

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)

截至二零一三年九月三十日止六個月之
未經審核中期業績

摘要：

1. 本期間之收入為港幣12.801億元，較二零一二年同期增加約7%。
2. 本公司擁有人應佔溢利為港幣3,420萬元，較二零一二年同期減少港幣5,180萬元，減幅60%。
3. 本公司擁有人應佔全面收入總額為港幣1.605億元，較二零一二年同期增加約210%。

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」）截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績與二零一二年同期比較數字。截至二零一三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。

簡明綜合損益表及其他全面收入表
截至二零一三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	1,280,123	1,197,840
銷售成本		(973,218)	(831,945)
毛利		306,905	365,895
投資物業公允價值減少		–	(300,325)
其他收入及收益	4	95,284	137,233
市場推廣及銷售開支		(48,676)	(61,749)
行政費用		(142,136)	(111,580)
其他費用		(41,790)	(127,419)
財務成本	5	(210,869)	(190,429)
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)溢利		(6,406)	758
應佔合營企業之虧損		(4,586)	–
出售聯營公司之收益		–	377,423
除稅前溢利		131,736	89,807
稅項	6	(98,892)	(8,340)
本期間溢利	7	32,844	81,467
其他全面收入(開支)			
其後不會重新分類至損益的項目			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		128,691	(35,242)
本期間全面收入總額		161,535	46,225
本期間溢利(虧損)歸屬：			
本公司擁有人		34,168	85,987
非控制權益		(1,324)	(4,520)
		32,844	81,467
全面收入(開支)總額歸屬：			
本公司擁有人		160,529	51,760
非控制權益		1,006	(5,535)
		161,535	46,225
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		1.22	3.08
攤薄		不適用	3.08

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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		248,620	251,068
投資物業		230,416	226,222
預付租賃土地款		54,938	54,641
應收貸款		378,372	–
於聯營公司之權益		173,099	178,124
於合營企業之權益		334,824	159,897
應收聯營公司款項		245,729	240,087
應收合營企業款項		149,603	123,828
可供出售投資		178,525	175,329
總非流動資產		1,994,126	1,409,196
流動資產			
發展中物業		8,095,469	6,865,152
已竣工之待售物業		1,450,102	1,376,209
應收賬款	9	34,414	37,755
預付款、按金及其他應收款		2,065,981	2,763,480
應收聯營公司款項		171,414	155,360
應收合營企業款項		713,725	75,535
應收客戶工程款		40,574	–
持作買賣投資		25,700	22,306
預付所得稅		24,536	4,481
附抵押銀行存款		1,149,515	831,631
現金及銀行結餘		1,560,708	1,793,085
		15,332,138	13,924,994
分類為持作銷售之資產		–	674,722
總流動資產		15,332,138	14,599,716
流動負債			
應付賬款	10	436,656	465,666
預售物業已收按金		1,534,845	1,362,164
其他應付款及應計負債		1,192,937	1,431,708
應付客戶工程款		–	14,351
欠本公司主要股東款項		3,681	16,638
應付稅金		1,069,663	1,439,737
附息之銀行及其他借款		2,655,540	1,062,761
		6,893,322	5,793,025
分類為持作銷售之負債		–	557,891
總流動負債		6,893,322	6,350,916
淨流動資產		8,438,816	8,248,800
總資產減流動負債		10,432,942	9,657,996

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	4,306,441	4,145,912
本公司擁有人應佔權益	4,585,499	4,424,970
非控制權益	90,656	80,036
權益總額	4,676,155	4,505,006
非流動負債		
附息之銀行及其他借款	5,356,208	4,735,904
遞延稅項負債	400,579	417,086
總非流動負債	5,756,787	5,152,990
	10,432,942	9,657,996

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（「聯交所」）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。

截至二零一三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二零一三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新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

- 香港財務報告準則修訂本 *二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改進
(香港會計準則第1號之修訂除外)*
- 香港財務報告準則第7號修訂本 *披露 – 財務資產與財務負債
互相抵銷*
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本 *綜合財務報表、合營安排及於其他
實體權益之披露：過渡性指引*
- 香港財務報告準則第10號 *綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第11號 *合營安排*
- 香港財務報告準則第12號 *於其他實體權益之披露*
- 香港財務報告準則第13號 *公允價值計量*
- 香港會計準則第19號（二零一一年經修訂） *僱員福利*
- 香港會計準則第28號（二零一一年經修訂） *於聯營公司及合營企業之投資*
- 香港會計準則第1號修訂本 *其他全面收益項目之呈列*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）—
詮釋第20號 *露天礦場生產階段之剝採成本*

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂），連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡性指引的修訂。由於香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）僅處理獨立財務報表，因此並不適用於該等簡明綜合財務報表。

應用該等準則的影響載列如下。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關編製綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）-詮釋第12號「綜合列賬－特別目的實體」之規定。此準則採用單一控制模式，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報之風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額，以釐定應否合併被投資公司之賬目。由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，將合營安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下之權力及責任，考慮其結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定一項安排之類型。合營安排若按香港財務報告準則第11號歸類為合營業務，則按共同營運商所佔合營業務之權益為限以分項總計法確認。所有其他合營安排則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法在本集團之簡明綜合財務報表內入賬。會計政策中不再有按比例合併之選擇權。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號以單一來源之公允價值計量指引，取代個別準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。一些有關金融工具須於簡明綜合財務報表作出特別披露。採用香港財務報告準則第13號對本集團資產及負債之公允價值計量並無任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號修訂本就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號修訂本規定須在其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配－惟有關修訂本並無改變現時可選擇按除稅前或除稅後基準來呈列其他全面收益項目。有關修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。

香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」

本集團於本中期期間首次應用香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」，作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之部份。香港會計準則第34號修訂本闡明，特定可報告分部之總資產及總負債僅於該可報告分部須定期向主要經營決策者呈報款項及該可報告分部於上一份年度財務報表所披露之款項有重大變動時，方會於中期財務報表獨立披露。

由於可報告分部於本集團上一份年度財務報表所披露之款項並無任何重大變動，因此本集團並無將總資產及負債資料作為分部資料的一部份入賬。

除上文披露者外，於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報之款項及／或所載之披露並無重大影響。

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」）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。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團已識別新經營分類－項目投資服務，在中華人民共和國（「中國」）投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	1,657	26,692
酒店經營收入 (附註a)	-	50,472
外匯匯兌收益淨額	3,301	-
來自聯營公司之項目管理費收入	-	11,750
來自地方政府之補貼	675	20,364
法律申索撥備撥回 (附註b)	71,644	-
其他	18,007	27,955
	<u>95,284</u>	<u>137,233</u>

附註：

- (a) 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，截至二零一二年九月三十日止六個月酒店經營產生之收入並無被視為收入。因此，於同期酒店經營所產生之開支計入其他開支。
- (b) 於截至二零一三年九月三十日止期間，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。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	105,657	62,514
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	-	34,394
須於五年內全數償還其他貸款之利息	286,736	54,260
優先票據之利息	-	77,691
	<u>392,393</u>	<u>228,859</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(181,524)</u>	<u>(38,430)</u>
	<u>210,869</u>	<u>190,429</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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
本期間撥備	71,230	126,089
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	51,821	69,432
	123,051	195,521
遞延稅項（附註）		
中國土地增值稅	(1,937)	(85,466)
其他	(22,222)	(101,715)
	(24,159)	(187,181)
本期間稅項總列支	98,892	8,340

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。

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累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

附註：截至二零一三年九月三十日及二零一二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)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（計入）下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (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
其他物業、廠房及設備之折舊	2,152	6,400
減：於發展中物業資本化之款項	(1,954)	(2,164)
	198	27,633
預付租賃土地款攤銷	712	697
外匯匯兌(收益)虧損淨額	(3,301)	8,072
出售物業、廠房及設備之虧損	929	84
其他應收款項之減值虧損(計入「其他費用」)	5,281	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」#)	12,694	-

截至二零一二年九月三十日止六個月，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。

附註：截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團根據物業之預期售價，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

每股基本盈利乃以本期間本公司擁有人應佔溢利港幣34,168,000元（二零一二年：港幣85,987,000元）及已發行普通股數目2,790,582,857（二零一二年：2,790,582,857）股為基礎計算。

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。

計算截至二零一二年九月三十日止六個月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期內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發票日期（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	1,683	7,923
31 – 60日	838	1,123
61 – 90日	283	118
90日以上	31,610	28,591
	<u>34,414</u>	<u>37,755</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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	122,834	218,424
31 – 60日	33,258	39,730
61 – 90日	86,125	54,660
90日以上	194,439	152,852
	<u>436,656</u>	<u>465,666</u>

中期股息

董事會不建議派付截至二零一三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12.801億元，較二零一二年同期之港幣11.978億元增加約7%。收入增加乃主要由於項目管理及工程服務錄得收入港幣1.948億元。本集團於去年下半年開始此經營分類。

本期間之除稅前溢利為港幣1.317億元，較二零一二年同期增加約47%。本公司擁有人應佔本期間溢利為港幣3,420萬元，較二零一二年同期減少約60%。

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10.812億元，較二零一二年同期之港幣11.924億元減少約9%，而本集團交付之總建築面積則由二零一二年的86,538平方米增加至145,161平方米。本期間之物業收入主要來自銷售大連鑾築項目第二期B1區、鞍山智慧新城第三期、東莞麗水佳園第四期、大連沿海國際中心第一期及武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約58%、10%、6%、5%及5%。餘下16%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15.54億元，總建築面積為170,158平方米，而二零一二年的合約收入則為港幣19.58億元及總建築面積為177,775平方米。

於二零一三年九月三十日，本集團自預售其總建築面積168,172平方米之發展中物業（主要為北京賽洛城第四期西區A1及A2區、東莞麗水佳園第六期、武漢賽洛城第六期A區及大連鑾築項目第二期B2區）產生收入總額港幣15.09億元，該等發展中物業預期將於未來兩年內完成及交付。

物業投資

物業租金收入自二零一二年同期之港幣180萬元減少約83%至港幣30萬元。本期間租金收入主要來自北京賽洛城零售商舖。租金收入減少乃主要由於北京賽洛城若干零售商舖在去年下半年末時出售。

物業投資分類虧損為港幣20萬元，而去年同期則錄得虧損港幣2.992億元，此乃主要由於重估虧蝕港幣3.003億元所致。

物業管理

於本期間，本集團之物業管理業務錄得溢利港幣360萬元，二零一二年同期則為港幣300萬元。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

於去年下半年，本集團將項目管理及工程歸類為其中一個經營分類。此分類所產生之收入及溢利分別為港幣1.948億元及港幣4,010萬元。

根據現行業務策略，本集團將繼續投放精力及資源以推動此分類之業務發展。

項目投資服務

近年來，本集團一直發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。

期內，本集團已識別新經營分類－項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。

於回顧期內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣1.840億元，詳情見下文「出售與物業有關之附屬公司之收益」一段。

毛利率

本期間之毛利率由二零一二年同期的30%減少至24%。有關減少主要由於期內售價較低以及利潤較低之項目管理及工程服務之收入佔總收入之比重增加。

本期間之毛利率與二零一二年財政年度全年之毛利率相同。

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣9,530萬元，而二零一二年同期則為港幣1.372億元。本期間之其他收入主要包括法律申索撥備撥回港幣7,160萬元（二零一二年：零）、銀行利息收入港幣170萬元（二零一二年：港幣2,670萬元）、地方政府之補貼港幣70萬元（二零一二年：港幣2,040萬元）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（二零一二年：零）。計入去年同期之其他收入包括位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店（已於去年下半年出售）之酒店業務收入港幣5,050萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售費用由去年同期之港幣6,170萬元減少至港幣4,870萬元，此乃由於本集團降低銷售活動力度所致。期內合約收入由二零一二年同期港幣19.58億元減少至港幣15.54億元。

本期間之行政費用為港幣1.421億元，而二零一二年同期則為港幣1.116億元。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二零一二年同期的港幣1.274億元減少至港幣4,180萬元。其他費用主要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約港幣1,270萬元（二零一二年：無）、向物業買家支付之其他補償港幣800萬元（二零一二年：港幣140萬元），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（二零一二年：無）。計入去年同期之其他費用包括蘇州萬豪酒店（已於去年下半年出售）之折舊撥備及酒店經營開支港幣5,730萬元及已竣工待售物業之減值虧損港幣3,310萬元。

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3.924億元，較去年同期產生之港幣2.289億元增加約71%。本期間計入損益賬之利息費用為港幣2.109億元，而去年同期則為港幣1.904億元。該項增加主要由於期內銀行及其他借款之平均水平較去年同期整體增加。

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）。此項出售已於期內完成，實現收益約港幣1.840億元。

出售聯營公司之收益

於二零一二年同期，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」）20.05%權益。本集團於二零一二年實現收益港幣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二零一三年連續十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。

於二零一三年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣27.102億元（二零一三年三月三十一日：港幣26.247億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	2,698,806	2,202,557
港幣	2,827	238,332
美元	8,590	183,827
	<u>2,710,223</u>	<u>2,624,716</u>

於二零一三年九月三十日，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53.015億元（二零一三年三月三十一日：港幣31.739億元）。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）由二零一三年三月三十一日之70%增加至二零一三年九月三十日之113%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一三年九月三十日之借款增加所致。

借款及抵押

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	720,490	779,335
於第二年內	1,511,300	92,872
於第三年至第五年內（包括首尾兩年） 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	1,520,048	1,979,271
	<u>205,889</u>	<u>119,590</u>
	<u>3,957,727</u>	<u>2,971,068</u>
其他借款償還期：		
一年內	1,729,161	163,836
於第二年內	1,908,651	2,663,761
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	416,209	—
	<u>4,054,021</u>	<u>2,827,597</u>
	<u><u>8,011,748</u></u>	<u><u>5,798,665</u></u>

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	6,755,458	4,692,571
港幣	197,490	119,590
美元	1,058,800	986,504
	<u>8,011,748</u>	<u>5,798,665</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一三年九月三十日，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（二零一三年三月三十一日：港幣2.19億元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣7.63億元（二零一三年三月三十一日：港幣7.24億元）之銀行存款；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣34.43億元（二零一三年三月三十一日：港幣24.44億元）之發展中物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣2.81億元（二零一三年三月三十一日：零）之已竣工之待售物業；
 - (v) 本集團於三間與物業有關之附屬公司之100%股權；
 - (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及
 - (vii) 就本集團若干全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押。

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

於二零一三年九月三十日，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37.301億元（二零一三年：港幣40.430億元）。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2.144億元（二零一三年：港幣2.229億元）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1,800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

於二零一三年上半年，政府繼續實施多項收緊政策以調控物業市場，例如限購商品住房、按揭政策及額外徵收房屋交易稅。然而，儘管政府已實施嚴格措施，但由於需求殷切，房價及物業交易數量持續上升。物業發展商對土地收購之意欲仍然強勁。本集團認為由於房地產市場競爭激烈和波動，物業發展商將繼續面對充滿挑戰的環境。

儘管市況不明朗，房地產市場仍獲政府之宏觀經濟政策（即「平穩增長、重組經濟、推動改革」）支持，因此本集團對房地產市場仍然抱持樂觀態度。其他長遠利好因素包括穩定經濟增長、持續城市化增長令一手住房買家數目增加，以及中產人士對改善居住條件之期望。鑒於經濟及監管環境變動，本集團將繼續檢討及評估其業務策略。近年來，本集團致力發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。本集團全力推廣項目投資服務及項目管理及工程新業務分類。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將專注發展其優越的地域分佈及多元化優質物業組合，並將繼續優化土地儲備、增強其產品及項目管理及工程服務之競爭力。最後，本集團將仔細評估各種資金來源，以鞏固其財務能力，為可見未來之可持續發展。

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（「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，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可透過董事會運作得到保證，而董事會乃由資深及具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，此架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

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，未能出席本公司於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會。

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，各董事確認於截至二零一三年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則之規定準則。

委員會

審核委員會

審核委員會已經成立，並以書面界定職權範圍（其已於二零零五年十二月作出修訂，使之與企業管治守則之規定一致）。審核委員會之主要職責為審閱本集團之財務申報程序、內部監控系統及企業管治等事宜，並向董事會提供有關建議。

審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會之成員為陳嘯天先生（委員會主席）、黃繼昌先生及楊建剛先生。

薪酬委員會

薪酬委員會已經成立，並以書面界定職權範圍。薪酬委員會之主要職責為就董事及高層管理人員之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並審閱及釐定全體執行董事及高層管理人員之具體薪酬待遇。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事（包括委員會主席）及一名執行董事組成。現任成員為楊建剛先生（委員會主席）、黃繼昌先生及江鳴先生。

提名委員會

提名委員會由一名執行董事（江鳴先生（委員會主席））及兩名獨立非執行董事（陳嘯天先生及黃繼昌先生）組成。提名委員會獲提供足夠資源履行其職責，並根據本公司政策在有需要情況下尋求獨立外聘專業意見。

提名委員會之主要職責其中包括對董事會之架構、規模及組成進行檢討、物色具備合適資格之人士擔任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立性、並就董事委任、重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

投資委員會

投資委員會已成立，並以書面界定職權範圍。投資委員會之主要職責為審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時授權之範圍內批准及進行該等投資。

委員會成員為陶林先生（委員會主席）、蔡少斌先生及王紅梅女士。

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二零一三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二零一三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

本公司截至二零一三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二零一三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，二零一三年十一月二十八日

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