



20年

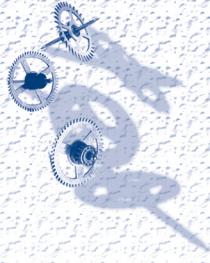
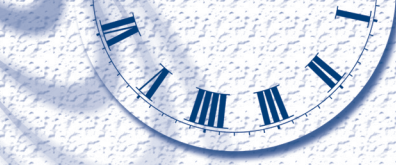
COASTAL 沿海

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

二零一零年中期報告



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

Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26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

曾文仲先生 (主席)
江鳴先生 (副主席兼董事總經理)
陶林先生
鄭榮波先生
林振新先生
蔡少斌先生
鄭洪慶先生

非執行董事

郭立民先生
徐汝心先生

獨立非執行董事

鄧立人先生
羅健豪先生
黃繼昌先生

公司秘書

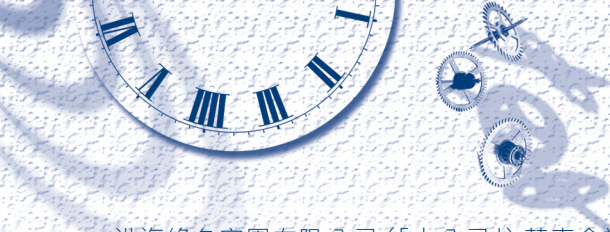
鄭榮波先生 FCCA, CPA

核數師

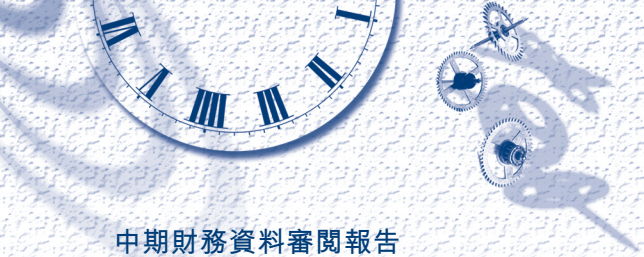
德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

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」）截至二零一零年九月三十日止六個月未經審核綜合全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表連同去年同期未經審核比較數字，以及本集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表連同於二零一零年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零一零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。



中期財務資料審閱報告

Deloitte. 德勤

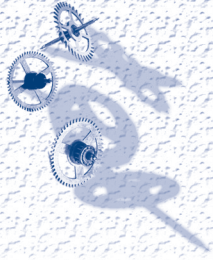
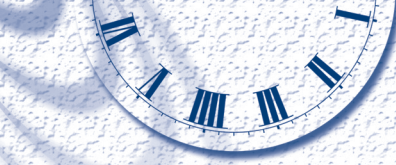
致：沿海綠色家園有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱列載於第5至29頁之中期財務資料，包括沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於二零一零年九月三十日之綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關綜合全面收入表、綜合權益變動表及簡明綜合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（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱對本中期財務資料作出結論，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。審閱中期財務資料主要包括向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，令吾等相信中期財務資料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，二零一零年十一月二十九日



綜合全面收入表

截至二零一零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	4	547,865	1,976,820
銷售成本		<u>(455,047)</u>	<u>(1,610,674)</u>
毛利		92,818	366,146
投資物業公允價值增加		13,501	75,387
認股權證之公允價值收益(虧損)	15	9,320	(16,245)
其他收入及收益	5	60,077	5,919
市場推廣及銷售費用		(48,989)	(109,136)
行政費用		(71,684)	(78,711)
其他費用		(64,103)	(3,359)
財務成本	6	(92,959)	(62,467)
應佔聯營公司之虧損		<u>(1,973)</u>	<u>(2,584)</u>
除稅前(虧損)溢利		(103,992)	174,950
稅項	7	<u>891</u>	<u>(104,086)</u>
本期間(虧損)溢利	8	(103,101)	70,864
其他全面收入			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		<u>55,816</u>	<u>19,537</u>
本期間全面(開支)收入總額		<u>(47,285)</u>	<u>90,401</u>



綜合全面收入表 (續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
本期間 (虧損) 溢利歸屬：			
本公司擁有人		(102,181)	80,131
非控制權益		(920)	(9,267)
		(103,101)	70,864
全面 (開支) 收入總額歸屬：			
本公司擁有人		(48,128)	91,882
非控制權益		843	(1,481)
		(47,285)	90,401
每股 (虧損) 盈利		港仙	港仙
基本	9	(3.66)	2.87
攤薄		不適用	2.87

綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	968,337	975,991
投資物業	11	1,747,559	1,712,070
預付租賃土地款		54,383	54,056
商譽		84,637	83,123
於聯營公司之權益		225,354	223,285
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		988,143	971,522
總非流動資產		4,071,373	4,023,007
流動資產			
發展中物業		10,197,539	7,768,062
已竣工之待售物業		967,295	952,043
應收賬款	12	39,565	50,872
預付款、按金及其他應收款		954,901	1,644,218
應收聯營公司款項	21(b)(ii)	28,282	31,172
預付稅金		86,295	68,017
附抵押銀行存款		151,471	314,153
現金及銀行結存		2,143,781	1,898,271
總流動資產		14,569,129	12,726,808
流動負債			
應付賬款	13	177,224	182,193
預售物業已收按金及遞延收入		5,768,338	3,905,288
其他應付款及應計負債		1,466,196	1,707,644
欠本公司主要股東款項	21(b)(i)	12,535	17,124
欠共同控制實體款項	21(b)(ii)	-	6,449
應付稅金		911,383	934,027
付息之銀行及其他借款	14	568,548	630,461
衍生財務負債－認股權證	15	9,343	18,663
總流動負債		8,913,567	7,401,849
淨流動資產		5,655,562	5,324,959
總資產減流動負債		9,726,935	9,347,966

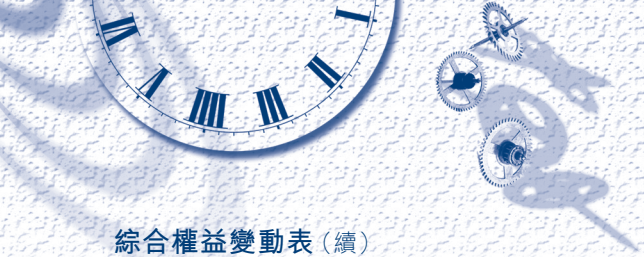
綜合財務狀況表（續）
於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
股本及儲備			
股本	16	279,058	279,058
儲備		<u>3,056,703</u>	<u>3,100,968</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,335,761</u>	<u>3,380,026</u>
非控制權益		<u>64,174</u>	<u>63,331</u>
權益總額		<u>3,399,935</u>	<u>3,443,357</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	14	5,591,031	5,251,045
長期應付款	17	115,809	—
遞延稅項負債		<u>620,160</u>	<u>653,564</u>
總非流動負債		<u>6,327,000</u>	<u>5,904,609</u>
		<u>9,726,935</u>	<u>9,347,966</u>

綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控制 權益	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲入盈餘 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		
二零九年四月一日(經審核)(原呈列)	279,058	1,126,800	37,560	929	16,075	439,044	9,697	40,204	1,178,397	3,127,764	490,046	3,617,810
採納香港會計準則第17號之修訂本(附註3)	-	-	-	-	5,115	-	-	-	-	5,115	-	5,115
二零九年四月一日(重列)	279,058	1,126,800	37,560	929	21,190	439,044	9,697	40,204	1,178,397	3,132,879	490,046	3,622,925
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	11,751	-	-	-	11,751	7,786	19,537
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	80,131	80,131	(9,267)	70,864
本期間全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	11,751	-	-	80,131	91,882	(1,481)	90,401
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	-	-	5,994	-	5,994	-	5,994
收購與物業有關之附屬公司(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,452	37,452
於二零九年九月三十日(未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	21,190	450,795	9,697	46,198	1,258,528	3,230,755	526,017	3,756,772
二零一零年四月一日(經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	23,599	457,768	9,697	48,476	1,392,010	3,375,897	63,331	3,439,228
採納香港會計準則第17號之修訂本(附註3)	-	-	-	-	4,129	-	-	-	-	4,129	-	4,129
二零一零年四月一日(重列)	279,058	1,126,800	37,560	929	27,728	457,768	9,697	48,476	1,392,010	3,380,026	63,331	3,443,357
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	54,053	-	-	-	54,053	1,763	55,816
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(102,181)	(102,181)	(920)	(103,101)
本期間全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	54,053	-	-	(102,181)	(48,128)	843	(47,285)
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	-	-	3,863	-	3,863	-	3,863
於二零一零年九月三十日(未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	27,728	511,821	9,697	52,339	1,289,829	3,335,761	64,174	3,399,935



綜合權益變動表 (續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

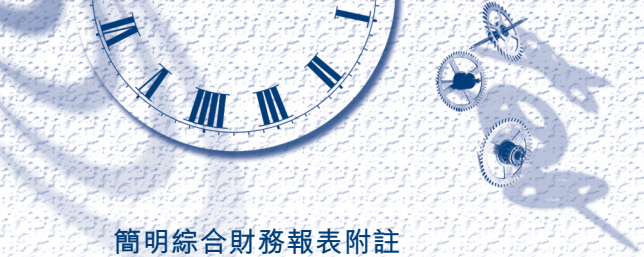
本集團之繳入盈餘乃本集團之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本集團之前控股公司沿海物業發展有限公司；及(ii)於一九九七年以溢價發行其股份給予第三者所產生之盈餘，減過往年度派付予股東之股息。

中國儲備金指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律所規定，適用於本公司於中國之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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
經營活動產生之淨現金		359,975	669,739
於投資活動中使用之淨現金			
購置物業、廠房及設備		(4,324)	(149,932)
購置投資物業		-	(51,883)
出售投資物業之所得款淨額		9,259	4,869
收購與物業有關之附屬公司	18	(468,544)	(154,596)
附抵押銀行存款減少(增加)		146,061	(61,956)
其他投資現金流		2,896	(50,306)
		(314,652)	(463,804)
融資活動產生之淨現金			
新增銀行及其他借款		1,498,570	1,607,009
償還銀行及其他借款		(1,308,438)	(1,350,647)
其他融資現金流		(11,038)	(721)
		179,094	255,641
現金及現金等值增加淨額		224,417	461,576
期初之現金及現金等值		1,898,271	1,654,690
匯率變化影響		21,093	13,834
期末之現金及現金等值		2,143,781	2,130,100
現金及現金等值結存分析			
現金及銀行結存		2,143,781	2,130,100



簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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，惟按公允價值計量之若干物業及金融工具除外。

該等簡明綜合財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表所採納者一致，惟下文附註3所述者除外。

3. 應用新訂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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本（作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分）
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產



3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」處理收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併。本集團亦應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」處理在二零一零年四月一日或以後於附屬公司取得控制權及失去控制權後附屬公司擁有權變動所牽涉之會計事宜。

由於在本中期間並無發生適用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）之交易，因此，應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）及其他香港財務報告準則之相應修訂本，對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

日後倘發生適用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）、香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）及其他香港財務報告準則之相應修訂本之交易，本集團於未來期間之業績可能會受到影響。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」對租賃土地之分類作出了修訂。在香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地歸類為經營租賃，並在綜合財務狀況表內列為預付租賃土地款。有關修訂本已刪除該要求。修訂本要求將租賃土地按照香港會計準則第17號之一般原則歸類，即根據與租賃資產所有權相關之風險及回報歸於出租人或承租人之程度而釐定。

根據香港會計準則第17號修訂本所載之過渡條款，本集團根據租賃開始時之既有資料重新評估於二零一零年四月一日尚未到期之租賃土地之歸類。符合融資租賃分類之租賃土地已予以追溯重列，從預付租賃土地款重新歸類為物業、廠房及設備。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

採納香港會計準則第17號修訂本對本集團本會計期間及過往會計期間之業績並無重大影響。採納香港會計準則第17號修訂本對本集團財務狀況之影響如下：

	於二零一零年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	906,169	69,822	975,991
預付租賃土地款－非流動	119,148	(65,092)	54,056
預付租賃土地款－流動 (包含於預付款、按金及 其他應收款內)	1,888	(601)	1,287
	<u>1,027,205</u>	<u>4,129</u>	<u>1,031,334</u>
租賃物業重估儲備	<u>23,599</u>	<u>4,129</u>	<u>27,728</u>
	於二零零九年 四月一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年 四月一日 (重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	1,124,619	9,030	1,133,649
預付租賃土地款－非流動	97,507	(3,813)	93,694
預付租賃土地款－流動 (包含於預付款、按金及 其他應收款內)	2,279	(102)	2,177
	<u>1,224,405</u>	<u>5,115</u>	<u>1,229,520</u>
租賃物業重估儲備	<u>16,075</u>	<u>5,115</u>	<u>21,190</u>



3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號（經修訂）	有關連人士披露 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓財務資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修訂本）	最低資本要求之預付款項 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²

- 1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關財務資產分類和計量之新要求，其將於二零一三年一月一日起生效，並准許提早應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內之所有已確認財務資產均須按攤銷成本或公允價值計量。具體來說，(i)持有之目的是按業務模式去收取合約現金流及(ii)其合約現金流僅用於支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均按公允價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團財務資產之分類和計量。

本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止認為其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋之應用對綜合財務報表將不會有重大影響。

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。經營分類之劃分與本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）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：

- (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；及
- (c) 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

本集團大部分收入及業績來自在中國大陸之業務。以下為本集團按可報告分類之收入及業績分析：

	物業發展		物業投資		物業管理		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>540,214</u>	<u>1,968,493</u>	<u>4,368</u>	<u>6,163</u>	<u>3,283</u>	<u>2,164</u>	<u>547,865</u>	<u>1,976,820</u>
分類業績	<u>4,100</u>	<u>200,458</u>	<u>15,115</u>	<u>76,746</u>	<u>(816)</u>	<u>229</u>	<u>18,399</u>	<u>277,433</u>
未分配開支淨額							(23,871)	(22,798)
酒店經營收入							25,205	-
酒店經營開支							(60,436)	-
外匯匯兌收益淨額							21,018	907
認股權證之公允價值收益 (虧損)							9,320	(16,245)
利息收入							1,305	704
財務成本							(92,959)	(62,467)
應佔聯營公司之虧損							(1,973)	(2,584)
除稅前(虧損)溢利							<u>(103,992)</u>	<u>174,950</u>



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、認股權證之公允價值變動、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績及稅項。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。

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	1,305	704
酒店經營收入	25,205	—
外匯匯兌收益淨額	21,018	907
來自聯營公司之項目管理費收入淨額	8,673	—
其他	3,876	4,308
	60,077	5,919

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。

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	94,309	107,192
無須於五年內全數償還銀行貸款之利息	14,792	-
須於五年內全數償還其他貸款之利息	33,843	41,303
優先票據之利息	74,820	72,912
長期應付款之隱含利息開支	-	7,556
	<u>217,764</u>	<u>228,963</u>
減：於發展中物業、在建投資物業 及在建物業、廠房及 設備資本化之款項	<u>(124,805)</u>	<u>(166,496)</u>
	<u>92,959</u>	<u>62,467</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。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
中國企業所得稅		
本期間撥備	31,555	59,507
以往年度超額撥備	(63)	(769)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	12,255	25,600
遞延稅項(附註)	<u>(44,638)</u>	<u>19,748</u>
本期間稅項總(抵免)列支	<u>(891)</u>	<u>104,086</u>

附註：於截至二零一零年九月三十日止六個月確認之重大遞延稅項抵免主要是由於解除遞延稅項負債(因收購與物業有關之附屬公司持有之發展中物業之賬面值作出公允價值調整而產生)所致。該等遞延稅項負債已於該等附屬公司出售物業時解除。



7. 稅項 (續)

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經營所得之應課稅溢利，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。

8. 本期間 (虧損) 溢利

本期間 (虧損) 溢利已扣除下列各項：

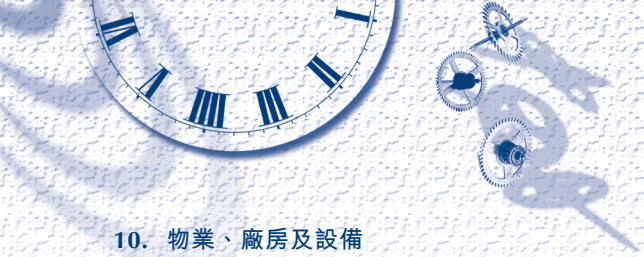
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
土地及酒店物業及酒店經營之其他資產 之折舊 (包含於「其他費用」#)	21,821	-
其他物業、廠房及設備之折舊	6,174	6,067
減：於發展中物業資本化之款項	(1,128)	(1,193)
	26,867	4,874
預付租賃土地款攤銷	649	1,092

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60,436,000元 (二零零九年：無)。

9. 每股 (虧損) 盈利

每股基本 (虧損) 盈利乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損港幣102,181,000元 (二零零九年：本公司擁有人應佔溢利港幣80,131,000元) 及已發行普通股數目2,790,582,857 (二零零九年：2,790,582,857) 股為基礎計算。

由於本公司尚未行使之購股權及認股權證對每股虧損具有反攤薄作用，故並未呈列截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。計算截至二零零九年九月三十日止六個月之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該期間之平均市價。



10. 物業、廠房及設備

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團購置成本為港幣4,324,000元（二零零九年：港幣149,932,000元）之物業、廠房及設備。

11. 投資物業

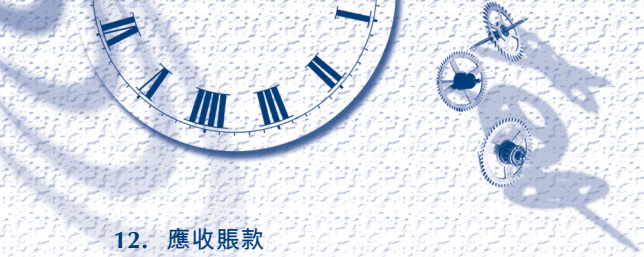
	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已竣工投資物業－按公允價值	1,541,419	1,509,618
在建投資物業－按成本	206,140	202,452
	1,747,559	1,712,070

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團出售賬面值為港幣9,259,000元（二零零九年：港幣4,869,000元）之投資物業。

已竣工投資物業於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日之公允價值乃由與本集團並無關連之獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司於該等日期進行估值而得出。該等物業之估值報告由戴德梁行有限公司一董事簽署，彼為香港測量師學會會員。

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）參考位於相同地區及處於相同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。

在建投資物業乃按成本計量，原因為該等投資物業的發展仍在初期階段，故其公允價值無法可靠釐定。



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：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	2,322	6,718
31 – 60日	5,499	86
61 – 90日	1,179	1,108
90日以上	30,565	42,960
	<u>39,565</u>	<u>50,872</u>

13. 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：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	26,396	98,063
31 – 60日	7,881	9,064
61 – 90日	11,218	21,163
90日以上	131,729	53,903
	<u>177,224</u>	<u>182,193</u>

14. 附息之銀行及其他借款

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	472,154	387,996
銀行貸款－無抵押	23,162	56,869
其他貸款－有抵押	3,747	3,617
其他貸款－無抵押	69,485	181,979
	<u>568,548</u>	<u>630,461</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押	3,823,930	4,112,888
其他貸款－有抵押	813,247	197,743
優先票據	953,854	940,414
	<u>5,591,031</u>	<u>5,251,045</u>
	<u>6,159,579</u>	<u>5,881,506</u>
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內	495,316	444,865
於第二年內	2,956,814	1,803,403
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	578,176	1,975,845
五年以後	288,940	333,640
	<u>4,319,246</u>	<u>4,557,753</u>
其他借款償還期：		
一年內	73,232	185,596
於第二年內	810,516	193,142
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	956,585	945,015
	<u>1,840,333</u>	<u>1,323,753</u>
	<u>6,159,579</u>	<u>5,881,506</u>



14. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於二零一零年九月三十日，本集團若干銀行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1.22億元（二零一零年三月三十一日：港幣8,700萬元（重列））之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.15億元（二零一零年三月三十一日：港幣4.13億元）之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.74億元（二零一零年三月三十一日：港幣8.28億元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣5,500萬元（二零一零年三月三十一日：港幣5,500萬元（重列））之預付租賃土地款；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣9.26億元（二零一零年三月三十一日：港幣10.71億元）之銀行存款；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣49.70億元（二零一零年三月三十一日：港幣49.10億元）之發展中物業；
 - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣4,000萬元（二零一零年三月三十一日：港幣7,700萬元）之已竣工之待售物業；及
 - (viii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零一零年九月三十日，本集團若干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2,000萬元（二零一零年三月三十一日：港幣2,000萬元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣1.38億元（二零一零年三月三十一日：港幣6,500萬元）之投資物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣23.54億元（二零一零年三月三十一日：港幣5.43億元）之發展中物業；



14. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

(b) （續）

- (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣3,300萬元（二零一零年三月三十一日：無）之已竣工之待售物業；
- (v) 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
- (vi) 本公司若干附屬公司之公司擔保。

(c) 優先票據

於二零一零年九月三十日，優先票據乃以本集團合共約港幣6,200萬元（二零一零年三月三十一日：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。

15. 衍生財務負債－認股權證

於二零一零年九月三十日，本公司有111,622,500份（二零一零年三月三十一日：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（可予調整）認購本公司最多達111,622,500股（二零一零年三月三十一日：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處理。

認股權證於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日之公允價值乃運用Cox、Ross及Rubinstein於一九七九年得出之二項式期權定價模式計算得出，分別為港幣9,343,000元及港幣18,663,000元。該模式所用之輸入值如下：

	二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一日
行使價	港幣 1.23 元	港幣1.23元
股價	港幣 0.44 元	港幣0.55元
波幅	81.34%	82.80%
無風險利率	0.543%	1.100%
股息率	0%	0%

由於該模式需要輸入高度主觀假設數值（包括股價波幅），故輸入主觀假設數值之變動可對公允價值之評估構成重大影響。

16. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
二零一零年三月三十一日及 二零一零年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
已發行及已繳足：		
二零一零年三月三十一日及 二零一零年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	2,790,582,857	279,058

17. 長期應付款

長期應付款指於以往年度因收購一個物業發展項目而應付中國當地政府之款項港幣115,809,000元。根據本集團與中國當地政府於期內簽訂之補充協議，該款項將分期償付並按市場利率計息。還款期限分析如下：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	57,905	177,592
於第二年內	57,905	—
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	57,904	—
	173,714	177,592
減：包含於其他應付款及應計負債而須於 一年內償付之款項	(57,905)	(177,592)
	115,809	—

18. 收購與物業有關之附屬公司

- (a) 於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團以代價港幣1,437,588,000元向一名獨立第三方收購位於中國之若干發展中物業及其相關資產及負債。是次收購乃透過收購瀋陽中廣北方影視城有限公司100%股本權益進行。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而並無業務，該項交易已列作購買資產及負債而非業務合併。
- (b) 於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團以代價港幣212,225,000元向一名獨立第三方收購位於中國之若干發展中物業及其相關資產及負債。是次收購乃透過收購瀋陽沿海滙城置業有限公司85%股本權益進行。由於所收購之附屬公司為物業控股公司而並無業務，該項交易已列作購買資產及負債而非業務合併。

18. 收購與物業有關之附屬公司（續）

(c) 該等交易中所購得之淨資產如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
已收購淨資產：		
物業、廠房及設備	305	5,137
發展中物業	1,631,334	269,622
預付款、按金及其他應收款	-	58,148
現金及銀行結存	3,039	884
其他應付款及應計負債	(197,090)	(84,114)
	1,437,588	249,677
減：非控制權益應佔金額	-	(37,452)
	1,437,588	212,225
支付方式：		
現金	471,583	155,480
過往年度已付按金	826,831	56,745
其他應付款	139,174	-
	1,437,588	212,225

(d) 收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流出分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
現金代價	(471,583)	(155,480)
已收購現金及銀行結存	3,039	884
收購與物業有關之附屬公司之 現金及現金等值淨流出	(468,544)	(154,596)

於截至二零一零年九月三十日及二零零九年九月三十日止六個月，除就收購與物業有關之附屬公司支付代價外，已收購附屬公司對本集團於期內之綜合收入或除稅後溢利、經營、投資及融資現金流並無產生重大影響。



19. 或然負債

(a) 於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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	4,366,786	3,610,783
— 授予聯營公司之銀行融資	115,809	170,606
就收購與物業有關之附屬公司中之 目標公司獲授貸款向 財務機構提供之擔保	—	345,477
	4,482,595	4,126,866

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較低，乃由於屆滿期較短及拖欠率較低。

- (b) 過去，中國政府加強執行由中國國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈之閒置土地處置法規。於二零一零年九月三十日，本集團擁有一項賬面值為港幣144,612,000元（二零一零年三月三十一日：港幣142,041,000元）之發展中物業，其發展尚待當地政府落實整體城鎮規劃方可釐定。本集團相信在此情況下，該項目不大可能被劃分為閒置土地類別。本集團正與當地政府進行磋商，以批准該發展計劃項目作符合整體城鎮規劃之用途。經參考現時之情況及基於本集團所尋求之法律建議，本公司董事已對有關問題作出評估，並認為毋須作出土地減值撥備。



20. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下之資本承擔：

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未入賬： 收購與物業有關之附屬公司	<u>14,360</u>	<u>608,937</u>
已授權但未訂約： 收購投資物業	<u>199,192</u>	<u>195,628</u>

21. 有關連人士交易

- (a) 除於本簡明綜合財務報表其他附註所披露之交易與結餘外，本集團與有關連人士有如下的重大交易：
- (i) 於二零零五年之前，本集團透過由本公司之附屬公司之若干高級管理人員（「該等高級管理人員」）進行合共港幣35,900,000元之個人按揭貸款（「該等貸款」），為本集團之若干於中國之已竣工之待售物業（「該等物業」）之一項貸款獲取重新融資。於該重新融資安排項下，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使他們得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之款項用於支付應付本集團之購買代價款。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信託契約及其他安排，本集團保留該等物業之實益擁有權及其相關連之利益。董事認為，本集團保留與該等物業及該等貸款相關連之大部份風險及收益，因此，本集團於簡明綜合財務報表繼續確認該等物業，並將向該等高級管理人員收取之款項記錄為其他貸款，以反映所述之重新融資安排之商業實質。於二零一零年九月三十日，該等物業之合計賬面值及該等貸款於綜合財務狀況表之餘額分別約港幣91,700,000元（二零一零年三月三十一日：港幣85,200,000元）及港幣10,400,000元（二零一零年三月三十一日：港幣12,000,000元）。
- (ii) 於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收到項目管理費收入淨額港幣8,673,000元（二零零九年：無）。



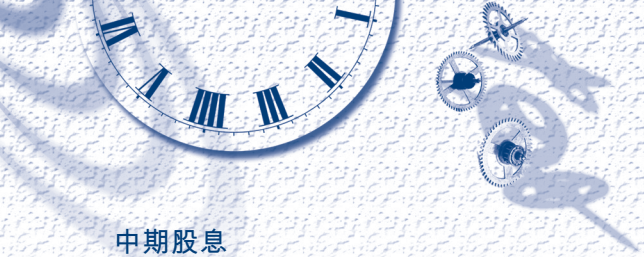
21. 有關連人士交易（續）

(b) 有關連人士之結餘餘額

- (i) 欠本公司主要股東款項指欠Coastal International Holdings Limited（「CIH」）之款項。該款項為無抵押、免息及需於提出要求時償還。本公司若干董事對CIH之財務及經營決策有重大影響力。
- (ii) 本集團與其共同控制實體及聯營公司之結餘為無抵押、免息及需於提出要求時償還。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
短期福利	5,872	7,218
以股份支付款項	1,465	3,782
結束僱用後福利	18	159
主要管理人員薪酬總計	<u>7,355</u>	<u>11,159</u>



中期股息

董事會不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

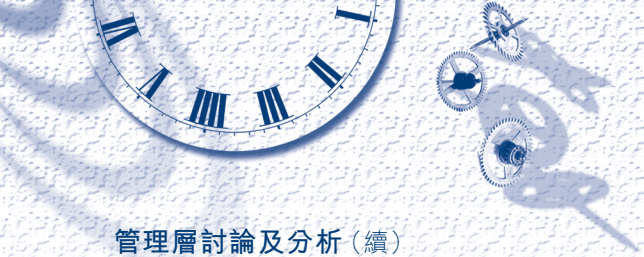
管理層討論及分析

業務回顧

於本財政年度上半年，本集團錄得收入港幣5.48億元，較去年同期之港幣19.77億元減少約72%。本期間收入下降乃由於期內竣工並交付予買家之物業數量較少，尤其是僅有總建築面積約89,400平方米之兩個發展項目（即上海麗水馨庭第二期及武漢賽洛城第三期B區）於本期間竣工。

於二零一零年九月三十日，本集團自預售其總建築面積約435,600平方米之發展中物業（即北京賽洛城第四期、北京麗水佳園第三期、大連沿海國際中心第一期、大連鑿築項目（前稱為大連啟航項目）第一期、東莞麗水佳園第三期、上海麗水馨庭第二期及武漢賽洛城第三期）產生銷售收入總額約港幣66.45億元。於港幣66.45億元之預售收入中，約有港幣52.16億元乃來自預期於本財政年度下半年竣工及交付之發展項目。

本期間之除稅前虧損為港幣1.04億元，而上年同期則為溢利港幣1.75億元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣1.022億元，上年同期則為溢利港幣8,010萬元。



管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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5.40億元，較上年同期之港幣19.68億元減少約73%，而於本期間本集團交付之總建築面積則減少約72%至75,300平方米（二零零九年：264,800平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自已竣工及交付之上海麗水馨庭第二期及武漢賽洛城第三期B區，分別佔物業銷售收入總額約48%及35%。餘下17%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即北京賽洛城、武漢賽洛城第一及二期以及東莞麗水佳園）之剩餘存貨，分別佔物業銷售收入約8%、6%及3%。

於本期間，本集團錄得合約銷售額港幣24.42億元（二零零九年：港幣25.02億元），銷售總建築面積約180,300平方米（二零零九年：256,000平方米）。

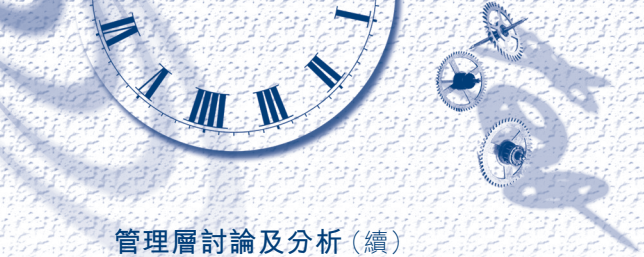
物業投資

物業租賃收入自去年同期之港幣620萬元減少約29%至港幣440萬元。本期間租金收入主要來自上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城、蘇州沿海國際中心以及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。租金收入減少乃主要由於去年出售了深圳諾德金融中心之物業。

物業投資分類之溢利貢獻降至港幣1,510萬元，而上年同期則為港幣7,670萬元，此乃由於期內投資物業重估盈餘數額較少，僅為港幣1,350萬元，上年同期則為港幣7,540萬元。

物業管理

於本期間，本集團之物業管理業務錄得虧損約港幣80萬元，去年同期則為溢利港幣20萬元。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)

毛利率

本期間之毛利率約為17%，低於上一財政年度全年之整體毛利率約21%（見截至二零一零年三月三十一日止年度之年報），此乃由於武漢賽洛城第三期B區（為本期間主要收入貢獻來源之一）之毛利率相對低於本集團之其他發展項目。

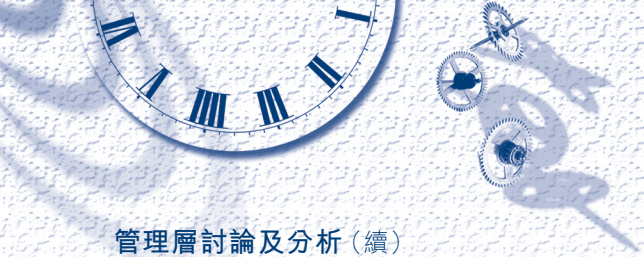
認股權證之公允價值收益

於二零一零年九月三十日，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（可予調整）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。認股權證之公允價值收益乃由於本期間本公司股價下跌所致。

其他收入及費用

本期間之其他收入為港幣6,010萬元，而上年同期則為港幣590萬元。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（已於二零零九年十二月開始營業）之酒店業務收入港幣2,520萬元（二零零九年：無）、來自聯營公司之項目管理費收入淨額港幣870萬元（二零零九年：無），及期內因人民幣兌美元升值，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2,100萬元（二零零九年：港幣90萬元）。

本期間之其他費用為港幣6,410萬元，而上年同期則為港幣340萬元。本期間之其他費用主要包括蘇州沿海國際中心內萬豪酒店之開辦費用、折舊及酒店經營費用約港幣6,040萬元（二零零九年：無）。



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上年同期之港幣1.091億元大幅減少約55%至港幣4,900萬元。行政費用由上年同期之港幣7,870萬元下降9%至本期間之港幣7,170萬元。費用下降反映實行成本削減計劃之結果。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。

財務成本

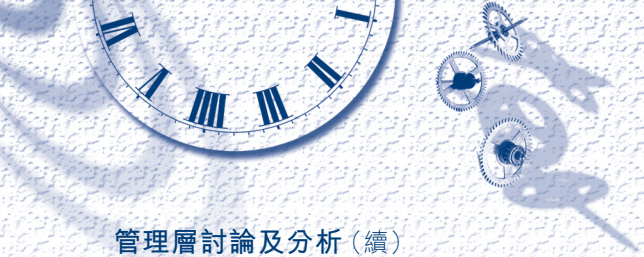
本集團於本期間產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款，包括優先票據之利息）港幣2.178億元，較上年同期產生之港幣2.29億元減少約5%。該項減幅主要由於本期間之利率低於上年同期。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣9,300萬元，而上年同期則為港幣6,250萬元。該項增加主要由於二零零九年十二月蘇州沿海國際中心落成後被資本化之銀行貸款及優先票據利息減少所致。

收購新發展項目

於回顧期間，本集團已完成收購以下發展項目：

項目	發展項目之 估計建築面積 平方米	本集團 所佔權益	發展項目類別
大連鑿築項目	147,700	100%	住宅
瀋陽蘇家屯項目	1,914,900	100%	住宅／商業物業
	<u>2,062,600</u>		



管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

收購新發展項目 (續)

在完成收購上述發展項目後，於過往年度就收購該等發展項目支付之按金（其於二零一零年三月三十一日列作按金、預付款及其他應收款）已於本期間轉入發展中物業。因此，於二零一零年九月三十日之按金、預付款及其他應收款有所減少，而發展中物業則大幅增加。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一零年連續七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。

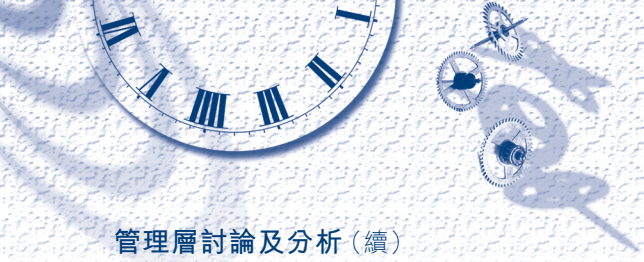
財務回顧

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。

於二零一零年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣32.83億元（二零一零年三月三十一日：港幣31.84億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	3,173,993	2,848,722
港幣	1,744	2,197
美元	107,658	333,027
	<u>3,283,395</u>	<u>3,183,946</u>



管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

財政資源及流動資金 (續)

於二零一零年九月三十日，本集團之淨借款額（附息之銀行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28.76億元（二零一零年三月三十一日：港幣26.98億元）。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）由二零一零年三月三十一日之78%增加約7%至85%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一零年九月三十日之淨借款額增加引致。

借款及抵押

於二零一零年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	495,316	444,865
於第二年內	2,956,814	1,803,403
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	578,176	1,975,845
五年以後	288,940	333,640
	<u>4,319,246</u>	<u>4,557,753</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內	73,232	185,596
於第二年內	810,516	193,142
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	956,585	945,015
	<u>1,840,333</u>	<u>1,323,753</u>
	<u>6,159,579</u>	<u>5,881,506</u>



管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

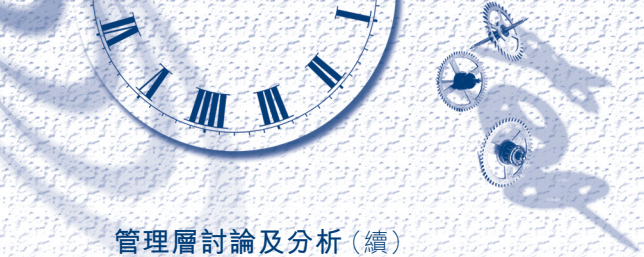
借款及抵押 (續)

以上借款按貨幣種類分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	4,355,425	4,089,692
港幣	31,900	33,000
美元	1,772,254	1,758,814
	6,159,579	5,881,506

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一零年九月三十日，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1.42億元（二零一零年三月三十一日：港幣1.07億元（重列））之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.15億元（二零一零年三月三十一日：港幣4.13億元）之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣10.12億元（二零一零年三月三十一日：港幣8.93億元）之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣5,500萬元（二零一零年三月三十一日：港幣5,500萬元（重列））之預付租賃土地款；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣9.26億元（二零一零年三月三十一日：港幣10.71億元）之銀行存款；



管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

(a) (續)

(vi) 本集團若干賬面總值約為港幣73.24億元(二零一零年三月三十一日:港幣54.53億元)之發展中物業;

(vii) 本集團若干賬面總值約為港幣7,300萬元(二零一零年三月三十一日:港幣7,700萬元)之已竣工之待售物業;

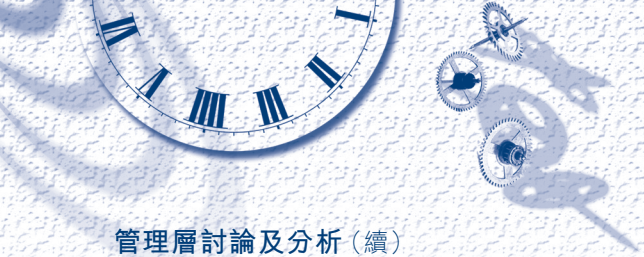
(viii) 本集團分別於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權;及

(ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

(b) 於二零一零年九月三十日,優先票據(包含於其他借款內)乃以本集團約港幣6,200萬元(二零一零年三月三十一日: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整體都處於上升趨勢,有利於本集團之營運,因為本集團所有重大資產(主要為物業開發項目)均位於中國境內,而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。因此,本公司董事看不到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。



管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

或然負債

於二零一零年九月三十日，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43.67億元(二零一零年三月三十一日：港幣36.11億元)。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1.16億元(二零一零年三月三十一日：港幣1.71億元)之擔保。於二零一零年三月三十一日，就收購與物業有關之附屬公司，為目標公司獲授之貸款向財務機構提供之擔保約為港幣3.45億元。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約1,814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

隨著中央政府於二零一零年推行多種措施為中國房地產市場降溫，本集團已於過往期間親歷房地產市場之風雲變幻。近期以來，對房地產業之信貸政策一直緊縮。本集團預期，中央政府將繼續努力避免出現房地產泡沫，同時或會推行其他措施遏制房地產業過熱發展。在短期內，中國房地產市場面臨政府政策之不確定因素。然而，鑑於人民幣升值、城市化持續發展及家庭收入水平不斷上升等樂觀因素，本集團對中國房地產市場之長期發展持積極態度。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。

本集團將尋覓機會擴大其地域分佈優越之土地組合，並將繼續透過提升產品質量及採納嚴格之成本控制措施來增強其產品競爭力。此外，本集團亦將充分利用其卓越之公司品牌推動銷售。



董事於股份及相關股份之權益

於二零一零年九月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定須予存置之登記冊所載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聯交所，本公司各董事擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	持有之股份或淡倉數目、 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	
曾文仲先生	(a)、(b)及(c) (d)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L) 102,666,667 (S)	36.81% 3.68%
江 鳴先生	(a)、(b)及(c) (d)	-	1,020,841,319 (L) 102,666,667 (S)	36.58% 3.68%
陶 林先生	(a)、(b)及(c) (d)	-	1,020,841,319 (L) 102,666,667 (S)	36.58% 3.68%
鄭榮波先生	(a)、(b)及(c) (d)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L) 102,666,667 (S)	36.81% 3.68%
林振新先生	(a)、(b)及(c) (d)	2,080,000 (L)	1,020,841,319 (L) 102,666,667 (S)	36.66% 3.68%

L：好倉

S：淡倉

附註：

- (a) 484,280,792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：曾文仲先生持有20%，江鳴先生持有35%，陶林先生持有12%，鄭榮波先生持有5%，林振新先生持有3%，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25%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。



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及淡倉 (續)

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉 (續)

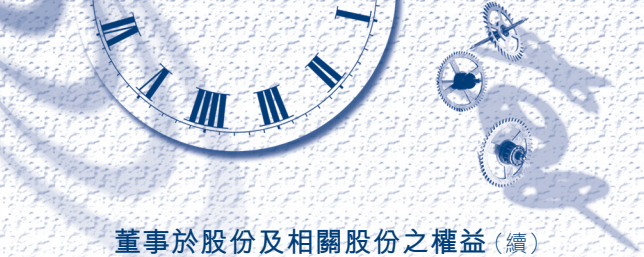
附註：(續)

- (b) 52,350,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有（CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上文附註(a)）。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本之約1.88%。
- (c) 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有（CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上文附註(a)）。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。
- (d) 根據向一名獨立第三方發行之102,666,667份認股權證（可購買102,666,667股CIH持有之本公司股份），CIH於102,666,667股股份中擁有淡倉。
- (ii) 董事於本公司之購股權權益已於下文「購股權計劃」一節中作獨立披露。

(B) 於本公司相聯法團之股份權益

持有*Coastal International Holdings Limited*（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
曾文仲先生	200	直接實益擁有	20%
江 鳴先生	350	直接實益擁有	35%
	250	透過控制公司	25%
陶 林先生	120	直接實益擁有	12%
鄭榮波先生	50	直接實益擁有	5%
林振新先生	30	直接實益擁有	3%



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 (續)

持有 *Coastal International Holdings Limited* (本公司之主要股東) 股份之好倉 (續)

除上述所披露者外，於二零一零年九月三十日，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根據證券及期貨條例第352條須予存置之股東登記冊記錄或根據標準守則須通知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」一節中所披露者外，於本期內任何時間，本公司之任何董事、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，而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

於聯交所宣佈修訂有關購股權計劃之上市規則後，本公司於二零零二年九月二十四日舉行之股東週年大會上按修訂之有關上市規則採納了一個購股權計劃 (「計劃2002」)。計劃2002之目的乃為激勵或獎賞合資格參與者 (「參與者」) (定義見計劃2002，其包括本公司及其附屬公司的僱員及董事) 對本集團之貢獻及／或使本集團可以藉以聘請及留任高素質僱員及吸納對本集團有寶貴價值之人力資源。計劃2002的主要條款已在本公司二零零二年八月三十日之通函附錄二及收錄於本公司2009-2010年報中本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註35中概述。

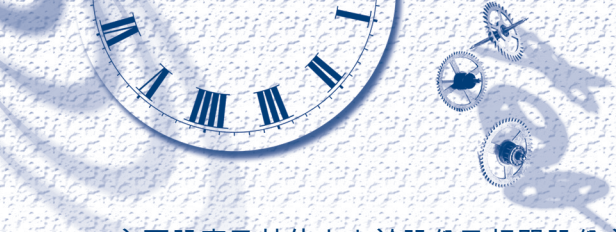
購股權計劃 (續)

以下為計劃2002項下截至二零一零年九月三十日止六個月尚未行使購股權之變動詳情：

參與者 姓名或類別	購股權數量				於 二零一零年 九月三十日	購股權 授出 日期 ⁽¹⁾	購股權 行使 期限 ⁽²⁾	購股權 行使價 ⁽³⁾ 港幣元
	於 二零一零年 四月一日	本期間 授出	本期間 行使	本期間 失效				
董事								
曾文仲先生	10,000,000	-	-	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
江 鳴先生	10,000,000	-	-	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
陶 林先生	10,000,000	-	-	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
鄭榮波先生	10,000,000	-	-	-	10,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
林振新先生	2,500,000	-	-	-	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
鄧立人先生	2,500,000	-	-	-	2,500,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
羅健豪先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
黃繼昌先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
其他員工								
合計	58,040,000	-	-	-	58,040,000	二零零七年 五月十四日	二零零八年五月十五日至 二零一二年九月二十三日	1.20
	<u>107,040,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,040,000</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二零零八年五月十五日至二零一二年九月二十三日期間分批行使。
- (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

除於上述「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露CIH之權益外，於二零一零年九月三十日，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：

名稱	權益性質	持有之 普通股 或淡倉數目	根據購股權 持有之相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
楊循新女士	家族（附註）	1,020,841,319 (L) 102,666,667 (S)	10,000,000 (L) -	36.94% 3.68%
深圳控股 有限公司	公司	631,092,857 (L)	-	22.62%

L：好倉

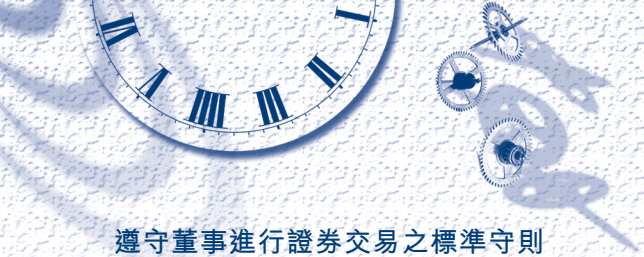
S：淡倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之董事）之配偶，亦被視為擁有1,020,841,319股本公司股份（為CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司於本公司已發行股本合共擁有之股份數目）及於102,666,667股本公司股份中擁有淡倉（已於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節中披露），同時亦被視為於江鳴先生持有10,000,000份未行使之購股權中擁有權益（已於「購股權計劃」一節中披露）。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，並無人士（本公司董事除外，其權益載列於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之股東登記冊記錄之權益或淡倉。

遵守企業管治常規守則

本公司致力維持良好之企業管治慣例及程序。本公司於截至二零一零年九月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則載列之守則條文。



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作為其就董事進行證券交易之行為守則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，董事確認於截至二零一零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二零一零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二零一零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

本公司截至二零一零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
曾文仲

香港，二零一零年十一月二十九日