



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

中期報告
2008

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
中環
康樂廣場8號
交易廣場第1期
17樓1708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)
陶 林先生
鄭榮波先生
林振新先生
吳 欣先生 (董事總經理)
蔡少斌先生

非執行董事

鄭洪慶先生
胡愛民先生
張宜均先生

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

合資格會計師

馮思敏先生

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」）截至二零零八年九月三十日止六個月未經審核綜合損益賬、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，以及本集團於二零零八年九月三十日之未經審核綜合資產負債表連同於二零零八年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告已由本公司之審核委員會及本公司之外聘核數師德勤•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22頁之中期財務資料，包括沿海綠色家園有限公司於二零零八年九月三十日之綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關綜合損益賬、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。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「由實體之獨立核數師進行之中期財務資料審閱」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，二零零八年十二月十九日

綜合損益賬

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	386,132	1,539,406
銷售成本		(281,342)	(1,098,145)
毛利		104,790	441,261
投資物業公允價值增加		-	14,745
出售與物業有關之附屬公司部份 權益之溢利		2,578	-
出售與物業有關之附屬公司溢利 認股權證之公允價值溢利	14	-	38,962
其他收入	4	50,717	-
市場推廣及銷售費用		33,190	11,060
行政費用		(27,205)	(32,666)
可換股債券衍生工具部份之 公允價值虧損		(79,874)	(61,296)
貨幣掉期合約之公允價值虧損		-	(222,503)
其他費用		-	(30,973)
財務成本	5	(13,681)	(30,089)
應佔聯營公司之虧損		(34,413)	(17,747)
		(917)	(1,246)
除稅前溢利		35,185	109,508
稅項	6	(6,555)	(119,959)
本期溢利(虧損)	7	28,630	(10,451)
歸屬於：			
本公司權益持有人		27,740	(13,541)
少數股東權益		890	3,090
		28,630	(10,451)
股息			
派發末期股息		-	27,906
擬派中期股息	8	-	-
		港仙	港仙
每股溢利(虧損)	9		
基本		0.99	(0.54)
攤薄		0.99	(0.54)

綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	10	973,617	854,372
投資物業		634,700	616,476
預付租賃土地款		99,238	97,671
商譽		83,381	81,032
於聯營公司之權益		192,014	189,872
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		70,364	70,360
		<u>2,056,274</u>	<u>1,912,743</u>
總非流動資產			
流動資產			
發展中物業		6,913,585	5,662,804
已竣工之待售物業		1,162,662	1,338,079
應收賬款	11	183,344	280,378
預付款、按金及其他應收款		1,716,226	1,330,014
應收共同控制實體款項	18(b)(ii)	30,295	28,098
應收聯營公司款項	18(b)(ii)	28,196	42,076
可收回稅金		68,658	66,205
附抵押銀行存款		122,495	69,197
現金及銀行結存		679,944	1,205,727
		<u>10,905,405</u>	<u>10,022,578</u>
總流動資產			
流動負債			
應付賬款	12	99,021	92,699
已收按金		1,533,422	686,198
遞延收入		116,517	113,236
其他應付款及應計負債		922,313	974,302
欠本公司主要股東款項	18(b)(i)	1,971	100
欠共同控制實體款項	18(b)(ii)	6,544	6,361
應付稅金		710,059	759,588
附息之銀行及其他借款	13	1,299,627	1,560,643
衍生負債－認股權證	14	4,012	54,729
		<u>4,693,486</u>	<u>4,247,856</u>
總流動負債			
淨流動資產			
		<u>6,211,919</u>	<u>5,774,722</u>
總資產減流動負債			
		<u>8,268,193</u>	<u>7,687,465</u>

綜合資產負債表 (續)

於二零零八年九月三十日

		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
股本及儲備			
股本	15	279,058	279,058
儲備		<u>3,120,733</u>	<u>2,981,433</u>
本公司權益持有人應佔權益		<u>3,399,791</u>	<u>3,260,491</u>
少數股東權益		<u>490,972</u>	<u>435,942</u>
權益總額		<u>3,890,763</u>	<u>3,696,433</u>
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	13	3,536,998	3,149,689
長期應付款		153,190	154,881
遞延稅項負債		<u>687,242</u>	<u>686,462</u>
總非流動負債		<u>4,377,430</u>	<u>3,991,032</u>
		<u>8,268,193</u>	<u>7,687,465</u>

綜合權益變動表 截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人權益										少數股東 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	購建儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	撥充儲備 港幣千元			合計 港幣千元
於二零零七年四月一日 (經審核)	231,552	502,442	37,872	929	10,784	166,243	9,697	-	993,974	27,394	1,981,087	430,929	2,412,016
直接於權益中確認之淨收入	-	-	-	-	-	53,672	-	-	-	-	53,672	9,754	63,426
海外業務調整之匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(13,541)	-	-	(13,541)	3,090	(10,451)
本期開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期確認之總收入及開支	-	-	-	-	-	53,672	-	(13,541)	-	-	40,131	12,844	52,975
因兌換可換股債券而發行股份	44,386	621,238	-	-	-	-	-	-	-	-	665,624	-	665,624
因行使購股權而發行股份	3,120	3,120	-	-	-	-	-	-	-	-	6,240	-	6,240
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	-	10,264	-	-	-	10,264	-	10,264
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,132	5,132
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,746)	(34,746)
已付二零零七年未期利息	-	-	(312)	-	-	-	-	-	-	(27,594)	(27,906)	-	(27,906)
於二零零七年九月三十日 (未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	10,784	219,915	9,697	10,264	980,433	-	2,675,440	414,159	3,089,599

綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔										少數股東 權益	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	投資物業 重估儲備 港幣千元	匯兌盈餘 儲備 港幣千元	中國儲備金 港幣千元	購置物業 港幣千元	保留溢利 港幣千元	撥派股息 港幣千元			合計 港幣千元
二零零八年四月一日 (經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	20,564	403,464	9,697	23,751	1,358,668	-	3,260,491	435,942	3,696,433
溢利或虧損之匯兌調整 分佔聯營公司損益	-	-	-	-	-	99,517	-	-	-	-	99,517	10,489	110,006
直接權益中權益之新收入 本幣溢利	-	-	-	-	-	3,059	-	-	-	-	3,059	-	3,059
本期溢利之總收入 確認為權益結算之股份支付 少數股東注項 出售附屬公司股份股本權益	-	-	-	-	-	102,576	-	-	27,740	-	102,576	10,489	113,065
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,740	890	28,630
	-	-	-	-	-	102,576	-	-	27,740	-	130,316	11,379	141,695
	-	-	-	-	-	-	-	8,984	-	8,984	-	-	8,984
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,168	28,168
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,483	15,483
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	20,564	506,040	9,697	32,735	1,386,408	-	3,399,791	490,972	3,890,763

本集團之撥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。

中國儲備金指根據適用於本公司之中國附屬公司之中華人民共和國(「中國」)有關法律所規定，用作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

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營活動(使用)產生之淨現金	(467,447)	167,300
投資活動(使用)產生之淨現金		
收購附屬公司之額外權益	-	(126,470)
附抵押銀行存款(增加)減少	(53,302)	238,074
出售投資物業之收款淨額	-	50,290
出售與物業有關之附屬公司之收款淨額	-	97,129
出售與物業有關之附屬公司部份權益之 收款淨額	18,061	-
購置物業、廠房及設備	(100,372)	(4,139)
其他投資現金流	11,683	3,370
	(123,930)	258,254
融資活動產生(使用)之淨現金		
因行使購股權而發行股份	-	6,240
少數股東注資	28,168	5,132
新增銀行及其他借款	1,408,199	633,042
償還銀行及其他借款	(1,402,758)	(866,750)
派發股息	-	(27,906)
其他融資現金流	2,054	7,483
	35,663	(242,759)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(555,714)	182,795
期初之現金及現金等值	1,205,727	952,749
匯率變化影響	29,931	5,190
期末之現金及現金等值	679,944	1,140,734
現金及現金等值結存分析		
現金及銀行結存	679,944	1,140,734

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「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」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本原則編製，惟若干物業及金融工具以公允價值計量者除外。

編製本簡明綜合財務報表時所採用之會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則於二零零八年四月一日開始之本集團財政年度生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之 限額、最低資金規定及其相互關係
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類

採納新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

未生效新訂會計準則可能產生之潛在影響

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則之改善 ¹
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號 (經修訂)	借款成本 ²
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及1號 (修訂本)	可認沽金融工具及於清盤時所產生之責任 ²
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號 (修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本 ²
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產興建協議 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對境外業務淨投資之對沖 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向東主分派非現金資產 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 可能影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號 (經修訂) 將影響母公司於附屬公司權益變動 (但不導致失去控制權) 之會計處理方法，有關變動將被視為股本交易入賬。本公司董事預期，其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋之應用對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 分類資料

本集團之大部份收入及業績來自中國大陸業務。以下為本集團於回顧期間按業務分類分析之收入及業績：

	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 二零零八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>378,839</u>	<u>1,534,868</u>	<u>3,910</u>	<u>3,070</u>	<u>3,383</u>	<u>1,468</u>	<u>386,132</u>	<u>1,539,406</u>
分類業績	<u>15,357</u>	<u>389,740</u>	<u>1,776</u>	<u>14,224</u>	<u>1,244</u>	<u>487</u>	<u>18,377</u>	<u>404,451</u>
未分配企業開支							(24,864)	(27,480)
淨外匯兌溢利							25,679	445
認股權證之公允價值溢利							50,717	-
可換股債券衍生工具部份之公允價值虧損							-	(222,503)
貨幣掉期合約之公允價值虧損							-	(30,973)
利息收入							606	4,561
財務成本							(34,413)	(17,747)
應佔聯營公司之虧損							(917)	(1,246)
除稅前溢利							<u>35,185</u>	<u>109,508</u>
稅項							<u>(6,555)</u>	<u>(119,959)</u>
本期溢利(虧損)							<u>28,630</u>	<u>(10,451)</u>

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	606	4,561
淨外匯匯兌溢利	25,679	445
其他	6,905	6,054
	<u>33,190</u>	<u>11,060</u>

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	125,635	74,883
須於五年內全數償還其他貸款之利息	15,301	38,081
無須於五年內全數償還其他貸款之利息	-	637
優先票據之利息	84,040	35,929
可換股債券之利息	-	19,754
長期應付款之隱含利息開支	11,101	19,512
	<u>236,077</u>	<u>188,796</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(201,664)</u>	<u>(171,049)</u>
	<u>34,413</u>	<u>17,747</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	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
中國企業所得稅		
本期撥備	21,826	151,598
以往年度撥備不足(超額撥備)	257	(11,465)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,989	29,457
遞延稅項		
本期稅項	(18,517)	88,482
歸因於稅率變動	-	(138,113)
	<hr/>	<hr/>
本期稅項總列支	6,555	119,959

本集團於兩個期間內並無於香港產生任何應課稅溢利，故無需撥備香港所得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司及共同控制實體於中國境內經營所得之應課稅溢利，按集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例計算而得之稅項列支。根據中國有關稅務規則及條例，本集團之若干附屬公司享有所得稅減免及優惠稅率。

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。

7. 本期溢利（虧損）

本期溢利（虧損）已扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	5,473	3,527
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(2,411)</u>	<u>(1,143)</u>
	3,062	2,384
預付租賃土地款攤銷	<u>1,138</u>	<u>1,118</u>

8. 中期股息

董事會建議不派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：零）。

9. 每股溢利（虧損）

每股基本溢利（虧損）乃按本公司權益持有人本期應佔溢利港幣27,740,000元（二零零七年：虧損港幣13,541,000元）及本期已發行普通股2,790,582,857股（二零零七年：加權平均2,491,782,295股）計算。

由於期內購股權及認股權證之行使價高於本公司之股份平均市價，故截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄溢利之計算並無假設購股權及認股權證之行使。

由於行使潛在攤薄普通股將導致每股虧損減少，故截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損之計算並無假設潛在攤薄普通股之行使。

10. 物業、廠房及設備之變動

於截至二零零八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100,372,000元。

11. 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天之信貸期。

應收賬款在扣減呆壞賬撥備後於結算日按合同日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	26,169	138,259
31 – 60日	14,333	4,126
61 – 90日	5,248	16,977
90日以上	137,594	121,016
	<u>183,344</u>	<u>280,378</u>

12. 應付賬款

應付賬款於結算日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	42,909	20,643
31 – 60日	5,393	12,749
61 – 90日	1,782	3,624
90日以上	48,937	55,683
	<u>99,021</u>	<u>92,699</u>

13. 附息之銀行及其他借款

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	621,531	1,020,956
銀行貸款－無抵押	91,272	48,786
其他貸款－有抵押	449,916	224,796
其他貸款－無抵押	136,908	266,105
	<u>1,299,627</u>	<u>1,560,643</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押	2,175,927	1,813,217
銀行貸款－無抵押	123,218	119,747
其他貸款－有抵押	13,888	15,097
其他貸款－無抵押	182,544	177,403
優先票據	1,041,421	1,024,225
	<u>3,536,998</u>	<u>3,149,689</u>
	<u>4,836,625</u>	<u>4,710,332</u>
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	712,803	1,069,742
於第二年內	1,292,413	1,346,092
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,006,732	586,872
	<u>3,011,948</u>	<u>3,002,706</u>
其他借款償還期：		
一年內或提出要求時	586,824	490,901
於第二年內	186,004	180,655
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,051,849	1,035,385
五年以上	-	685
	<u>1,824,677</u>	<u>1,707,626</u>
	<u>4,836,625</u>	<u>4,710,332</u>

13. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於二零零八年九月三十日，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49,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣48,000,000元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣803,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣694,000,000元）之在建工程；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣97,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣95,000,000元）之租賃土地；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣4,692,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣3,726,000,000元）之發展中物業；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣577,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣864,000,000元）之已竣工之待售物業；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣52,000,000元（二零零八年三月三十一日：無）之銀行存款；及
 - (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零八年九月三十日，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22,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣22,000,000元）之物業、廠房及設備；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣66,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣64,000,000元）之投資物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣265,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣171,000,000元）之發展中物業；及
 - (iv) 於一間與物業有關之附屬公司之67%權益。
- (c) 優先票據

於二零零八年九月三十日，優先票據以本集團金額約港幣70,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣70,000,000元）之若干銀行存款及本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作為抵押。

14. 衍生財務負債－認股權證

於二零零八年九月三十日，本公司擁有111,622,500（二零零八年三月三十一日：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發行日至二零一二年十一月八日按每股行使價港幣2.46元（可予調整）認購本公司最多111,622,500（二零零八年三月三十一日：111,622,500）股每股面值港幣0.10元之新普通股。

認股權證之公允價值於發行時釐定及作為按公允價值計量之衍生財務負債列賬，其變動會於損益賬內處理。

認股權證於二零零八年九月三十日及二零零八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。該模式所用之輸入值如下：

	二零零八年 九月三十日	二零零八年 三月三十一日
行使價	港幣2.46元	港幣2.46元
股價	港幣0.26元	港幣1.16元
波幅	61.29%	67.71%
無風險利率	2.414%	1.977%
股息率	0%	1.5%

認股權證於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日之公允價值分別為港幣4,012,000元及港幣54,729,000元。

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。

15. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
二零零八年三月三十一日及 二零零八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
已發行及已繳足股本：		
二零零八年三月三十一日及 二零零八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

16. 或然負債

(a) 於結算日，本集團已作出以下擔保：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	1,753,400	1,514,878
— 授予聯營公司之銀行融資	245,294	267,657
	<u>1,998,694</u>	<u>1,782,535</u>

董事認為，鑑於屆滿期較短及適用拖欠率較低，該等財務擔保合約之公允價值於初步確認時不屬重大。

(b) 之前，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。於二零零八年九月三十日，本集團擁有一項賬面值為港幣142,406,000元之待發展物業，其發展尚待當地政府落實整體城鎮規劃方可釐定。本集團相信在該情況下，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。參考現時情況，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。

17. 資本承擔

於結算日，本集團有以下之資本承擔：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已簽約但未入賬：		
收購與物業有關之附屬公司	213,691	622,353
收購一家共同控制實體之額外權益	33,314	32,376
收購物業、廠房及設備	37,079	88,701
	<u>284,084</u>	<u>743,430</u>
已授出但未簽約：		
收購物業、廠房及設備	205,362	199,579

18. 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，本集團有如下之重大關連人士交易：

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」）進行合計共港幣3,590萬元之個人按揭貸款（「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，本集團於綜合財務報表繼續承認該等物業，並對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。於二零零八年九月三十日，該等物業之合共賬面值及該等貸款於綜合資產負債表之餘額分別約為港幣88,300,000元（二零零八年三月三十一日：港幣85,800,000元）及港幣17,100,000元（二零零八年三月三十一日：港幣18,100,000元）。

- (b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 欠本公司主要股東款項乃指欠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	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
短期福利	6,261	7,143
以股份支付之款項	6,135	7,564
結束僱用後福利	71	81
	<hr/>	<hr/>
主要管理人員薪酬總計	12,467	14,788

中期股息

董事會建議不派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：無）。

業務回顧

經營業績

於上半個財政年度，本集團錄得收入港幣3.861億元，較去年同期港幣15.394億元下降約75%。由於本期內只有北京麗水佳園第二期B區開發項目竣工，故本期錄得較低之收入。

於二零零八年九月三十日，本集團來自預售發展中物業（即北京賽洛城第六及七期、江西麗水佳園第四期、大連星海灣項目第一期、瀋陽渾南住宅項目第一期及武漢賽洛城第二期）之總銷售額港幣19.95億元，其中本集團應佔部份約為港幣19.26億元。港幣19.95億元之預售收入中約港幣8.11億元來自預期將於財政年度下半年竣工之開發項目，其中本集團應佔部份約為港幣7.55億元。

本期之除稅前溢利為港幣3,520萬元，較去年同期港幣1.095億元下降約68%。然而，本公司權益持有人應佔溢利從去年同期虧損約港幣1,350萬元扭轉為本期溢利約港幣2,770萬元。

物業發展

於本期內，物業銷售收入港幣3.788億元，主要來自去年結轉之已竣工項目（即上海麗水馨庭第一期、東莞麗水佳園第二期、武漢賽洛城第一期、江西麗水佳園第三期、北京賽洛城第五期）餘下單位之銷售額及本期內竣工之北京麗水佳園別墅第二期B區之銷售額。該等項目分別佔物業銷售收入約58%、14%、8%、3%、3%及14%。

物業發展 (續)

期內，本集團完成出售瀋陽渾南商業項目20%股權予本集團之關連人士（大連星海灣項目及瀋陽渾南住宅項目分別佔50%及80%權益之合作伙伴），產生出售與物業有關之附屬公司部份權益之溢利港幣260萬元。

物業投資

物業租賃收入自去年同期之港幣310萬元增加約27%至港幣390萬元。本期內租金收入主要來自於上海金橋大廈、瀋陽東北傢飾城及北京賽洛城第一及二期零售商舖之物業。

物業投資分類之溢利貢獻減少至港幣180萬元，去年同期則為港幣1,420萬元，其中包括投資物業重估盈餘港幣1,470萬元。本期內並無錄得重估盈餘。

物業管理

期內，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣120萬元，去年同期則為港幣50萬元。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。

毛利率

本期之毛利率約為27%，較上一財政年度全年之整體毛利率約33%（參照截至二零零八年三月三十一日止年度之年報）為低。由於銷售收入主要來自去年結轉之已竣工項目餘下單位之銷售，而該等單位以較低售價出售，故本期內毛利率有所下跌。

認股權證之公允價值溢利

上一年度，本公司發行111,622,500份非上市認股權證，該等認股權證附有權利可於發行日期至二零一二年十一月八日按行使價每股港幣2.46元（於結算日後調整至每股港幣1.23元）認購本公司最多111,622,500股每股面值港幣0.10元之新普通股。認股權證之公允價值乃於發行時釐定，並作為衍生財務負債列賬。認股權證之公允價值變動會於損益賬中處理。由於本公司之股價於本期內下降，故產生認股權證之公允價值溢利。

其他收入及費用

本期之其他收入主要指期內將本公司之美元債務轉換為本集團之功能貨幣人民幣時因人民幣兌美元增值而產生之淨外匯匯兌溢利港幣2,570萬元。

本期之其他費用為港幣1,370萬元，相比上期為港幣3,010萬元（包括延遲交付若干竣工物業予物業買方而涉及之利息補償港幣2,720萬元，而該補償於本期內已大幅減少至約港幣260萬元）。再者，本期間之其他費用包括一間附屬公司註銷登記所帶來之虧損港幣220萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

本集團銷售活動減少令市場推廣及銷售費用由上期港幣3,270萬元降至港幣2,720萬元。

行政費用為港幣7,990萬元，而去年同期則為港幣6,130萬元。鑒於市況不佳，本集團已實施一系列成本削減措施以提升營運效率及競爭力。

財務成本

本集團於本期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2.361億元，較去年同期產生之港幣1.888億元增加約25%。上升之主要因為銀行及其他借款平均水平較上期整體增加。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零零八年連續五年被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。

於二零零八年九月三十日，本集團之淨借款額（附息之銀行及其他借款減現金與銀行結存及附抵押銀行存款）約為港幣39.64億元（二零零八年三月三十一日：港幣33.65億元）。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）由二零零八年三月三十一日之91%上升約11%至102%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本期支付上年承諾之土地收購出讓金所產生之重大現金流出及用於投資之商業項目之建設成本引致。

借款及抵押

於二零零八年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內或提出要求時	712,803	1,069,742
於第二年內	1,292,413	1,346,092
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,006,732	586,872
	<u>3,011,948</u>	<u>3,002,706</u>
其他借款（包括優先票據）償還期：		
一年內或提出要求時	586,824	490,901
於第二年內	186,004	180,655
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,051,849	1,035,385
五年以上	-	685
	<u>1,824,677</u>	<u>1,707,626</u>
	<u>4,836,625</u>	<u>4,710,332</u>

以上借款以借款原幣種劃分如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	3,795,204	3,686,107
美元	1,041,421	1,024,225
	<u>4,836,625</u>	<u>4,710,332</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

借款及抵押 (續)

- (a) 於二零零八年九月三十日，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0.71億元 (二零零八年三月三十一日：港幣0.70億元) 之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣8.03億元 (二零零八年三月三十一日：港幣6.94億元) 之在建工程；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣0.66億元 (二零零八年三月三十一日：港幣0.64億元) 之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣0.97億元 (二零零八年三月三十一日：港幣0.95億元) 之租賃土地；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣49.57億元 (二零零八年三月三十一日：港幣38.97億元) 之發展中物業；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣5.77億元 (二零零八年三月三十一日：港幣8.64億元) 之已竣工之待售物業；
 - (vii) 本集團若干賬面總值約為港幣0.52億元 (二零零八年三月三十一日：無) 之銀行存款；
 - (viii) 於一間與物業有關之附屬公司之67%權益；及
 - (ix) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零零八年九月三十日，優先票據 (包含於其他借款) 乃以本集團約港幣0.70億元 (二零零八年三月三十一日：港幣0.70億元) 之銀行存款及本公司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華人民共和國（「中國」），因此其大部份收入與支出均為人民幣。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，因為本集團之所有重大資產（主要為物業開發項目）均位處於中國境內，而將為本集團帶來人民幣收入。除以美元為單位之優先票據外，本集團大多數負債亦以人民幣為單位。因此董事看不到於可見之將來任何外幣兌人民幣之匯率波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零零八年九月三十日，本集團就銀行給予購買本集團發展之若干物業之買家之按揭貸款，向有關銀行提供之擔保約為港幣17.53億元（二零零八年三月三十一日：港幣15.15億元）。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2.45億元（二零零八年三月三十一日：港幣2.68億元）之擔保。

僱員及薪酬政策

本集團在中國大陸及香港聘用合共約2,136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，本集團也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

宏觀經濟下滑及信貸緊縮環境已導致中國物業價格及成交量下降。儘管經濟情況在短期內仍未明朗，本集團相信，中國中央政府實施多項政策刺激經濟穩定增長及支撐房地產行業健康成長的基本因素並未改變。綜觀本集團十八年的成長歷史，本集團已克服多次經濟不景氣。面臨新一輪挑戰，本集團將集中於地域廣泛分佈的現有物業開發項目組合的發展，及實施各項產品質量優化及成本精簡措施以提升其競爭力。本集團亦將憑藉其良好企業品牌以推動其銷售。本集團相信已具備渡過市場艱難時期的能力，並可以成為更健康、更強大及更具競爭力之企業。

董事於股份及相關股份之權益

於二零零八年九月三十日，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」）規定須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料，各董事擁有本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券之權益或淡倉如下：

(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	
曾文仲先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.29
	(b)	-	140,000,000 (S)	5.02
江鳴先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.29
	(b)	-	140,000,000 (S)	5.02
陶林先生	(a)、(c)及(d)	-	1,034,160,527 (L)	37.06
	(b)	-	140,000,000 (S)	5.02
鄭榮波先生	(a)、(c)及(d)	6,400,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.29
	(b)	-	140,000,000 (S)	5.02
林振新先生	(a)、(c)及(d)	2,080,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.13
	(b)	-	140,000,000 (S)	5.02

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及淡倉 (續)

(i) 持有本公司普通股份之權益及淡倉 (續)

附註：

- (a) 497,600,000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%，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497,600,000股股份合共約佔本公司已發行股本約17.83%。
 - (b) 根據於二零零七年十一月十四日向一名獨立第三方發行之140,000,000份認股權證(可購買140,000,000股CIH持有之本公司股份)，CIH於140,000,000股股份中擁有淡倉。
 - (c) 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股股份合共約佔本公司已發行股本之1.88%。
 - (d) 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股股份合共約佔本公司已發行股本之17.35%。
- (ii) 董事於本公司之購股權權益已於下文「購股權計劃」一節作獨立披露。

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(B) 於本公司聯繫公司之股份權益

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	佔聯繫公司之 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	350 250	直接實益擁有 透過控制公司	35% 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%

除上述所披露者外，於二零零八年九月三十日，並無任何董事（根據證券及期貨條例第352條須予登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所）於本公司或其任何聯繫公司之股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除於以下「購股權計劃」一節所披露者外，於本期內任何時期，並無任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女獲授予可藉購入本公司之股份或債券之權利而獲得利益，或彼等曾有行使過此等權利；或本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排促使董事可於任何其他法人團體獲取同樣權利。

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之股東週年大會上按修訂之有關上市規則採納了一個新的購股權計劃（「計劃2002」）。計劃2002之目的乃為激勵或獎償參與者（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以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2007－2008年報中本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註36中概述。

以下為於計劃2002授出之購股權詳情及截至二零零八年九月三十日止六個月尚未行使購股權之變動概要：

參與者姓名 及類別	購股權數量							購股權 行使價 ⁽³⁾ 港幣元
	於二零零八年				於二零零八年			
	四月一日	本期間授出	本期間行使	本期間失效	九月三十日	授出購股權日期 ⁽¹⁾	行使購股權期限 ⁽²⁾	
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

購股權計劃 (續)

參與者姓名 及類別	購股權數量				於二零零八年		授出購股權日期 ⁽¹⁾	行使購股權期限 ⁽²⁾	購股權 行使價 ⁽³⁾ 港幣元
	於二零零八年 四月一日	本期間授出	本期間行使	本期間失效	於二零零八年 九月三十日				
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	
吳欣先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	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	
辛向東先生	4,000,000	-	-	(4,000,000)	-	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	
胡愛民先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	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	
張宜均先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	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	
張化橋先生	6,000,000	-	-	(6,000,000)	-	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	
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	48,940,000	-	-	(2,900,000)	46,040,000	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>125,940,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,900,000)</u>	<u>113,040,000</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，於二零零八年九月三十日，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		佔本公司 已發行股本 之百分比
		普通股數目 或淡倉	根據購股權持有 之相關股份數目	
楊循新女士	家族(附註)	1,040,560,527 (L)	10,000,000 (L)	37.65
		140,000,000 (S)	-	5.02
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1,040,560,527股本公司股份(為江鳴先生、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140,000,000股本公司股份中擁有淡倉(已於「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，於二零零八年九月三十日，並無人士(本公司董事除外，其權益載列於「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須根據證券及期貨條例第336條予以記錄之權益或淡倉。

遵守企業管治常規守則

本公司致力推行高企業管治水平。本公司於截至二零零八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之守則條文。

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標準守則作為其就董事進行證券交易之行為守則。向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零零八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二零零八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

本公司之審核委員會與管理層已審閱了本集團所採用之會計原則及通則，並討論了有關內部控制及財務匯報等事宜，包括全面審閱截至二零零八年九月三十日止六個月未經審核之中期財務報表。

審閱中期簡明綜合財務報表

本公司截至二零零八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發出之香港審閱委聘準則第2410號「由實體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，二零零八年十二月十九日