



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

共創
未來

二零一七年
中期報告

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收入表	4
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合財務報表附註	12
管理層討論及分析	31
權益披露	39
企業管治	43
其他資料	44

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
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

主要股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

投資者關係聯絡

電話：(852) 2877 9772
傳真：(852) 2524 0931
電郵：investorsrelationship@coastal.com.cn

執行董事

江鳴先生(主席兼董事總經理)
陶林先生
夏向龍先生
李靈博士

非執行董事

陸繼強先生
朱國強先生

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

公司秘書

鄭榮波先生FCCA, CPA

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

公司網址

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

股份代號

1124

沿海綠色家園有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一六年同期未經審核比較數字(經重列)及於二零一七年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表與二零一七年三月三十一日之經審核比較數字以及截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合現金流量表與二零一六年同期未經審核比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	4	1,309,368	777,099
銷售成本		(1,189,600)	(636,133)
毛利		119,768	140,966
其他收入及收益	5	55,494	12,447
市場推廣及銷售開支		(16,104)	(26,561)
行政費用		(81,354)	(72,063)
其他費用		(27,898)	(3,538)
財務成本	6	(107,049)	(104,917)
應佔聯營公司之溢利		7,436	446
應佔合資企業之虧損		(280)	(9,780)
除稅前虧損		(49,987)	(63,000)
稅項	7	(30,768)	(13,269)
來自持續經營業務的本期間虧損		(80,755)	(76,269)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本期間溢利	8	-	3,397
本期間虧損	9	(80,755)	(72,872)
其他全面收入(開支)			
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		222,420	(163,167)
本期間全面收入(開支)總額		141,665	(236,039)

簡明綜合損益及其他全面收入表（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
本期間（虧損）溢利歸屬於			
本公司擁有人：			
– 來自持續經營業務		(78,868)	(76,263)
– 來自已終止經營業務		<u>–</u>	<u>3,397</u>
本期間虧損歸屬於本公司擁有人		<u>(78,868)</u>	<u>(72,866)</u>
本期間虧損歸屬於非控股權益：			
– 來自持續經營業務		(1,887)	(6)
– 來自已終止經營業務		<u>–</u>	<u>–</u>
本期間虧損歸屬於非控股權益		<u>(1,887)</u>	<u>(6)</u>
		<u>(80,755)</u>	<u>(72,872)</u>
全面收入（開支）總額歸屬於：			
本公司擁有人		135,576	(234,830)
非控股權益		<u>6,089</u>	<u>(1,209)</u>
		<u>141,665</u>	<u>(236,039)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	10		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本及攤薄		<u>(1.88)</u>	<u>(1.74)</u>
來自持續經營業務			
基本及攤薄		<u>(1.88)</u>	<u>(1.82)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	11	228,478	226,952
投資物業	12	215,015	205,781
預付租賃土地款		45,228	44,087
於聯營公司之權益		2,713,624	2,349,141
於合資企業之權益		333,610	360,813
應收聯營公司及合資企業款項	22(b)(iii)(iv)	346,999	332,095
可供出售投資		184,444	163,133
總非流動資產		<u>4,067,398</u>	<u>3,682,002</u>
流動資產			
發展中物業		4,625,144	4,637,424
已竣工之待售物業		2,020,852	1,380,756
應收賬款	13	4,294	1,461
預付款、按金及其他應收款	14	1,483,261	2,759,669
應收聯營公司及合資企業款項	22(b)(ii)	535,434	736,767
預付稅項		57,563	21,920
附抵押銀行存款		355,399	412,214
現金及銀行結餘		1,156,034	942,778
分類為持作銷售資產	15	<u>1,197,856</u>	<u>1,121,937</u>
總流動資產		<u>11,435,837</u>	<u>12,014,926</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應付票據	16	820,827	1,063,906
已收物業預售按金		1,071,642	1,488,981
其他應付款及應計負債		2,453,806	2,421,842
欠付本公司主要股東款項	22(b)(i)	24,868	27,041
應付稅金		592,970	481,991
付息之銀行及其他借款	17	2,092,144	2,417,482
		<u>7,056,257</u>	<u>7,901,243</u>
分類為持作銷售負債	15	556,350	531,890
總流動負債		<u>7,612,607</u>	<u>8,433,133</u>
淨流動資產		<u>3,823,230</u>	<u>3,581,793</u>
總資產減流動負債		<u>7,890,628</u>	<u>7,263,795</u>
股本及儲備			
股本	18	418,587	418,587
儲備		4,379,466	4,223,412
本公司擁有人應佔權益		4,798,053	4,641,999
非控股權益		170,200	(193)
權益總額		<u>4,968,253</u>	<u>4,641,806</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	17	2,537,486	2,389,078
遞延稅項負債		384,889	232,911
總非流動負債		<u>2,922,375</u>	<u>2,621,989</u>
		<u>7,890,628</u>	<u>7,263,795</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

附註	本公司擁有人應佔										非控股權益	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 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	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一六年四月二日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	77,726	456,926	9,697	22,689	1,773,100	4,134,015	2,114	4,136,129
換算呈列貨幣所產生匯兌差額 本期間虧損	-	-	-	-	-	(161,964)	-	-	-	(161,964)	(1,203)	(163,167)
本期間全面開支總額 沒收購股權	-	-	-	-	-	(161,964)	-	(5,042)	(72,866)	(234,830)	(6)	(72,872)
於二零一六年九月三十日 (未經審核)	418,587	1,336,094	37,560	1,636	77,726	294,962	9,697	17,647	1,705,276	3,899,185	905	3,900,090
於二零一七年四月二日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	75,293	347,862	9,697	15,451	2,399,819	4,641,999	(193)	4,641,806
換算呈列貨幣所產生匯兌差額 本期間虧損	-	-	-	-	-	214,444	-	-	-	214,444	7,976	222,420
本期間全面收入 (開支) 總額 收購附屬公司所產生額外非控股權益 出售一間附屬公司之部分股權 出售一間附屬公司之股權	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,868)	(78,868)	(1,887)	(80,755)
19(a)	-	-	-	-	-	214,444	-	-	(78,868)	135,576	6,089	141,665
19(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127,043	127,043
19(c)	-	-	-	20,478	-	8,491	-	-	(8,491)	20,478	37,261	57,739
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	418,587	1,336,094	37,560	22,114	75,293	570,797	9,697	15,451	2,312,460	4,798,053	170,200	4,968,253

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月

本公司之繳入盈餘乃本公司之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本公司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

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
經營活動產生之淨現金			
發展中物業增加		(178,364)	(631,009)
已竣工之待售物業減少		1,031,858	622,152
應收賬款(增加)減少		(2,722)	9,128
預付款、按金及其他應收款 減少(增加)		1,537,396	(125,861)
已收預售物業按金(減少)增加		(557,531)	278,218
應付賬款及應付票據(減少)增加		(334,836)	200,589
其他應付款及應計負債 (減少)增加		(166,597)	386,069
已付稅項		(41,913)	(29,624)
其他經營現金流		69,908	51,260
		1,357,199	760,922
投資活動(所使用)產生之淨現金			
購置物業、廠房及設備		(1,993)	(1,311)
收購附屬公司	19(a)	(621,421)	-
向一間聯營公司注資		(237,055)	-
購買可供出售投資		(14,123)	-
合資企業及聯營公司還款		10,508	23,133
附抵押銀行存款減少		56,815	118,388
受限制銀行存款減少(增加)		96,617	(57,365)
出售物業、廠房及設備之所得款		2,480	290
出售一間與物業相關之附屬公司	19(c)	(2)	-
出售一間聯營公司之所得款	5	13,731	-
		(694,443)	83,135

簡明綜合現金流量表（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
融資活動使用之淨現金			
新增銀行及其他借款		1,250,383	871,110
償還銀行及其他借款		(1,628,043)	(980,889)
已付利息		(119,287)	(370,384)
非控股股東注資	19(b)	57,739	-
其他融資現金流		(2,173)	4,152
		(441,381)	(476,011)
現金及現金等值增加淨額		221,375	368,046
期初之現金及現金等值		599,791	249,920
外匯匯率變動影響		88,792	(38,757)
期末之現金及現金等值		909,958	579,209
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘		1,156,034	760,588
減：受限制銀行結餘（附註）		(251,507)	(240,980)
		904,527	519,608
計入分類為持作銷售資產之現金及 銀行結餘	15	5,431	59,601
		909,958	579,209

附註：計入現金及銀行結餘之受限制銀行結餘為被銀行僅限用於開發若干指定物業發展項目之款項。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一七年九月三十日止六個月之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。

截至二零一七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二零一七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，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈於報告期間首次生效之所有新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。於本中期期間應用該等新增及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所載之報告金額及／或披露資料並無任何重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新增準則或詮釋。

3. 重列截至二零一六年九月三十日止六個月之比較財務資料

截至二零一六年九月三十日止六個月之比較財務資料經已重列，以將物業管理業務反映為已終止經營業務。

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」）之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。主要經營決策者於設定本集團之可報告分類時並無彙合所識別之經營分類。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) 項目管理分類乃指於中國境內提供項目管理服務；及
- (d) 項目投資服務分類乃指於中國境內就投資及銷售物業發展／土地發展項目提供投資服務。

涉及物業管理業務之經營分類已於截至二零一七年三月三十一日止年度內終止經營。下文所報告之分類資料並不包括任何該已終止經營業務之金額。有關該已終止經營業務之詳情載於附註8。

4. 分類資料 (續)

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：

	物業發展		物業投資		項目管理		項目發展營運		總計		對賬		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核) 港幣千元
持續經營業務														
分期收入：														
銷售予外置客戶	1,300,664	766,792	599	2,564	8,105	7,743	-	1,309,368	777,099	-	-	1,309,368	777,099	-
銷售予外置客戶之項目	-	-	-	-	94,732	-	94,732	-	94,732	-	(94,732)	-	-	-
總計	1,300,664	766,792	599	2,564	8,105	7,743	94,732	1,404,100	777,099	(94,732)	-	1,309,368	777,099	-
分期溢利	33,200	82,452	604	1,948	1,759	1,961	33	35,676	86,361	-	-	35,676	86,361	-
預計撥備土地發展額														(667)
財務成本														(107,049)
出售一間聯營公司之權益														2,441
聯營公司之溢利														(1,732)
聯營公司之溢利														43,311
利息收入														(6)
外匯匯兌虧損淨額														7,436
其他非經營性收入														(280)
其他未分配開支淨額														(37,465)
來自持續經營業務的除稅前虧損														(49,987)
														(63,000)

附註：該調整反映可報告及經營分類之收入與本集團綜合收入之對賬，因來自項目投資服務之淨溢利或虧損於簡明綜合損益及其他全面收入表內乃於出售附屬公司之收益（計入其他收入及收益）項下入賬。

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

分類業績指各可報告分類所得之除稅前虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、預付租賃土地款攤銷、財務成本、出售一間聯營公司之收益、確認應收一間聯營公司款項之減值虧損、利息收入、外匯匯兌虧損淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。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。

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
出售一間聯營公司之收益(附註)	2,441	—
議價收購附屬公司之收益(附註19(a))	6,678	—
銀行利息收入	12,532	3,048
其他利息收入(附註14(b)(iii))	30,779	—
就應收賬款確認減值虧損撥回	—	7,154
其他	3,064	2,245
	55,494	12,447

附註：於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團完成出售一間聯營公司南京源鼎置業有限公司之30%股權，代價為港幣13,731,000元。本集團確認出售收益港幣2,441,000元。

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借款之利息	26,458	234,460
其他借款之利息	93,491	99,866
	<u>119,949</u>	<u>334,326</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(12,900)	(229,409)
	<u>107,049</u>	<u>104,917</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，並按資本化比率每年9.72%（二零一六年：8.77%）計算。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	(16,252)	3,970
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	18,887	10,832
	<u>2,635</u>	<u>14,802</u>
遞延稅項（附註）	28,133	(1,533)
期內稅項總開支	<u>30,768</u>	<u>13,269</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。

7. 稅項 (續)

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，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：截至二零一六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)因於收購業務合併項下物業持有附屬公司時撥回與發展中物業之賬面值之公允價值調整相關之暫時差額而導致解除遞延稅項負債。該等遞延稅項負債乃於該等附屬公司出售物業時解除；及(ii)撥回超額撥備的股息預扣稅。

8. 已終止經營業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團訂立一項出售協議，以總代價人民幣22,000,000元(相當於港幣25,193,000元)向一名獨立第三方轉讓沿海物業管理有限公司之若干附屬公司及分公司之全部股權。有關政府部門批准股權轉讓後，出售事項已於二零一六年十月二十七日完成。

於簡明綜合損益及其他全面收入表及簡明綜合現金流量表中，來自已終止經營業務之溢利載列如下：

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
收入	5,187
銷售成本	(165)
毛利	5,022
其他收入	162
開支	(1,787)
除稅前溢利	3,397
稅項	—
本期間溢利	3,397

8. 已終止經營業務(續)

截至
二零一六年
九月三十日
止六個月
港幣千元

本期間已終止經營業務之溢利包括以下：

折舊	40
員工成本	1,012
土地及樓宇之經營租賃支出	23
	23

出售時產生之現金流入(流出)淨額：

已收現金	25,193
所出售現金及銀行結餘	(14,028)
	(14,028)

11,165

9. 本期間虧損

截至九月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
(未經審核) (未經審核)
港幣千元 港幣千元
(經重列)

持續經營業務

本期間虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致：

物業、廠房及設備之折舊	3,752	2,817
減：於發展中物業資本化之款項	(60)	(83)
	3,692	2,734
預付租賃土地款攤銷	822	667
已售出竣工物業之成本	1,180,967	635,925
外匯匯兌虧損淨額	10	6
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損	1,732	-
就應收賬款確認減值虧損撥回	-	7,154
出售物業、廠房及設備之虧損	2	66
	2	66

10. 每股(虧損)盈利

(a) 每股基本(虧損)盈利

(i) 來自持續及已終止經營業務

截至二零一七年九月三十日止六個月，歸屬於本公司擁有人每股基本虧損乃按歸屬於本公司擁有人期內虧損港幣78,868,000元(二零一六年：港幣72,866,000元)及於兩個期間已發行普通股數目4,185,874,285股計算。

(ii) 來自持續經營業務

截至二零一七年九月三十日止六個月，來自持續經營業務之歸屬於本公司擁有人每股基本虧損乃按來自持續經營業務之歸屬於本公司擁有人期內虧損港幣78,868,000元(二零一六年(經重列)：港幣76,263,000元)計算，而所用的分母與上文所用者相同。

(iii) 來自已終止經營業務

截至二零一六年九月三十日止六個月，來自已終止經營業務之歸屬於本公司擁有人每股基本盈利為每股0.08港仙，乃基於來自已終止經營業務之歸屬於本公司擁有人期內溢利港幣3,397,000元計算，而所用的分母與上文所用者相同。

(b) 每股攤薄虧損

計算截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使，乃因購股權之行使價高於本公司股份於相應期間之平均市價。

11. 物業、廠房及設備

於截至二零一七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1,993,000元(二零一六年：港幣1,311,000元)。此外，本集團於期內出售若干賬面值為港幣2,482,000元(二零一六年：港幣356,000元)之物業、廠房及設備。

12. 投資物業

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	4,107	3,931
在建投資物業		
—按成本	210,908	201,850
	<u>215,015</u>	<u>205,781</u>

本集團之已竣工投資物業於二零一七年九月三十日之公允價值乃由董事經參考同類物業之近期銷售交易而作出估計，與獨立估值師於二零一七年三月三十一日估值時採用之估值技術相同。

就已竣工投資物業而言，有關估值已考慮來自該等物業之資本化租金收入淨額或（倘適合）經參考位於類似地區及處於類似情況下之同類物業之近期市場交易價。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分析市場銷售交易所得之收益率及估值師對來自物業投資者對市場預測之認識而釐定。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金及持有以予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。

於估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

13. 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（與收入確認日期相若）之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30日	4,047	1,356
90日以上	247	105
	<u>4,294</u>	<u>1,461</u>

14. 預付款、按金及其他應收款

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款(附註a)	391,310	380,508
日後收購土地使用權之按金(附註b)	720,994	2,065,981
預付經營費用及其他按金	370,957	313,180
	<u>1,483,261</u>	<u>2,759,669</u>

附註：

- (a) 其他應收款主要包括墊付予獨立第三方(包括分包商)之款項。該等墊款乃無抵押、免息並須按要求償還。
- (b) 該款項指可能購買中國土地使用權以發展作銷售用途之付款。倘收購其後終止，該等按金將全數退還。於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，用於日後收購土地使用權之按金主要為：
- (i) 就根據過往年度與中國地方政府訂立的協議收回瀋陽一項投資物業之土地使用權而應收中國地方政府之款項港幣184,753,000元(二零一七年三月三十一日：港幣176,822,000元)；
- (ii) 於二零一七年三月三十一日，就收購恒祥房地產開發有限公司及其附屬公司(「恒祥集團」)之額外股權支付之款項港幣644,569,000元，有關詳情載於簡明綜合財務報表附註19(a)。期內，該款項於收購完成時確認為「於附屬公司之投資」；及
- (iii) 於二零一七年三月三十一日，就收購北京及上海土地使用權分別向獨立第三方支付港幣573,334,000元及港幣147,873,000元。該等按金已於收購終止後的期間全數退還。誠如與獨立第三方訂立的協議中訂明，已於終止收購上海土地使用權後收取利息收入港幣30,779,000元(附註5)。

15. 分類為持作銷售之資產及負債

誠如本公司分別於二零一六年十二月二十八日發行之公佈及於二零一七年三月三十一日發行之通函所詳述，本集團於二零一六年十二月十六日與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售而獨立第三方有條件同意購買昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「昆山富智」，本公司的全資附屬公司，擁有一間中國物業公司97.63%權益）之全部股權，最高總代價為人民幣3,589,100,000元（相等於約港幣4,042,735,000元）。交易已獲本公司股東於二零一七年四月二十五日召開之股東特別大會上批准。交易須待若干先決條件獲達成後，方告完成，並預期將於報告期結束後之未來十二個月內完成且於完成後本集團將不再對昆山富智擁有控制權。

歸屬於昆山富智之資產及負債，已分類為持作銷售之出售公司並於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之綜合財務狀況表單獨呈列。

組成分類為持作銷售之資產及負債的資產及負債主要類別如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一間聯營公司之權益	641,387	588,527
應收一間聯營公司款項	551,038	528,273
現金及銀行結餘	5,431	5,137
分類為持作銷售之資產	<u>1,197,856</u>	<u>1,121,937</u>
其他應付款及應計負債	<u>556,350</u>	<u>531,890</u>
分類為持作銷售之負債	<u>556,350</u>	<u>531,890</u>

16. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據於報告期末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	119,160	652,308
31-60日	8,517	158,587
61-90日	1,910	172,467
90日以上	691,240	80,544
	<u>820,827</u>	<u>1,063,906</u>

購買的平均信貸期是90日。本集團有適當的融資風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期限內結清。

17. 附息之銀行及其他借款

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動		
銀行借款—有抵押	553,411	671,574
其他借款—有抵押	<u>1,538,733</u>	<u>1,745,908</u>
	<u>2,092,144</u>	<u>2,417,482</u>
非流動		
銀行借款—有抵押	653,203	585,724
其他借款—有抵押	<u>1,884,283</u>	<u>1,803,354</u>
	<u>2,537,486</u>	<u>2,389,078</u>
	<u>4,629,630</u>	<u>4,806,560</u>
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	294,235	412,398
於第二年內	612,010	574,460
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	<u>41,193</u>	<u>11,264</u>
	<u>947,438</u>	<u>998,122</u>
須於報告期末一年內償還 並包含按要求還款條款之銀行借款	<u>259,176</u>	<u>259,176</u>
	<u>1,206,614</u>	<u>1,257,298</u>
其他借款償還期：		
一年內	1,538,733	1,745,908
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	<u>1,884,283</u>	<u>1,803,354</u>
	<u>3,423,016</u>	<u>3,549,262</u>
	<u>4,629,630</u>	<u>4,806,560</u>

17. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 本集團於二零一七年九月三十日之其他借款港幣2,531,601,000元（二零一七年三月三十一日：港幣2,535,509,000元）及港幣891,415,000元（二零一七年三月三十一日：港幣1,013,753,000元）分別自中國信託公司及其他持牌金融機構借入，附有年利率介乎6.67%至13%（二零一七年三月三十一日：6.67%至19%），還款期介乎12個月至48個月（二零一七年三月三十一日：3個月至48個月）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值為港幣1,089,939,000元（二零一七年三月三十一日：港幣2,666,664,000元）之若干發展中物業；
 - (ii) 本集團分別於兩間（二零一七年三月三十一日：兩間）物業相關之附屬公司之99%及100%股權（二零一七年三月三十一日：70%及100%）；
 - (iii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；
 - (iv) 本集團於一間聯營公司之30%股權；及
 - (v) 於二零一七年三月三十一日，本集團於一間物業相關實體之12%股權，其於綜合財務狀況表列為可供出售投資。
- (b) 於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團之若干銀行借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣197,726,000元（二零一七年三月三十一日：港幣189,234,000元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣197,726,000元（二零一七年三月三十一日：港幣261,323,000元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣143,785,000元（二零一七年三月三十一日：港幣956,050,000元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣888,501,000元（二零一七年三月三十一日：港幣90,391,000元）之若干已竣工之待售物業；及
 - (v) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

17. 附息之銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (c) 本集團附息之銀行及其他借款之實際年利率範圍(其亦與合約定下之利率相若)如下：

	二零一七年九月三十日 借款 港幣千元	利率	二零一七年三月三十一日 借款 港幣千元	利率
實際利率：				
定息借款	4,564,898	2.47%至 13%	4,540,594	2.47%至 19%
浮息借款	64,732	6.18%	265,966	2.55%至 7.2%

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

- (d) 本集團以人民幣(有關集團實體之功能貨幣)以外之貨幣計值之銀行及其他借款如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
美元	175,050	175,050
港幣	84,126	158,605
	<u>259,176</u>	<u>333,655</u>

18. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一六年四月一日、 二零一六年九月三十日、 二零一七年三月三十一日及 二零一七年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日、 二零一六年九月三十日、 二零一七年三月三十一日及 二零一七年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	4,185,874,285	418,587

19. 收購及出售

(a) 收購恒祥集團之額外股權

誠如本公司分別於二零一五年四月十四日發行之公佈及於二零一五年六月三十日發行之通函所詳述，本集團向獨立第三方收購本集團擁有4%權益的合資企業恒祥集團之81%額外股權，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約港幣679,351,000元），相關政府機構於二零一七年四月十二日（即完成日期）批准後，控制權轉交至本集團。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。恒祥集團從事物業發展，其發展項目位於中國黑龍江省東南部。恒祥集團乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購。

於收購日期確認之非控股權益乃按照非控股權益於被收購方可識別資產淨值之公允價值的應佔比例計量。

此外，一間合資企業現有權益之公允價值與合資企業權益賬面值間之差額港幣7,800,000元已於本期間之損益內確認。

恒祥集團於收購日期之代價、收購資產及所承擔負債之公允價值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	46
發展中物業	1,163,249
預付款、按金及其他應收款	175,287
現金及銀行結餘	158
應付賬款	(48,823)
已收物業預售按金	(81,379)
其他應付款及應計負債	(152,735)
應付一名股東之款項	(97,307)
應付一名關連人士之款項	(282)
遞延稅項負債	(111,264)
減：非控股權益	(127,043)
	<u>719,907</u>
收購之資產淨值	719,907
已付現金代價	621,579
尚未償付並已計入其他應付款之現金代價	57,772
於收購日期前持有之合資企業之權益的公允價值	33,878
減：收購之資產淨值之公允價值	(719,907)
	<u>(6,678)</u>
議價收購附屬公司之收益（附註5）	(6,678)

19. 收購及出售（續）

(a) 收購恒祥集團之額外股權（續）

	港幣千元
已付現金代價	621,579
已收購現金及現金等值	<u>(158)</u>
收購恒祥集團之現金流出淨額	<u>621,421</u>

截至二零一七年九月三十日止六個月之本集團綜合虧損包括來自恒祥集團產生之經營業績虧損港幣278,000元。於本期間，恒祥集團並無任何收入。

(b) 視作出售Zhuhai Coastal Greenland Real Estate Co., Ltd（「Zhuhai Coastal」）之部分股權

截至六個月內，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，獨立第三方同意現金注資人民幣50,000,000元（相當於約港幣57,739,000元），以取得Zhuhai Coastal（過去為本集團全資附屬公司）經有關注資擴大後之註冊資本之33.33%。注資已於二零一七年八月十一日完成，並已確認視作出售附屬公司部分股權之收益約港幣20,478,000元。

(c) 出售廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）之80%股權

誠如本公司日期為二零一七年六月二十二日刊發之公佈內詳述，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售及獨立第三方同意收購廣州海涌之80%股權，總代價為人民幣80,000,000元（相當於約港幣94,732,000元）。該交易已於二零一七年九月二十五日完成且廣州海涌成為本公司之聯營公司。

廣州海涌於出售日期之資產淨值如下：

	港幣千元
所出售之資產淨值：	
現金及銀行結餘	2
應收本集團款項	<u>118,372</u>
	<u>118,374</u>

19. 收購及出售(續)

(c) 出售廣州海涌房地產有限公司(「廣州海涌」)之80%股權(續)

	港幣千元
出售收益計算如下：	
代價	94,732
所出售之資產淨值	(118,374)
於聯營公司20%保留權益之公允價值	23,675
	<u>33</u>
出售之收益淨額	<u>33</u>
出售之現金流出淨額：	
所出售現金及銀行結餘	(2)
	<u>(2)</u>

20. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	2,269,202	2,828,414
— 授予一間聯營公司之銀行融資	318,127	—
	<u>2,587,329</u>	<u>2,828,414</u>

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，原因是償還期短及過往數年錄得的拖欠率低。

21. 資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團與收購物業相關之附屬公司有關之資本承擔為港幣34,308,000元，為已訂約但未撥備。

22. 關連人士交易

除於簡明綜合財務報表附註其他地方所披露之交易與結餘外，本集團與關連人士之重大交易如下：

- (a) 於截至二零一七年九月三十日止期間，本集團自聯營公司收取項目管理服務收入港幣8,105,000元（二零一六年：港幣7,743,000元）。
- (b) 關連人士之結餘餘額：
- (i) 結欠本公司主要股東之款項指結欠Coastal International Holdings Limited（持有本公司36.58%權益）之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 應收聯營公司及合資企業款項港幣535,434,000元（二零一七年三月三十一日：港幣736,767,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收一間聯營公司款項港幣229,305,000元（二零一七年三月三十一日：港幣219,456,000元）指應收惠州深業南方地產有限公司款項，該筆款項為於往年本集團就交換本集團所持蘇州新發展投資有限公司全部股權而收取之代價之一部分。該款項為無抵押並按中國人民銀行釐定的利率計息。本公司董事認為，該款項預期將不會於報告期末後十二個月內還款，因此入賬列作於二零一七年九月三十日之非流動資產。
- (iv) 應收一間合資企業款項港幣117,694,000元（二零一七年三月三十一日：港幣112,639,000元）指應收北京匯超房地產開發有限公司（「北京匯超」）款項。該款項為非貿易、免息、須於要求時償還及由合資企業之第三方夥伴實益擁有之北京匯超11%股權作抵押。本公司董事認為，該款項預期將不會於報告期末後十二個月內還款，因此入賬列作於二零一七年九月三十日之非流動資產。
- (c) 本集團主要管理人員（為本公司執行董事）之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
短期福利	6,198	5,432
離職後福利	135	35
已付主要管理人員薪酬總計	<u>6,333</u>	<u>5,467</u>

管理層討論及分析

業務回顧

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一七年連續十四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中國房地產公司品牌。企業品牌亦於二零一五年獲中國國家工商行政管理總局認可及認證為中國「馳名商標」。

物業發展

截至二零一七年九月三十日止期間，本集團錄得合約銷售額港幣8.07億元（二零一六年：港幣24.48億元），總建築面積（「建築面積」）則約67,000平方米（二零一六年：202,000平方米）。該合約銷售額包括來自發展項目之合約銷售額港幣4.41億元（二零一六年：港幣14.04億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益介乎12%至40%，且本集團為其項目經理。該等發展項目之相應建築面積約為28,000平方米（二零一六年：97,000平方米）。

截至二零一七年九月三十日止期間，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第六期B區、武漢賽洛城第五期CD區及東莞麗水佳園第五期B區，總建築面積約為328,000平方米（二零一六年：75,000平方米）。

物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。本期間之租金收入主要源自位於武漢賽洛城、東莞麗水佳園及上海金橋大廈之物業。

項目管理

本集團現時獲委聘為五項（二零一六年：五項）發展項目的項目經理，即北京灣項目、重慶賽洛城、佛山沿海馨庭、上海水都南岸及武漢菱角湖項目。

管理層討論及分析（續）

業務回顧（續）

項目投資服務

於回顧期間，本集團繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的機會。本期間進行的項目投資服務詳情載於下文「重大收購及出售」一節。於本期間，本集團自經營此分類產生溢利約港幣3.3萬元。

財務回顧

整體表現

於本財政年度上半年，本集團錄得收入港幣13.094億元，較去年同期之港幣7.771億元增加約68%。本期間之除稅前虧損為港幣5,000萬元，而去年同期之虧損則為港幣6,300萬元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣7,890萬元，而去年同期之虧損則為港幣7,290萬元。

收入

物業銷售

於回顧期間，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣13.007億元，較去年同期之港幣7.668億元增加約70%，而本集團交付之總建築面積為245,280平方米（二零一六年：100,960平方米），增加143%。本期間之物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第六期B區、武漢賽洛城第五期CD區、東莞麗水佳園第五期B區及武漢賽洛城第七期，佔物業銷售收入總額約89%。餘下11%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存貨。

租金收入

物業租金收入自去年同期之港幣260萬元減少至港幣60萬元，該減少乃主要由於本期間出售武漢賽洛城之若干商業物業及停車位所致。物業投資分類於本期間錄得溢利港幣60萬元，去年同期則錄得溢利港幣190萬元。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

收入（續）

項目管理服務收入

項目管理收入自去年同期之港幣770萬元增加至港幣810萬元。有關增加乃主要由於確認更多的項目管理收入，而涉及有關收入之已竣工合約價值已於本期間確認。項目管理分類於本期間錄得溢利約港幣180萬元，而去年同期則錄得溢利港幣200萬元。

毛利率

本期間之毛利率約為9.1%，而去年同期則為18%。毛利率下降主要由於因過去數年（當時於本期間竣工及交付之物業已預售）中國物業市場的物業價格水平整體下跌導致本期間竣工及交付予買家之物業之平均售價較低所致。

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣5,550萬元，而去年同期則為港幣1,240萬元。本期間之其他收入及收益主要包括銀行利息收入港幣1,250萬元（二零一六年：港幣300萬元）、其他利息收入港幣3,080萬元（二零一六年：無）、出售一間聯營公司之收益港幣240萬元（二零一六年：無）及議價收購附屬公司之收益港幣670萬元（二零一六年：無）。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年同期之港幣2,660萬元減少約39%至港幣1,610萬元，乃由於本集團於本期間之銷售活動減少。

行政費用由去年同期之港幣7,210萬元增加約13%至港幣8,140萬元，主要因本期間本集團發展項目收購與出售活動產生更多業務發展開支。本集團將繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭優勢。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

其他費用

本期間之其他費用為港幣2,790萬元，而去年同期則為港幣350萬元。其他費用主要包括因延誤移交若干已竣工物業而向買家賠償港幣600萬元（二零一六年：港幣210萬元）、就物業發展項目出售之預付款、按金及其他應收款確認減值虧損港幣1,110萬元（二零一六年：無）及就於一間合資企業之權益之公允價值重新確定虧損港幣780萬元（二零一六年：無）。

財務成本

本集團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1.199億元，較去年同期產生之港幣3.343億元減少約64%。該項減少主要由於銀行及其他借款之平均未償付結餘較去年同期減少。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣1.07億元，而去年同期則為港幣1.049億元。該項增加主要由於資本化之財務成本較去年同期有所減少。

重大收購及出售

於二零一七年六月二十二日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售且獨立第三方同意購買廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）80%之股權，總代價為人民幣8,000萬元。廣州海涌為本公司之全資附屬公司，同意根據框架協議取得於廣州物業重建項目之若干開發權（詳情尚待利益相關方及相關政府機構最終確定及批准）。交易於二零一七年九月二十五日完成，且廣州海涌成為本公司之一間聯營公司。

除上述者外，於截至二零一七年九月三十日止六個月期間，本集團並無任何涉及附屬公司、聯營公司或合資企業的重大收購及出售。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

重大未來投資計劃

除本截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表報告所披露者外，於本報告日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

流動資金及財政資源

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃、提供項目管理及項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一七年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣15.11億元（二零一七年三月三十一日：港幣13.55億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	1,494,035	1,342,864
港幣	13,931	5,398
美元	3,467	6,730
	<u>1,511,433</u>	<u>1,354,992</u>

於二零一七年九月三十日，本集團之借款淨額（即付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31.18億元（二零一七年三月三十一日：港幣34.52億元）。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）由二零一七年三月三十一日的74%減少約11%至63%。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

借款及抵押

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣46.296億元（二零一七年三月三十一日：港幣48.066億元），其中港幣6,470萬元（二零一七年三月三十一日：港幣2.66億元）為浮息借款，餘下則為定息借款。長期借款為港幣25.375億元（二零一七年三月三十一日：港幣23.891億元），佔借款總額約54.8%（二零一七年三月三十一日：49.7%），短期借款則為港幣20.921億元（二零一七年三月三十一日：港幣24.175億元），佔借款總額約45.2%。於本期間，本集團定息及浮息借款之加權平均實際年利率分別約為8.30%（二零一七年三月三十一日：10.78%）及6.18%（二零一七年三月三十一日：6.38%）。

於二零一七年九月三十日，本集團總賬面值港幣25.18億元（二零一七年三月三十一日：港幣41.63億元）之若干資產、本公司及其若干附屬公司提供之公司擔保及本集團於一間聯營公司及若干與物業有關之企業中的權益已抵押予銀行及金融機構，以取得銀行及其他借款。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註17。

或然負債

於二零一七年九月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣22.69億元（二零一七年三月三十一日：港幣28.28億元）。本集團亦已就授予一間聯營公司之銀行融資向銀行提供擔保約港幣3.18億元（二零一七年三月三十一日：無），該聯營公司就此向本集團提供反擔保。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，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儘管於過往期間出現緩慢貶值，但於過往數年較為穩定，且本集團之營運將不會受到匯率波動之過度影響，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，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值（該等銀行及其他借款佔本集團借款總額10%以下）外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無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。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團在中國及香港有合共約315名僱員（二零一六年：約430名僱員）。僱員人數大幅減少乃由於上一年度出售物業管理業務後持續裁減人員所致。截至二零一七年九月三十日止期間之有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣3,800萬元（二零一六年：港幣3,500萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。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。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

展望

中國經濟現正面臨各種整合的挑戰，而環球市場則仍面臨諸多不明朗因素。為維持穩定及可持續的經濟發展，中國中央政府已實施多項政策。在過去的一年裡，我們已看到去槓桿、去庫存及供給側改革等政府政策對中國經濟及保持經濟的穩定發展勢頭方面產生的積極影響。

就房地產行業而言，於二零一六年十二月舉行的中央經濟工作會議上，中國政府已強調其維持房地產市場平穩健康發展的決心。會議提出「房子是用來住的、不是用來炒的」，表明政府將適時推出政策遏制房地產行業的過度投資風險，以防止資產泡沫及不可控的金融市場風險。

本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去幾年，本集團已分配相對較多資源至物業發展分部的一級土地開發業務。本集團欣然宣佈經過幾年的營運，該業務分部已開始對本集團的經營業績貢獻利潤。未來，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以獲取價廉物美的優質土地儲備。

本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上中國穩健的房地產市場前景，本集團對其未來幾年的業務前景感到樂觀。

權益披露

董事於證券之權益

於二零一七年九月三十日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據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」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有之股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
江鳴先生	透過受控制法團	1,531,261,978 (附註)	36.58%
夏向龍先生	直接實益擁有	992,000	0.02%

附註：1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited（「CIH」）（本公司之主要股東）實益擁有，而該公司之附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本之約36.58%。

(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。

權益披露 (續)

董事於證券之權益 (續)

(iii) 於本公司一間相聯法團CIH之股份及相關股份之好倉

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
江鳴先生	3,758	直接實益擁有	37.58%
	2,142	透過受控制法團	21.42%
陶林先生	538	直接實益擁有	5.38%

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，概無董事於本公司或任何其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文及於下文「購股權計劃」所披露者外，本公司、其控股公司、其附屬公司或其他相聯法團於本期間內任何時候概未訂立董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益之任何安排。

購股權計劃

於二零一一年九月十四日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃2011」）。計劃2011之目的乃為激勵或獎賞合資格參與者（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，及／或使本集團能夠招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬寶貴之人力資源。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二。

權益披露 (續)

購股權計劃 (續)

直至本報告日期，根據計劃2011已授出279,000,000份購股權。於本期間內計劃2011下的未行使購股權如下：

參與者姓名或類別	購股權數目		於二零一七年 九月三十日 未行使及 可行使	購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期限 (附註2)	購股權 行使價 港幣元 (附註3)
	於二零一七年 四月一日 未行使	本期間 授出/行使/ 註銷/沒收				
董事						
陶林	27,000,000	-	27,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十七日 至二零一九年三月十六日	0.345
李霆	16,500,000	-	16,500,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十七日 至二零一九年三月十六日	0.345
夏向龍	16,500,000	-	16,500,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十七日 至二零一九年三月十六日	0.345
楊建剛	2,000,000	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十七日 至二零一九年三月十六日	0.345
黃繼昌	2,000,000	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十七日 至二零一九年三月十六日	0.345
其他權員及參與者						
合計	126,000,000	-	126,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年四月十七日 至二零一九年三月十六日	0.345
	<u>190,000,000</u>	<u>-</u>	<u>190,000,000</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二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日期間行使。
- (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。

權益披露（續）

主要股東及其他人士於證券之權益

除於上文「董事於證券之權益」中所披露CIH之權益外，於二零一七年九月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第336條要求須存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下主要股東權益（即本公司已發行股本之5%或以上）。

姓名／名稱	權益性質	持有之 普通股或 淡倉數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
楊循新女士	家族（附註2）	1,531,261,978	36.58%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857	15.08%

附註：

1. 上文所述權益均指好倉。
2. 楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席及董事總經理）之配偶，亦被視為於1,531,261,978股本公司股份（為CIH於本公司已發行股本擁有權益之股份數目）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，據董事所深知，並無人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置之股東登記冊記錄或須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

企業管治

企業管治常規

本公司了解良好的企業管治常規的重要性並致力於為全體股東維持穩健的內部監控、提供透明度及問責制度。本公司於本期間繼續採納及遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）包含之守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第A.2.1條訂明，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。彼亦為本公司之創辦人之一及主要股東，擁有豐富之行業經驗。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透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及落實業務流程。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，兩名獨立非執行董事及兩名非執行董事未能出席本公司分別於二零一七年四月二十五日及二零一七年九月十五日舉行之股東特別大會及股東週年大會。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其就董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一七年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則之規定。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七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。

變更董事資料

自二零一七年年報日期起至本中期報告日期之董事資料變動載列如下：

- (i) 戴敬明博士辭任本公司非執行董事，於二零一七年九月十五日舉行之本公司股東週年大會結束後生效。
- (ii) 朱國強先生於二零一七年十月三日獲委任為本公司非執行董事。

審核委員會審閱

審核委員會與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，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
主席
江鳴

香港，二零一七年十一月二十四日