

# 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

## 開 拓 新 領 域

## 突 破 創 新

二零一四年中期報告



## 公司資料

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
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

電話：(852) 2877 9772  
傳真：(852) 2524 0931

### 主要股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 公司網址

<http://www.coastal.com.cn>

### 投資者關係網址

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

### 執行董事

江鳴先生(主席兼董事總經理)  
陶林先生  
蔡少斌先生  
王紅梅女士

### 非執行董事

陸繼強先生  
戴敬明博士

### 獨立非執行董事

陳嘯天先生  
黃繼昌先生  
楊建剛先生

### 公司秘書

鄭榮波先生FCCA, CPA

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

### 股份代號

1124

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會謹呈報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未經審核簡明綜合損益表及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表連同上年同期未經審核比較數字，以及本集團於二零一四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一四年三月三十一日之經審核比較數字。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。



## 簡明綜合財務報表審閱報告

# Deloitte. 德勤

致：沿海綠色家園有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

吾等已審閱載列於第5至32頁沿海綠色家園有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，包括於二零一四年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對本簡明綜合財務報表作出結論，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下作為一個實體呈報吾等之結論，除此之外別無其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

### 審閱範圍

吾等依據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。審閱本簡明綜合財務報表包括向主要負責財務和會計之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等概不發表審核意見。

## 結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信本簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**  
執業會計師

香港，二零一四年十一月二十八日



**簡明綜合損益表及其他全面收入表**  
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	<b>541,935</b>	1,280,123
銷售成本		<b>(459,794)</b>	(973,218)
毛利		<b>82,141</b>	306,905
其他收入及收益	4	<b>63,633</b>	95,284
市場推廣及銷售開支		<b>(51,803)</b>	(48,676)
行政費用		<b>(174,260)</b>	(142,136)
其他費用		<b>(6,130)</b>	(41,790)
財務成本	5	<b>(119,264)</b>	(210,869)
出售與物業有關之附屬公司之收益	6	–	184,010
應佔聯營公司之虧損		<b>(9,347)</b>	(6,406)
應佔合營企業之虧損		<b>(4,070)</b>	(4,586)
除稅前(虧損)溢利		<b>(219,100)</b>	131,736
稅項	7	<b>(55,226)</b>	(98,892)
<b>本期間(虧損)溢利</b>	8	<b>(274,326)</b>	32,844
其他全面收入			
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		<b>4,904</b>	128,691
<b>本期間全面(開支)收入總額</b>		<b>(269,422)</b>	161,535

**簡明綜合損益表及其他全面收入表 (續)**  
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
本期間 (虧損) 溢利歸屬：			
本公司擁有人		<b>(273,058)</b>	34,168
非控股權益		<b>(1,268)</b>	(1,324)
		<u><b>(274,326)</b></u>	<u>32,844</u>
全面 (開支) 收入總額歸屬：			
本公司擁有人		<b>(267,619)</b>	160,529
非控股權益		<b>(1,803)</b>	1,006
		<u><b>(269,422)</b></u>	<u>161,535</u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股 (虧損) 盈利	9		
基本		<u><b>(6.52)</b></u>	<u>1.15</u>
攤薄		<u><b>(6.52)</b></u>	<u>不適用</u>

## 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	<b>242,809</b>	260,077
投資物業	11	<b>230,535</b>	230,364
預付租賃土地款		<b>53,538</b>	54,214
於合營企業之權益		<b>419,664</b>	416,679
於聯營公司之權益		<b>53,045</b>	179,161
可供出售投資		<b>194,175</b>	178,485
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		<b>1,193,766</b>	1,318,980
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>6,735,736</b>	6,554,122
已竣工之待售物業		<b>1,721,581</b>	1,619,076
應收賬款	12	<b>18,771</b>	19,328
預付款、按金及其他應收款	13	<b>3,642,626</b>	2,633,477
應收聯營公司款項	20(b)(ii)(iii)(iv)(v)	<b>653,249</b>	681,463
應收合營企業款項	20(b)(ii)(vi)	<b>768,584</b>	667,800
應收客戶工程款		-	46,511
持作買賣投資		<b>31,753</b>	24,905
預付稅金		<b>88,267</b>	80,264
附抵押銀行存款		<b>800,634</b>	746,650
現金及銀行結餘		<b>529,444</b>	1,946,834
		<hr/>	<hr/>
分類為持作銷售之資產	14	<b>14,990,645</b>	15,020,430
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		<b>17,561,963</b>	16,601,579



## 簡明綜合財務狀況表 (續)

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
<b>流動負債</b>			
應付賬款	15	<b>288,554</b>	467,420
預售物業已收按金		<b>1,640,148</b>	1,434,745
其他應付款及應計負債		<b>1,211,481</b>	1,168,640
欠本公司主要股東款項	20(b)(i)	<b>6,236</b>	2,715
欠非控股權益款項	20(b)(vii)	–	56,743
應付稅金		<b>758,378</b>	876,316
附息之銀行及其他借款	16	<b>4,770,032</b>	1,945,251
		<b>8,674,829</b>	5,951,830
分類為持作銷售之負債	14	<b>1,901,068</b>	1,254,364
總流動負債		<b>10,575,897</b>	7,206,194
<b>淨流動資產</b>		<b>6,986,066</b>	9,395,385
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,179,832</b>	10,714,365
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>418,587</b>	418,587
儲備	17	<b>4,259,729</b>	4,514,906
本公司擁有人應佔權益		<b>4,678,316</b>	4,933,493
非控股權益		<b>17,777</b>	19,580
權益總額		<b>4,696,093</b>	4,953,073
<b>非流動負債</b>			
附息之銀行及其他借款	16	<b>3,202,054</b>	5,488,656
遞延稅項負債		<b>281,685</b>	272,636
總非流動負債		<b>3,483,739</b>	5,761,292
		<b>8,179,832</b>	10,714,365

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	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		
於二零一二年四月一日	279,058	1,126,800	37,560	929	51,985	741,312	9,697	-	2,177,629	4,424,970	80,036	4,505,006
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	126,361	-	-	-	126,361	2,330	128,691
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	34,168	34,168	(1,324)	32,844
本期間全面收入總額 出售於與物業有關之 附屬公司之股本權益	-	-	-	-	-	126,361	-	-	34,168	160,529	1,006	161,535
於二零一二年 九月三十日(未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	51,985	857,674	9,697	-	2,221,796	4,585,499	90,656	4,676,155
於二零一四年四月一日	418,587	1,336,094	37,560	929	59,765	658,938	9,697	10,247	2,401,676	4,933,493	19,580	4,953,073
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	5,439	-	-	-	5,439	(535)	4,904
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(273,058)	(273,058)	(1,268)	(274,326)
本期間全面收入(開支)總額 確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	5,439	-	-	(273,058)	(267,619)	(1,803)	(269,422)
於二零一四年 九月三十日(未經審核)	418,587	1,336,094	37,560	929	59,765	664,377	9,697	22,689	2,128,618	4,678,316	17,777	4,696,093

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一四年九月三十日止六個月

本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本集團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
經營活動使用之淨現金			
發展中物業增加		(93,220)	(1,038,988)
已竣工之待售物業(增加)減少		(123,778)	737,613
預付款、按金及其他應收款增加		(1,477,302)	(1,038,998)
預售物業已收按金增加		594,441	167,520
已付稅項		(167,686)	(540,206)
其他經營現金流		(65,544)	535,756
		<u>(1,333,089)</u>	<u>(1,177,303)</u>
投資活動使用之淨現金			
購置物業、廠房及設備		(8,311)	(2,082)
出售物業、廠房及設備之 所得款項淨額		8,307	193
出售分類為持作銷售之資產之 所得款項淨額		–	8,131
出售聯營公司之所得款項		119,685	–
出售合營企業之所得款項		74,582	–
出售與物業有關之附屬公司之 所得款項	6	–	113,052
收購於合營企業之權益 ／向合營企業註資		(56,780)	–
購買可供銷售投資		(15,560)	–
合營企業獲墊款		(100,784)	(663,965)
存放附抵押銀行存款		(79,250)	(321,546)
提取附抵押銀行存款		–	3,662
其他投資現金流		(37,979)	(15,583)
		<u>(96,090)</u>	<u>(878,138)</u>

## 簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零一四年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) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
融資活動產生之淨現金		
新增銀行及其他借款	<b>1,585,330</b>	2,681,637
償還銀行及其他借款	<b>(1,162,890)</b>	(552,948)
已付利息	<b>(338,221)</b>	(347,024)
其他融資現金流	<b>(53,222)</b>	(12,957)
	<b>30,997</b>	1,768,708
現金及現金等值減少淨額	<b>(1,398,182)</b>	(286,733)
期初之現金及現金等值	<b>1,946,834</b>	1,793,085
匯率變化之影響	<b>(19,208)</b>	54,356
期末之現金及現金等值 現金及銀行結存	<b>529,444</b>	1,560,708

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 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法之延續
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。

### 3. 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：

分類收入：	物業發展		物業投資		物業管理		項目管理 及工程		投資服務		項目		綜合			
	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一二年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一二年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一二年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一二年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一二年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一二年 港幣千元	截至 九月三十日 二〇一三年 港幣千元		
分銷收入：	518,095	1,081,173	1,212	304	6,333	3,815	16,295	194,831	-	-	541,935	1,280,123	-	541,935	1,280,123	
分類間收入	-	-	-	-	-	-	415,586	131,550	(415,586)	(131,550)	-	-	-	-	-	
銷售項目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	353,147	-	-	353,147	-	
總計	518,095	1,081,173	1,212	304	6,333	3,815	431,881	326,381	(415,586)	(131,550)	541,935	1,633,270	(353,147)	541,935	1,280,123	
分類(虧損)/溢利	(107,100)	172,195	443	(209)	2,027	3,614	(6,098)	(40,052)	(897)	(14,258)	(111,633)	385,404	-	(111,633)	385,404	
外匯匯兌(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,876)	3,201	-	(1,876)	3,201	
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	920	1,657	-	920	1,657	
其他利得/收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,684	-	-	25,684	-	
財務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(119,264)	(210,869)	-	(119,264)	(210,869)	
支付予士地政總署	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(715)	(712)	-	(715)	(712)	
與合營公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,347)	(6,406)	-	(9,347)	(6,406)	
與合營公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,070)	(4,586)	-	(4,070)	(4,586)	
出售物業之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,261	-	-	8,261	-	
與業主之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,915	-	-	5,915	-	
其他未分配開支/淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,975)	(36,053)	-	(12,975)	(36,053)	
除稅前(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(184,010)	(110,736)	399,662	(897)	(14,258)	(111,633)	385,404	-	(111,633)	385,404
除稅後(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(184,010)	(110,736)	399,662	(897)	(14,258)	(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。



### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績 (續)

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－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
	<u>63,633</u>	<u>95,284</u>

#### 4. 其他收入及收益 (續)

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
	<u>314,930</u>	<u>392,393</u>
減：於發展中物業資本化之款項	(195,666)	(181,524)
	<u>119,264</u>	<u>210,869</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. 出售與物業有關之附屬公司之收益

於二零一三年三月十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售附屬公司（「該附屬公司」），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353,147,000元）。此項出售已於二零一三年七月完成。

根據本集團與該附屬公司其他股東將於交易完成後訂立之股東協議，買方擁有認沽期權，可於認沽期權行使日該附屬公司所持已發展物業可銷售面積不少於60%按相當於該附屬公司60%股權之公允價值之代價出售後隨時向本集團出售60%股權。董事認為，與60%股權相關之風險及回報已轉嫁予買方，而本集團於完成後不再擁有該附屬公司之控制權。另外，本公司董事認為，於初步確認及二零一三年九月三十日之認沽期權公允價值不大。

出售完成後，本集團可對該附屬公司行使共同控制權，故該公司為本集團之合營企業。於控制權喪失當日所保留該附屬公司之30%保留權益之公允價值被視為初步確認本集團於合營企業之權益之成本。

二零一三年  
港幣千元

於上述交易中所出售之淨資產如下：

物業、廠房及設備	10
發展中物業	841,719
預付款、按金及其他應收款	1,543
現金及銀行結存	6,695
應收賬款	(127)
其他應付款及應計負債	(38,990)
應付本集團款項	(474,753)

所出售之淨資產 336,097

出售產生之收益計算如下：

已收代價	353,147
於合營企業30%保留權益之公允價值	176,574
所出售附屬公司之淨資產	(336,097)
非控股權益	(9,614)

出售產生之收益 184,010

## 6. 出售與物業有關之附屬公司之收益 (續)

有關出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析如下：

	二零一三年 港幣千元
現金代價	119,747
出售之現金及銀行結存	(6,695)
	<hr/>
出售與物業有關之附屬公司之現金及現金等值之淨流入	113,052

## 7. 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
	<hr/>	<hr/>
	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)
	<hr/>	<hr/>
	9,358	(24,159)
期內稅項總列支	<hr/>	<hr/>
	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%。

## 7. 稅項 (續)

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之合併影響。該等遞延稅項負債乃於該等附屬公司出售物業時解除。

## 8. 本期間 (虧損) 溢利

	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
本期間 (虧損) 溢利已扣除 (計入) 下列各項：		
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	<u>(861)</u>	<u>(1,954)</u>
	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」)	<u>—</u>	<u>12,694</u>

## 9. 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。

## 10. 物業、廠房及設備

於截至二零一四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8,311,000元（二零一三年：港幣2,082,000元）。此外，本集團出售若干賬面值為港幣3,227,000元（二零一三年：港幣1,122,000元）之物業、廠房及設備。

## 11. 投資物業

	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
已竣工投資物業		
— 按公允價值	4,404	4,401
在建投資物業		
— 按成本	226,131	225,963
	<b>230,535</b>	<b>230,364</b>

本集團之已竣工投資物業於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一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。

## 11. 投資物業（續）

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資料。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與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或維持空置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。

在建投資物業於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日乃按成本計量，原因為該等投資物業的發展仍在初期階段，故其公允價值無法被可靠釐定。由於本集團正考慮可能出售其在該在建投資物業的權益，故於本期間／本年度內並無產生進一步發展成本。

## 12. 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：

	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
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
	<hr/>	<hr/>
	18,771	19,328
	<hr/>	<hr/>

### 13. 預付款、按金及其他應收款

	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
其他應收款(附註a)	871,121	804,285
未來收購土地使用權之按金(附註b)	2,404,068	1,549,135
預付經營費用及其他按金	367,437	280,057
	<u>3,642,626</u>	<u>2,633,477</u>

附註：

- (a) 計入二零一四年九月三十日之其他應收款為應收中國地方政府港幣272,750,000元(二零一四年三月三十一日：港幣367,119,000元)之款項，有關款項與收回瀋陽一項投資物業之土地使用權有關。本公司董事預期餘額將於一年內收回。

計入二零一四年九月三十日之其他應收款為有關出售合營企業之應收買家港幣74,704,000元(二零一四年三月三十一日：無)之款項。

計入二零一四年九月三十日之其他應收款為有關出售與物業相關之附屬公司之應收買家港幣218,865,000元(二零一四年三月三十一日：港幣221,894,000元)之款項。

- (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。於二零一四年九月三十日，港幣147,550,000元(二零一四年三月三十一日：港幣286,145,000元)之款項已支付予獨立第三方，其已由獨立第三方擁有之若干中國公司之股權作抵押。對於餘下之已付按金，並無抵押任何資產以擔保本集團支付之款項。倘收購其後終止，該等按金將全數退還。



#### 14. 分類為持作銷售之資產及負債

	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
分類為持作銷售之資產（附註a及b）	<u>2,571,318</u>	<u>1,581,149</u>
分類為持作銷售之負債（附註a及b）	<u>1,901,068</u>	<u>1,254,364</u>

附註：

- (a) 於二零一四年八月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其一間附屬公司之全部股權，現金代價為人民幣304,530,000元（相當於約港幣380,663,000元）。預期交易將於十二個月內完成。

附屬公司應佔資產及負債已分類為持作出售組合，並於二零一四年九月三十日之簡明綜合財務狀況表內獨立呈列。

- (b) 截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售附屬公司（在中國從事物業發展）51%股權中之21%股權，現金代價為人民幣7,131,000元（相當於港幣8,992,000元）。董事認為，與21%股權相關之風險及回報已轉嫁予買家，而本集團將於完成日期不再擁有實體之控制權。預期交易將於六個月內完成。

## 14. 分類為持作銷售之資產及負債（續）

附註：（續）

(c) 由分類為持作銷售之出售組合組成之主要類別資產及負債如下：

	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
物業、廠房及設備	2,600	1,015
發展中物業	1,494,603	1,359,968
應收聯營公司款項	254,975	-
應收客戶合約工程款項	32,934	-
已竣工之待售物業	19,371	-
預付款、按金及其他應收款	404,328	5,219
應收賬款	78,237	-
預付稅金	13,004	7,232
附抵押銀行存款	63,095	37,829
現金及銀行結存	208,171	169,886
	<hr/>	<hr/>
分類為持作銷售之資產	2,571,318	1,581,149
	<hr/>	<hr/>
應付賬款	383,358	37,885
已收物業預售按金	354,440	197,733
其他應付款及應計負債	310,671	55,965
銀行及其他借款	850,138	960,847
遞延稅項負債	2,461	1,934
	<hr/>	<hr/>
分類為持作銷售之負債	1,901,068	1,254,364

## 15. 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
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
	<hr/>	<hr/>
	288,554	467,420

## 16. 附息之銀行及其他借款

	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
<b>流動</b>		
銀行貸款－有抵押	1,909,320	940,270
其他貸款－有抵押	2,620,952	1,004,981
其他貸款－無抵押	239,760	–
	<u>4,770,032</u>	<u>1,945,251</u>
<b>非流動</b>		
銀行貸款－有抵押	2,596,345	3,168,500
其他貸款－有抵押	605,709	2,320,156
	<u>3,202,054</u>	<u>5,488,656</u>
	<u>7,972,086</u>	<u>7,433,907</u>
分析：		
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
	<u>3,905,853</u>	<u>3,508,958</u>
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
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)	429,387	515,686
	<u>4,505,665</u>	<u>4,108,770</u>
其他貸款償還期：		
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>7,972,086</u>	<u>7,433,907</u>

## 16. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 本集團於二零一四年九月三十日之其他貸款港幣2,191,909,000元（二零一四年三月三十一日：港幣2,013,744,000元）及港幣1,274,512,000元（二零一四年三月三十一日：港幣1,311,393,000元）分別自中國信託公司及獨立第三方借入，附有年利率介乎8%至14%（二零一四年三月三十一日：4%至14%），還款期介乎12個月至35個月（二零一四年三月三十一日：15個月至35個月）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值為約港幣1.26億元（二零一四年三月三十一日：港幣1.40億元）之若干發展中物業；
  - (ii) 本集團賬面總值約為港幣2.54億元（二零一四年三月三十一日：港幣3.47億元）之若干已竣工之待售物業；
  - (iii) 本集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；及
  - (iv) 本公司若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，本集團之若干銀行貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣2.12億元（二零一四年三月三十一日：港幣1.69億元）之若干土地及樓宇；
  - (ii) 本集團賬面總值約為港幣6.59億元（二零一四年三月三十一日：港幣6.14億元）之若干銀行存款；
  - (iii) 本集團賬面總值約為港幣14.34億元（二零一四年三月三十一日：港幣11.69億元）之若干發展中物業；
  - (iv) 本集團賬面總值為港幣2.49億元（二零一四年三月三十一日：港幣2.90億元）之若干已竣工之待售物業；
  - (v) 賬面值為零（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；及
  - (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

## 16. 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利率範圍（其亦與合約定下之利率相若）如下：

	二零一四年九月三十日		二零一四年三月三十一日	
	借款	利率	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
實際利率：				
定息借款	<b>4,185,776</b>	<b>2.47%至</b>	3,924,949	2.08%至
		<b>14.00%</b>		14.00%
浮息借款	<b>3,786,310</b>	<b>6.40%至</b>	3,508,958	2.32%至
		<b>8.00%</b>		9.18%

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

## 17. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
二零一三年三月三十一日、 二零一三年九月三十日、 二零一四年三月三十一日及 二零一四年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	<b>7,000,000,000</b>	<b>700,000</b>
已發行及繳足：		
二零一三年三月三十一日及 二零一三年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股 發行股份	<b>2,790,582,857</b> <b>1,395,291,428</b>	<b>279,058</b> <b>139,529</b>
二零一四年三月三十一日及 二零一四年九月三十日	<b>4,185,874,285</b>	<b>418,587</b>

於二零一四年三月十七日，本公司按二零一四年三月七日（公開發售的記錄日期）每持有兩股股份獲發一股發售股份之基準，以每股股份港幣0.25元發行1,395,291,428股股份籌得港幣348,800,000元（除費用前）用於本集團的一般營運資金。有關公開發售的詳情載於本公司日期為二零一四年二月十九日的通函。

## 18. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	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
就下列各項向銀行作出之擔保：		
— 授予物業買家之按揭貸款	3,313,703	3,546,081
— 授予聯營公司之銀行融資(附註)	157,737	195,448
	<u>3,471,440</u>	<u>3,741,529</u>

附註： 該聯營公司向本集團作出反擔保

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，原因是償還期短及拖欠率低。

## 19. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下之資本承擔：

	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
已訂約但未撥備：		
收購與物業有關之附屬公司	<u>63,095</u>	<u>63,047</u>
已授權但未訂約：		
收購投資物業	<u>217,046</u>	<u>216,884</u>

## 20. 有關連人士交易

- (a) 除於本簡明綜合財務報表附註其他地方所披露之交易與結餘外，本集團與有關連人士之重大交易如下：
- (i) 於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收取工程收入港幣24,524,000元（二零一三年：港幣240,380,000元）。
- (b) 有關連人士之未付結餘：
- (i) 欠本公司主要股東之款項指欠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) 應收聯營公司款項港幣154,346,000元（二零一四年三月三十一日：港幣179,740,000元）及合營企業款項港幣642,395,000元（二零一四年三月三十一日：港幣541,705,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收聯營公司款項港幣1,240,000元（二零一四年三月三十一日：港幣256,050,000元）指應收佛山和諧家園房地產有限公司應收賬款及保留金。應收賬款結餘之一般信貸期為30日，而應收保留金結餘為免息並於介乎一至兩年之個別建築工程合約保留期末可予收回。
- (iv) 應收聯營公司款項指應收惠州深業南方地產有限公司款項港幣245,856,000元（二零一四年三月三十一日：港幣245,673,000元）。該款項為無抵押並按中國人民銀行利率計息。
- (v) 應收聯營公司款項指應收南京源鼎置業有限公司款項港幣251,807,000元。該款項為無抵押並按年率18%計息。
- (vi) 應收合營企業款項港幣126,189,000元（二零一四年三月三十一日：港幣126,095,000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，並以北京匯超11%股權作抵押，且按年率25%計息。

## 20. 有關連人士交易（續）

(b) 有關連人士之未付結餘：（續）

(vii) 二零一四年三月三十一日應付非控股權益款項港幣56,743,000元指應付重慶市北碚大學科技園發展有限公司款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。該款項已於本期間悉數償還。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

	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
短期福利	5,282	5,693
以股份支付款項	3,880	—
結束僱用後福利	60	39
	<hr/>	<hr/>
已付主要管理人員薪酬總計	9,222	5,732



## 21. 金融工具之公允價值計量

### 本集團之財務資產及財務負債之公允價值乃以經常性基準按公允價值計量

本集團之部分財務資產乃於各報告期末按公允價值計量。下表載列有關該等財務資產之公允價值之釐定方法之資料（尤其是所使用之估值方法及輸入數據），以及公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度分類之公允價值層級水平（第一至第三級）。

- 第一級公允價值計量源自就相同之資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級公允價值計量源自不包括第一級報價之資產或負債之可直接（即作為價格）或間接（即源自價格）觀察之輸入數據；及
- 第三級公允價值計量源自包括並非基於可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）計算之資產或負債之估值方法。

財務資產	於二零一四年 九月三十日 之公允價值	於二零一四年 三月三十一日 之公允價值	公允價值層級	估值方法及主要輸入數據
持作買賣投資	港幣31,753,000元	港幣24,905,000元	第一級	於本報告期末就相同之 資產於活躍市場之報價 (未調整)

本期間及過往期間第一級與第二級之間並無轉撥。

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公允價值相若。

## 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（二零一三年：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也相應由二零一三年的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。

## 管理層討論及分析（續）

### 業務回顧（續）

#### 物業發展（續）

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為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內完成及交付。

#### 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

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。

## 管理層討論及分析（續）

### 業務回顧（續）

#### 項目管理及工程服務

項目管理及工程分類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。

## 管理層討論及分析（續）

### 業務回顧（續）

#### 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。

## 管理層討論及分析（續）

### 業務回顧（續）

#### 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。

## 管理層討論及分析（續）

### 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。

## 管理層討論及分析（續）

### 財務回顧（續）

#### 借款及變動

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>
其他借款償還期：		
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>7,972,086</u>	<u>7,433,907</u>



## 管理層討論及分析（續）

### 財務回顧（續）

### 借款及變動（續）

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，本集團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2.12億元（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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 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（二零一四年：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（二零一四年：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）

### 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，導致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領域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並提升其滿意度。

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增強其財務實力。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零一四年九月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定而通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益（包括淡倉）如下：

### (A) 於本公司之股份及相關股份之權益

#### (i) 持有本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	持有之股份數目或淡倉、 身份及權益性質		佔本公司 已發行股本之 百分比
		直接 實益擁有	透過 控制公司	
江鳴先生	(a)	-	1,531,261,978 (L) - (S)	36.58%
陶林先生	(a)	-	1,531,261,978 (L) - (S)	36.58%
王紅梅女士	(a)	1,344,000 (L)	1,531,261,978 (L) - (S)	36.61%
蔡少斌先生	(a)	47,701,000 (L) - (S)	-	1.19%

L: 好倉

S: 淡倉

## 董事於股份及相關股份之權益（續）

### (A) 於本公司之股份及相關股份之權益（續）

#### (i) 持有本公司普通股份之權益（續）

附註：

- (a) 1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited（「CIH」）實益擁有，而該公司之所有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%及置富發展有限公司（其所有附投票權之已發行股本由王紅梅女士持有）持有5.38%。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。

## 董事於股份及相關股份之權益 (續)

### (B) 於本公司相聯法團之股份權益

持有 *Coastal International Holdings Limited* (「CIH」) (本公司之主要股東) 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	透過控制公司	21.42%
陶林先生	538	直接實益擁有	5.38%
王紅梅女士	538	透過控制公司	5.38%

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

除於下文「購股權計劃」所披露者外，於本期間任何時間，本公司任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女，概無獲授予任何權利致使其可藉購入本公司股份或債券而獲取利益，彼等亦無行使該等任何權利，或本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排致使董事可於任何其他法人團體獲取該等權利。

## 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（「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。

直至本報告日期，根據計劃2011已授出279,000,000股購股權。

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		購股權 行使價 港幣元 (附註3)
	於二零一四年 四月一日 未行使	於二零一四年 九月三十日 未行使及 可行使	
<b>董事</b>			
陶林	27,000,000	- 27,000,000	0.345
			購股權 授出日期 (附註1)
			購股權 行使期限 (附註2)
王紅梅	27,000,000	- 27,000,000	0.345
蔡少斌	27,000,000	- 27,000,000	0.345
陳嘯天	2,000,000	- 2,000,000	0.345
楊建剛	2,000,000	- 2,000,000	0.345
黃繼昌	2,000,000	- 2,000,000	0.345

## 購股權計劃 (續)

參與者姓名 或類別	購股權數目		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)	
	於二零一四年 四月一日 未行使	本期間 授出				於二零一四年 九月三十日 未行使及 可行使
其他僱員 及參與者 合計	192,000,000	-	192,000,000	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>279,000,000</u>	<u>-</u>	<u>279,000,000</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。



## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

除於上文「董事於股份及相關股份之權益」所披露之CIH權益外，於二零一四年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下股東擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

姓名	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）	1,531,261,978 (L) – (S)	36.58%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L) – (S)	15.08%

L: 好倉

S: 淡倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席及董事）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之股份數目）（已於上文「董事於股份及相關股份之權益」所披露）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，並無人士（本公司董事除外，其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」）於本公司之股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

## 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日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日舉行之股東特別大會。

## 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。

承董事會命  
主席  
江鳴

香港，二零一四年十一月二十八日