

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：01124)

**截至二零一一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21.08億元，較去年同期增加約285%。
2. 本公司擁有人應佔本期間溢利約為港幣4,740萬元。
3. 於二零一一年九月三十日，本集團已預售總建築面積（「建築面積」）約371,350平方米之發展中物業港幣42.14億元，預期將於本財政年度下半年竣工及交付。

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」）截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期業績與二零一零年同期比較數字。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。

## 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	3	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		960	9,320
其他收入及收益	4	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	5	(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	6	(184,297)	891
本期間溢利(虧損)	7	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)
本期間溢利(虧損)歸屬：			
本公司擁有人		47,392	(102,181)
非控制權益		(3,468)	(920)
		43,924	(103,101)
全面收入(開支)總額歸屬：			
本公司擁有人		186,220	(48,128)
非控制權益		(433)	843
		185,787	(47,285)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	8		
基本		1.70	(3.66)
攤薄		1.70	不適用

簡明綜合財務狀況表  
於二零一一年九月三十日

	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
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	981,824	982,946
投資物業	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
<b>總非流動資產</b>	<b>3,341,871</b>	<b>3,299,122</b>
<b>流動資產</b>		
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	9 37,530	44,358
預付款、按金及其他應收款	2,757,421	1,853,299
應收聯營公司款項	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
	<b>15,375,694</b>	<b>14,975,165</b>
分類為持作銷售之資產	–	60,072
<b>總流動資產</b>	<b>15,375,694</b>	<b>15,035,237</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	10 288,362	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	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	2,808,666	1,531,547
衍生財務負債 – 認股權證	–	960
<b>總流動負債</b>	<b>10,591,607</b>	<b>9,796,051</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>4,784,087</b>	<b>5,239,186</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>8,125,958</b>	<b>8,538,308</b>

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	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
非控制權益	74,610	75,043
權益總額	3,967,279	3,778,676
<b>非流動負債</b>		
附息之銀行及其他借款	3,670,007	4,215,043
長期應付款	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
	<b>8,125,958</b>	<b>8,538,308</b>

## 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。

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。

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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 （於二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 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及經修訂準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 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；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。

## 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	截至九月三十日止六個月 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	截至九月三十日止六個月 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	截至九月三十日止六個月 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	截至九月三十日止六個月 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>	<u>540,214</u>	<u>3,023</u>	<u>4,368</u>	<u>4,124</u>	<u>3,283</u>	<u>2,108,347</u>	<u>547,865</u>
分類業績	<u>462,618</u>	<u>4,100</u>	<u>544</u>	<u>15,115</u>	<u>1,825</u>	<u>(816)</u>	<u>464,987</u>	<u>18,399</u>
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。

#### 4. 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
	<u>80,590</u>	<u>60,077</u>

本集團認為酒店經營對其主要收入產生活動而言並不重要，因此，酒店經營之收入並無被視為收入。因此，酒店經營所產生之開支計入其他開支。

#### 5. 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
	<u>251,547</u>	<u>217,764</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(39,935)</u>	<u>(124,805)</u>
	<u>211,612</u>	<u>92,959</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	(72,358)	(44,638)
	<u>184,297</u>	<u>(891)</u>
本期間稅項總列支(抵免)	<u>184,297</u>	<u>(891)</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。



## 7. 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)
	<u>28,649</u>	<u>26,867</u>
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	—
	<u>57,839</u>	<u>—</u>

# 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）。

## 8. 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，故並未呈列截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 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>

## 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
	<u>288,362</u>	<u>317,928</u>

## 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，較去年同期之港幣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，尤其是有總建築面積約134,081平方米之三個發展項目（即北京賽洛城西區第四期西區、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%。

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、大連鑿築項目第一期、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

物業租賃收入自去年同期之港幣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及北京賽洛城零售商舖之物業。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絀港幣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，去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。

## 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）。有關增長主要由於期內竣工並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）、期內因人民幣兌美元升值，本公司將美元計值之負債換算為本公司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）。本期間的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）。

## 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收購土地使用權之按金之借款之利息開支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。

## 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（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。

## 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 但包含按要求還款條款之 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><u>6,478,673</u></u>	<u><u>5,746,590</u></u>

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
	<b>6,478,673</b>	<b>5,746,590</b>

銀行及附有利率的其他借款乃按正常商業條款釐定。

(a) 於二零一一年九月三十日，本集團銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣1.46億元（二零一一年三月三十一日：港幣1.44億元）之土地及樓宇；
- (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.33億元（二零一一年三月三十一日：港幣4.19億元）之土地及酒店物業；
- (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣11.02億元（二零一一年三月三十一日：港幣10.55億元）之投資物業；
- (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣5,700萬元（二零一一年三月三十一日：港幣5,600萬元）之預付租賃土地款；
- (v) 本集團若干賬面總值約為港幣4.15億元（二零一一年三月三十一日：港幣4.01億元）之銀行存款；
- (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣60.21億元（二零一一年三月三十一日：港幣56.39億元）之發展中物業；
- (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣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借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，以及行業之慣例。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

中央政府於二零一一年上半年實施了一系列嚴格措施，例如限購住房、價格控制和緊縮的貨幣政策，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。

## **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。

## 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二零一一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，二零一一年十一月二十九日

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、蔡少斌先生、鄭洪慶先生及王軍先生 (均為執行董事)；郭立民先生及呂華先生 (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