

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)

截至二零一四年九月三十日止六個月之
未經審核中期業績

摘要：

1. 本期間之合約銷售約為港幣16.12億元，較去年同期增加4%。
2. 本期間之收入為港幣5.419億元，較去年同期減少約58%。
3. 本公司擁有人應佔本期間虧損約為港幣2.731億元。

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」）截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核中期業績與二零一三年同期比較數字。截至二零一四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。

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	541,935	1,280,123
銷售成本		(459,794)	(973,218)
毛利		82,141	306,905
其他收入及收益	4	63,633	95,284
市場推廣及銷售開支		(51,803)	(48,676)
行政費用		(174,260)	(142,136)
其他費用		(6,130)	(41,790)
財務成本	5	(119,264)	(210,869)
出售與物業有關之附屬公司之收益		-	184,010
應佔聯營公司之虧損		(9,347)	(6,406)
應佔合資企業之虧損		(4,070)	(4,586)
除稅前(虧損)溢利		(219,100)	131,736
稅項	6	(55,226)	(98,892)
本期間(虧損)溢利	7	(274,326)	32,844
其他全面收入			
日後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		4,904	128,691
本期間全面(開支)收入總額		(269,422)	161,535
本期間(虧損)溢利歸屬於			
本公司擁有人		(273,058)	34,168
非控股權益		(1,268)	(1,324)
		(274,326)	32,844
全面(開支)收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		(267,619)	160,529
非控股權益		(1,803)	1,006
		(269,422)	161,535
		港仙	港仙 (經重列)
每股(虧損)盈利	8		
基本		(6.52)	1.15
攤薄		(6.52)	N/A

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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		242,809	260,077
投資物業		230,535	230,364
預付租賃土地款		53,538	54,214
於合資企業之權益		419,664	416,679
於聯營公司之權益		53,045	179,161
可供出售投資		194,175	178,485
總非流動資產		1,193,766	1,318,980
流動資產			
發展中物業		6,735,736	6,554,122
已竣工之待售物業		1,721,581	1,619,076
應收賬款	9	18,771	19,328
預付款、按金及其他應收款		3,642,626	2,633,477
應收聯營公司款項		653,249	681,463
應收合資企業款項		768,584	667,800
應收客戶工程款		–	46,511
持作買賣投資		31,753	24,905
預付稅項		88,267	80,264
附抵押銀行存款		800,634	746,650
現金及銀行結餘		529,444	1,946,834
分類為持作銷售之資產		14,990,645	15,020,430
		2,571,318	1,581,149
總流動資產		17,561,963	16,601,579
流動負債			
應付賬款	10	288,554	467,420
已收物業預售按金		1,640,148	1,434,745
其他應付款及應計負債		1,211,481	1,168,640
欠本公司主要股東款項		6,236	2,715
應付非控股權益款項		–	56,743
應付稅金		758,378	876,316
付息之銀行及其他借款		4,770,032	1,945,251
分類為持作銷售之負債		8,674,829	5,951,830
		1,901,068	1,254,364
總流動負債		10,575,897	7,206,194
淨流動資產		6,986,066	9,395,385
總資產減流動負債		8,179,832	10,714,365

二零一四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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	4,259,729	4,514,906
本公司擁有人應佔權益	4,678,316	4,933,493
非控股權益	17,777	19,580
權益總額	4,696,093	4,953,073
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	3,202,054	5,488,656
遞延稅項負債	281,685	272,636
總非流動負債	3,483,739	5,761,292
	8,179,832	10,714,365

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（「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」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。

截至二零一四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二零一四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，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之新詮釋及修訂：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	抵銷財務資產與財務負債
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

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) 項目管理及工程分類乃指於中國境內提供項目管理及工程服務；及
- (e) 項目投資服務分類乃指於中國境內投資及銷售物業發展／土地發展項目。

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：

分類收入：	物業發展		物業投資		物業管理		項目管理		項目管理		項目管理		項目管理		項目管理		項目管理		項目管理		項目管理		
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
銷售予外界客戶	518,095	1,081,173	1,212	304	6,333	3,815	16,295	194,881	-	541,935	1,280,123	-	-	541,935	1,280,123	-	-	541,935	1,280,123	-	-	541,935	1,280,123
分類前收入	-	-	-	-	-	-	415,586	131,550	-	415,586	131,550	-	(131,550)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
銷售項目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333,147	-	-	-	-	-	-	-	-	333,147	-
總計	518,095	1,081,173	1,212	304	6,333	3,815	431,881	326,381	-	957,521	1,764,820	(415,586)	(131,550)	541,935	1,633,270	(333,147)	(333,147)	541,935	1,633,270	(333,147)	(333,147)	541,935	1,280,123
分類(虧損)溢利	(107,108)	172,195	443	(209)	2,027	3,614	(6,098)	40,052	-	(110,736)	399,662	(897)	(14,258)	(111,633)	385,404	-	-	(111,633)	385,404	-	-	(111,633)	385,404
外匯匯兌(虧損)/收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
財務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
預付租賃土地款攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔聯營公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔合資企業之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售聯營公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售合資企業之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他未分配開支淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)溢利	(219,100)	131,736	2,027	(209)	6,333	3,614	(6,098)	40,052	-	(110,736)	399,662	(897)	(14,258)	(111,633)	385,404	-	-	(111,633)	385,404	-	-	(111,633)	385,404
除稅後(虧損)溢利	(219,100)	131,736	2,027	(209)	6,333	3,614	(6,098)	40,052	-	(110,736)	399,662	(897)	(14,258)	(111,633)	385,404	-	-	(111,633)	385,404	-	-	(111,633)	385,404

分類間收入按交易分類方之間協定之金額扣除。

附註a: 截至二零一三年九月三十日止六個月之經營分類項目投資服務之分類收入已經重列，從而使之與截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表中分類收入之計量變化一致。

附註b: 該調整反映可報告及經營分類一項目投資服務(由主要經營決策者於二零一三年識別)之收入與本集團綜合收入之對賬。

分類業績指各可報告分類所賺取之除稅前溢利，惟並無分配本集團總部之收入與開支、外匯匯兌淨差額、預付租賃土地款攤銷、利息收入、財務成本、應佔聯營公司及合資企業之業績以及出售聯營公司及合資企業之收益。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。

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	920	1,657
外匯匯兌收益淨額	-	3,301
來自當地政府之補貼	-	675
法律申索撥備撥回 (附註a)	-	71,644
出售物業、廠房及設備之收益	5,080	-
出售聯營公司之收益 (附註b)	8,261	-
出售合資企業之收益 (附註c)	5,915	-
持作買賣投資之公允價值增加	6,763	2,964
其他利息收入	25,684	-
其他	11,010	15,043
	63,633	95,284

附註：

- (a) 於截至二零一三年九月三十日止六個月，法律申索已基於確定申索金額及向訴訟原告賠償之物業類型而結算。
- (b) 於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團訂立買賣協議出售聯營公司之25%股權予第三方，代價為港幣119,685,000元。本集團確認出售收益為港幣8,261,000元。
- (c) 於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團訂立買賣協議出售合資企業之40%股權予第三方，代價為港幣74,582,000元。本集團確認出售收益為港幣5,915,000元。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	131,160	105,657
須於五年內全數償還其他貸款之利息	183,770	286,736
	314,930	392,393
減：於發展中物業資本化之款項	(195,666)	(181,524)
	119,264	210,869

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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	29,502	71,230
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	16,366	51,821
	45,868	123,051
遞延稅項（附註）		
中國土地增值稅	-	(1,937)
其他	9,358	(22,222)
	9,358	(24,159)
期內稅項總列支	55,226	98,892

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，自二零零八年一月一日起，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：截至二零一三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。

7. 本期間（虧損）溢利

本期間（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	3,750	2,152
減：於發展中物業資本化之款項	(861)	(1,954)
	2,889	198
預付租賃土地款攤銷	715	712
外匯匯兌虧損（收益）淨額	1,876	(3,301)
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	5,080	929
其他應收款項之減值虧損（計入「其他費用」）	-	5,281
已竣工物業延遲交付之利息賠償（計入「其他費用」）	-	12,694

8. 每股（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利乃以本期間本公司擁有人應佔虧損港幣273,058,000元（二零一三年：本公司擁有人應佔溢利港幣34,168,000元）及已發行普通股數目4,185,874,285股（二零一三年：2,983,036,847（經重列）股）為基礎計算。

就計算截至二零一三年九月三十日止六個月之每股基本盈利而言，股份加權平均數已就於二零一四年三月完成之公開發售所產生紅利部份之影響而作出追溯調整。

本公司於計算截至二零一四年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使的情況，此乃由於該等購股權的行使價高於本公司股份於該期間的平均市價，因而對每股虧損具有反攤薄作用。

本公司於截至二零一三年九月三十日止六個月並無任何發行在外之潛在普通股。因此，並無呈列有關每股攤薄盈利之資料。

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（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	九月三十日 二零一四年 (未經審核) 港幣千元	三月三十一日 二零一四年 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	535	1,875
31 – 60日	266	117
61 – 90日	473	7,337
90日以上	17,497	9,999
	<u>18,771</u>	<u>19,328</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：

	九月三十日 二零一四年 (未經審核) 港幣千元	三月三十一日 二零一四年 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	76,264	185,913
31 – 60日	25,562	55,011
61 – 90日	49,583	73,604
90日以上	137,145	152,892
	<u>288,554</u>	<u>467,420</u>

中期股息

董事會不建議派付截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：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5.419億元，較去年同期之港幣12.801億元減少約58%。本期間收入減少主要是由於期內竣工並交付予買家之物業數量減少所致。

本期間之除稅前虧損為港幣2.191億元，而去年同期之除稅前溢利為港幣1.317億元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣2.731億元，去年同期則為溢利港幣3,420萬元。

物業發展

於回顧期間，來自物業發展分類之已確認收入為港幣5.181億元，較二零一三年同期之港幣10.812億元減少約52%，而本集團交付之總建築面積則由二零一三年的145,161平方米減少61%至57,119平方米。本期間之物業收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期、武漢賽洛城第五期AB區、東莞麗水佳園第三期及大連鑾築項目第二期B2區，分別佔物業銷售收入總額約42%、19%、9%及7%。餘下23%之收入乃源自銷售前期已竣工發展項目。

期內，本集團錄得合約收入港幣16.12億元，總建築面積為137,630平方米，而去年同期的合約收入則為港幣15.54億元及總建築面積為170,158平方米。

於二零一四年九月三十日，本集團自預售總建築面積約151,660平方米之發展中物業（主要為武漢賽洛城第六期A2區、重慶沿海賽洛城、瀋陽沿海國際中心及武漢賽洛城第七期）產生銷售收入總額港幣13.52億元，該等發展中物業預期將於未來兩年完成及交付。

物業投資

物業租金收入自去年同期之港幣30萬元增加至港幣120萬元。物業投資分類錄得溢利港幣40萬元，去年同期則為虧損港幣20萬元。

物業管理

於本期間，本集團之物業管理業務錄得溢利港幣200萬元，去年同期則為港幣360萬元。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。

項目管理及工程服務

項目管理及工程收入自去年同期港幣1.948億元減少92%至港幣1,630萬元。項目管理及工程分類於本期間錄得虧損港幣610萬元，而去年同期則為溢利港幣4,010萬元。

項目投資服務

年內同期，本集團自去年同期經營此分類產生溢利約港幣1.840億元。

毛利率

本期間之毛利率由去年同期的24%減少至15%。有關減少主要由於期內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣6,360萬元，而去年同期則為港幣9,530萬元。本期間之其他收入主要包括銀行利息收入港幣90萬元（二零一三年：港幣170萬元）、出售物業、廠房及設備之收益港幣510萬元（二零一三年：無）、其他利息收入港幣2,570萬元（二零一三年：無）、出售聯營公司之收益港幣830萬元（二零一三年：無）、出售合資企業之收益港幣590萬元（二零一三年：無）及持作買賣投資之公允價值增加港幣680萬元（二零一三年：港幣300萬元）。計入去年同期之其他收入包括法律申索撥備撥回港幣7,160萬元、地方政府之補貼港幣70萬元以及本公司以美元列值之債務換算為本公司之功能貨幣人民幣之外匯匯兌收益淨額港幣330萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售費用由港幣4,870萬元增加至港幣5,180萬元，此乃由於本集團加強銷售活動力度所致。期內合約收入由去年同期港幣15.54億元增加至港幣16.12億元。

本期間之行政費用為港幣1.743億元，而去年同期則為港幣1.421億元。有關增加是由於員工成本增加。本集團將繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭能力。

其他費用

本期間之其他費用由去年同期的港幣4,180萬元減少至港幣610萬元。其他費用主要包括向物業買家支付之其他補償港幣240萬元（二零一三年：港幣800萬元）。計入去年同期之其他費用包括因延遲交付若干已竣工物業予買家而支付之利息補償港幣1,270萬元以及於應收賬款及其他應收款項確認減值虧損港幣530萬元。

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3.149億元，較去年同期產生之港幣3.924億元減少約20%。該項減少主要由於銀行及其他借款之平均成本較去年同期減少。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣1.193億元，而去年同期則為港幣2.109億元。該項減少主要由於較去年同期有更多財務成本合資格資本化至發展中物業。

出售與物業有關之附屬公司之收益

於二零一三年三月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售附屬公司（其持有中國一幅土地）60%股權，現金代價為人民幣2.800億元（相當於港幣3.531億元）。此項出售已於去年同期內完成，實現收益約港幣1.840億元。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一四年連續十一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。

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以及提供項目管理及工程服務以及項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一四年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣13.301億元（二零一四年三月三十一日：港幣26.935億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	1,313,498	2,504,988
港幣	9,966	120,767
美元	6,614	67,729
	<u>1,330,078</u>	<u>2,693,484</u>

於二零一四年九月三十日，本集團之借款淨額（附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣66.420億元（二零一四年三月三十一日：港幣47.404億元）。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）由二零一四年三月三十一日之96%增加至二零一四年九月三十日之141%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一四年九月三十日之借款淨額增加所致。

借款及抵押

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	1,309,508	340,458
於第二年內	974,182	1,650,311
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,622,163	1,518,189
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	170,425	84,126
不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	429,387	515,686
	<u>4,505,665</u>	<u>4,108,770</u>
銀行貸款償還期：		
一年內	2,860,712	1,004,981
於第二年內	605,709	2,156,232
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	–	163,924
	<u>3,466,421</u>	<u>3,325,137</u>
	<u><u>7,972,086</u></u>	<u><u>7,433,907</u></u>

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	7,294,374	6,756,195
港幣	162,026	162,026
美元	515,686	515,686
	<u>7,972,086</u>	<u>7,433,907</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一四年九月三十日，本公司若干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1.70億元（二零一四年三月三十一日：港幣1.69億元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣6.59億元（二零一四年三月三十一日：港幣6.14億元）之銀行存款；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣15.60億元（二零一四年三月三十一日：港幣13.09億元）之發展中物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣5.03億元（二零一四年三月三十一日：港幣6.37億元）之已竣工之待售物業；
 - (v) 帳面值為零（二零一四年三月三十一日：港幣8,300萬元）之應收本集團聯營公司款項；
 - (vi) 本集團於四間與物業有關之附屬公司中的100%股權；及
 - (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

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繼續升值。本集團之重大資產（主要為物業發展項目）均位處於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他貸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，董事不預期於可見之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

於二零一四年九月三十日，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33.140億元（二零一三年：港幣35.461億元）。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約港幣1.577億元（二零一三年：港幣1.954億元）之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,000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

展望未來，預期中國經濟仍將於二零一四年下半年保持活躍。繼中國絕大多數城市開始放寬嚴格的住房限購政策之後，中國房地產市場逐步回暖。住房限購法規逐漸放寬，人們對房地產市場的信心也逐步增強。本公司預期，近期人民幣利率下調、住房限購政策可能進一步放寬、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，本集團將利用其於物業開發業務的經驗及專長尋求擴大其物業投資服務及項目管理服務業務。本集團致力於為客戶提供性價比高的物業、為客戶帶來更好的居住環境並為股東創造價值及提升其滿意度。

本集團於物業市場聲譽卓著且掌握豐富經驗，並將以優越的地域分佈及多元化優質物業組合優化其業務，並將繼續豐富土地儲備並增強其產品競爭力。本集團亦將繼續物色不同融資機會以鞏固其財務實力。

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。本公司董事會（「董事會」）認為，這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可透過董事會運作得到保證，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，此架構有利於企業做出有力及迅速回應，及對企業進行有效管理並落實決定。

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。兩位非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司分別於二零一四年九月十五日及二零一四年九月三十日舉行之股東週年大會及股東特別大會。一位獨立非執行董事未能出席本公司於二零一四年九月十五舉行之股東週年大會。兩位獨立非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一四年九月三十舉行之股東特別大會。

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，各董事確認於截至二零一四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二零一四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二零一四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

本公司截至二零一四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二零一四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，二零一四年十一月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及王紅梅女士（均為執行董事）；陸繼強先生及戴敬明先生（均為非執行董事）；陳嘯天先生、黃繼昌先生及楊建剛先生（均為獨立非執行董事）。

* 僅供識別