

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)

**截至二零一二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11.98億元，較去年同期減少約43%。
2. 本公司擁有人應佔本期間溢利約為港幣8,600萬元，較上年同期增加約61% (重列)。
3. 於二零一二年九月三十日，本集團預售總建築面積 (「建築面積」) 約201,426平方米之發展中物業，錄得銷售收入總額約港幣16.49億元，預期有關發展中物業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」) 截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績與二零一一年同期比較數字。截至二零一二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
截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收入	3	1,197,840	2,108,347
銷售成本		(831,945)	(1,484,088)
毛利		365,895	624,259
投資物業公允價值減少		(300,325)	(2,919)
認股權證之公允價值收益		-	960
其他收入及收益	4	137,233	80,590
市場推廣及銷售開支		(61,749)	(44,110)
行政費用		(111,580)	(89,114)
其他費用		(127,419)	(123,769)
財務成本	5	(190,429)	(211,612)
應佔聯營公司之溢利(虧損)		758	(6,064)
出售聯營公司之收益		377,423	-
除稅前溢利		89,807	228,221
稅項	6	(8,340)	(178,325)
本期間溢利	7	81,467	49,896
其他全面(開支)收入			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(35,242)	132,492
本期間全面收入總額		46,225	182,388
本期間溢利(虧損)歸屬：			
本公司擁有人		85,987	53,364
非控制權益		(4,520)	(3,468)
		81,467	49,896
全面收入(開支)總額歸屬：			
本公司擁有人		51,760	182,821
非控制權益		(5,535)	(433)
		46,225	182,388
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		3.08	1.91
攤薄		3.08	1.91

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年九月三十日

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	962,850	1,005,929
投資物業	1,314,496	1,645,526
預付租賃土地款	54,647	55,832
於聯營公司之權益	149,527	419,887
可供出售投資	2,960	2,960
附抵押銀行存款	513,560	—
總非流動資產	2,998,040	3,130,134
流動資產		
發展中物業	7,798,869	6,059,972
已竣工之待售物業	1,838,318	2,668,152
應收賬款	9 202,040	265,619
預付款、按金及其他應收款	1,915,465	1,366,384
應收聯營公司款項	190,687	113,324
持作買賣投資	27,015	—
預付所得稅	90,699	5,913
附抵押銀行存款	314,643	601,447
現金及銀行結存	1,978,169	1,913,030
	14,355,905	12,993,841
分類為持作銷售之資產	185,694	51,042
總流動資產	14,541,599	13,044,883
流動負債		
應付賬款	10 587,599	500,585
預售物業已收按金	2,225,893	864,298
其他應付款及應計負債	1,739,271	1,652,001
欠本公司主要股東款項	105,904	11,594
應付聯營公司款項	—	67,085
應付稅項	1,326,763	1,545,788
附息之銀行及其他借款	3,227,124	5,036,936
衍生財務負債－認股權證	—	—
總流動負債	9,212,554	9,678,287
淨流動資產	5,329,045	3,366,596
總資產減流動負債	8,327,085	6,496,730

二零一二年
九月三十日
(未經審核)
港幣千元

二零一二年
三月三十一日
(經審核)
港幣千元
(重列)

股本及儲備

股本	279,058	279,058
儲備	4,101,392	4,049,021
本公司擁有人應佔權益	4,380,450	4,328,079
非控制權益	65,253	70,788
權益總額	4,445,703	4,398,867
非流動負債		
附息之銀行及其他借款	3,287,486	1,310,092
遞延稅項負債	593,896	787,771
總非流動負債	3,881,382	2,097,863
	8,327,085	6,496,730

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。

截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所依據者一致。此外，本集團已於本期間首次採用以下有關持作買賣投資之會計政策：

按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之財務資產

按公允價值計入損益之財務資產分為兩類，包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定作按公允價值計入損益之財務資產。

一項財務資產將分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產時主要目的是為了近期銷售；或
- 屬於本集團集中管理之可識別金融工具組合一部分，並且實際按照短期獲利方式進行管理；或

- 屬於不被指定且有效對沖工具之衍生工具。

財務資產（持作買賣之財務資產除外）可於下列情況下於初步確認時指定作按公允價值計入損益計量：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現之計量或確認方面之不一致性；或
- 該財務資產構成一組財務資產或財務負債或財務資產及財務負債組合一部份，而根據本集團制定之風險管理或投資策略，該項資產之管理及績效乃以公允價值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具之合約一部份，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約（資產或負債）指定作按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益之財務資產按公允價值計量，而重新計量產生之公允價值變動則直接計入當期之損益內。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取之任何股息或利息。

於本中期期間，本集團亦已首次應用下列由香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

- 香港財務報告準則第7號（修訂本）「披露－財務資產轉讓」；及
- 香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」。

香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項－收回相關資產」

根據香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公允價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團利用公允價值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號（修訂本），本公司董事審閱本集團之投資物業組合，並認為全部位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業並非以業務模式，其旨在享用於持有投資物業期間所產生之絕大部份經濟利益，故香港會計準則第12號（修訂本）所載假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號（修訂本），本集團經考慮於出售投資物業時應付土地增值稅（「土地增值稅」）及企業所得稅（「企業所得稅」）後，就投資物業公允價值變動確認遞延稅項。過往，本集團按該等物業之全數賬面值均透過使用收回來確認投資物業之公允價值變動所產生之遞延稅項，且並無就投資物業之公允價值變動確認土地增值稅。香港會計準則第12號（修訂本）已追溯應用。

以下為上述會計政策變動對本期間及過往中期期間業績，按簡明綜合全面收入表所列項目之分項影響：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
稅項開支減少及本公司擁有人應佔期內溢利增加	73,190	5,972
換算呈列貨幣所產生匯兌差額減少 及本公司擁有人應佔全面收入總額增加	9,183	9,371

以下為上述會計政策變動對本集團於上個財政年結日（即二零一二年三月三十一日）財務狀況之影響：

	於二零一二年 三月三十一日 (如前所列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	626,500	161,271	787,771
對淨資產之總影響	626,500	161,271	787,771
保留溢利	2,139,825	(150,940)	1,988,885
匯兌波動儲備	775,370	(10,331)	765,039
對權益之總影響	2,915,195	(161,271)	2,753,924

以下為上述會計政策變動對本集團於比較期初（即二零一一年四月一日）財務狀況之影響：

	於二零一一年 四月一日 (如前所列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 四月一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	485,224	165,597	650,821
對淨資產之總影響	485,224	165,597	650,821
保留溢利	1,540,549	(161,578)	1,378,971
匯兌波動儲備	605,349	(4,019)	601,330
對權益之總影響	2,145,898	(165,597)	1,980,301

對每股基本及攤薄盈利之影響

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經調整前之每股基本及攤薄盈利	0.46	1.70
有關應用香港會計準則第12號(修訂本) 之會計政策變動產生之調整	2.62	0.21
呈報之每股基本及攤薄盈利	3.08	1.91

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」)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。本集團經營及可報告分類之詳情概要如下：

- 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；
- 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
- 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

本集團大部份收入及業績來自在中國之業務。以下為本集團按經營及可報告分類之收入及業績分析：

	物業發展 截至九月三十日 止六個月		物業投資 截至九月三十日 止六個月		物業管理 截至九月三十日 止六個月		綜合 截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	1,192,381	2,101,200	1,762	3,023	3,697	4,124	1,197,840	2,108,347
分類業績	211,041	462,618	(299,169)	544	2,981	1,825	(85,147)	464,987
未分配開支淨額							(36,612)	(28,551)
酒店經營收入							50,472	39,814
酒店經營開支							(57,258)	(62,444)
外匯匯兌(虧損)收益淨額							(8,072)	29,156
認股權證之公允價值收益							-	960
持作買賣投資之公允價值收益							11,980	-
利息收入							26,692	1,975
財務成本							(190,429)	(211,612)
應佔聯營公司溢利(虧損)							758	(6,064)
出售聯營公司收益							377,423	-
除稅前溢利							89,807	228,221

分類業績指各經營及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、認股權證及持作買賣投資之公允價值變動、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績、出售聯營公司之收益及稅項。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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	26,692	1,975
酒店經營收入	50,472	39,814
外匯匯兌收益淨額	-	29,156
來自聯營公司之項目管理費收入淨額	11,750	570
來自地方政府之補貼	20,364	14
其他	27,955	9,061
	<u>137,233</u>	<u>80,590</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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	62,514	84,602
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	34,394	26,592
須於五年內全數償還其他貸款之利息	54,260	63,443
優先票據之利息	77,691	76,910
	<u>228,859</u>	<u>251,547</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(38,430)</u>	<u>(39,935)</u>
	<u>190,429</u>	<u>211,612</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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本期間撥備	126,089	177,895
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	69,432	78,760
遞延稅項(附註)	(187,181)	(78,330)
	<u>8,340</u>	<u>178,325</u>
本期間稅項總列支	<u>8,340</u>	<u>178,325</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之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：截至二零一二年九月三十日及二零一一年九月三十日止六個月內已確認之遞延稅項主要來自以下各項之合併影響：(i)解除在業務合併項下收購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相關之暫時差額撥回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；(ii)解除因投資物業公允價值減少而產生之遞延稅項負債；及(iii)確認因出售聯營公司之未變現收益而產生之遞延稅項負債。

7. 本期間溢利

本期間溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (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」 [#])	23,397	22,985
其他物業、廠房及設備之折舊	6,400	6,916
減：於發展中物業資本化之款項	(2,164)	(1,252)
	<u>27,633</u>	<u>28,649</u>
預付租賃土地款攤銷	697	684
外匯匯兌虧損淨額	8,072	—
出售物業、廠房及設備之虧損	84	—
其他應收款項之減值虧損(計入「其他費用」)	5,333	—
已竣工待售物業之減值虧損(計入「其他費用」)(附註)	33,137	—
已竣工物業延遲交付之利息賠償(計入「其他費用」 [#])	—	57,839
	<u>—</u>	<u>57,839</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57,258,000元（二零一一年：港幣62,444,000元）。

附註：截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團根據對物業預期售價之評估，就已竣工待售物業確認減值虧損港幣33,137,000元。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利港幣85,987,000元（二零一一年（重列）：港幣53,364,000元及已發行普通股數目2,790,582,857（二零一一年：2,790,582,857）股為基礎計算。

計算該等期間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相關期間之平均市價並因此對每股盈利具有反攤薄作用。

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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	3,234	14,584
31 – 60日	7,372	618
61 – 90日	4,978	11,208
90日以上	186,456	239,209
	202,040	265,619

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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	228,842	277,717
31 – 60日	53,035	21,445
61 – 90日	66,489	12,425
90日以上	239,233	188,998
	587,599	500,585

中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：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11.98億元，較去年同期之港幣21.08億元減少約43%。本期間收入減少乃由於期內已竣工及交付予買家之物業數量較少。

本期間之除稅前溢利為港幣9,000萬元，較上年同期減少約61%。由於出售一間聯營公司之收益，本公司擁有人應佔本期間溢利為港幣8,600萬元，較上年同期增加約61%。

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11.92億元，較上年同期之港幣21.01億元減少約43%，而本集團交付之總建築面積則減少44%至86,538平方米（二零一一年：155,157平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自銷售上海麗水馨庭第二期、大連沿海國際中心第一期、武漢賽洛城第四期A區、北京麗水佳園第三期及瀋陽賽洛城第一及二期，分別佔物業銷售收入總額約36%、16%、9%、5%及5%。餘下29%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即鞍山智慧新城、北京賽洛城、上海麗水馨庭、東莞麗水佳園及武漢賽洛城）之前期剩餘存貨。

期內，本集團錄得合約銷售港幣19.58億元（二零一一年：港幣11.62億元），總建築面積約177,775平方米（二零一一年：76,151平方米）。

於二零一二年九月三十日，本集團自預售其總建築面積約201,426平方米之發展中物業（主要為瀋陽渾南項目第三期、東莞麗水佳園第四期、鞍山智慧新城第三期及北京賽洛城第四期西區（A1及A2）之預售）所產生銷售收入總額約港幣16.49億元，該等物業預期於本財政年度下半年竣工及交付。

物業投資

物業租賃收入自去年同期之港幣300萬元減少約42%至港幣180萬元。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，物業投資分類轉盈為虧，由上年同期溢利港幣50萬元變成虧損港幣2.992億元，此乃由於期內投資物業錄得重大重估虧絀港幣3.003億元，而上年同期則錄得重估虧絀港幣290萬元。期內重估虧絀主要包括蘇州沿海國際中心辦公室及商舖之重估虧絀港幣2.626億元，有關金額乃經參考報告期末後就出售該等物業訂立之協議所訂之售價後得出。

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300萬元，去年同期則為港幣180萬元。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31%，低於上一財政年度全年之整體毛利率約33%（見截至二零一二年三月三十一日止年度之年報）。有關減少主要由於期內竣工並交付予買家之物業售價水平較低。

認股權證之公允價值收益

於二零一二年九月三十日，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。由於本公司股價低於期內之經調整行使價，故期初及期末認股權證之公允價值均為零，因此期內並無產生認股權證之公允價值變動。

其他收入

本期間之其他收入為港幣1.372億元，而上年同期則為港幣8,060萬元。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5,050萬元（二零一一年：港幣3,980萬元）、銀行利息收入港幣2,670萬元（二零一一年：港幣200萬元）、地方政府之補貼港幣2,040萬元（二零一一年：無）以及聯營公司項目管理費用收入淨額港幣1,180萬元（二零一一年：港幣60萬元）。計入上年同期因人民幣兌美元升值，計入上年同期之其他收入亦包括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。

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4,410萬元增加至港幣6,170萬元，此乃由於本集團加大銷售活動力度以推廣其合約銷售所致。期內合約銷售額由上年同期約港幣11.62億元增至約港幣19.58億元。

因應本集團經營活動增加，行政費用由上年同期之港幣8,910萬元增加至港幣1.116億元。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1.274億元，而上年同期則為港幣1.238億元。其他費用主要包括蘇州萬豪酒店之折舊撥備及酒店經營費用港幣5,730萬元（二零一一年：港幣6,240萬元），以及已竣工待售物業之減值虧損港幣3,310萬元（二零一一年：無）。計入上年同期之其他費用亦包括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。

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2.289億元，較上年同期產生之港幣2.515億元減少約9%。本期間計入損益賬之利息費用為港幣1.904億元，而上年同期則為港幣2.116億元。儘管期末獲取若干新銀行及其他借款，該項減少主要由於期內中途償還若干銀行及其他借款所致。

出售聯營公司之收益

期內，本集團訂立買賣協議，按總代價人民幣4.524億元（相等於約港幣5.532億元）向第三方出售所持上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）21.13%之總持股量中之20.05%權益。於二零一二年九月六日，本集團已完成向買家轉讓上海豐華10.64%權益，因此本集團已不能對上海豐華行使重大影響力。於二零一二年九月三十日，本集團仍保留餘下10.49%權益，其中9.41%仍待完成買賣協議下之轉讓，故將之分類為持作銷售之指定作按公允價值計入損益之財務資產，而1.08%權益則分類為持作買賣投資，其公允價值分別為港幣2.307億元及港幣2,630萬元。此項交易導致本集團於損益賬中確認收益港幣3.774億元。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一二年連續九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。

於二零一二年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣28.06億元（二零一二年三月三十一日：港幣25.14億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	2,676,706	2,384,061
港幣	7,453	1,051
美元	122,213	129,365
	<u>2,806,372</u>	<u>2,514,477</u>

於二零一二年九月三十日，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37.08億元（二零一二年三月三十一日：港幣38.33億元）。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）由二零一二年三月三十一日之87%（重列）減少約4%至83%。淨負債與權益總額比率下降，主要由於本集團於二零一二年九月三十日之淨借款減少引致。

借款及抵押

於二零一二年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	515,000	2,499,008
於第二年內	728,084	74,017
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,291,605	302,502
五年以後	289,587	415,458
	<u>2,824,276</u>	<u>3,290,985</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>59,953</u>	<u>26,400</u>
其他貸款償還期：		
一年內	2,652,171	2,511,528
於第二年內	978,210	518,115
	<u>3,630,381</u>	<u>3,029,643</u>
	<u>6,514,610</u>	<u>6,347,028</u>
以上借款按貨幣種類分析如下：		
	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	4,934,922	4,514,637
港幣	59,953	28,600
美元	1,519,735	1,803,791
	<u>6,514,610</u>	<u>6,347,028</u>

附息之銀行及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2.77億元（二零一二年三月三十一日：港幣8,600萬元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.13億元（二零一二年三月三十一日：港幣4.37億元）之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣6.71億元（二零一二年三月三十一日：港幣8.49億元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣6.66億元（二零一二年三月三十一日：港幣3.80億元）之銀行存款；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣27.39億元（二零一二年三月三十一日：港幣34.22億元）之發展中物業；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣800萬元（二零一二年三月三十一日：港幣2.02億元）之已竣工之待售物業；
 - (vii) 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
 - (viii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零一二年九月三十日，優先票據（包含於其他借款內）乃以本集團約港幣6,100萬元（二零一二年三月三十一日：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稍為下降。本集團之重大資產（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。董事預期於可見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

於二零一二年九月三十日，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40.43億元（二零一二年三月三十一日：港幣40.01億元）。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1,200萬元（二零一二年三月三十一日：港幣1.23億元）之擔保。

期後事件

於二零一二年十月十六日，本集團與主要股東深圳控股有限公司（「深圳控股」，連同其附屬公司，合稱「深圳控股集團」，持有本公司全部股本權益約22.62%）訂立若干有條件買賣協議，據此本集團將(i)出售而深圳控股集團將收購本公司全資附屬公司蘇州新發展投資有限公司（「蘇州新發展」）全部註冊資本及其股東貸款，現金代價為人民幣550,000,000元（相等於約港幣670,732,000元）；及(ii)將收購而深圳控股集團將出售深圳控股集團之全資附屬公司惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」）註冊資本30%及其股東貸款，現金代價為人民幣214,780,300元（相等於約港幣261,927,000元）（合稱「出售及收購事項」）。

蘇州新發展及其附屬公司主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理業務。惠州深業主要在中國從事物業開發業務。出售及收購事項已於二零一二年十一月十九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。出售及收購事項於已獲授權刊發之本簡明綜合財務報表日期並尚未完成。

有關交易之詳情載於本公司於二零一二年十一月二日發行之通函內。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,000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鉤之分紅外，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

於二零一二年上半年，我們見到中央政府繼續對房地產行業實施嚴格政策，其中包括限購住房和收緊行業信貸等措施，務求壓抑投機及投資需求。儘管近期在當局放寬貨幣政策及發展商採取下調價格策略的影響下，市場出現有限的反彈，但本集團認為下半年房地產市場對於物業發展商而言仍然波動和具挑戰性，而且物業發展商之間的市場競爭仍然激烈。

儘管對面充滿挑戰的環境，但由於預期中國經濟長期持續增長，加上持續都市化及日漸增長的中產階層對改善居住環境的需求殷切，從而產生強勁的住房需求，因此本集團對物業市場的長遠發展持樂觀態度。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。近年來，本集團致力發掘物業發展項目的共同投資商機，一方面可擴大其物業發展組合，另一方面不會構成過份債務負擔。

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。

企業管治

本公司致力為了全體股東利益而確保高標準之企業管治。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（「新企業管治守則」，前稱為企業管治常規守則）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

新企業管治守則之守則條文A.6.7條列明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。一位非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一二年九月三日舉行之股東週年大會。兩位非執行董事及一位獨立非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一二年十一月十九日舉行之股東特別大會。

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，董事確認於截至二零一二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二零一二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二零一二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

本公司截至二零一二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二零一二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，二零一二年十一月三十日

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)；陸繼強先生及戴敬明先生 (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