

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

二零一三年中期報告



傳 承 與 發 揚

追 求 卓 越



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

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」）截至二零一三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，以及本集團於二零一三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一三年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零一三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

吾等已審閱列載於第5至36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，包括於二零一三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，二零一三年十一月二十八日

簡明綜合損益表及其他全面收入表

截至二零一三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收入	3	1,280,123	1,197,840
銷售成本		(973,218)	(831,945)
毛利		306,905	365,895
投資物業公允價值減少		-	(300,325)
其他收入及收益	4	95,284	137,233
市場推廣及銷售開支		(48,676)	(61,749)
行政費用		(142,136)	(111,580)
其他費用		(41,790)	(127,419)
財務成本	5	(210,869)	(190,429)
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)溢利		(6,406)	758
應佔合營企業之虧損		(4,586)	-
出售聯營公司之收益	7	-	377,423
除稅前溢利		131,736	89,807
稅項	8	(98,892)	(8,340)
本期間溢利	9	32,844	81,467
其他全面收入(開支)			
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		128,691	(35,242)
本期間全面收入總額		161,535	46,225

簡明綜合損益表及其他全面收入表（續）

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利（虧損）歸屬：			
本公司擁有人		34,168	85,987
非控制權益		(1,324)	(4,520)
		32,844	81,467
全面收入（開支）總額歸屬：			
本公司擁有人		160,529	51,760
非控制權益		1,006	(5,535)
		161,535	46,225
每股盈利		港仙	港仙
基本	10	1.22	3.08
攤薄		不適用	3.08

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

		二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	248,620	251,068
投資物業	12	230,416	226,222
預付租賃土地款		54,938	54,641
應收貸款	13	378,372	–
於聯營公司之權益		173,099	178,124
於合營企業之權益		334,824	159,897
應收聯營公司款項	22(b)(iv)	245,729	240,087
應收合營企業款項	22(b)(v)(vi)	149,603	123,828
可供出售投資		178,525	175,329
總非流動資產		1,994,126	1,409,196
流動資產			
發展中物業		8,095,469	6,865,152
已竣工之待售物業		1,450,102	1,376,209
應收賬款	14	34,414	37,755
預付款、按金及其他應收款	15	2,065,981	2,763,480
應收聯營公司款項	22(b)(ii)(iii)	171,414	155,360
應收合營企業款項	22(b)(v)(vii)	713,725	75,535
應收客戶工程款		40,574	–
持作買賣投資		25,700	22,306
預付所得稅		24,536	4,481
附抵押銀行存款		1,149,515	831,631
現金及銀行結餘		1,560,708	1,793,085
分類為持作銷售之資產		15,332,138	13,924,994
總流動資產		–	674,722
總流動資產		15,332,138	14,599,716

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款	16	436,656	465,666
預售物業已收按金		1,534,845	1,362,164
其他應付款及應計負債		1,192,937	1,431,708
應付客戶工程款		-	14,351
欠本公司主要股東款項	22(b)(i)	3,681	16,638
應付稅金		1,069,663	1,439,737
附息之銀行及其他借款	17	2,655,540	1,062,761
		6,893,322	5,793,025
分類為持作銷售之負債		-	557,891
總流動負債		6,893,322	6,350,916
淨流動資產		8,438,816	8,248,800
總資產減流動負債		10,432,942	9,657,996
股本及儲備			
股本	18	279,058	279,058
儲備		4,306,441	4,145,912
本公司擁有人應佔權益		4,585,499	4,424,970
非控制權益		90,656	80,036
權益總額		4,676,155	4,505,006
非流動負債			
附息之銀行及其他借款	17	5,356,208	4,735,904
遞延稅項負債		400,579	417,086
總非流動負債		5,756,787	5,152,990
		10,432,942	9,657,996


簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總入盈餘 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	職工 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一二年四月一日	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 本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	(34,227)	-	-	-	(34,227)	(1,015)	(35,242)
本期間全面(開支)收入總額 確認以權益結算之股份支付 已失效購股權(附註)	-	-	-	-	-	(34,227)	-	-	85,987	51,760	(5,535)	46,225
	-	-	-	-	-	-	-	611	-	611	-	611
	-	-	-	-	-	-	(56,663)	(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
於二零一三年四月一日	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 本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	126,361	-	-	-	126,361	2,330	128,691
	-	-	-	-	-	(9,999)	-	-	34,168	34,168	(1,324)	32,844
本期間全面收入總額 出售物業有關之附屬公司之股本權益	-	-	-	-	-	126,361	-	-	34,168	160,529	1,006	161,535
	-	-	-	-	-	(9,999)	-	-	9,999	-	9,614	9,614
於二零一三年九月三十日(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

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）

截至二零一三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

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
經營活動(使用)產生之淨現金			
發展中物業增加		(1,038,988)	(1,137,743)
已竣工之待售物業減少		737,613	921,865
持作買賣投資增加		-	(26,324)
預售物業已收按金增加		167,520	1,352,681
已付稅項		(540,206)	(441,429)
其他經營現金流		(503,242)	(232,003)
		(1,177,303)	437,047
投資活動使用之淨現金			
購置物業、廠房及設備		(2,082)	(3,127)
出售物業、廠房及設備之 所得款項淨額		193	-
出售投資物業之所得款項淨額		-	17,559
出售分類為持作銷售之資產之 所得款項淨額		8,131	106,837
出售聯營公司之所得款項		-	293,463
出售與物業有關之附屬公司之 所得款項	6	113,052	-
收購與物業有關之附屬公司	19	-	(497,014)
墊付貸款		-	(347,379)
合營公司獲墊款		(663,965)	-
存放附抵押銀行存款		(321,546)	(122,291)
提取附抵押銀行存款		3,662	403,806
其他投資現金流		(15,583)	(124,742)
		(878,138)	(272,888)

簡明綜合現金流量表（續）

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
融資活動產生（使用）之淨現金		
新增銀行及其他借款	2,681,637	3,092,416
償還銀行及其他借款	(552,948)	(2,925,014)
已付利息	(347,024)	(182,518)
其他融資現金流	(12,957)	(67,085)
	<u>1,768,708</u>	<u>(82,201)</u>
現金及現金等值（減少）增加淨額	(286,733)	81,958
期初之現金及現金等值	1,793,085	1,913,030
匯率變化之影響	<u>54,356</u>	<u>(16,819)</u>
期末之現金及現金等值		
現金及銀行結存	<u>1,560,708</u>	<u>1,978,169</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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。

截至二零一三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二零一三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新訂及經修訂香港財務報告準則（「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7號修訂本

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則

第11號及香港財務報告準則第12號修訂本

香港財務報告準則第10號

香港財務報告準則第11號

香港財務報告準則第12號

香港財務報告準則第13號

香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）

香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）

香港會計準則第1號修訂本

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號

二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改進（香港會計準則第1號之修訂除外）

披露— 財務資產與財務負債互相抵銷
綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益
之披露：過渡性指引

綜合財務報表

合營安排

於其他實體權益之披露

公允價值計量

僱員福利

於聯營公司及合營企業之投資

其他全面收益項目之呈列

露天礦場生產階段之剝採成本

2. 主要會計政策 (續)

有關綜合、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂），連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡性指引的修訂。由於香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）僅處理獨立財務報表，因此並不適用於該等簡明綜合財務報表。

應用該等準則的影響載列如下。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關編製綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）-詮釋第12號「綜合列賬－特別目的實體」之規定。此準則採用單一控制模式，視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報之風險承擔或權利、及能否對被投資公司行使權力以影響回報金額，以釐定應否合併被投資公司之賬目。由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定是否有權控制被投資公司之會計政策。採用此準則對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，將合營安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該等安排下之權力及責任，考慮其結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定一項安排之類型。合營安排若按香港財務報告準則第11號歸類為合營業務，則按共同營運商所佔合營業務之權益為限以分項總計法確認。所有其他合營安排則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法在本集團之簡明綜合財務報表內入賬。會計政策中不再有按比例合併之選擇權。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號以單一來源之公允價值計量指引，取代個別準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦就有關金融工具及非金融工具之公允價值計量包含廣泛披露規定。一些有關金融工具須於簡明綜合財務報表作出特別披露。採用香港財務報告準則第13號對本集團資產及負債之公允價值計量並無任何重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第1號修訂本「其他全面收益項目之呈列」


香港會計準則第1號修訂本就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號修訂本規定須在其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配一惟有有關修訂本並無改變現時可選擇按除稅前或除稅後基準來呈列其他全面收益項目。有關修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。

香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」

本集團於本中中期間首次應用香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」，作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之部份。香港會計準則第34號修訂本闡明，特定可報告分部之總資產及總負債僅於該可報告分部須定期向主要經營決策者呈報款項及該可報告分部於上一份年度財務報表所披露之款項有重大變動時，方會於中期財務報表獨立披露。

由於可報告分部於本集團上一份年度財務報表所披露之款項並無任何重大變動，因此本集團並無將總資產及負債資料作為分部資料的一部份入賬。

除上文披露者外，於本中中期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報之款項及／或所載之披露並無重大影響。



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。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團已識別新經營分類－項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。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：

	物業發展		物業投資		物業管理		項目管理 & 工程		項目投資服務		總計		對銷		綜合	
	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年	截至九月三十日 止六個月	二零一二年 二零一三年
分類收入：																
銷售予零售客戶	1,081,173	1,192,381	304	1,762	3,815	3,697	194,831	-	-	1,280,123	1,197,840	-	-	1,280,123	1,197,840	-
分類間收入	-	-	-	-	-	-	131,550	-	-	131,550	-	(131,550)	-	-	-	-
總計	1,081,173	1,192,381	304	1,762	3,815	3,697	326,381	-	-	1,411,673	1,197,840	(131,550)	-	1,280,123	1,197,840	-
分類溢利(虧損)	172,195	211,041	(209)	(299,169)	3,614	2,981	40,052	-	104,010	399,662	(85,147)	(14,258)	-	385,404	(85,147)	-
酒店經營收入																50,472
酒店經營開支																(57,258)
外匯匯兌收益																-
(虧損)/淨額																-
利息收入																3,301
財務成本																(8,072)
應佔聯營公司																1,657
(虧損)/溢利																26,692
應佔合營企業虧損																(210,869)
出售聯營公司收益																758
其他未分配開支淨額																(4,586)
																377,423
																(38,765)
除稅前溢利																131,736
																89,807

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)

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及酒店業務之收入與開支、外匯匯兌淨差額、利息收入、財務成本、應佔聯營公司之業績、應佔合營企業之業績及出售聯營公司之收益。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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	1,657	26,692
酒店經營收入 (附註a)	—	50,472
外匯匯兌收益淨額	3,301	—
來自聯營公司之項目管理費收入	—	11,750
來自地方政府之補貼	675	20,364
法律申索撥備撥回 (附註b)	71,644	—
其他	18,007	27,955
	<u>95,284</u>	<u>137,233</u>

附註：

- 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，截至二零一二年九月三十日止六個月酒店經營產生之收入並無被視為收入。因此，於同期酒店經營所產生之開支計入其他開支。
- 於截至二零一三年九月三十日止期間，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。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行貸款之利息	105,657	62,514
毋須於五年內全數償還銀行貸款之利息	–	34,394
須於五年內全數償還其他貸款之利息	286,736	54,260
優先票據之利息	–	77,691
	392,393	228,859
減：於發展中物業資本化之款項	(181,524)	(38,430)
	210,869	190,429

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2.80億元（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%股本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。

6. 出售與物業有關之附屬公司之收益 (續)

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)
	<hr/>
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)
	<hr/>
出售產生之收益	184,010

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(附註)	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

附註：出售該附屬公司之現金代價港幣233,400,000元已於二零一三年三月收取，並於截至二零一三年三月三十一日止年度作為其他應付賬款及應計負債入賬。

7. 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，按總代價人民幣452,400,000元（相等於港幣553,178,000元）向第三方（「買方」）出售所持上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」，一間於中國成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市）20.05%股權。於出售前，本集團擁有上海豐華21.13%股權，而該投資先前按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，本集團根據買賣協議完成出售上海豐華第一批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），因此本集團不能對上海豐華行使重大影響力。於同日，本集團將尚未完成部份9.41%權益入賬為指定按公允價值計入損益賬之財務資產，並分類為持作出售，而餘下1.08%權益分類為持作買賣投資，該等權益於該日之公允價值分別為港幣230,713,000元及港幣26,324,000元。此項交易導致於截至二零一二年九月三十日止六個月錄得出售聯營公司收益港幣377,423,000元。

於二零一二年九月二十日及二零一二年十二月五日，本集團完成出售上海豐華第二批2.13%權益及第三批7.28%權益，現金代價分別為人民幣48,000,000元（相等於港幣58,693,000元）及人民幣164,400,000元（相等於港幣202,214,000元）。

8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
本期間撥備	71,230	126,089
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	51,821	69,432
	<u>123,051</u>	<u>195,521</u>
遞延稅項（附註）		
中國土地增值稅	(1,937)	(85,466)
其他	(22,222)	(101,715)
	<u>(24,159)</u>	<u>(187,181)</u>
本期間稅項總列支	<u>98,892</u>	<u>8,340</u>

本集團於兩個期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據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。

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%。

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：截至二零一三年九月三十日及二零一二年九月三十日止六個月內已確認之遞延稅項抵免主要來自以下各項之合併影響：(i)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。

9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)下列各項：		
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
其他物業、廠房及設備之折舊	2,152	6,400
減：於發展中物業資本化之款項	(1,954)	(2,164)
	198	27,633
預付租賃土地款攤銷	712	697
外匯匯兌(收益)虧損淨額	(3,301)	8,072
出售物業、廠房及設備之虧損	929	84
其他應收款項之減值虧損(計入「其他費用」)	5,281	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」 [#])	12,694	-

[#] 截至二零一二年九月三十日止六個月，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。

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

10. 每股盈利

每股基本盈利乃以本期間本公司擁有人應佔溢利港幣34,168,000元(二零一二年：港幣85,987,000元)及已發行普通股數目2,790,582,857(二零一二年：2,790,582,857)股為基礎計算。

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。

計算截至二零一二年九月三十日止六個月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期內之平均市價並因此對每股盈利具有反攤薄作用。

11. 物業、廠房及設備

於截至二零一三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2,082,000元（二零一二年：港幣3,127,000元）。此外，本集團出售若干賬面值為港幣1,122,000元（二零一二年：港幣84,000元）之物業、廠房及設備。

12. 投資物業

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	4,402	4,322
在建投資物業		
— 按成本	226,014	221,900
	230,416	226,222

本集團之已竣工投資物業於二零一三年九月三十日之公允價值乃由董事經參考同類物業之近期銷售交易而作出估計。

本集團之已竣工投資物業於二零一三年三月三十一日之公允價值乃由與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值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達致。該等物業之估值由戴德梁行有限公司一位董事進行，彼為香港測量師學會會員。

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。

12. 投資物業 (續)

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。

在建投資物業於二零一三年九月三十日及二零一三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。

13. 應收貸款

於二零一三年九月三十日應收獨立第三方之貸款港幣378,372,000元（二零一三年三月三十一日：無）為無抵押，並按年率12%計息。本公司董事預計該款項將於報告期末後十二個月內可予收回。因此，該款項分類為非流動資產。

14. 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發票日期（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	1,683	7,923
31 - 60日	838	1,123
61 - 90日	283	118
90日以上	31,610	28,591
	<u>34,414</u>	<u>37,755</u>

15. 預付款、按金及其他應收款

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款(附註a)	679,514	689,924
土地租約之預付款(附註b)	–	659,225
未來收購土地使用權之按金(附註c)	913,758	959,789
預付經營費用及其他按金	277,595	262,980
應收貸款(附註d)	195,114	191,562
	2,065,981	2,763,480

附註：

- (a) 計入二零一三年九月三十日之其他應收款為應收中國地方政府港幣367,202,000元(二零一三年三月三十一日：港幣385,284,000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賠償收入人民幣381,144,000元(相等於港幣480,714,000元)有關。本公司董事預期餘額將於一年內收回。

計入二零一三年九月三十日之其他應收款為應收附屬公司非控股股東之港幣60,540,000元(二零一三年三月三十一日：港幣59,438,000元)之款項，其為無抵押、非貿易、免息及預期將於一年內收回。

- (b) 於二零一三年三月三十一日，就收購中國一幅土地供物業發展作銷售用途之總代價港幣659,225,000元已獲悉數預付，而有關預付款分類為流動資產。於二零一三年九月三十日，本集團已獲得土地業權，而相當於土地購買成本之預付金額已確認為「發展中物業」。

15. 預付款、按金及其他應收款（續）

- (c) 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。於二零一三年三月三十一日，港幣62,663,000元之款項已支付予非控股權益，其已由抵押予本集團之土地使用權作全數抵押。於二零一三年九月三十日，港幣232,355,000元（二零一三年三月三十一日：港幣262,798,000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。
- (d) 計入二零一三年九月三十日之應收貸款為應收非控股權益之款項港幣63,062,000元（二零一三年三月三十一日：港幣61,914,000元），為無抵押，並按年率6.56%計息。

應收獨立第三方之餘下貸款港幣132,052,000元（二零一三年三月三十一日：港幣129,648,000元）按年率9.50%計息，並由中國公司之股權作抵押，該中國公司在中國從事物業發展業務。

本公司董事估計，所有應收貸款將於報告期末起計未來十二個月內收回。因此，該款項分類為流動資產。

16. 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：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	122,834	218,424
31 - 60日	33,258	39,730
61 - 90日	86,125	54,660
90日以上	194,439	152,852
	<u>436,656</u>	<u>465,666</u>

17. 附息之銀行及其他借款

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動		
銀行貸款－有抵押	926,379	898,925
其他貸款－有抵押	1,653,487	1,239
其他貸款－無抵押	75,674	162,597
	<u>2,655,540</u>	<u>1,062,761</u>
非流動		
銀行貸款－有抵押	3,031,348	2,072,143
其他貸款－有抵押	2,324,860	2,663,761
	<u>5,356,208</u>	<u>4,735,904</u>
	<u>8,011,748</u>	<u>5,798,665</u>
分析：		
銀行貸款償還期：		
一年內	720,490	779,335
於第二年內	1,511,300	92,872
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,520,048	1,979,271
	<u>3,751,838</u>	<u>2,851,478</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	205,889	119,590
	<u>3,957,727</u>	<u>2,971,068</u>
其他貸款償還期：		
一年內	1,729,161	163,836
於第二年內	1,908,651	2,663,761
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	416,209	—
	<u>4,054,021</u>	<u>2,827,597</u>
	<u>8,011,748</u>	<u>5,798,665</u>

17. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 本集團於二零一三年九月三十日之其他貸款港幣2,742,190,000元（二零一三年三月三十一日：港幣1,902,633,000元）及港幣920,847,000元（二零一三年三月三十一日：港幣466,800,000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4%至18.50%（二零一三年三月三十一日：14%至18.50%），還款期介乎1年至3年（二零一三年三月三十一日：15個月至3年）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
 - (i) 本集團賬面總值為約港幣6.75億元（二零一三年三月三十一日：港幣3.14億元）之若干發展中物業；
 - (ii) 本集團於三間與物業有關之附屬公司之100%股權；
 - (iii) 本公司若干附屬公司之公司擔保；及
 - (iv) 就本公司若干全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押。
- (b) 計入二零一三年九月三十日之其他貸款為應付非控股權益及獨立第三方分別為港幣75,674,000元（二零一三年三月三十一日：港幣148,594,000元）及港幣315,310,000元（二零一三年三月三十一日：港幣309,570,000元）之款項，分別按年利率15%及25%計息。
- (c) 於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，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1.70億元（二零一三年三月三十一日：港幣2.19億元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣7.63億元（二零一三年三月三十一日：港幣7.24億元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣27.68億元（二零一三年三月三十一日：港幣21.30億元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣2.81億元（二零一三年三月三十一日：零）之若干已竣工之待售物業；
 - (v) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

17. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

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

	二零一三年九月三十日		二零一三年三月三十一日	
	借款	利率	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
實際利率：				
定息借款	4,520,016	2.08%至 20%	3,225,979	2.08%至 20%
浮息借款	3,582,541	2.55%至 14%	2,572,686	2.74%至 7.68%

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。

18. 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及 二零一三年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	<u>7,000,000,000</u>	<u>700,000</u>
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	<u>2,790,582,857</u>	<u>279,058</u>

19. 收購與物業有關之附屬公司

於二零一二年五月三十一日，本集團向獨立第三方收購金威集團有限公司（「金威」，本集團擁有20%權益之聯營公司）額外80%股權，現金代價為港幣551,347,000元，據此，控制權已於完成日期轉移本集團。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。

19. 收購與物業有關之附屬公司（續）

上述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
發展中物業	613,549
已竣工之待售物業	115,489
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)
預售物業已收按金	(751,569)
其他應付款及應計負債	(14,667)
附息銀行及其他借款	(22,063)
	<hr/>
	635,439
	<hr/>
支付方式：	
現金	551,347
持有金威20%權益之賬面值	84,092
	<hr/>
	635,439
	<hr/>

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	54,333
	<hr/>
收購與物業有關之附屬公司之現金 及現金等值淨流出	(497,014)
	<hr/>

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。

20. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	3,730,116	4,042,960
— 授予聯營公司之銀行融資(附註)	<u>214,411</u>	<u>222,891</u>
	<u>3,944,527</u>	<u>4,265,851</u>

附註：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。

21. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下之資本承擔：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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>63,062</u>	<u>61,914</u>
已授權但未訂約：		
— 收購投資物業	<u>216,933</u>	<u>212,984</u>

22. 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) 於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收取項目管理服務收入淨額港幣10,016,000元（二零一二年：港幣11,750,000元）。
 - (ii) 於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收取工程服務收入港幣240,380,000元（二零一二年：無）。
- (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（「CIH」）（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19,579,000元（二零一三年三月三十一日：港幣36,281,000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151,835,000元（二零一三年三月三十一日：港幣119,079,000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（二零一三年三月三十一日：30日），而應收保留金結餘為免息並於介乎一至兩年（二零一三年三月三十一日：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。該款項為無抵押並按人民銀行利率計息。
 - (v) 應收合營公司款項港幣126,124,000元（二零一三年三月三十一日：港幣123,828,000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。

期內，該款項於報告期末後十二個月內可予收回。因此，該款項由非流動資產重新分類為流動資產。

22. 有關連人士交易 (續)

(b) 有關連人士之未付結餘：(續)

(vi) 應收合營公司款項港幣149,603,000元(二零一三年三月三十一日：無)指應收武漢致盛集團有限公司款項。該款項為無抵押、免息及須於報告期末後十二個月內償還。

(vii) 應收合營公司款項港幣587,601,000元(二零一三年三月三十一日：港幣75,535,000元)為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
短期福利	5,693	7,238
以股份支付款項	—	136
結束僱用後福利	39	84
	<hr/>	<hr/>
已付主要管理人員薪酬總計	5,732	7,458

23. 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


本集團之部份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	於二零一三年 九月三十日之公允價值	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25,700,000元	第一級	於二零一三年九月三十日就相同之 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二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：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12.801億元，較二零一二年同期之港幣11.978億元增加約7%。收入增加乃主要由於項目管理及工程服務錄得收入港幣1.948億元。本集團於去年下半年開始此經營分類。

本期間之除稅前溢利為港幣1.317億元，較二零一二年同期增加約47%。本公司擁有人應佔本期間溢利為港幣3,420萬元，較二零一二年同期減少約60%。

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10.812億元，較二零一二年同期之港幣11.924億元減少約9%，而本集團交付之總建築面積則由二零一二年的86,538平方米增加至145,161平方米。本期間之物業收入主要來自銷售大連鑾築項目第二期B1區、鞍山智慧新城第三期、東莞麗水佳園第四期、大連沿海國際中心第一期及武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約58%、10%、6%、5%及5%。餘下16%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15.54億元，總建築面積為170,158平方米，而二零一二年同期的合約收入則為港幣19.58億元及總建築面積為177,775平方米。

於二零一三年九月三十日，本集團自預售其總建築面積168,172平方米之發展中物業（主要為北京賽洛城第四期西區A1及A2區、東莞麗水佳園第六期、武漢賽洛城第六期A區及大連鑒築項目第二期B2區）產生收入總額港幣15.09億元，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

物業租金收入自二零一二年同期之港幣180萬元減少約83%至港幣30萬元。本期間租金收入主要來自北京賽洛城零售商舖。租金收入減少乃主要由於北京賽洛城若干零售商舖在去年下半年末時出售。

物業投資分類虧損為港幣20萬元，而去年同期則錄得虧損港幣2.992億元，此乃主要由於重估虧絀港幣3.003億元所致。

物業管理

於本期間，本集團之物業管理業務錄得溢利港幣360萬元，二零一二年同期則為港幣300萬元。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

於去年下半年，本集團將項目管理及工程歸類為其中一個經營分類。此分類所產生之收入及溢利分別為港幣1.948億元及港幣4,010萬元。

根據現行業務策略，本集團將繼續投放精力及資源以推動此分類之業務發展。

項目投資服務

近年來，本集團一直發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。

期內，本集團已識別新經營分類－項目投資服務，在中國投資物業發展／土地發展項目及該等項目之全部或部份股權之其後銷售，而有關項目交易一般以收購或出售中國與物業有關之實體之方式進行。

於回顧期內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣1.840億元，詳情見下文「出售與物業有關之附屬公司之收益」一段。

毛利率

本期間之毛利率由二零一二年同期的30%減少至24%。有關減少主要由於期內售價較低以及利潤較低之項目管理及工程服務之收入佔總收入之比重增加。

本期間之毛利率與二零一二年財政年度全年之毛利率相同。



管理層討論及分析（續）

業務回顧（續）

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣9,530萬元，而二零一二年同期則為港幣1.372億元。本期間之其他收入主要包括法律申索撥備撥回港幣7,160萬元（二零一二年：零）、銀行利息收入港幣170萬元（二零一二年：港幣2,670萬元）、地方政府之補貼港幣70萬元（二零一二年：港幣2,040萬元）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（二零一二年：零）。計入去年同期之其他收入包括位於蘇州沿海國際中心之萬豪酒店（已於去年下半年出售）之酒店業務收入港幣5,050萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售費用由去年同期之港幣6,170萬元減少至港幣4,870萬元，此乃由於本集團降低銷售活動力度所致。期內合約收入由二零一二年同期港幣19.58億元減少至港幣15.54億元。

本期間之行政費用為港幣1.421億元，而二零一二年同期則為港幣1.116億元。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。

管理層討論及分析（續）

業務回顧（續）

其他費用

本期間之其他費用由二零一二年同期的港幣1.274億元減少至港幣4,180萬元。其他費用主要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約港幣1,270萬元（二零一二年：無）、向物業買家支付之其他補償港幣800萬元（二零一二年：港幣140萬元），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（二零一二年：無）。計入去年同期之其他費用包括蘇州萬豪酒店（已於去年下半年出售）之折舊撥備及酒店經營開支港幣5,730萬元及已竣工待售物業之減值虧損港幣3,310萬元。

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3.924億元，較去年同期產生之港幣2.289億元增加約71%。本期間計入損益賬之利息費用為港幣2.109億元，而去年同期則為港幣1.904億元。該項增加主要由於期內銀行及其他借款之平均水平較去年同期整體增加。

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）。此項出售已於期內完成，實現收益約港幣1.840億元。



管理層討論及分析（續）

業務回顧（續）

出售聯營公司之收益

於二零一二年同期，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」）20.05%權益。本集團於二零一二年實現收益港幣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二零一三年連續十年獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成之具有權威性中國房地產研究組評為十大最具價值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。

於二零一三年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣27.102億元（二零一三年三月三十一日：港幣26.247億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	2,698,806	2,202,557
港幣	2,827	238,332
美元	8,590	183,827
	<u>2,710,223</u>	<u>2,624,716</u>

於二零一三年九月三十日，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53.015億元（二零一三年三月三十一日：港幣31.739億元）。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）由二零一三年三月三十一日之70%增加至二零一三年九月三十日之113%。淨負債與權益總額比率上升，主要由於本集團於二零一三年九月三十日之借款增加所致。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

借款及抵押

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款償還期：		
一年內	720,490	779,335
於第二年內	1,511,300	92,872
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	1,520,048	1,979,271
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	<u>205,889</u>	<u>119,590</u>
	<u>3,957,727</u>	<u>2,971,068</u>
其他借款償還期：		
一年內	1,729,161	163,836
於第二年內	1,908,651	2,663,761
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	<u>416,209</u>	<u>-</u>
	<u>4,054,021</u>	<u>2,827,597</u>
	<u>8,011,748</u>	<u>5,798,665</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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	6,755,458	4,692,571
港幣	197,490	119,590
美元	1,058,800	986,504
	<u>8,011,748</u>	<u>5,798,665</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一三年九月三十日，本公司若干銀行及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1.70億元（二零一三年三月三十一日：港幣2.19億元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣7.63億元（二零一三年三月三十一日：港幣7.24億元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣34.43億元（二零一三年三月三十一日：港幣24.44億元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣2.81億元（二零一三年三月三十一日：零）之若干已竣工之待售物業；
 - (v) 本集團於三間與物業有關之附屬公司之100%股權；
 - (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及
 - (vii) 就本集團若干全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押。



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。

或然負債

於二零一三年九月三十日，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37.301億元（二零一三年：港幣40.430億元）。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2.144億元（二零一三年：港幣2.229億元）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1,800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。



管理層討論及分析（續）

展望

於二零一三年上半年，政府繼續實施多項收緊政策以調控物業市場，例如限購商品住房、按揭政策及額外徵收房屋交易稅。然而，儘管政府已實施嚴格措施，但由於需求殷切，房價及物業交易數量持續上升。物業發展商對土地收購之意欲仍然強勁。本集團認為由於房地產市場競爭激烈和波動，物業發展商將繼續面對充滿挑戰的環境。

儘管市況不明朗，房地產市場仍獲政府之宏觀經濟政策（即「平穩增長、重組經濟、推動改革」）支持，因此本集團對房地產市場仍然抱持樂觀態度。其他長遠利好因素包括穩定經濟增長、持續城市化增長令一手住房買家數目增加，以及中產人士對改善居住條件之期望。鑒於經濟及監管環境變動，本集團將繼續檢討及評估其業務策略。近年來，本集團致力發掘發展項目之合作投資商機，藉此擴大其物業組合而不會加重其財務負擔。本集團全力推廣項目投資服務及項目管理及工程新業務分類。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將專注發展其優越的地域分佈及多元化優質物業組合，並將繼續優化土地儲備、增強其產品及項目管理及工程服務之競爭力。最後，本集團將仔細評估各種資金來源，以鞏固其財務能力，為可見未來之可持續發展。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一三年九月三十日，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)、(b)及(c)	-	1,020,841,319 (L) - (S)	36.58%
陶林先生	(a)、(b)及(c)	-	1,020,841,319 (L) - (S)	36.58%
王紅梅女士	(a)、(b)及(c)	-	1,020,841,319 (L) - (S)	36.58%
蔡少斌先生	(a)、(b)及(c)	33,134,000 (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) 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：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* (「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，於二零一三年九月三十日，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」）。所有計劃2002項下已授出但未獲行使之購股權已於購股權之可行使期間屆滿後失效。

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，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，於二零一三年九月三十日，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，亦被視為於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，於二零一三年九月三十日，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（「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，此情況不會損害董事會與本公司管理層間之權力及授權平衡，因為權力及授權平衡可透過董事會運作得到保證，而董事會乃由資深及具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，此架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

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，未能出席本公司於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會。

委員會

審核委員會

審核委員會已經成立，並以書面界定職權範圍（其已於二零零五年十二月作出修訂，使之與企業管治守則之規定一致）。審核委員會之主要職責為審閱本集團之財務申報程序、內部監控系統及企業管治等事宜，並向董事會提供有關建議。

審核委員會全體成員均為獨立非執行董事。審核委員會之成員為陳嘯天先生（委員會主席）、黃繼昌先生及楊建剛先生。

薪酬委員會

薪酬委員會已經成立，並以書面界定職權範圍。薪酬委員會之主要職責為就董事及高層管理人員之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並審閱及釐定全體執行董事及高層管理人員之具體薪酬待遇。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事（包括委員會主席）及一名執行董事組成。現任成員為楊建剛先生（委員會主席）、黃繼昌先生及江鳴先生。

提名委員會

提名委員會由一名執行董事（江鳴先生（委員會主席））及兩名獨立非執行董事（陳嘯天先生及黃繼昌先生）組成。提名委員會獲提供足夠資源履行其職責，並根據本公司政策在有需要情況下尋求獨立外聘專業意見。

提名委員會之主要職責其中包括對董事會之架構、規模及組成進行檢討、物色具備合適資格之人士擔任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立性、並就董事委任、重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

委員會 (續)

投資委員會

投資委員會已成立，並以書面界定職權範圍。投資委員會之主要職責為審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時授權之範圍內批准及進行該等投資。

委員會成員為陶林先生 (委員會主席)、蔡少斌先生及王紅梅女士。

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二零一三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二零一三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

本公司截至二零一三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，二零一三年十一月二十八日