內 | 345,847 | 1,716,830 |
| 於第三年至第五年內（包括首尾兩年） | 286,427 | 277,293 |
| 五年以後 | 406,493 | 393,529 |
| | <u>3,317,790</u> | <u>3,616,882</u> |
| 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 （於流動負債項下呈列） | 27,500 | 28,600 |
| | <u>3,345,290</u> | <u>3,645,482</u> |
| 其他借款償還期： | | |
| 一年內 | 502,143 | 273,717 |
| 於第二年內 | 2,631,240 | 1,827,277 |
| 於第三年至第五年內（包括首尾兩年） | — | 114 |
| | <u>3,133,383</u> | <u>2,101,108</u> |
| | <u>6,478,673</u> | <u>5,746,590</u> |

15. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 計入其他貸款為有關與中國信託公司的信託安排金額港幣1,127,927,000元（二零一一年三月三十一日：港幣498,308,000元）。該信託安排一般涉及(i)轉讓本集團於一間指定項目公司的股權至一間信託公司以換取定額代價；(ii)本集團保留對該項目公司的控制權，故此亦對於其餘下的權益擁有控制權；(iii)信託公司於預設期間內收取定額收入；(iv)本集團承諾於預設期間內購回，而信託公司於預設期間內有責任出售有關股權。因此，有關信託安排被視為以融資安排形式列賬，而非以出售項目公司的股權列賬。

於本期間，本集團訂立一項港幣613,204,000元的信託安排，而有關安排附有年利率17.30%，為期18個月。該信託安排自二零一一年三月三十一日起結轉，附有年利率14.19%，為期24個月。

- (b) 本集團於二零一一年九月三十日之其餘其他貸款乃自中國信託公司借入，附有年利率介乎12.82%至17.55%（二零一一年三月三十一日：12.82%至13.56%），年期介乎15個月至3年（二零一一年三月三十一日：15個月至3年）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣900萬元（二零一一年三月三十一日：港幣900萬元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣9,100萬元（二零一一年三月三十一日：港幣7,700萬元）之若干投資物業；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣5.67億元（二零一一年三月三十一日：港幣4.64億元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣3,800萬元（二零一一年三月三十一日：港幣3,700萬元）之若干已竣工之待售物業；
 - (v) 本集團分別於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；及
 - (vi) 本公司若干附屬公司之公司擔保。

15. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零一一年九月三十日，本集團之銀行貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.37億元(二零一一年三月三十一日：港幣1.35億元)之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣4.33億元(二零一一年三月三十一日：港幣4.19億元)之若干土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣10.11億元(二零一一年三月三十一日：港幣9.78億元)之若干投資物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣5,700萬元(二零一一年三月三十一日：港幣5,600萬元)之若干預付租賃土地款；
 - (v) 本集團賬面總值約為港幣4.15億元(二零一一年三月三十一日：港幣4.01億元)之若干銀行存款；
 - (vi) 本集團賬面總值約為港幣54.54億元(二零一一年三月三十一日：港幣51.75億元)之若干發展中物業；
 - (vii) 本集團賬面總值約為港幣9,500萬元(二零一一年三月三十一日：港幣1.66億元)之若干已竣工之待售物業；及
 - (viii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (d) 本集團附息之銀行及其他借款(優先票據除外)之實際利率範圍(其亦與已訂約利率相若)如下：

| | 二零一一年九月三十日 | | 二零一一年三月三十一日 | |
|-------|------------|------------------|-------------|------------------|
| | 借款 | 利率 | 借款 | 利率 |
| | 港幣千元 | | 港幣千元 | |
| 實際利率： | | | | |
| 定息借款 | 1,776,574 | 6.44%至 17.55% | 795,132 | 6.44%至 14.19% |
| 浮息借款 | 3,714,354 | 1.46%至 14.78% | 3,979,347 | 1.39%至 13.56% |

浮息借款之實際利率乃在中國人民銀行所規定之利率或香港銀行同業拆息率或倫敦銀行同業拆息率基礎上加某一指定利率。

15. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

(e) 優先票據

於二零一一年九月三十日，優先票據乃以本集團約港幣6,200萬元（二零一一年三月三十一日：港幣6,200萬元）之若干銀存款及本集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份押記作抵押。

16. 衍生財務負債－認股權證

於二零一一年九月三十日，本公司有111,622,500份（二零一一年三月三十一日：111,622,500份）尚未行使之非上市認股權證，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經調整行使價每股港幣1.23元（可予調整）認購本公司最多達111,622,500股（二零一一年三月三十一日：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，其變動乃於損益賬中確認。

認股權證於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日之公允價值乃運用Cox、Ross及Rubinstein於一九七九年得出之二項式期權定價模式計算得出，分別為港幣零元及港幣960,000元。該模式所用之輸入值如下：

| | 二零一一年 九月三十日 | 二零一一年 三月三十一日 |
|-------|-------------------|-----------------|
| 行使價 | 港幣 1.23 元 | 港幣1.23元 |
| 股價 | 港幣 0.305 元 | 港幣0.49元 |
| 波幅 | 37.54% | 43.67% |
| 無風險利率 | 0.150% | 0.537% |
| 股息率 | 0% | 0% |

由於該模式需要輸入高度主觀假設數值（包括股價波幅），故主觀輸入假設之變動可對公允價值之估計構成重大影響。

17. 股本

| | 普通股數目 | 面值 港幣千元 |
|---|----------------------|----------------|
| 法定： | | |
| 二零一一年三月三十一日及 二零一一年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股 | 7,000,000,000 | 700,000 |
| 已發行及已繳足： | | |
| 二零一一年三月三十一日及 二零一一年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股 | 2,790,582,857 | 279,058 |

18. 長期應付款

長期應付款指於以往年度因收購一個物業發展項目而應付中國地方政府之非即期部份之款項港幣61,320,000元。根據本集團與中國地方政府於截至二零一零年九月三十日止六個月簽訂之補充協議，該款項將分期償付並按市場利率計息。還款期限分析如下：

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 一年內 | 61,320 | 59,365 |
| 於第二年内 | 61,320 | 59,365 |
| | 122,640 | 118,730 |
| 減：包含於流動負債項下之其他應付款 及應計負債而須於一年內償付之款項 | (61,320) | (59,365) |
| 非流動負債項下呈列於一年後到期之款項 | 61,320 | 59,365 |

19. 收購與物業有關之附屬公司

- (a) 於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團以代價港幣1,437,588,000元向一名獨立第三方收購位於中國之若干發展中物業及其相關資產及負債。該收購乃透過收購瀋陽中廣北方影視城有限公司100%股權進行。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而非一項業務，故該項收購乃入賬列為購買資產及負債而非業務合併。
- (b) 該等交易中收購所得之淨資產如下：

| | 截至二零一零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元 |
|------------|--|
| 已收購淨資產： | |
| 物業、廠房及設備 | 305 |
| 發展中物業 | 1,631,334 |
| 現金及銀行結存 | 3,039 |
| 其他應付款及應計負債 | (197,090) |
| | <u>1,437,588</u> |
| 支付方式： | |
| 現金 | 471,583 |
| 過往年度已付按金 | 826,831 |
| 其他應付款 | 139,174 |
| | <u>1,437,588</u> |

19. 收購與物業有關之附屬公司 (續)

(c) 收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流出分析如下：

| | 截至二零一零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元 |
|-----------------------------|--|
| 現金代價 | (471,583) |
| 已收購現金及銀行結存 | <u>3,039</u> |
| 收購與物業有關之附屬公司之 現金及現金等值淨流出 | <u>(468,544)</u> |

於截至二零一零年九月三十日止六個月，除就收購與物業有關之附屬公司支付代價外，已收購附屬公司對本集團於該期間內之綜合收入或除稅後溢利、經營、投資及融資現金流並無產生重大影響。

20. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 就下列各項向銀行作出之擔保： | | |
| — 授予物業買家之按揭貸款 | 4,566,544 | 4,419,387 |
| — 授予聯營公司之銀行融資 | <u>122,641</u> | <u>59,365</u> |
| | 4,689,185 | 4,478,752 |

本公司董事認為，該等財務擔保合約之公允價值於初步確認時不屬重大。於報告期末，本公司董事認為拖欠的可能性屬低，原因是償還期短及拖欠率低。

21. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下之資本承擔：

| | 二零一一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備： 收購與物業有關之附屬公司 | <u>61,320</u> | <u>59,365</u> |
| 已授權但未訂約： 收購投資物業 | <u>210,942</u> | <u>204,215</u> |

22. 有關連人士交易

- (a) 除於本簡明綜合財務報表附註其他地方所披露之交易與結餘外，本集團與有關連人士之重大交易如下：
- (i) 於二零零五年之前，本集團透過由本公司之附屬公司之若干高級管理人員（「該等高級管理人員」）進行合共港幣3,590萬元之個人按揭貸款（「該等貸款」），為本集團之若干位於中國之已竣工之待售物業（「該等物業」）之一項貸款獲取重新融資。根據該重新融資安排，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使彼等得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之所得款乃用於結清應付本集團之代價。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信託契據及其他安排，保留該等物業之實益擁有權及其相關連之利益。董事認為，本集團保留與該等物業及該等貸款相關連之大部份風險及收益。因此，本集團於簡明綜合財務報表繼續確認該等物業，並將向該等高級管理人員收取之所得款記錄為其他貸款，以反映上述之重新融資安排之商業實質。於二零一一年九月三十日，該等物業之合計賬面值及該等貸款於簡明綜合財務狀況表之結餘分別約為港幣920萬元（二零一一年三月三十一日：港幣890萬元）及港幣110萬元（二零一一年三月三十一日：港幣140萬元）。
- (ii) 於截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收取項目管理費收入淨額港幣570,000元（二零一零年：港幣8,673,000元）。

22. 有關連人士交易 (續)

(b) 有關連人士之未付結餘：

- (i) 本集團與其聯營公司之結餘為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 應付本公司主要股東款項指應付持有本公司36.58%權益之Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。本公司若干董事對CIH之財務及經營決策有重大影響力。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一一年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一零年 (未經審核) 港幣千元 |
| 短期福利 | 8,698 | 5,872 |
| 以股份支付款項 | 733 | 1,465 |
| 結束僱用後福利 | 58 | 18 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 已付主要管理人員薪酬總計 | 9,489 | 7,355 |

中期股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：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21.08億元，較上年同期之港幣5.48億元增加約285%。本期間收入上升乃由於期內交付予買家之物業數量較多，尤其是總建築面積約134,081平方米之三個發展項目（即北京賽洛城第四期西區、武漢賽洛城第三期A區及北京麗水佳園第三期）於本期間竣工及交付。

本期間之除稅前溢利為港幣2.28億元，而上年同期則為虧損港幣1.04億元。本公司擁有人應佔本期間溢利為港幣4,740萬元，上年同期則為虧損港幣1.022億元。

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21.01億元，較上年同期之港幣5.40億元增加約289%，而本集團交付之總建築面積則增加106%至155,157平方米（二零一零年：75,300平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自已竣工及交付之北京賽洛城第四期西區、武漢賽洛城第三期A區及北京麗水佳園第三期，分別佔物業銷售收入總額約41%、24%及19%。餘下16%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城、上海麗水馨庭及武漢賽洛城）之前期剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約8%、6%及2%。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

於二零一一年九月三十日，本集團自預售其總建築面積約371,350平方米之發展中物業（即大連沿海國際中心第一期、大連鑒築項目第一期、上海麗水馨庭第二期及武漢賽洛城第四期A區）所產生之銷售收入總額約港幣42.14億元，該等物業預期於本財政年度下半年竣工及交付。

於本期間，本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城第四期西區、武漢賽洛城第三期A區及北京麗水佳園第三期）之總建築面積約為157,200平方米。

物業投資

物業租賃收入自上年同期之港幣440萬元減少約32%至港幣300萬元。本期間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之零售商舖。租金收入減少乃主要由於上海金橋大廈及北京賽洛城若干零售商舖在本期間開始時出售。

於本期間，物業投資分類的溢利貢獻下降至港幣50萬元，而上年同期則為港幣1,510萬元，此乃由於期內投資物業錄得重估虧蝕港幣290萬元，上年同期投資物業則錄得重估盈餘港幣1,350萬元。

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180萬元，上年同期則為虧損港幣80萬元。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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

毛利率

本期間之毛利率約為30%，高於上一財政年度全年之整體毛利率約28%（見截至二零一一年三月三十一日止年度之年報）。有關增長主要由於本期間竣工及交付予買家的物業售價水平較高。

認股權證之公允價值收益

於二零一一年九月三十日，本公司有111,622,500份尚未行使之非上市認股權證，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經調整行使價每股港幣1.23元（可予調整）認購本公司最多達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確認。認股權證之公允價值收益乃由於本期間本公司股價下跌所致。

其他收入

本期間之其他收入為港幣8,060萬元，而上年同期則為港幣6,010萬元。本期間之其他收入主要包括位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店之酒店業務收入港幣3,980萬元（二零一零年：港幣2,520萬元）、本期間內因人民幣兌美元升值，本公司將以美元計值之負債換算為本公司之功能貨幣人民幣產生之匯兌收益淨額港幣2,920萬元（二零一零年：港幣2,100萬元）。本期間之其他收入亦計入銀行利息收入港幣200萬元（二零一零年：港幣130萬元）及來自聯營公司之項目管理費收入淨額港幣60萬元（二零一零年：港幣870萬元）。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售費用由上年同期之港幣4,900萬元減少約10%至港幣4,410萬元。

行政費用由上年同期之港幣7,170萬元增加24%至本期間之港幣8,910萬元，主要原因是人手增加及年度薪金調整導致員工成本上漲。本集團將繼續推行成本控制措施，以提高其經營效率及競爭優勢。

其他費用

本期間之其他費用為港幣1.238億元，而上年同期則為港幣6,410萬元。其他費用主要包括蘇州萬豪酒店之折舊及酒店經營費用港幣6,240萬元（二零一零年：港幣6,040萬元），以及因延遲向買家交付若干已竣工物業而賠償利息港幣5,780萬元（二零一零年：無）。

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2.515億元，較上年同期產生之港幣2.178億元增加約15%。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣2.116億元，而上年同期則為港幣9,300萬元。該項增加主要由於若干撥支用作收購土地使用權之按金之借款之利息費用不符合資本化資格所致。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一一年連續八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。

管理層討論及分析 (續)

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，以銀行及其他借款輔助。

於二零一一年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣17.22億元（二零一一年三月三十一日：港幣25.03億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

| | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----|------------------------|-------------------------|
| 人民幣 | 1,643,961 | 2,384,440 |
| 港幣 | 1,699 | 1,407 |
| 美元 | 76,786 | 117,017 |
| | <u>1,722,446</u> | <u>2,502,864</u> |

於二零一一年九月三十日，本集團之淨借款額（即附息之銀行以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47.56億元（二零一一年三月三十一日：港幣32.44億元）。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）由二零一一年三月三十一日之86%增加約34%至120%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一一年九月三十日之淨借款額增加引致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

| | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 港幣千元 |
|--|------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款償還期： | | |
| 一年內 | 2,279,023 | 1,229,230 |
| 於第二年內 | 345,847 | 1,716,830 |
| 於第三年至第五年內 (包括首尾兩年) | 286,427 | 277,293 |
| 五年以後 | 406,493 | 393,529 |
| | <u>3,317,790</u> | <u>3,616,882</u> |
| 毋須於報告期末一年內償還 但包含按要還款條款之 銀行貸款 (於流動負債項下呈列) | <u>27,500</u> | <u>28,600</u> |
| 其他借款償還期： | | |
| 一年內 | 502,143 | 273,717 |
| 於第二年內 | 2,631,240 | 1,827,277 |
| 於第三年至第五年內 (包括首尾兩年) | — | 114 |
| | <u>3,133,383</u> | <u>2,101,108</u> |
| | <u>6,478,673</u> | <u>5,746,590</u> |

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

以上借款按貨幣種類分析如下：

| | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 | 二零一一年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----|------------------------|-------------------------|
| 人民幣 | 4,639,659 | 3,922,111 |
| 港幣 | 29,700 | 30,800 |
| 美元 | 1,809,314 | 1,793,679 |
| | <u>6,478,673</u> | <u>5,746,590</u> |

附有利息之銀行及其他借款乃按正常商業條款釐定。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

- (a) 於二零一一年九月三十日，本集團之銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.46億元(二零一一年三月三十一日：港幣1.44億元)之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣4.33億元(二零一一年三月三十一日：港幣4.19億元)之若干土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣11.02億元(二零一一年三月三十一日：港幣10.55億元)之若干投資物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣5,700萬元(二零一一年三月三十一日：港幣5,600萬元)之若干預付租賃土地款；
 - (v) 本集團賬面總值約為港幣4.15億元(二零一一年三月三十一日：港幣4.01億元)之若干銀行存款；
 - (vi) 本集團賬面總值約為港幣60.21億元(二零一一年三月三十一日：港幣56.39億元)之若干發展中物業；
 - (vii) 本集團賬面總值約為港幣1.33億元(二零一一年三月三十一日：港幣2.03億元)之若干已竣工之待售物業；
 - (viii) 本集團分別於四間與物業有關之附屬公司之49%、90%、90%及100%股權；及
 - (ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零一一年九月三十日，優先票據(包含於其他借款內)乃以本集團約港幣6,200萬元(二零一一年三月三十一日：港幣6,200萬元)之若干銀行存款及本集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份押記作抵押。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

匯率波動之風險

本集團之營運主要在中國，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）均位於中國境內，而將為本集團帶來人民幣收入。除優先票據及若干銀行貸款以美元或港幣計值外，本集團大部份負債均以人民幣計值。因此，董事並不預期於可見將來任何外幣兌人民幣匯率之變動會對本集團之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零一一年九月三十日，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45.67億元（二零一一年三月三十一日：港幣44.19億元）。本集團亦已就一間聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣1.23億元（二零一一年三月三十一日：港幣5,900萬元）之擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,600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，以及現行行業慣例。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，本集團亦提供其他福利予其僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

管理層討論及分析 (續)

展望

中央政府已於二零一一年上半年實施一系列緊縮措施，例如限購住房、價格控制和從緊的貨幣政策，導致市場交投量放緩以及整體房價下調。

本集團預期中央政府短期內將不會放寬其所施行之規管措施，而中央政府將會繼續向發展商施加緊縮控制的壓力。儘管外圍環境不明朗，但基於人民幣升值、城市化持續發展及家庭收入水平不斷上升等樂觀因素，本集團對中國房地產市場之長遠前景持正面態度。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。

本集團將繼續專注發展其地域分佈優越之優質物業組合、優化土地儲備及增強產品競爭力。本集團亦將充分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，在信貸緊縮的環境下，本集團將會積極尋求其他資金，以開拓財政資源並為本集團的持續發展提供支持。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一一年九月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定而通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉

| 董事姓名 | 附註 | 持有之股份或淡倉數目、 身份及權益性質 | | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|-------|-------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| | | 直接實益擁有 | 透過控制公司 | |
| 曾文仲先生 | (a)、(b)及(c) | 6,400,000 (L) | 1,020,841,319 (L) | 36.81% |
| 江 鳴先生 | (a)、(b)及(c) | - | 1,020,841,319 (L) | 36.58% |
| 陶 林先生 | (a)、(b)及(c) | - | 1,020,841,319 (L) | 36.58% |
| 鄭榮波先生 | (a)、(b)及(c) | 6,400,000 (L) | 1,020,841,319 (L) | 36.81% |
| 林振新先生 | (a)、(b)及(c) | 2,080,000 (L) | 1,020,841,319 (L) | 36.66% |

L：好倉

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉 (續)

附註：

- (a) 484,280,792股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲先生持有21.56%、江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%、鄭榮波先生持有5.38%、林振新先生持有3.30%、天地投資有限公司 (其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有) 持有21.42%及王紅梅女士持有5.38%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。
- (b) 52,350,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有。CIH之附投票權之已發行股本之持有情況載列於上文附註(a)。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本之約1.88%。
- (c) 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有。CIH之附投票權之已發行股本之持有情況載列於上文附註(a)。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。

(ii) 董事於本公司之購股權權益已於下文「購股權計劃」作獨立披露。

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(B) 於本公司相聯法團之股份權益

持有 *Coastal International Holdings Limited* (本公司之主要股東) 股份之好倉

| 董事姓名 | 持有股份數目 | 身份及權益性質 | 佔相聯法團 之已發行股本 之百分比 |
|-------|--------|---------|-------------------------|
| 曾文仲先生 | 2,156 | 直接實益擁有 | 21.56% |
| 江 鳴先生 | 3,758 | 直接實益擁有 | 37.58% |
| | 2,142 | 透過控制公司 | 21.42% |
| 陶 林先生 | 538 | 直接實益擁有 | 5.38% |
| 鄭榮波先生 | 538 | 直接實益擁有 | 5.38% |
| 林振新先生 | 330 | 直接實益擁有 | 3.30% |

除上文所披露者外，於二零一一年九月三十日，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除於下文「購股權計劃」所披露者外，於本期間任何時間，本公司任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女，概無獲授予任何權利致使其可藉購入本公司股份或債券而獲取利益，彼等亦無行使該等任何權利，或本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排致使董事可於任何其他法人團體獲取該等權利。

購股權計劃

於二零零二年九月二十四日，本公司根據聯交所宣佈修訂有關購股權計劃之上市規則採納一項購股權計劃（「計劃2002」），由於計劃2002於二零一二年九月二十三日到期屆滿，故本公司終止計劃2002。本公司於二零一一年九月十四日在本公司股東週年大會上採納新購股權計劃（「計劃2011」）。計劃2002終止之前，所有其項下已授出但未獲行使之購股權將繼續有效且須按計劃2002之條文予以行使。

計劃2011之目的乃為取代計劃2002並使本公司可以繼續激勵或獎賞合資格參與者（「參與者」）（定義見計劃2011，並包括本公司及其附屬公司之僱員及董事）對本集團之貢獻。計劃2011之主要條款概述於本公司於二零一一年七月二十五日刊發之通函附錄三。

購股權計劃 (續)

以下為計劃2002項下於本期間尚未行使之購股權：

| 參與者 姓名或類別 | 購股權數量 | | | | 於 二零一一年 九月三十日 | 購股權 授出 日期 ⁽¹⁾ | 購股權 行使 期限 ⁽²⁾ | 購股權 行使價 ⁽³⁾ 港幣元 |
|--------------|--------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 於 二零一一年 四月一日 | 本期間 授出 | 本期間 行使 | 本期間 失效 | | | | |
| 董事 | | | | | | | | |
| 曾文仲先生 | 10,000,000 | - | - | - | 10,000,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 江 鳴先生 | 10,000,000 | - | - | - | 10,000,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 陶 林先生 | 10,000,000 | - | - | - | 10,000,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 鄭榮波先生 | 10,000,000 | - | - | - | 10,000,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 林振新先生 | 2,500,000 | - | - | - | 2,500,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 鄧立人先生 | 2,500,000 | - | - | - | 2,500,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 羅健豪先生 | 2,000,000 | - | - | - | 2,000,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 黃繼昌先生 | 2,000,000 | - | - | - | 2,000,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| 其他員工 | | | | | | | | |
| 合計 | 58,040,000 | - | - | (23,200,000) | 34,840,000 | 二零零七年 五月十四日 | 二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日 | 1.20 |
| | <u>107,040,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(23,200,000)</u> | <u>83,840,000</u> | | | |

附註：

- (1) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權可根據購股權證書所載於二零零八年五月十五日至二零一二年九月二十三日期間分批行使。
- (3) 購股權之行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或其他類似之股本變更而作出調整。

直至本報告日期，自於二零一一年九月十四日採納計劃2011以來，概無據其授出購股權。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

除於上文「董事於股份及相關股份之權益」所披露之CIH權益外，於二零一一年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下股東擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

| 姓名／名稱 | 權益性質 | 持有之 普通股 或淡倉數目 | 根據購股權 持有之相關 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|--------------|--------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| 楊循新女士 | 家族（附註） | 1,020,841,319 (L) | 10,000,000 (L) | 36.94% |
| 深圳控股 有限公司 | 公司 | 631,092,857 (L) | - | 22.62% |

L：好倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之董事）之配偶，亦被視為擁有1,020,841,319股本公司股份（為CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited以及沿海實業集團有限公司於本公司已發行股本合共擁有之股份數目）（已於上文「董事於股份及相關股份之權益」所披露），同時亦被視為於江鳴先生持有10,000,000份未行使之購股權（已於「購股權計劃」一節中披露）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一一年九月三十日，並無人士（本公司董事除外，其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」）於本公司之股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

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。本公司於截至二零一一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之標準守則

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之標準守則（「標準守則」）作為其就董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，董事確認於截至二零一一年九月三十日止六個月內彼等一直遵守標準守則所載規定。

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二零一一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，包括整體審閱本集團截至二零一一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

本公司截至二零一一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頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

承董事會命
主席
曾文仲

香港，二零一一年十一月二十九日