

COASTAL 沿海

沿海綠色家園有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：01124

開拓新領域 突破創新



二零一五年中期報告

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

於香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

電話：(852) 2877 9772
傳真：(852) 2524 0931

主要股份登記處

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

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

公司網址

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

投資者關係網址

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

執行董事

江鳴先生(主席兼董事總經理)
陶林先生
蔡少斌先生
王紅梅女士

非執行董事

陸繼強先生
戴敬明博士

獨立非執行董事

陳嘯天先生
黃繼昌先生
楊建剛先生

公司秘書

鄭榮波先生FCCA, CPA

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

股份代號

1124

沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合損益表及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表連同上年同期未經審核比較數字，以及本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同於二零一五年三月三十一日之經審核比較數字。截至二零一五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審閱。

簡明綜合損益表及其他全面收入表
截至二零一五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收入	3	309,566	541,935
銷售成本		(289,150)	(459,794)
毛利		20,416	82,141
其他收入及收益	4	4,961	63,633
市場推廣及銷售開支		(22,970)	(51,803)
行政費用		(103,521)	(174,260)
其他費用		(7,124)	(6,130)
財務成本	5	(98,567)	(119,264)
應佔聯營公司之溢利(虧損)		3,935	(9,347)
應佔合營企業之虧損		(14,710)	(4,070)
除稅前虧損		(217,580)	(219,100)
稅項	6	25,977	(55,226)
本期間虧損	7	(191,603)	(274,326)
其他全面(開支)收入			
其後不會重新分類至損益的項目			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(124,776)	4,904
本期間全面開支總額		(316,379)	(269,422)

簡明綜合損益表及其他全面收入表 (續)

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
附註		
本期間虧損歸屬：		
本公司擁有人	(191,363)	(273,058)
非控股權益	(240)	(1,268)
	<u>(191,603)</u>	<u>(274,326)</u>
全面開支總額歸屬：		
本公司擁有人	(314,744)	(267,619)
非控股權益	(1,635)	(1,803)
	<u>(316,379)</u>	<u>(269,422)</u>
	港仙	港仙
每股虧損	8	
基本	<u>(4.57)</u>	<u>(6.52)</u>
攤薄	<u>(4.57)</u>	<u>(6.52)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

		二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	9	233,850	235,201
投資物業	10	222,573	230,643
預付租賃土地款		50,309	52,850
於合營企業之權益		409,718	427,800
於聯營公司之權益		736,599	745,313
可供出售投資		172,548	178,697
		1,825,597	1,870,504
流動資產			
發展中物業		7,936,388	7,808,925
已竣工之待售物業		1,275,002	1,574,764
應收賬款	11	18,218	21,986
預付款、按金及其他應收款	12	3,068,099	2,588,034
應收聯營公司及合營企業款項	18(b)(ii)(iii)(iv)(v)	1,572,238	1,620,539
應收客戶合約工程款		-	59,169
預付稅金		129,685	92,889
附抵押銀行存款		1,139,562	1,551,678
現金及銀行結餘		432,653	843,951
		15,571,845	16,161,935
總流動資產		15,571,845	16,161,935

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應付票據	13	790,275	1,370,894
預售物業已收按金		1,511,490	1,143,001
其他應付款及應計負債		1,125,441	1,214,871
欠本公司主要股東款項	18(b)(i)	3,366	3,948
應付稅金		732,777	808,850
附息之銀行及其他借款	14	4,087,704	4,670,570
總流動負債		8,251,053	9,212,134
淨流動資產		7,320,792	6,949,801
總資產減流動負債		9,146,389	8,820,305
股本及儲備			
股本	15	418,587	418,587
儲備		3,698,454	4,013,198
本公司擁有人應佔權益		4,117,041	4,431,785
非控股權益		3,146	4,781
權益總額		4,120,187	4,436,566
非流動負債			
附息之銀行及其他借款	14	4,803,121	4,139,681
遞延稅項負債		223,081	244,058
總非流動負債		5,026,202	4,383,739
		9,146,389	8,820,305

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本儲備	租賃物業重估儲備	匯率波動儲備	中國儲備金	購股權儲備	保留溢利	合計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年四月一日	418,587	1,336,094	37,560	929	59,765	658,938	9,697	10,247	2,401,676	4,933,493	19,580	4,953,073
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	5,439	-	-	-	5,439	(535)	4,904
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(273,058)	(273,058)	(1,268)	(274,326)
本期間全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	5,439	-	-	(273,058)	(267,619)	(1,803)	(269,422)
確認以權益結算之股份支付	-	-	-	-	-	-	-	12,442	-	12,442	-	12,442
於二零一四年九月三十日(未經審核)	418,587	1,336,094	37,560	929	59,765	664,377	9,697	22,689	2,128,618	4,678,316	17,777	4,696,093
於二零一五年四月一日	418,587	1,336,094	37,560	929	58,496	653,634	9,697	22,689	1,894,099	4,431,785	4,781	4,436,566
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(123,381)	-	-	-	(123,381)	(1,395)	(124,776)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(191,363)	(191,363)	(240)	(191,603)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	(123,381)	-	-	(191,363)	(314,744)	(1,635)	(316,379)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	418,587	1,336,094	37,560	929	58,496	530,253	9,697	22,689	1,702,736	4,117,041	3,146	4,120,187

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一五年九月三十日止六個月

本公司之繳入盈餘乃本公司之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本公司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

截至二零一五年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零一五年

二零一四年

(未經審核)

(未經審核)

港幣千元

港幣千元

經營活動使用之淨現金

發展中物業增加	(235,194)	(93,220)
已竣工之待售物業減少(增加)	295,620	(123,778)
預付款、按金及其他應收款增加	(467,133)	(1,477,302)
預售物業已收按金增加	560,452	594,441
應付賬款及應付票據(減少)增加	(628,734)	166,360
其他應付款及應計負債(減少)增加	(319,598)	61,478
已付稅項	(75,559)	(167,686)
其他經營現金流	(50,827)	(293,382)

(920,973)

(1,333,089)

投資活動產生(使用)之淨現金

購置物業、廠房及設備	(11,543)	(8,311)
出售物業、廠房及設備之 所得款項淨額	—	8,307
出售聯營公司之所得款項	—	119,685
出售合營企業之所得款項	—	74,582
收購於合營企業之權益 ／向合營企業注資	(10,510)	(56,780)
購買可供銷售投資	—	(15,560)
合營企業及聯營公司還款(墊款)	48,301	(100,784)
附抵押銀行存款減少(增加)	324,133	(79,250)
受限制銀行存款減少	412,116	—
其他投資現金流	(264)	(37,979)

762,233

(96,090)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
融資活動產生之淨現金		
新增銀行及其他借款	3,502,678	1,585,330
償還銀行及其他借款	(3,137,888)	(1,162,890)
已付利息	(339,982)	(338,221)
其他融資現金流	(582)	(53,222)
	24,226	30,997
現金及現金等值減少淨額	(134,514)	(1,398,182)
期初之現金及現金等值	322,704	1,946,834
匯率變化之影響	47,349	(19,208)
期末之現金及現金等值	235,539	529,444

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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。

截至二零一五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二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所依據者一致。

於中期期間，本集團已採納於報告期首次生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團簡明綜合財務報表內之披露或所確認之金額並無任何影響。本集團並無採納於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

3. 分類資料

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

- (a) 物業發展分類乃指於中國境內從事待售物業開發業務；
- (b) 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及住宅物業以作收租及／或資本增值用途；
- (c) 物業管理分類乃指於中國境內從事物業管理；
- (d) 項目管理及工程分類乃指於中國境內提供項目管理及工程服務；及
- (e) 項目投資服務分類乃指於中國境內投資及銷售物業發展／土地發展項目。

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績

本集團大部份收入及業績來自在中國之業務。以下為本集團按可報告及經營分類之收入及業績分析：

	物業發展		物業投資		物業管理		項目管理/工程		項目投資服務		綜合	
	截至九月三十日止六個月	二〇一五年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月	二〇一五年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月	二〇一五年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月	二〇一五年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月	二〇一五年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月	二〇一五年 (未經審核)
分類收入：												
銷售予外圍客戶	272,919	516,095	918	1,212	5,964	6,333	29,765	16,295	-	-	309,566	541,935
分類間收入	-	-	-	-	-	-	29,409	415,586	-	-	(29,409)	(415,586)
總計	272,919	516,095	918	1,212	5,964	6,333	59,174	431,881	-	-	309,566	541,935
分類(虧損)/溢利	(90,863)	(107,520)	610	855	2,773	2,027	4,930	(6,098)	-	-	(82,890)	(111,633)
外匯匯兌虧損淨額											(13)	(1,876)
利息收入											402	26,604
財務成本											(98,567)	(119,264)
專戶按揭土地儲備銷											(711)	(715)
處置聯營公司之溢利(虧損)											3,935	(9,347)
聯營公司之溢利											(14,710)	(4,070)
出售聯營公司之收益											-	8,261
出售物業之收益											(25,026)	(12,975)
其他未分類開支淨額											-	5,915
稅務虧損											(217,580)	(219,100)

分類間收入按雙方協定之金額扣除。

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虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、外匯匯兌淨差額、預付租賃土地款攤銷、利息收入、財務成本、應佔聯營公司及合資企業之業績以及出售聯營公司及合資企業之收益。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

分類資產及負債

本集團之主要經營決策者並無就分配資源至各分類及評估其表現而審閱分類資產及負債。因此，並無呈列分類資產及負債。

4. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	402	920
出售物業、廠房及設備之收益	—	5,080
出售聯營公司之收益 (附註a)	—	8,261
出售合資企業之收益 (附註b)	—	5,915
持作買賣投資之公允價值增加	—	6,763
其他利息收入	—	25,684
其他	4,559	11,010
	<u>4,961</u>	<u>63,633</u>

4. 其他收入及收益 (續)

附註：

- (a) 於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團訂立買賣協議出售聯營公司之25%股權予第三方，代價為港幣119,685,000元。本集團確認出售收益為港幣8,261,000元。
- (b) 於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團訂立買賣協議出售合資企業之40%股權予第三方，代價為港幣74,582,000元。本集團確認出售收益為港幣5,915,000元。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
須於五年內全數償還銀行借款之利息	152,493	131,160
須於五年內全數償還其他借款之利息	<u>185,241</u>	<u>183,770</u>
	337,734	314,930
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(239,167)</u>	<u>(195,666)</u>
	<u>98,567</u>	<u>119,264</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

二零一五年

(未經審核)

港幣千元

二零一四年

(未經審核)

港幣千元

即期稅項：

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

(21,263)

29,502

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

8,179

16,366

(13,084)

45,868

遞延稅項（附註）：

其他

(12,893)

9,358

期內稅項總（抵免）列支

(25,977)

55,226

本集團於兩個期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地現行稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而計算出來之稅項列支。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，本公司中國附屬公司之法定稅率為25%。

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

附註：截至二零一五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) 因於收購業務合併項下物業持有附屬公司時撥回與發展中物業之賬面值之公允價值調整相關之暫時差額而導致解除遞延稅項負債。該等遞延稅項負債乃於該等附屬公司出售物業時解除；及(ii) 撥回超額撥備的股息預扣稅。

7. 本期間虧損

截至九月三十日止六個月

二零一五年

(未經審核)

港幣千元

二零一四年

(未經審核)

港幣千元

本期間虧損已扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備之折舊	3,723	3,750
減：於發展中物業資本化之款項	(287)	(861)
	3,436	2,889
預付租賃土地款攤銷	711	715
外匯匯兌虧損淨額	13	1,876
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	1,325	(5,080)

8. 每股虧損

每股基本虧損乃以本期間本公司擁有人應佔虧損港幣191,363,000元(二零一四年：港幣273,058,000元)及已發行普通股數目4,185,874,285股(二零一四年：4,185,874,285股)為基礎計算。

本公司於計算截至二零一五年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使的情況，此乃由於該等購股權的行使價高於本公司股份於該期間的平均市價，因而對每股虧損具有反攤薄作用。

9. 物業、廠房及設備

於截至二零一五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11,543,000元(二零一四年：港幣8,311,000元)。此外，本集團出售若干賬面值為港幣1,325,000元(二零一四年：港幣3,227,000元)之物業、廠房及設備。

10. 投資物業

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	4,252	4,406
在建投資物業		
— 按成本	218,321	226,237
	<u>222,573</u>	<u>230,643</u>

本集團之已竣工投資物業於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日之公允價值乃由董事經參考同類物業之近期銷售交易而作出估計。

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。

於估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

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。

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：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	–	7,560
31 – 60日	1,453	–
61 – 90日	130	118
90日以上	16,635	14,308
	<u>18,218</u>	<u>21,986</u>

12. 預付款、按金及其他應收款

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款（附註a）	614,607	599,048
未來收購土地使用權之按金（附註b）	1,788,093	1,628,302
預付經營費用及其他按金（附註c）	665,399	360,684
	<u>3,068,099</u>	<u>2,588,034</u>

12. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

- (a) 計入二零一五年九月三十日之其他應收款為有關出售與物業相關之附屬公司之應收買家港幣173,635,000元（二零一五年三月三十一日：港幣176,935,000元）之款項。
- (b) 該款項指可能購買中國土地使用權以發展作銷售用途之付款。於二零一五年九月三十日，港幣141,601,000元（二零一五年三月三十一日：港幣147,619,000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。
- 截至二零一五年三月三十一日止年度，用於日後收購土地使用權之按金包括就收回瀋陽一項投資物業之土地使用權而應收中國地方政府之款項港幣191,244,000元（二零一五年三月三十一日：港幣198,178,000元），該款項為根據與當地政府訂立的協議自其他應收款轉撥之款項。
- (c) 於二零一五年九月三十日，預付經營費用及其他按金包括以獲取其他借款而支付予一間中國信託公司之款項港幣121,831,000元（二零一五年三月三十一日：零）。

13. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據於報告期末按發票日期及票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	262,090	290,874
31 – 60日	198,604	158,194
61 – 90日	12,180	14,950
90日以上	317,401	906,876
	<u>790,275</u>	<u>1,370,894</u>

14. 附息之銀行及其他借款

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動		
銀行借款－有抵押	1,772,918	2,170,854
其他借款－有抵押	950,281	2,499,716
其他借款－無抵押	1,364,505	—
	<u>4,087,704</u>	<u>4,670,570</u>
非流動		
銀行借款－有抵押	3,512,689	3,773,561
其他借款－有抵押	1,290,432	366,120
	<u>4,803,121</u>	<u>4,139,681</u>
	<u>8,890,825</u>	<u>8,810,251</u>
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	1,392,141	1,561,317
於第二年內	2,446,669	1,583,153
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	1,066,020	2,190,408
	<u>4,904,830</u>	<u>5,334,878</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借款	380,777	609,537
	<u>5,285,607</u>	<u>5,944,415</u>
其他借款償還期：		
一年內	2,314,786	2,499,716
於第二年內	1,290,432	366,120
	<u>3,605,218</u>	<u>2,865,836</u>
	<u>8,890,825</u>	<u>8,810,251</u>

14. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 本集團於二零一五年九月三十日之其他借款港幣2,630,572,000元（二零一五年三月三十一日：港幣1,211,983,000元）及港幣974,647,000元（二零一五年三月三十一日：港幣1,653,853,000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4.1%至20%（二零一五年三月三十一日：5.4%至14%），還款期介乎2個月至35個月（二零一五年三月三十一日：12個月至35個月）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
 - (i) 本集團賬面總值約為港幣4.38億元（二零一五年三月三十一日：港幣3.67億元）之若干發展中物業；
 - (ii) 本集團概無已竣工之待售物業已於二零一五年九月三十日予以抵押（二零一五年三月三十一日：港幣2.37億元）；
 - (iii) 本集團一筆賬面值約為港幣1.22億元之其他按金（二零一五年三月三十一日：無）（附註12(c)）；
 - (iv) 本集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；及
 - (v) 本公司若干附屬公司之公司擔保。
- (b) 於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，本集團之若干銀行借款乃以下列資產作抵押：
 - (i) 本集團賬面總值約為港幣2.05億元（二零一五年三月三十一日：港幣2.12億元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣9.40億元（二零一五年三月三十一日：港幣10.04億元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣13.65億元（二零一五年三月三十一日：港幣13.21億元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團概無已竣工之待售物業已於二零一五年九月三十日予以抵押（二零一五年三月三十一日：港幣2.07億元）；及
 - (v) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

14. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

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

	二零一五年九月三十日		二零一五年三月三十一日	
	借款	利率	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
實際利率：				
定息借款	4,158,752	2.47%至	3,475,373	2.47%至
		20%		13.20%
浮息借款	4,732,073	2.93%至	5,334,878	2.42%至
		8.5%		8.5%

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. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
二零一四年四月一日、 二零一四年九月三十日、 二零一五年三月三十一日及 二零一五年九月三十日 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：		
二零一四年四月一日、 二零一四年九月三十日、 二零一五年三月三十一日及 二零一五年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	4,185,874,285	418,587

16. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	2,902,431	2,540,976
— 授予聯營公司之銀行融資(附註)	—	157,810
	<u>2,902,431</u>	<u>2,698,786</u>

附註： 該聯營公司向本集團作出反擔保

本公司董事認為，該等財務擔保合約之公允價值於初步確認時不屬重大。於報告期末，本公司董事認為拖欠的可能性屬低，原因是償還期短及拖欠率低。

17. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下之資本承擔：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購一間與物業有關之附屬公司	<u>391,881</u>	<u>406,090</u>
已授權但未訂約：		
收購投資物業	<u>209,549</u>	<u>217,147</u>

18. 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) 截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團自一間聯營公司收取之項目管理服務收入淨額為港幣543,000元（二零一四年：港幣3,190,000元）。
 - (ii) 於截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團自聯營公司收取工程收入為港幣29,205,000元（二零一四年：港幣10,721,000元）。
- (b) 有關連人士之未付結餘：
- (i) 欠本公司主要股東之款項指欠Coastal International Holdings Limited（持有本公司36.58%權益）之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
 - (ii) 應收聯營公司及合營企業款項港幣1,007,464,000元（二零一五年三月三十一日：港幣1,017,779,000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205,579,000元（二零一五年三月三十一日：港幣230,541,000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。應收保留金結餘為免息並於介乎一至兩年之個別建築工程合約保留期末可予收回。
 - (iv) 應收聯營公司款項港幣237,364,000元（二零一五年三月三十一日：港幣245,971,000元）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中國人民銀行利率計息。
 - (v) 應收合資企業款項港幣121,831,000元（二零一五年三月三十一日：港幣126,248,000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。

18. 有關連人士交易（續）

(c) 本集團主要管理人員之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
短期福利	6,418	5,282
以股份支付款項	—	3,880
結束僱用後福利	51	60
	<hr/>	<hr/>
已付主要管理人員薪酬總計	6,469	9,222

中期股息

董事會不建議派付截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（二零一四年：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3.096億元，較去年同期之港幣5.419億元減少約43%。本期間收入減少是由於期內竣工並交付予買家之物業數量減少所致。

本期間之除稅前虧損為港幣2.176億元，而去年同期則為港幣2.191億元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣1.914億元，去年同期則為港幣2.731億元。

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2.729億元，較去年同期之港幣5.181億元減少約47%，而本集團交付之總建築面積則減少45%至31,660平方米（二零一四年：57,119平方米）。本期間之物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期、大連鑒築項目第二期B2區、大連沿海國際中心第一期及東莞麗水佳園第五期A區，分別佔物業銷售收入總額約51%、20%、9%及8%。餘下12%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存貨。

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額港幣21.93億元(二零一四年：港幣16.12億元)，總建築面積則為約198,969平方米(二零一四年：137,630平方米)。

物業投資

物業租金收入自去年同期之港幣120萬元減少24%至港幣90萬元，此乃由於在去年年底出售若干零售商舖所致。物業投資分類於本期間錄得溢利港幣60萬元，去年同期則為港幣90萬元。

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280萬元，去年同期則為港幣200萬元。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

項目管理及工程收入自去年同期港幣1,630萬元增加83%至港幣2,980萬元，此乃由於本集團於本期間承擔更多建築項目所致。項目管理及工程分類於本期間錄得溢利港幣490萬元，而去年同期則為虧損港幣610萬元。

項目投資服務

本集團於兩個期間內並無就經營此分類產生任何溢利。

毛利率

本期間之毛利率約為7%，較去年同期之毛利率15%有所減少。有關減少主要由於於過去兩年中國房地產市場之物業價格水平整體下滑，令期內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣500萬元，而去年同期則為港幣6,360萬元。本期間之其他收入主要包括銀行利息收入港幣40萬元（二零一四年：港幣90萬元）。計入去年同期之其他收入包括出售物業、廠房及設備之收益港幣510萬元、出售聯營公司之收益港幣830萬元、出售合資企業之收益港幣590萬元、持作買賣投資之公允價值增加港幣680萬元及其他利息收入港幣2,570萬元。

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

市場推廣及銷售成本由去年同期港幣5,180萬元減少約56%至港幣2,300萬元，與本期間之業務活動量下降相符。

由於就本集團業務放慢而削減成本，行政費用由去年同期的港幣1.743億元減少約41%至港幣1.035億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭優勢。

其他費用

本期間之其他費用為港幣710萬元，而去年同期則為港幣610萬元。其他費用主要包括利得稅罰款港幣490萬元（二零一四年：港幣40萬元）及向物業買家支付之其他補償港幣30萬元（二零一四年：港幣240萬元）。

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3.377億元，較去年同期產生之港幣3.149億元增加約7%。該項增加主要由於銀行及其他借款之平均水平較去年同期增加。

本期間計入損益賬之利息費用為港幣9,860萬元，而去年同期則為港幣1.193億元。該項減少主要由於資本化之財務成本款項較去年同期相對增加。

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一五年連續十二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和項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一五年九月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣15.72億元（二零一五年三月三十一日：港幣23.96億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	1,560,909	2,363,842
港幣	8,217	28,177
美元	3,089	3,610
	<u>1,572,215</u>	<u>2,395,629</u>

於二零一五年九月三十日，本集團之借款淨額（付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73.19億元（二零一五年三月三十一日：港幣64.15億元）。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）由二零一五年三月三十一日之145%增加約33%至178%。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零一五年九月三十日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
銀行借款償還期：		
一年內	1,392,141	1,561,317
於第二年內	2,446,669	1,583,153
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,066,020	2,190,408
須於報告期末一年內償還且 包含按要求還款條款之銀行借款	<u>380,777</u>	<u>609,537</u>
	<u>5,285,607</u>	<u>5,944,415</u>
其他借款償還期：		
一年內	2,314,786	2,499,716
於第二年內	<u>1,290,432</u>	<u>366,120</u>
	<u>3,605,218</u>	<u>2,865,836</u>
	<u>8,890,825</u>	<u>8,810,251</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：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	8,434,278	8,122,814
港幣	159,896	162,026
美元	296,651	525,411
	<u>8,890,825</u>	<u>8,810,251</u>

銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。

- (a) 於二零一五年九月三十日，本集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團若干賬面總值約為港幣2.05億元（二零一五年三月三十一日：港幣2.12億元）之土地及樓宇；
 - (ii) 本集團若干賬面總值約為港幣9.40億元（二零一五年三月三十一日：港幣10.04億元）之銀行存款；
 - (iii) 本集團若干賬面總值約為港幣18.03億元（二零一五年三月三十一日：港幣16.88億元）之發展中物業；
 - (iv) 截至二零一五年九月三十日，本集團並無抵押任何已竣工之待售物業（二零一五年三月三十一日：港幣4.44億元）；
 - (v) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及
 - (vi) 本集團於四間與物業有關之附屬公司中的100%股權。

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於過往數年較為穩定，且本集團之營運將不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（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。除若干銀行及其他借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，董事預期於可見之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

於二零一五年九月三十日，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29.02億元（二零一五年三月三十一日：港幣25.41億元）。本集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數零（二零一五年三月三十一日：港幣1.58億元）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1,000名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，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

中國經濟正面臨各種整合的挑戰，而環球市場則仍面對諸多不明朗因素。就疲弱的經濟展望，中央政府已採取措施以提升市場流動性，並已正面調整有關政策以維持房地產市場的穩健發展。此外，藉著中央政府持續推進城市化政策及國內生產總值持續增長，預期中國房地產行業將步入穩健走勢。本公司預期，近期人民幣利率下調、房地產業住房限購政策可能進一步放寬、城市化的持續推進及家庭收入的持續增加都是未來幾年會刺激終端消費者對高質量物業需求的主要驅動力。與此同時，本集團將就房地產市場發展利用其於物業開發業務的經驗及專長。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將通過其優越之地域分佈及多元化優質物業組合優化其營運，並將繼續加強其土地儲備、增強其產品之競爭力。另外，本集團將不斷探索不同之融資機會，以強化其財務能力。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一五年九月三十日，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：

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

(i) 持有本公司普通股份之權益

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

L: 好倉

S: 淡倉

附註：

(a) 1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有37.58%，曾文仲先生持有21.56%，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%及天地投資有限公司(其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有)持有21.42%及置富發展有限公司(其所有附投票權之已發行股本由王紅梅女士持有)持有5.38%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本之約36.58%。

(ii) 董事於本公司之購股權權益已於下文「購股權計劃」作獨立披露。

董事於股份及相關股份之權益 (續)

(B) 於本公司相聯法團之股份權益

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

董事姓名	持有 股份數目	身份及權益性質	佔相聯法團之 已發行股本之 百分比
江鳴先生	3,758	直接實益擁有	37.58%
	2,142	透過控制公司	21.42%
陶林先生	538	直接實益擁有	5.38%
王紅梅女士	538	透過控制公司	5.38%

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

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

購股權計劃

於二零一一年九月十四日，本公司採納一項購股權計劃（「計劃2011」）。計劃2011之目的乃為激勵或獎賞合資格參與者（「參與者」）（定義見計劃2011，並包括本公司及其附屬公司之僱員及董事）對本集團之貢獻，及／或使本集團能夠招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬寶貴之人力資源。計劃2011之主要條款概述於本公司於二零一一年七月二十五日刊發之通函附錄二。

直至本報告日期，根據計劃2011已授出279,000,000股購股權。

於本期間內計劃2011下的未行使購股權如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目		於二零一五年 九月三十日 未行使及 可行使	購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期限 (附註2)	購股權 行使價 港幣元 (附註3)
	於二零一五年 四月一日 未行使	本期間 授出				
董事						
陶林	27,000,000	-	27,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345
王紅梅	27,000,000	-	27,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345
蔡少斌	27,000,000	-	27,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345
陳嘯天	2,000,000	-	2,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345
楊建剛	2,000,000	-	2,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345
黃繼昌	2,000,000	-	2,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345

購股權計劃 (續)

參與者姓名 或類別	購股權數目		購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期限 (附註2)	購股權 行使價 港幣元 (附註3)	
	於二零一五年 四月一日 未行使	本期間 授出				於二零一五年 九月三十日 未行使及 可行使
其他僱員 及參與者						
合計	192,000,000	-	192,000,000	二零一四年 三月十七日	二零一四年四月十六日 至二零一九年 三月十五日	0.345
	<u>279,000,000</u>	<u>-</u>	<u>279,000,000</u>			

附註：

- (1) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權可根據購股權證書所載於二零一四年四月十六日至二零一九年三月十五日期間行使。
- (3) 購股權之行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或其他類似之股本變更而作出調整。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

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，於二零一五年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下股東擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

姓名	權益性質	持有之 普通股或 淡倉數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
楊循新女士	家族（附註）	1,531,261,978 (L) - (S)	36.58%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L) - (S)	15.08%

L: 好倉

S: 淡倉

附註：楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席及董事）之配偶，亦被視為於1,531,261,978股本公司股份（為CIH於本公司已發行股本擁有之股份數目）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，並無人士（本公司董事除外，其權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」）於本公司之股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

企業管治

本公司致力為了全體股東利益而確保以高標準實行企業管治。本公司已採納及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文A.2.1訂明，為了權力及授權平衡，主席與行政總裁之角色應分開，不應由同一人擔任。江鳴先生為本公司之主席及董事總經理。江鳴先生為本公司之創立人及主要股東，擁有豐富之行業經驗。本公司董事會認為，這不會損害董事會與本公司管理層間之權力及授權平衡，因為權力及授權平衡可透過董事會運作得到保證，而董事會乃由資深及具有才幹及誠信之個人組成。另外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於企業做出有力及迅速回應，及對企業進行有效管理並落實決定。

企業管治守則之守則條文A.6.7條列明，非執行董事及獨立非執行董事應出席股東大會。兩位非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司分別於二零一五年七月二十三日及二零一五年九月十五日舉行之股東特別大會及股東週年大會。兩位獨立非執行董事由於有其他重要事務在身，未能出席本公司於二零一五年九月十五日舉行之股東週年大會。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其就董事進行證券交易之行為守則。向所有董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一五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二零一五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，包括審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

承董事會命
主席
江鳴

香港，二零一五年十一月二十七日