

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

二零一二年中期報告

傳 承 與 發 揚
追 求 卓 越



公司資料

註冊辦事處

26 Burnaby 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
王軍先生

非執行董事

陸繼強先生
戴敬明先生

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」）截至二零一二年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合全面收入表、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，以及本集團於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一二年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零一二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



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34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，包括於二零一二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，二零一二年十一月三十日

簡明綜合全面收入表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (重列) 港幣千元
收入	3	1,197,840	2,108,347
銷售成本		(831,945)	(1,484,088)
毛利		365,895	624,259
投資物業公允價值減少		(300,325)	(2,919)
認股權證之公允價值收益	16	-	960
其他收入及收益	4	137,233	80,590
市場推廣及銷售開支		(61,749)	(44,110)
行政費用		(111,580)	(89,114)
其他費用		(127,419)	(123,769)
財務成本	5	(190,429)	(211,612)
應佔聯營公司之溢利(虧損)		758	(6,064)
出售聯營公司之收益	6	377,423	-
除稅前溢利		89,807	228,221
稅項	7	(8,340)	(178,325)
本期間溢利	8	81,467	49,896
其他全面(開支)收入			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(35,242)	132,492
本期間全面收入總額		46,225	182,388

簡明綜合全面收入表 (續)

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (重列) 港幣千元
本期間溢利 (虧損) 歸屬：			
本公司擁有人		85,987	53,364
非控制權益		(4,520)	(3,468)
		81,467	49,896
全面收入 (開支) 總額歸屬：			
本公司擁有人		51,760	182,821
非控制權益		(5,535)	(433)
		46,225	182,388
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		3.08	1.91
攤薄		3.08	1.91

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	962,850	1,005,929
投資物業	11	1,314,496	1,645,526
預付租賃土地款		54,647	55,832
於聯營公司之權益		149,527	419,887
可供出售投資		2,960	2,960
附抵押銀行存款		513,560	—
總非流動資產		2,998,040	3,130,134
流動資產			
發展中物業		7,798,869	6,059,972
已竣工之待售物業		1,838,318	2,668,152
應收賬款	12	202,040	265,619
預付款、按金及其他應收款	13	1,915,465	1,366,384
應收聯營公司款項	21(b)(i)	190,687	113,324
持作買賣投資		27,015	—
預付所得稅		90,699	5,913
附抵押銀行存款		314,643	601,447
現金及銀行結存		1,978,169	1,913,030
		14,355,905	12,993,841
分類為持作銷售之資產		185,694	51,042
總流動資產		14,541,599	13,044,883
流動負債			
應付賬款	14	587,599	500,585
預售物業已收按金		2,225,893	864,298
其他應付款及應計負債		1,739,271	1,652,001
欠本公司主要股東款項	21(b)(ii)	105,904	11,594
應付聯營公司款項		—	67,085
應付稅項		1,326,763	1,545,788
付息之銀行及其他借款	15	3,227,124	5,036,936
衍生財務負債－認股權證	16	—	—
總流動負債		9,212,554	9,678,287
淨流動資產		5,329,045	3,366,596
總資產減流動負債		8,327,085	6,496,730

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一二年九月三十日

		二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
	附註		
股本及儲備			
股本	17	279,058	279,058
儲備		4,101,392	4,049,021
本公司擁有人應佔權益		4,380,450	4,328,079
非控制權益		65,253	70,788
權益總額		4,445,703	4,398,867
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	15	3,287,486	1,310,092
遞延稅項負債		593,896	787,771
總非流動負債		3,881,382	2,097,863
		8,327,085	6,496,730

簡明綜合權益變動表
截至二零一二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	繳入盈餘 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		
於二零一一年四月一日 (經審核)(如前所述) 採納新香港會計準則第12號 之修訂(附註2)	279,058	1,126,800	37,560	929	47,805	605,349	9,697	55,886	1,540,549	3,703,633	75,043	3,778,676
於二零一一年四月一日(重列)	279,058	1,126,800	37,560	929	47,805	601,330	9,697	55,886	1,378,971	3,538,036	75,043	3,613,079
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	129,457	-	-	-	129,457	3,035	132,492
出售電子時鐘至保留溢利	-	-	-	-	(624)	-	-	-	624	-	-	-
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	53,364	53,364	(3,468)	49,896
本期間全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(624)	129,457	-	-	53,988	182,821	(433)	182,388
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	-	-	2,816	-	2,816	-	2,816
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	47,181	730,787	9,697	58,702	1,432,959	3,723,673	74,610	3,798,283
於二零一二年四月一日 (經審核)(如前所述) 採納新香港會計準則第12號 之修訂(附註2)	279,058	1,126,800	37,560	929	64,059	775,370	9,697	56,052	2,139,825	4,489,350	70,788	4,560,138
於二零一二年四月一日(重列)	279,058	1,126,800	37,560	929	64,059	765,039	9,697	56,052	1,988,885	4,328,079	70,788	4,398,867
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(34,227)	-	-	-	(34,227)	(1,015)	(35,242)
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	85,987	85,987	(4,520)	81,467
本期間全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(34,227)	-	-	85,987	-	(5,535)	46,225
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	611	-	611
已失效購股權(附註)	-	-	-	-	-	-	-	(56,663)	56,663	-	-	-
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	279,058	1,126,800	37,560	929	64,059	730,812	9,697	-	2,131,535	4,380,450	65,253	4,445,703

附註：本公司全部購股權已於二零一二年九月二十三日失效。

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營活動產生(使用)之淨現金		
發展中物業增加	(1,137,743)	(1,329,038)
已竣工之待售物業減少	921,865	1,481,243
預售物業已收按金增加(減少)	1,352,681	(1,061,986)
已付稅項	(441,429)	(309,125)
其他經營現金流	(258,327)	(37,780)
	437,047	(1,256,686)
投資活動(使用)產生之淨現金		
購置物業、廠房及設備	(3,127)	(4,050)
出售物業、廠房及設備之所得款淨額	-	4,513
出售投資物業之所得款淨額	17,559	34,457
出售分類為持作銷售之資產之所得款淨額	106,837	61,787
出售聯營公司之所得款項	293,463	-
收購與物業有關之附屬公司(附註18)	(497,014)	-
墊付貸款	(347,379)	(12,264)
存放附抵押銀行存款	(122,291)	(22,144)
提取附抵押銀行存款	403,806	3,413
其他投資現金流	(124,742)	(19,954)
	(272,888)	45,758
融資活動(使用)產生之淨現金		
新增銀行及其他借款	3,092,416	1,201,879
償還銀行及其他借款	(2,925,014)	(614,630)
其他融資現金流	(249,603)	(234,852)
	(82,201)	352,397
現金及現金等值增加(減少)淨額	81,958	(858,531)
期初之現金及現金等值	1,913,030	1,897,256
匯率變化影響	(16,819)	39,109
期末之現金及現金等值	1,978,169	1,077,834
現金及現金等值結存分析		
現金及銀行結存	1,978,169	1,077,834

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所依據者一致。此外，本集團已於本期間首次採用以下有關按公允價值計入損益之財務資產之會計政策：

按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）之財務資產

按公允價值計入損益之財務資產分為兩類，包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定作按公允價值計入損益之財務資產。

一項財務資產將分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產時主要目的是為了近期銷售；或
- 屬於本集團集中管理之可識別金融工具組合一部分，並且實際按照短期獲利方式進行管理；或
- 屬於不被指定且有效對沖工具之衍生工具。

2. 主要會計政策 (續)

財務資產 (持作買賣之財務資產除外) 可於下列情況下於初步確認時指定作按公允價值計入損益計量：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現之計量或確認方面之不一致性；或
- 該財務資產構成一組財務資產或財務負債或財務資產及財務負債組合一部份，而根據本集團制定之風險管理或投資策略，該項資產之管理及績效乃以公允價值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具之合約一部份，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約 (資產或負債) 指定作按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益之財務資產按公允價值計量，而重新計量產生之公允價值變動則直接計入當期之損益內。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取之任何股息或利息。

於本中期期間，本集團亦已首次應用下列由香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 之修訂：

- 香港財務報告準則第7號 (修訂本)「披露 – 財務資產轉讓」
- 香港會計準則第12號 (修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第12號 (修訂本)「遞延稅項 – 收回相關資產」

根據香港會計準則第12號 (修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公允價值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非該假定在若干情況下被駁回。

本集團利用公允價值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號 (修訂本)，本公司董事審閱本集團之投資物業組合，並認為全部位於中華人民共和國 (「中國」) 之投資物業並非以業務模式，其旨在享用於持有投資物業期間所產生之絕大部份經濟利益，故香港會計準則第12號 (修訂本) 所載假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號 (修訂本)，本集團經考慮於出售投資物業時應付土地增值稅 (「土地增值稅」) 及企業所得稅 (「企業所得稅」) 後，就投資物業公允價值變動確認遞延稅項。過往，本集團按該等物業之全數賬面值均透過使用收回來確認投資物業之公允價值變動所產生之遞延稅項，且並無就投資物業之公允價值變動確認土地增值稅。香港會計準則第12號 (修訂本) 已追溯應用。

以下為上述會計政策變動對本期間及過往中期期間業績，按簡明綜合全面收入表所列項目之分項影響：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
稅項開支減少及本公司擁有人 應佔期內溢利增加	<u>73,190</u>	<u>5,972</u>
換算呈列貨幣所產生匯兌差額減少 及本公司擁有人應佔全面收入總額增加	<u>9,183</u>	<u>9,371</u>

2. 主要會計政策 (續)

以下為上述會計政策變動對本集團於上個財政年結日(即二零一二年三月三十一日)財務狀況之影響：

	於二零一二年 三月三十一日 (如前所列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	<u>(626,500)</u>	<u>(161,271)</u>	<u>(787,771)</u>
對淨資產之總影響	<u>(626,500)</u>	<u>(161,271)</u>	<u>(787,771)</u>
保留溢利	(2,139,825)	150,940	(1,988,885)
匯兌波動儲備	<u>(775,370)</u>	<u>10,331</u>	<u>(765,039)</u>
對權益之總影響	<u>(2,915,195)</u>	<u>161,271</u>	<u>(2,753,924)</u>

以下為上述會計政策變動對本集團於比較期初(即二零一一年四月一日)財務狀況之影響：

	於二零一一年 四月一日 (如前所列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 四月一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	<u>(485,224)</u>	<u>(165,597)</u>	<u>(650,821)</u>
對淨資產之總影響	<u>(485,224)</u>	<u>(165,597)</u>	<u>(650,821)</u>
保留溢利	(1,540,549)	161,578	(1,378,971)
匯兌波動儲備	<u>(605,349)</u>	<u>4,019</u>	<u>(601,330)</u>
對權益之總影響	<u>(2,145,898)</u>	<u>165,597</u>	<u>(1,980,301)</u>

2. 主要會計政策 (續)

對每股基本及攤薄盈利之影響

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經調整前之每股基本及攤薄盈利	0.46	1.70
有關應用香港會計準則第12號(修訂本) 之會計政策變動產生之調整	2.62	0.21
呈報之每股基本及攤薄盈利	<u>3.08</u>	<u>1.91</u>

3. 分類資料

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立組織及管理。經營分類之劃分與作為主要經營決策者(「主要經營決策者」)之本公司董事會為分配資源至各分類及評估其表現而定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。本集團經營及可報告分類如下：

- (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售。

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。以下為本集團按經營及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		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>1,192,381</u>	<u>2,101,200</u>	<u>1,762</u>	<u>3,023</u>	<u>3,697</u>	<u>4,124</u>	<u>1,197,840</u>	<u>2,108,347</u>
分類業績	<u>211,041</u>	<u>462,618</u>	<u>(299,169)</u>	<u>544</u>	<u>2,981</u>	<u>1,825</u>	<u>(85,147)</u>	<u>464,987</u>
未分配開支淨額							(24,632)	(28,551)
酒店經營收入							50,472	39,814
酒店經營開支							(57,258)	(62,444)
外匯匯兌(虧損)收益淨額							(8,072)	29,156
認股權證之公允價值收益							-	960
利息收入							26,692	1,975
財務成本							(190,429)	(211,612)
應佔聯營公司溢利(虧損)							758	(6,064)
出售聯營公司收益							<u>377,423</u>	<u>-</u>
除稅前溢利							<u>89,807</u>	<u>228,221</u>

分類業績指各經營及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、出售聯營公司之收益及稅項。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。

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	26,692	1,975
酒店經營收入	50,472	39,814
外匯匯兌收益淨額	–	29,156
來自聯營公司之項目管理費收入淨額	11,750	570
來自地方政府之補貼	20,364	14
其他	27,955	9,061
	<u>137,233</u>	<u>80,590</u>

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。因此，酒店經營所產生之開支計入其他開支。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	62,514	84,602
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	34,394	26,592
須於五年內全數償還其他貸款之利息	54,260	63,443
優先票據之利息	77,691	76,910
	<u>228,859</u>	<u>251,547</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(38,430)</u>	<u>(39,935)</u>
	<u>190,429</u>	<u>211,612</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. 出售聯營公司之收益

於二零一二年八月二十日，本集團訂立買賣協議，向第三方（「買家」）出售上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」，於中國成立之有限公司，其股份在上海證券交易所上市）20.05%權益，總代價為人民幣452,400,000元（相等於港幣553,178,000元）。於出售前，本集團擁有上海豐華21.13%權益，有關投資之前採用權益會計法以於聯營公司之投資入賬。

於二零一二年九月六日，本集團完成買賣協議項下首批上海豐華10.64%權益，現金代價為人民幣240,000,000元（相等於港幣293,463,000元），據此，本集團不再可行使對上海豐華之重大影力。於二零一二年九月六日，本集團將待完成之9.41%部分權益列賬為指定作按公允價值計入損益之財務資產，並分類為持作銷售，而餘下1.08%權益則為持作買賣投資，其公允價值分別為港幣230,713,000元及港幣26,324,000元。此項交易導致本集團於損益賬中確認收益如下：

	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
出售10.64%權益之所得現金	293,463
保留10.49%權益之公平價值，按市場報價	257,037
於聯營公司投資21.13%權益之賬面值	(174,471)
匯兌重整	1,394
	<hr/>
於損益賬中確認出售聯營公司之收益	377,423

於二零一二年九月二十日，本集團完成買賣協議項下第二批上海豐華2.13%權益，現金代價為人民幣48,000,000元（相等於港幣58,693,000元）。預期最後一批上海豐華7.28%權益將於二零一二年十二月完成。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (重列) 港幣千元
中國企業所得稅		
本期間撥備	126,089	177,895
中國土地增值稅	69,432	78,760
遞延稅項 (附註)	(187,181)	(78,330)
	<hr/>	<hr/>
本期間稅項總列支	8,340	178,325

本集團於兩個期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據於中國經營之附屬公司之應課稅溢利，按本集團經營所在地適用之稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而計算出來之稅項列支。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

附註：截至二零一二年九月三十日及二零一一年九月三十日止六個月內已確認之遞延稅項主要來自以下各項之合併影響：(i)解除在業務合併項下收購物業持有附屬公司時對發展中物業之賬面值之公允價值調整相關之暫時差額撥回所產生之遞延稅項負債。該等遞延稅項負債乃於該等附屬公司出售物業時解除；(ii)解除因投資物業公允價值減少而產生之遞延稅項負債；及(iii)確認因出售聯營公司之未變現收益而產生之遞延稅項負債。

8. 本期間溢利

本期間溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
土地及酒店物業及酒店經營之其他資產之折舊 (計入「其他費用」 [#])	23,397	22,985
其他物業、廠房及設備之折舊	6,400	6,916
減：於發展中物業資本化之款項	(2,164)	(1,252)
	27,633	28,649
預付租賃土地款攤銷	697	684
外匯匯兌虧損淨額	8,072	–
出售物業、廠房及設備之虧損	84	–
其他應收款項之減值虧損(計入「其他費用」)	5,333	–
已竣工待售物業之減值虧損 (計入「其他費用」)(附註)	33,137	–
已竣工物業延遲交付之利息賠償 (計入「其他費用」 [#])	–	57,839

[#] 簡明綜合全面收入表中「其他費用」包括酒店經營產生之折舊及其他費用合共港幣57,258,000元(二零一一年：港幣62,444,000元)。

附註：截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團根據物業之評估售價，就已竣工待售物業確認減值虧損港幣33,137,000元。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利港幣85,987,000元（二零一一年（重列）：港幣53,364,000元及已發行普通股數目2,790,582,857（二零一一年：2,790,582,857）股為基礎計算。

計算該等期間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相關期間之平均市價並因此對每股盈利具有反攤薄作用。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一二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3,127,000元（二零一一年：港幣4,050,000元）。此外，本集團出售若干賬面值為港幣84,000元（二零一一年：港幣4,341,000元）之物業、廠房及設備。

11. 投資物業

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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	1,095,377	1,424,463
在建投資物業－按成本	219,119	221,063
	<u>1,314,496</u>	<u>1,645,526</u>

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團出售賬面值為港幣17,559,000元（二零一一年：港幣34,457,000元）之投資物業。

本集團之已竣工投資物業於二零一二年九月三十日及二零一二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名董事簽署，彼為香港測量師學會會員。

11. 投資物業 (續)

有關估值乃經考慮資本化租金收入淨額或(倘適合)經參考位於相同地區及處於相同情況下之同類物業之近期交易價市場資料達致。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經分析市場銷售交易所得之收益率以及估值師對物業投資者之市場預期之認識而作出。

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作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。於報告期末，已竣工投資物業位於蘇州沿海國際中心，總賬面值港幣745,885,000元(二零一二年三月三十一日：港幣1,016,493,000元)仍然維持空置。於二零一二年九月二十八日，本集團與主要股東深圳控股有限公司(「深圳控股」)就出售本集團全資附屬公司蘇州新發展投資有限公司(「蘇州新發展」，持有蘇州沿海國際中心全部權益)訂立總協議。於二零一二年十月十六日，本集團就此簽署有條件買賣協議。有關詳情載於附註22。

在建投資物業於二零一二年九月三十日及二零一二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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	3,234	14,584
31 – 60日	7,372	618
61 – 90日	4,978	11,208
90日以上	186,456	239,209
	202,040	265,619

13. 預付款、按金及其他應收款

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款(附註a)	252,001	222,191
未來收購土地使用權之按金(附註b)	883,485	804,862
預付經營費用及其他按金	370,377	277,651
應收貸款(附註c)	409,602	61,680
	1,915,465	1,366,384

13. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

- (a) 於二零一二年九月三十日，計入其他應收款為應收一非控股權益之港幣60,522,000元（二零一二年三月三十一日：港幣61,059,000元）之款項，其為無抵押、非貿易、免息及預期將於報告期末起計一年內收回。
- (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。港幣61,878,000元（二零一二年三月三十一日：港幣62,328,000元）之款項已支付予非控股權益，有關款項已由向本集團抵押之土地使用權悉數抵押。港幣193,108,000元（二零一二年三月三十一日：港幣92,669,000元）之款項已支付予獨立第三方，有關款項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。
- (c) 於二零一二年九月三十日應收一非控股權益之應收貸款港幣287,326,000元（二零一二年三月三十一日：港幣61,680,000元）為無抵押、按年率6.56%計息，並均於報告期末起十二個月內償還。於二零一二年九月三十日後，應收一非控股權益之應收貸款港幣226,188,000元已獲結清。應收一獨立第三方之餘下貸款為港幣122,276,000元（二零一二年三月三十一日：無）按年利率9.50%計息，並由一間在中國從事物業開發業務之中國公司之股權作抵押。本公司董事估計，該款項將於報告期末起計未來十二個月內收回。因此，該款項列為流動資產。

14. 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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	228,842	277,717
31 – 60日	53,035	21,445
61 – 90日	66,489	12,425
90日以上	239,233	188,998
	587,599	500,585

15. 附息之銀行及其他借款

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期		
銀行貸款－有抵押	574,953	2,525,408
其他貸款－有抵押	1,638,136	1,529,305
其他貸款－無抵押	14,004	–
優先票據－有抵押	1,000,031	982,223
	<u>3,227,124</u>	<u>5,036,936</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押	2,309,276	791,977
其他貸款－有抵押	978,210	518,115
	<u>3,287,486</u>	<u>1,310,092</u>
	<u>6,514,610</u>	<u>6,347,028</u>
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內	515,000	2,499,008
於第二年內	728,084	74,017
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,291,605	302,502
五年以後	289,587	415,458
	<u>2,824,276</u>	<u>3,290,985</u>
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）	59,953	26,400
	<u>2,884,229</u>	<u>3,317,385</u>
其他貸款償還期：		
一年內	2,652,171	2,511,528
於第二年內	978,210	518,115
	<u>3,630,381</u>	<u>3,029,643</u>
	<u>6,514,610</u>	<u>6,347,028</u>

15. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 計入其他貸款為有關與中國信託公司的信託安排金額港幣1,124,575,000元（二零一二年三月三十一日：港幣1,134,550,000元）。該信託安排一般涉及(i)轉讓本集團於一間指定項目公司的股權至一間信託公司以換取定額代價；(ii)本集團保留對該項目公司的控制權，故此亦對於其餘下的權益擁有控制權；(iii)信託公司於預設期間內收取定額收入；(iv)本集團承諾於預設期間內購回，而信託公司於預設期間內有責任向本集團出售有關股權。因此，有關信託安排被視為以融資安排形式列賬，而非以出售項目公司的股權列賬。

信託安排附有年利率介乎14.19%至17.30%（二零一二年三月三十一日：14.19%至17.30%）計息，並於報告期末起計兩至三個月（二零一二年三月三十一日：八至九個月）內到期償還。

- (b) 本集團於二零一二年九月三十日之其餘其他貸款乃自中國信託公司借入，附有年利率介乎17.55%至18.50%（二零一二年三月三十一日：12.82%至17.55%），年期為兩年（二零一二年三月三十一日：15個月至3年）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣5.69萬元（二零一二年三月三十一日：港幣5.7萬元）之若干發展中物業；
 - (ii) 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
 - (iii) 本公司若干附屬公司之公司擔保。

15. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

- (c) 於二零一二年九月三十日，本集團之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2.77億元（二零一二年三月三十一日：港幣8,600萬元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣4.13億元（二零一二年三月三十一日：港幣4.37億元）之若干土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣6.71萬元（二零一二年三月三十一日：港幣8.49萬元）之若干投資物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣6.66萬元（二零一二年三月三十一日：港幣3.80萬元）之若干銀行存款；
 - (v) 本集團賬面總值約為港幣21.70億元（二零一二年三月三十一日：港幣28.52億元）之若干發展中物業；
 - (vi) 本集團賬面總值約為港幣800萬元（二零一二年三月三十一日：港幣2.02億元）之若干已竣工之待售物業；及
 - (vii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (d) 本集團附息之銀行及其他借款（優先票據除外）之實際利率範圍（其亦與已訂約利率相若）如下：

	二零一二年九月三十日		二零一二年三月三十一日	
	借款 港幣千元	利率	借款 港幣千元	利率
實際利率：				
定息借款	2,817,039	6.63%至 18.50%	1,726,682	6.10%至 17.55%
浮息借款	2,697,540	1.55%至 13.56%	3,638,123	1.55%至 13.56%

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。

15. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

(e) 優先票據

於二零一二年九月三十日，優先票據乃以本集團約港幣6,100萬元（二零一二年三月三十一日：港幣6,200萬元）之若干銀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押記作抵押。

16. 衍生財務負債－認股權證

於二零一二年九月三十日，本公司有111,622,500份（二零一二年三月三十一日：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元認購本公司最多達111,622,500股（二零一二年三月三十一日：111,622,500股）每股面值港幣0.10元之新普通股。認股權證於二零一二年十一月八日到期。

該等認股權證歸類為衍生財務負債，按公允價值計量，其變動乃於損益賬中確認。

認股權證於二零一二年九月三十日及二零一二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，均為港幣零元。該模式所用之輸入值如下：

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
行使價	港幣 1.23元	港幣1.23元
股價	港幣 0.30元	港幣0.27元
波幅	43.5%	62.3%
無風險利率	0.200%	0.126%
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），故主觀輸入假設之變動可對公允價值之估計構成重大影響。

17. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
二零一二年三月三十一日及		
二零一二年九月三十日		
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：		
二零一二年三月三十一日及		
二零一二年九月三十日		
每股面值港幣0.10元之普通股	2,790,582,857	279,058

18. 收購與物業有關之附屬公司

於二零一二年五月三十一日，本集團向第三方金威集團有限公司（「金威」，本集團擁有20%權益之聯營公司）收購額外80%股權，現金代價為港幣551,347,000元，據此，控制權已轉移本集團。金威擁有全資附屬公司瀋陽榮天房地產開發有限公司，該公司為在中國從事物業開發業務之實體。於完成收購事項後，金威成為本集團之全資附屬公司。該收購以購買資產及負債（而非業務合併）入賬，因為所得資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定之業務。

交易收購所得之資產淨值如下：

	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收購淨資產：	
物業、廠房及設備	396
附抵押銀行存款	513,560
已竣工之待售物業	115,489
發展中物業	613,549
預付款、按金及其他應收款	61,165
應收本集團款項	70,819
預付所得稅	43,718
現金及銀行結存	54,333
應付賬款	(49,291)
其他應付款及應計負債	(766,236)
附息銀行及其他借款	(22,063)
	635,439
支付方式：	
現金	551,347
現時持有金威20%權益之賬面值	84,092
	635,439

18. 收購與物業有關之附屬公司 (續)

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：

	截至二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
現金代價	(551,347)
已收購現金及銀行結存	<u>54,333</u>
收購與物業有關之附屬公司之現金及現金等值淨流出	<u>(497,014)</u>

計入截至二零一二年九月三十日止期間之綜合收入及溢利分別為港幣63,564,000元及港幣19,646,000元，乃由於收購事項導致金威注入額外業務而產生。

19. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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	4,043,113	4,001,232
— 授予聯營公司之銀行融資	12,228	<u>123,361</u>
	4,055,341	<u>4,124,593</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，原因是償還期短及拖欠率低。

20. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下之資本承擔：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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>61,138</u>	<u>61,680</u>
已授權但未訂約：		
收購投資物業	<u>210,315</u>	<u>212,181</u>

21. 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3,590萬元之個人按揭貸款（「該等貸款」），為本集團之若干位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。根據該重新融資安排，本集團將該等物業出售予該等高級管理人員，使彼等得以與一家銀行安排個人按揭貸款，貸出之所得款乃用於結清應付本集團之代價。本集團負責該等貸款之利息及本金之支付，並通過若干信託契據及其他安排，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所得款記錄為其他貸款，以反映上述之重新融資安排之商業實質。截至二零一二年三月三十一日止年度，該等物業已予出售，而該等貸款亦獲償還。
- (ii) 於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收取項目管理費收入淨額港幣11,750,000元（二零一一年：港幣570,000元）。

21. 有關連人士交易 (續)

(b) 有關連人士之未付結餘：

(i) 本集團與其聯營公司之結餘為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(ii) 應付本公司主要股東款項指應付持有本公司36.58%權益之Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。本公司若干董事為CIH之董事及股東。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
短期福利	7,238	8,698
以股份支付款項	136	733
結束僱用後福利	84	58
	<hr/>	<hr/>
已付主要管理人員薪酬總計	7,458	9,489

22. 報告期末後事件

於二零一二年十月十六日，本集團與主要股東深圳控股（連同其附屬公司，合稱「深圳控股集團」，持有本公司全部股本權益約22.62%）訂立有條件買賣協議，據此本集團將(i)出售而深圳控股集團將收購本集團全資附屬公司蘇州新發展全部註冊資本及其股東貸款，現金代價為人民幣550,000,000元（相等於約港幣670,732,000元）；及(ii)將收購而深圳控股集團將出售深圳控股集團之全資附屬公司惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」）註冊資本30%及其股東貸款，現金代價為人民幣214,780,300元（相等於約港幣261,927,000元）（合稱「出售及收購事項」）。

蘇州新發展及其附屬公司主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理業務。惠州深業主要在中國從事物業開發業務。出售及收購事項已於二零一二年十一月十九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。出售及收購事項於已獲授權刊發之本簡明綜合財務報表日期並尚未完成，仍有待達成若干先決條件。

有關交易之詳情載於本公司於二零一二年十一月二日發行之通函內。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：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11.98億元，較去年同期之港幣21.08億元減少約43%。本期間收入減少乃由於期內已竣工及交付予買家之物業數量較少。

本期間之除稅前溢利為港幣9,000萬元，較上年同期減少約61%。由於出售一間聯營公司之收益，本公司擁有人應佔本期間溢利為港幣8,600萬元，較上年同期增加約61%。

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11.92億元，較上年同期之港幣21.01億元減少約43%，而本集團交付之總建築面積則減少44%至86,538平方米（二零一一年：155,157平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自銷售上海麗水馨庭第二期、大連沿海國際中心第一期、武漢賽洛城第四期A區、北京麗水佳園第三期及瀋陽賽洛城第一及二期，分別佔物業銷售收入總額約36%、16%、9%、5%及5%。餘下29%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目（即鞍山智慧新城、北京賽洛城、上海麗水馨庭、東莞麗水佳園及武漢賽洛城）之前期剩餘存貨。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展 (續)

期內，本集團錄得合約銷售港幣19.58億元(二零一一年：港幣11.62億元)，總建築面積約177,775平方米(二零一一年：76,151平方米)。

於二零一二年九月三十日，本集團自預售其總建築面積約201,426平方米之發展中物業(主要為瀋陽渾南項目第三期、東莞麗水佳園第四期、鞍山智慧新城第三期及北京賽洛城第四期西區(A1及A2)之預售)所產生銷售收入總額約港幣16.49億元，該等物業預期於本財政年度下半年竣工及交付。

物業投資

物業租賃收入自去年同期之港幣300萬元減少約42%至港幣180萬元。本期間租金收入主要來自蘇州沿海國際中心及北京賽洛城零售商舖之物業。租金收入減少乃主要由於北京賽洛城若干零售商舖在本期間開始時出售。

於本期間，物業投資分類轉盈為虧，由上年同期溢利港幣50萬元變成虧損港幣2.992億元，此乃由於期內投資物業錄得重大重估虧絀港幣3.003億元，而上年同期則錄得重估虧絀港幣290萬元。期內重估虧絀主要包括蘇州沿海國際中心辦公室及商舖之重估虧絀港幣2.626億元，有關金額乃經參考報告期末後就出售該等物業訂立之協議所訂之售價後得出。

物業管理

於本期間，本集團之物業管理業務錄得溢利約港幣300萬元，去年同期則為港幣180萬元。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)

毛利率

本期間之毛利率約為31%，低於上一財政年度全年之整體毛利率約33%（見截至二零一二年三月三十一日止年度之年報）。有關減少主要由於期內竣工並交付予買家之物業售價水平較低。

認股權證之公允價值收益

於二零一二年九月三十日，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。由於本公司股價低於期內之經調整行使價，故期初及期末認股權證之公允價值均為零，因此期內並無產生認股權證之公允價值變動。

其他收入

本期間之其他收入為港幣1.372億元，而上年同期則為港幣8,060萬元。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之酒店業務收入港幣5,050萬元（二零一一年：港幣3,980萬元）、銀行利息收入港幣2,670萬元（二零一一年：港幣200萬元）、地方政府之補貼港幣2,040萬元（二零一一年：無）以及聯營公司項目管理費用收入淨額港幣1,180萬元（二零一一年：港幣60萬元）。計入上年同期因人民幣兌美元升值，計入上年同期之其他收入亦包括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2,920萬元。

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上年同期之港幣4,410萬元增加至港幣6,170萬元，此乃由於本集團加大銷售活動力度以推廣其合約銷售所致。期內合約銷售額由上年同期約港幣11.62億元增至約港幣19.58億元。

因應本集團經營活動增加，行政費用由上年同期之港幣8,910萬元增加至港幣1.116億元。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。

其他費用

本期間之其他費用為港幣1.274億元，而上年同期則為港幣1.238億元。其他費用主要包括蘇州萬豪酒店之折舊撥備及酒店經營費用港幣5,730萬元（二零一一年：港幣6,240萬元），以及已竣工待售物業之減值虧損港幣3,310萬元（二零一一年：無）。計入上年同期之其他費用亦包括因延遲向買家交付若干竣工物業而賠償利息港幣5,780萬元。

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，包括優先票據之利息）港幣2.289億元，較上年同期產生之港幣2.515億元減少約9%。本期間計入損益賬之利息費用為港幣1.904億元，而上年同期則為港幣2.116億元。儘管期末獲取若干新銀行及其他借款，該項減少主要由於期內中途償還若干銀行及其他借款所致。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

出售聯營公司之收益

期內，本集團訂立買賣協議，按總代價人民幣4.524億元（相等於約港幣5.532億元）向第三方出售所持上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）21.13%之總持股量中之20.05%權益。於二零一二年九月六日，本集團已完成向買家轉讓上海豐華10.64%權益，因此本集團已不能對上海豐華行使重大影響力。於二零一二年九月三十日，本集團仍保留餘下10.49%權益，其中9.41%仍待完成買賣協議下之轉讓，故將之列賬為指定作按公允價值計入損益之財務資產，並分類為持作銷售，而1.08%權益則分類為持作買賣投資，其公允價值分別為港幣2.307億元及港幣2,630萬元。此項交易導致本集團於損益賬中確認收益港幣3.774億元。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一二年連續九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之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一二年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣28.06億元（二零一二年三月三十一日：港幣25.14億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	2,676,706	2,384,061
港幣	7,453	1,051
美元	122,213	129,365
	<u>2,806,372</u>	<u>2,514,477</u>

於二零一二年九月三十日，本集團之淨借款額（附息之銀行以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37.08億元（二零一二年三月三十一日：港幣38.33億元）。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）由二零一二年三月三十一日之87%（重列）減少約4%至83%。淨負債與權益總額比率下降，主要由於本集團於二零一二年九月三十日之淨借款減少引致。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零一二年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	515,000	2,499,008
於第二年內	728,084	74,017
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,291,605	302,502
五年以後	289,587	415,458
	<u>2,824,276</u>	<u>3,290,985</u>
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)	59,953	26,400
其他貸款償還期：		
一年內	2,652,171	2,511,528
於第二年內	978,210	518,115
	<u>3,630,381</u>	<u>3,029,643</u>
	<u>6,514,610</u>	<u>6,347,028</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：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	4,934,922	4,514,637
港幣	59,953	28,600
美元	1,519,735	1,803,791
	<u>6,514,610</u>	<u>6,347,028</u>

附息之銀行及其他借款乃按正常商業條款釐定。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

- (a) 於二零一二年九月三十日，本集團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2.77億元 (二零一二年三月三十一日：港幣8,600萬元) 之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣4.13億元 (二零一二年三月三十一日：港幣4.37億元) 之土地及酒店物業；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣6.71億元 (二零一二年三月三十一日：港幣8.49億元) 之投資物業；
 - (iv) 本集團若干賬面總值約為港幣6.66億元 (二零一二年三月三十一日：港幣3.80億元) 之銀行存款；
 - (v) 本集團若干賬面總值約為港幣27.39億元 (二零一二年三月三十一日：港幣34.22億元) 之發展中物業；
 - (vi) 本集團若干賬面總值約為港幣800萬元 (二零一二年三月三十一日：港幣2.02億元) 之已竣工之待售物業；
 - (vii) 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
 - (viii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零一二年九月三十日，優先票據 (包含於其他借款內) 乃以本集團約港幣6,100萬元 (二零一二年三月三十一日：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。

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之匯率稍為下降。本集團之重大資產（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。董事預期於可見將來任何外幣兌人民幣匯率之波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零一二年九月三十日，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40.43億元（二零一二年三月三十一日：港幣40.01億元）。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1,200萬元（二零一二年三月三十一日：港幣1.23億元）之擔保。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

期後事件

於二零一二年十月十六日，本集團與主要股東深圳控股有限公司（「深圳控股」），連同其附屬公司，合稱「深圳控股集團」，持有本公司全部股本權益約22.62%）訂立若干有條件買賣協議，據此本集團將(i)出售而深圳控股集團將收購本公司全資附屬公司蘇州新發展投資有限公司（「蘇州新發展」）全部註冊資本及其股東貸款，現金代價為人民幣550,000,000元（相等於約港幣670,732,000元）；及(ii)將收購而深圳控股集團將出售深圳控股集團之全資附屬公司惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」）註冊資本30%及其股東貸款，現金代價為人民幣214,780,300元（相等於約港幣261,927,000元）（合稱「出售及收購事項」）。

蘇州新發展及其附屬公司主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理業務。惠州深業主要在中國從事物業開發業務。出售及收購事項已於二零一二年十一月十九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。出售及收購事項於已獲授權刊發之本簡明綜合財務報表日期並尚未完成，仍有待達成若干先決條件。

有關交易之詳情載於本公司於二零一二年十一月二日發行之通函內。

管理層討論及分析 (續)

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鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

展望

於二零一二年上半年，我們見到中央政府繼續對房地產行業實施嚴格政策，其中包括限購住房和收緊行業信貸等措施，務求壓抑投機及投資需求。儘管近期在當局放寬貨幣政策及發展商採取下調價格策略的影響下，市場出現有限的反彈，但本集團認為下半年房地產市場對於物業發展商而言仍然波動和具挑戰性，而且物業發展商之間的市場競爭仍然激烈。

儘管對面充滿挑戰的環境，但由於預期中國經濟長期持續增長，加上持續都市化及日漸增長的中產階層對改善居住環境的需求殷切，從而產生強勁的住房需求，因此本集團對物業市場的長遠發展持樂觀態度。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。近年來，本集團致力發掘物業發展項目的共同投資商機，一方面可擴大其物業發展組合，另一方面不會構成過份債務負擔。

本集團將繼續專注發展其地域分佈優越之優質物業組合、優化土地儲備及增強產品競爭力。本集團亦將充分利用其卓越之公司品牌及其在中國房地產市場的悠久經驗。此外，在信貸緊縮的環境下，本集團將會積極尋求其他資金，以開拓財政資源並為本集團的持續發展提供支持。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一二年九月三十日，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所之標準守則（「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)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
江 鳴先生	(a)、(b)及(c)	-	1,020,841,319 (L)	36.58%
陶 林先生	(a)、(b)及(c)	-	1,020,841,319 (L)	36.58%
鄭榮波先生	(a)、(b)及(c)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
林振新先生	(a)、(b)及(c)	2,080,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.66%

L：好倉

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) 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21.56%、江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%、鄭榮波先生持有5.38%、林振新先生持有3.30%、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484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。
- (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載列於上文附註(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載列於上文附註(a)。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之約17.35%。

(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* (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	2,156	直接實益擁有	21.56%
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%
鄭榮波先生	538	直接實益擁有	5.38%
林振新先生	330	直接實益擁有	3.30%

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，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

於二零零二年九月二十四日，本公司根據聯交所宣佈修訂有關購股權計劃之上市規則採納一項購股權計劃（「計劃2002」）。由於計劃2002於二零一二年九月二十三日到期屆滿，故本公司其後已終止計劃2002，並於二零一一年九月十四日在本公司股東週年大會上採納新購股權計劃（「計劃2011」）。計劃2002終止之前，所有其項下已授出但未獲行使之購股權將繼續有效且須按計劃2002之條文予以行使。

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。

購股權計劃 (續)

以下為計劃2002項下於本期間尚未行使之購股權：

參與者 姓名或類別	購股權數量				於 二零一二年 九月三十日	購股權 授出 日期 ⁽²⁾	購股權 行使 期限 ⁽³⁾	購股權 行使價 ⁽⁴⁾ 港幣元
	於 二零一二年 四月一日	本期間 授出	本期間 行使	本期間 失效 ⁽¹⁾				
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
其他員工及 參與者								
合計	34,840,000	-	-	(34,840,000)	-	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>83,840,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(83,840,000)</u>	<u>-</u>			

附註：

- (1) 期內83,840,000份(二零一一年：無)購股權於購股權之可行使期間屆滿後失效。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

直至本報告日期，自於二零一一年九月十四日採納計劃2011以來，概無據其授出購股權。

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，於二零一二年九月三十日，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／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）	1,020,841,319 (L)	36.94%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L)	22.62%

L：好倉

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以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）（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，於二零一二年九月三十日，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高標準之企業管治。本公司已採納及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「新企業管治守則」，前稱為企業管治常規守則）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

新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。一位非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一二年九月三日舉行之股東週年大會。兩位非執行董事及一位獨立非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一二年十一月十九日舉行之股東特別大會。

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（「標準守則」）作為其就董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，董事確認於截至二零一二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二零一二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二零一二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

本公司截至二零一二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，二零一二年十一月三十日