

# 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



二零二二年  
中期報告

## 目錄

|                |    |
|----------------|----|
| 釋義             | 2  |
| 公司資料           | 4  |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 5  |
| 簡明綜合財務狀況表      | 7  |
| 簡明綜合權益變動表      | 9  |
| 簡明綜合現金流量表      | 11 |
| 簡明綜合財務報表附註     | 13 |
| 管理層討論及分析       | 30 |
| 權益披露           | 37 |
| 企業管治           | 39 |
| 其他資料           | 40 |

## 釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「董事會」      | 指 | 董事會   |
| 「公司細則」     | 指 | 本公司細則（經不時修訂、修改或補充）                          |
| 「企業管治守則」   | 指 | 上市規則附錄十四所載企業管治守則                            |
| 「CIH」      | 指 | Coastal International Holdings Limited，控股股東 |
| 「本公司」      | 指 | 沿海綠色家園有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市    |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事                                       |
| 「建築面積」     | 指 | 建築面積  |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司                                   |
| 「港幣」及「港仙」  | 指 | 香港法定貨幣港幣及港仙                                 |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區                                   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                   |
| 「標準守則」     | 指 | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則                 |
| 「本期間／報告期間」 | 指 | 截至二零二二年九月三十日止六個月                            |

## 釋義

|           |   |                                      |
|-----------|---|--------------------------------------|
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，僅就本中期報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣                            |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例 (香港法例第571章)                  |
| 「股份」      | 指 | 本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股             |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人                                |
| 「平方米」     | 指 | 平方米                                  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司                          |
| 「美元」      | 指 | 美國法定貨幣美元                             |
| 「%」       | 指 | 百分比                                  |

本中期報告之中文版本為英文版本之譯本及只供參考，倘若英文版本與中文版本有任何歧義或不一致，皆以英文版本為準。

\* 僅供識別

## 公司資料

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 於中國之主要營業地點

深圳  
福田區  
福中三路1006號  
諾德金融中心38層

### 於香港之主要營業地點

香港  
干諾道中200號  
信德中心  
招商局大廈  
17樓1712-16室

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
夏愨道16號  
遠東金融中心17樓

### 執行董事

江鳴先生  
(主席兼董事總經理)  
李霆博士  
林振新先生  
童新華女士

### 非執行董事

邱貴忠先生  
周夕亞先生

### 獨立非執行董事

黃繼昌先生  
楊建剛先生  
黃西華先生

### 公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 網址

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

### 投資者關係聯絡

電話：(852) 2877 9772  
傳真：(852) 2524 0931  
電郵：investorsrelationship@coastal.com.cn

### 股份代號

1124

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

|                         |    | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|-------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                         |    | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
|                         | 附註 |                         |                         |
| 收入                      | 4  | 2,452                   | 3,496                   |
| 銷售成本                    |    | (317)                   | (1,574)                 |
| <b>毛利</b>               |    | <b>2,135</b>            | <b>1,922</b>            |
| 其他收入及收益                 | 5  | 3,618                   | 72,572                  |
| 市場推廣及銷售開支               |    | (38)                    | (458)                   |
| 行政費用                    |    | (39,644)                | (54,830)                |
| 交出土地之虧損                 | 8  | -                       | (408,224)               |
| 其他費用                    |    | (44)                    | (38,697)                |
| 財務成本                    | 6  | (11,139)                | (118,986)               |
| 應佔聯營公司之虧損               |    | -                       | (825)                   |
| 應佔合資企業之虧損               |    | -                       | (23)                    |
| <b>除稅前虧損</b>            |    | <b>(45,112)</b>         | <b>(547,549)</b>        |
| 稅項                      | 7  | 757                     | 638                     |
| <b>本期間虧損</b>            | 8  | <b>(44,355)</b>         | <b>(546,911)</b>        |
| <b>其他全面收益</b>           |    |                         |                         |
| 不可重新分類至損益之項目：           |    |                         |                         |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額           |    | (436,041)               | 68,727                  |
| 重估樓宇(虧絀)盈餘              |    | (1,775)                 | 547                     |
| 重估樓宇產生之遞延稅項抵免<br>(支出)   |    | 444                     | (137)                   |
| 出售物業、廠房及設備產生之遞延<br>稅項抵免 |    | -                       | 11,451                  |
| <b>本期間其他全面收益</b>        |    | <b>(437,372)</b>        | <b>80,588</b>           |
| <b>本期間全面收益總額</b>        |    | <b>(481,727)</b>        | <b>(466,323)</b>        |

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

|                      | 附註 | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|----------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                      |    | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| <b>本期間虧損歸屬於：</b>     |    |                         |                         |
| 本公司擁有人               |    | (43,992)                | (462,617)               |
| 非控股權益                |    | <u>(363)</u>            | <u>(84,294)</u>         |
|                      |    | <u>(44,355)</u>         | <u>(546,911)</u>        |
| <b>本期間全面收益總額歸屬於：</b> |    |                         |                         |
| 本公司擁有人               |    | (483,443)               | (384,881)               |
| 非控股權益                |    | <u>1,716</u>            | <u>(81,442)</u>         |
|                      |    | <u>(481,727)</u>        | <u>(466,323)</u>        |
|                      |    | 港仙                      | 港仙                      |
| <b>每股虧損</b>          | 9  |                         |                         |
| 基本及攤薄                |    | <u>(1.06)</u>           | <u>(11.16)</u>          |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

|   | 附註         | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>  |            |                                  |                                  |
| 物業、廠房及設備  | 10         | 198,264                          | 205,101                          |
| 投資物業  | 11         | 70,646                           | 78,785                           |
| 使用權資產   |            | 10,997                           | 13,733                           |
| 於合資企業之權益  |            | 135,438                          | 151,041                          |
| 應收合資企業款項  | 17(a)(iii) | 110,566                          | 123,303                          |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>其他全面收益(「以公允價值<br>計量且其變動計入其他全面<br>收益」)之財務資產 |            | 61,666                           | 68,429                           |
| <b>總非流動資產</b>   |            | <b>587,577</b>                   | <b>640,392</b>                   |
| <b>流動資產</b>   |            |                                  |                                  |
| 發展中物業   |            | 435,073                          | 484,730                          |
| 已竣工待售物業   |            | 273,454                          | 305,212                          |
| 預付款、按金及其他應收款  | 12         | 5,357,946                        | 5,949,827                        |
| 應收聯營公司及合資企業款項   | 17(a)(ii)  | 211,911                          | 240,513                          |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>損益(「以公允價值計量且其變動<br>計入損益」)之財務資產             |            | 201                              | 224                              |
| 附抵押銀行存款   |            | 874                              | 99,617                           |
| 現金及銀行結餘   |            | 153,029                          | 251,158                          |
| <b>總流動資產</b>  |            | <b>6,432,488</b>                 | <b>7,331,281</b>                 |
| <b>流動負債</b>   |            |                                  |                                  |
| 應付賬款  | 13         | 84,691                           | 95,111                           |
| 合約負債  |            | 172,152                          | 190,387                          |
| 其他應付款及應計負債  | 14         | 1,995,892                        | 2,140,003                        |
| 欠付本公司一名主要股東款項   | 17(a)(i)   | 153,552                          | 180,883                          |
| 租賃負債  |            | -                                | 1,056                            |
| 應付稅金  |            | 154,947                          | 175,729                          |
| 付息之銀行及其他借款  | 15         | 226,534                          | 281,283                          |
| <b>總流動負債</b>  |            | <b>2,787,768</b>                 | <b>3,064,452</b>                 |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

|            |    | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 淨流動資產      |    | <u>3,644,720</u>                 | <u>4,266,829</u>                 |
| 總資產減流動負債   |    | <u>4,232,297</u>                 | <u>4,907,221</u>                 |
| 非流動負債      |    |                                  |                                  |
| 附息之銀行及其他借款 | 15 | <u>1,155,367</u>                 | 1,350,612                        |
| 遞延稅項負債     |    | <u>32,365</u>                    | <u>30,318</u>                    |
| 總非流動負債     |    | <u>1,187,732</u>                 | <u>1,380,930</u>                 |
| 淨資產        |    | <u>3,044,565</u>                 | <u>3,526,291</u>                 |
| 股本及儲備      |    |                                  |                                  |
| 股本         | 16 | <u>414,602</u>                   | 414,602                          |
| 儲備         |    | <u>2,690,905</u>                 | <u>3,174,347</u>                 |
| 本公司擁有人應佔權益 |    | <u>3,105,507</u>                 | 3,588,949                        |
| 非控股權益      |    | <u>(60,942)</u>                  | <u>(62,658)</u>                  |
| 權益總額       |    | <u>3,044,565</u>                 | <u>3,526,291</u>                 |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

|                     | 本公司擁有人應佔   |              |              |              |                      |                    |              | 非控股權益<br>港幣千元 |              |            |           |
|---------------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------|------------|-----------|
|                     | 股本<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 撥入盈餘<br>港幣千元 | 資本準備<br>港幣千元 | 物業租賃<br>重估儲備<br>港幣千元 | 匯率波動<br>儲備<br>港幣千元 | 中國儲備<br>港幣千元 |               | 保留福利<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |           |
| 於二零二零年四月一日          | 414,602    | 1,330,168    | 37,560       | 22,114       | 159,126              | 456,462            | 9,697        | 1,933,514     | 4,363,243    | 72,771     | 4,436,014 |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額       | -          | -            | -            | -            | -                    | 65,875             | -            | -             | 65,875       | 2,852      | 68,727    |
| 重估樓宇盈餘              | -          | -            | -            | -            | 547                  | -                  | -            | -             | 547          | -          | 547       |
| 重估樓宇產生之遞延稅項開支       | -          | -            | -            | -            | (137)                | -                  | -            | -             | (137)        | -          | (137)     |
| 於出售物業、廠房及設備時轉至盈餘溢利  | -          | -            | -            | -            | (45,804)             | -                  | -            | 45,804        | -            | -          | -         |
| 出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免 | -          | -            | -            | -            | 11,451               | -                  | -            | -             | 11,451       | -          | 11,451    |
| 本期間其他全面收益           | -          | -            | -            | -            | (33,943)             | 65,875             | -            | 45,804        | 77,736       | 2,852      | 80,588    |
| 本期間虧損               | -          | -            | -            | -            | -                    | -                  | -            | (462,617)     | (462,617)    | (84,294)   | (546,911) |
| 本期間全面收益總額           | -          | -            | -            | -            | (33,943)             | 65,875             | -            | (416,813)     | (384,881)    | (81,442)   | (466,323) |
| 出售一間附屬公司之股權         | -          | -            | -            | -            | -                    | (24)               | -            | 24            | -            | (991)      | (991)     |
| 視作出售一間附屬公司之部分股權     | -          | -            | -            | -            | -                    | -                  | -            | -             | -            | 1,183      | 1,183     |
| 於二零二零年九月三十日(未經審核)   | 414,602    | 1,330,168    | 37,560       | 22,114       | 125,183              | 522,313            | 9,697        | 1,516,725     | 3,978,362    | (8,479)    | 3,969,883 |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

|                    | 本公司擁有人應佔   |              |              |              |                      |                    |               | 非控股<br>權益 | 權益總額<br>港幣千元 |              |            |
|--------------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------------|---------------|-----------|--------------|--------------|------------|
|                    | 股本<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 撥入盈餘<br>港幣千元 | 資本準備<br>港幣千元 | 物業租賃<br>重估儲備<br>港幣千元 | 匯率波動<br>儲備<br>港幣千元 | 中國儲備金<br>港幣千元 |           |              | 保留溢利<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
| 於二零二二年四月一日         | 414,602    | 1,330,168    | 37,560       | 22,114       | 123,621              | 626,762            | 9,697         | 1,024,425 | 3,588,949    | (62,658)     | 3,526,291  |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額      | -          | -            | -            | -            | -                    | (438,120)          | -             | -         | (438,120)    | 2,079        | (436,041)  |
| 重估樓宇虧蝕             | -          | -            | -            | -            | (1,775)              | -                  | -             | -         | (1,775)      | -            | (1,775)    |
| 重估樓宇產生之遞延稅項抵免      | -          | -            | -            | -            | 444                  | -                  | -             | -         | 444          | -            | 444        |
| 本期間其他全面收益          | -          | -            | -            | -            | (1,331)              | (438,120)          | -             | -         | (439,451)    | 2,079        | (437,372)  |
| 本期間虧損              | -          | -            | -            | -            | -                    | -                  | -             | (43,992)  | (43,992)     | (363)        | (44,355)   |
| 本期間全面收益總額          | -          | -            | -            | -            | (1,331)              | (438,120)          | -             | (43,992)  | (483,443)    | 1,716        | (481,727)  |
| 於二零二二年九月三十日 (未經審核) | 414,602    | 1,330,168    | 37,560       | 22,114       | 122,290              | 188,642            | 9,697         | 980,433   | 3,105,507    | (60,942)     | 3,044,565  |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

|                                    | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| <b>經營活動所用之現金淨額</b>                 |                         |                         |
| 發展中物業之增加                           | (774)                   | (6,654)                 |
| 已竣工待售物業之增加                         | (116)                   | (1,883)                 |
| 預付款、按金及其他應收款之增加                    | (75,847)                | (339,449)               |
| 受限制銀行結餘之減少(增加)                     | 3,006                   | (52)                    |
| 合約負債之增加                            | 1,511                   | 7,909                   |
| 應付賬款之減少                            | (623)                   | (5,109)                 |
| 其他應付款及應計費用之增加                      | 94,324                  | 255,332                 |
| 已付稅項                               | (1)                     | (39)                    |
| 其他經營現金流量                           | (36,132)                | (61,664)                |
|                                    | <b>(14,652)</b>         | <b>(151,609)</b>        |
| <b>投資活動所得之現金淨額</b>                 |                         |                         |
| 來自一間合資企業及聯營公司之還款                   | 3,662                   | 2,597                   |
| 購置物業、廠房及設備                         | (196)                   | (612)                   |
| 收購以公允價值計量且其變動計入<br>損益之財務資產之權益      | —                       | (200,264)               |
| 出售以公允價值計量且其變動計入<br>損益之財務資產之權益之所得款項 | —                       | 205,073                 |
| 附抵押銀行存款之提取(存放)                     | 98,743                  | (3,406)                 |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項                    | 447                     | 31,233                  |
| 已收利息                               | 2,533                   | 9,629                   |
|                                    | <b>105,189</b>          | <b>44,250</b>           |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

|                          | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                          | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| <b>融資活動 (所用) 所得之現金淨額</b> |                         |                         |
| 新增銀行及其他借款                | 77,396                  | 462,104                 |
| 償還銀行及其他借款                | (175,540)               | (146,737)               |
| 已付利息                     | (46,517)                | (57,310)                |
| 本公司一名主要股東之 (還款) 墊款       | (9,054)                 | 6,995                   |
| 償還租賃負債之本金                | (476)                   | (1,166)                 |
|                          | <u>(154,191)</u>        | <u>263,886</u>          |
| <b>現金及現金等值 (減少) 增加淨額</b> | <b>(63,654)</b>         | 156,527                 |
| <b>期初之現金及現金等值</b>        | <b>247,452</b>          | 172,729                 |
| <b>外匯匯率變動影響</b>          | <b>(30,769)</b>         | 8,924                   |
| <b>期末之現金及現金等值</b>        | <b><u>153,029</u></b>   | <u>338,180</u>          |
| <b>現金及現金等值結餘之分析</b>      |                         |                         |
| 現金及銀行結餘                  | 153,029                 | 341,788                 |
| 減：受限制銀行結餘 (附註)           | -                       | (3,608)                 |
|                          | <u>153,029</u>          | <u>338,180</u>          |

附註： 受限制銀行結餘已計入現金及銀行結餘，該等銀行結餘受銀行限制僅可用於開發若干指定物業發展項目。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及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，惟某些按重估金額或公允價值（倘適用）計量之物業、廠房及設備、投資物業以及財務資產除外。

編製截至二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

### 3. 分類資料

本集團之經營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。主要經營決策者於設定本集團之可報告分類時並無彙合所識別之經營分類。本集團之可報告及經營分類之詳情概要如下：

- 物業發展分類乃指於中國境內從事物業發展以作銷售；
- 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；
- 項目管理服務分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務；及
- 項目投資服務分類乃指於中國境內從事提供有關投資及銷售物業發展／土地發展項目之投資服務。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績

本集團的收入及業績大部份來自在中國之業務。以下為按可報告及經營分類對本集團收入及業績之分析：

|                | 物業發展                                   |  | 物業投資                                   |  | 項目管理服務                                 |  | 項目投資服務                                 |  | 綜合                                     |  |
|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                | 截至九月三十日止六個月<br>二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 截至九月三十日止六個月<br>二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| <b>分類收入：</b>   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 銷售予外界客戶        | -                                      | 1,152                                  | 2,452                                  | 2,344                                  | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 2,452                                  | 3,496                                  |
| <b>收入分類細分：</b> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 主要地區市場         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 鞍山             | -                                      | 607                                    | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 607                                    |
| 大連             | -                                      | 545                                    | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 545                                    |
| 上海             | -                                      | -                                      | 59                                     | 98                                     | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 59                                     | 98                                     |
| 深圳             | -                                      | -                                      | 2,265                                  | 2,125                                  | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 2,265                                  | 2,125                                  |
| 其他             | -                                      | -                                      | 128                                    | 121                                    | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 128                                    | 121                                    |
| 總計             | -                                      | 1,152                                  | 2,452                                  | 2,344                                  | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 2,452                                  | 3,496                                  |
| <b>收入確認之時間</b> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 按時間點           | -                                      | 1,152                                  | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 1,152                                  |
| 隨時間而轉移         | -                                      | -                                      | 2,452                                  | 2,344                                  | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 2,452                                  | 2,344                                  |
| 總計             | -                                      | 1,152                                  | 2,452                                  | 2,344                                  | -                                      | -                                      | -                                      | -                                      | 2,452                                  | 3,496                                  |
| <b>分類業績：</b>   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 分類虧損           | (15,255)                               | (459,325)                              | (1,435)                                | (2,284)                                | (772)                                  | (1,247)                                | -                                      | -                                      | (17,462)                               | (462,856)                              |
| <b>財務成本</b>    |  |  |  |  |  |  |  |  | (11,139)                               | (118,986)                              |
| 利息收入           |  |  |  |  |  |  |  |  | 2,533                                  | 9,629                                  |
| 已回收利息開支        |  |  |  |  |  |  |  |  | -                                      | 61,564                                 |
| 匯兌虧損淨額         |  |  |  |  |  |  |  |  | (780)                                  | (140)                                  |
| 應佔聯營公司之虧損      |  |  |  |  |  |  |  |  | -                                      | (825)                                  |
| 應佔合資企業之虧損      |  |  |  |  |  |  |  |  | -                                      | (23)                                   |
| 其他未分配開支淨額      |  |  |  |  |  |  |  |  | (18,264)                               | (35,912)                               |
| 除稅前虧損          |  |  |  |  |  |  |  |  | (45,112)                               | (547,549)                              |

分類業績指各可報告分類所作出之除稅前虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、財務成本、利息收入、已回收利息開支、匯兌差額淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。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

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 4. 收入

本集團期內之收入分析如下：

|         | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|---------|-------------------------|-------------------------|
|         | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 客戶合約收入  |                         |                         |
| 銷售物業    | -                       | 1,152                   |
| 其他來源的收入 |                         |                         |
| 租賃收入    | 2,452                   | 2,344                   |
|         | <u>2,452</u>            | <u>3,496</u>            |

### 5. 其他收入及收益

|                     | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
|                     | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 銀行利息收入              | 2,106                   | 1,606                   |
| 出售物業、廠房及設備之收益       | 148                     | -                       |
| 註銷附屬公司時撇銷資產及負債之收益   | -                       | 688                     |
| 已回收利息開支(附註12(a)(i)) | -                       | 61,564                  |
| 其他利息收入              | 427                     | 8,023                   |
| 撥回撇銷預付款、按金及其他應收款    | 825                     | -                       |
| 其他                  | 112                     | 691                     |
|                     | <u>3,618</u>            | <u>72,572</u>           |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 6. 財務成本

|                      | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                      | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 銀行借款之利息              | 46,517                  | 101,110                 |
| 其他借款之利息 (附註12(a)(i)) | -                       | 61,564                  |
| 租賃負債之利息              | 10                      | 112                     |
|                      | <u>46,527</u>           | <u>162,786</u>          |
| 減：合資格資產資本化之款項        | <u>(35,388)</u>         | <u>(43,800)</u>         |
|                      | <u>11,139</u>           | <u>118,986</u>          |

於本期間資本化之借款成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生，並採用資本化比率每年6.12% (二零二一年：6.50%) 計算。

### 7. 稅項

|      | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|------|-------------------------|-------------------------|
|      | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 遞延稅項 | <u>(757)</u>            | <u>(638)</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。

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本公司中國附屬公司之法定稅率為25%。由於截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月並無產生應課稅溢利，故並無撥備中國企業所得稅。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 8. 本期間虧損

|                        | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 本期間虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致：  |                         |                         |
| 物業、廠房及設備之折舊            | 544                     | 1,567                   |
| 減：合資格資產資本化之款項          | (82)                    | (153)                   |
|                        | <u>462</u>              | <u>1,414</u>            |
| 已售出竣工物業之成本             | –                       | 1,574                   |
| 使用權資產折舊                | 810                     | 1,423                   |
| 出售物業、廠房及設備之收益(虧損)*     | (148)                   | 16,007                  |
| 註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損(收益)* | 4                       | (688)                   |
| 交出土地之虧損 <sup>#</sup>   | –                       | 408,224                 |
| 匯兌虧損淨額                 | 780                     | 140                     |
| 短期租賃之租金開支              | 557                     | 188                     |
| 撥回撇銷預付款、按金及其他應收款       | (825)                   | –                       |
| 撇銷預付款、按金及其他應收款*        | 28                      | 10,672                  |

\* 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他費用」。

<sup>#</sup> 於二零二一年八月九日，本集團與黑龍江省雞西市人民政府(「雞西市人民政府」)及一名獨立第三方訂立協議，其中本集團同意以向雞西市人民政府交出位於中國黑龍江雞西市之四幅土地，換得補償金額人民幣224,000,000元(相當於約港幣268,888,000元)。由於已於二零二一年八月十八日完成交出土地，故豁免應付款超出已交出土地賬面值的港幣408,224,000元於截至二零二一年九月三十日止六個月之損益確認為虧損。有關交出土地的詳情載於本公司分別於二零二一年十一月十五日及二零二二年二月二十五日刊發之公佈及通函。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 9. 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔期內虧損港幣43,992,000元(二零二一年：港幣462,617,000元)及截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月之已發行普通股4,146,020,285股計算。

#### (b) 每股攤薄虧損

由於相關期間內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損。

### 10. 物業、廠房及設備

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團以成本港幣196,000元購置物業、廠房及設備(二零二一年：港幣612,000元)。此外，於本期間，本集團出售賬面值為港幣299,000元之若干物業、廠房及設備(二零二一年：港幣47,240,000元)。

本集團之土地及樓宇於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日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經參考同類物業最近市場交易價之資料後個別進行重估。

於估計租賃土地及樓宇之公允價值時，租賃土地及樓宇之目前用途乃屬最高及最佳用途。

租賃土地及樓宇之公允價值乃由估值師運用直接比較法釐定，假設各項有關物業以即時交吉基準出售，並參考相關市場之既有可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素之差異作出調整；對此估值法之最重大輸入數據為每平方米之價格。期內，估值技術並無變動。

下表所提供之資料有關釐定該等租賃土地及樓宇之公允價值之方式(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度將公允價值計量分類為一至三級之公允價值等級。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 10. 物業、廠房及設備 (續)

| 於簡明綜合財務狀況表內本集團所持有之租賃土地及樓宇                                   | 公允價值等級 | 估值技術  | 無法觀察輸入數據 | 無法觀察輸入數據之範圍  | 無法觀察輸入數據與公允價值的關係    |
|---|--------|-------|----------|--|---------------------|
| 於香港之樓宇港幣150,000,000元<br>(二零二二年三月三十一日：<br>港幣154,006,000元)    | 第三級    | 直接比較法 | 每平方米之價格  | 港幣386,575元-港幣469,059元<br>(二零二二年三月三十一日：<br>港幣371,290元-港幣387,092元) | 每平方米價格越高，<br>公允價值越高 |
| 於中國之租賃土地及樓宇港幣42,323,000元<br>(二零二二年三月三十一日：<br>港幣43,979,000元) | 第三級    | 直接比較法 | 每平方米之價格  | 港幣14,816元-港幣64,128元<br>(二零二二年三月三十一日：<br>港幣13,400元-港幣56,962元)     | 每平方米價格越高，<br>公允價值越高 |

期內，第三級並無任何轉入或轉出。

董事認為，若干中國物業之租賃土地及樓宇項目不能作出可靠分配，因此全額分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本減累計折舊列賬，則其於二零二二年九月三十日之賬面值為港幣94,806,000元(二零二一年：港幣101,376,000元)。

### 11. 投資物業

本集團於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日投資物業之公允價值乃由與本集團並無關連，並具備合適資格且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各日期進行估值而達致。

有關估值已考慮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格。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對來自物業投資者對市場預測之認識而釐定。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金及持有予以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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 11. 投資物業 (續)

| 於簡明綜合財務狀況表內<br>本集團所持有之投資物業                                   | 估值技術 | 無法觀察輸入數據之範圍                                       | 無法觀察輸入數據<br>與公允價值的關係 |
|--|------|---|----------------------|
| 於中國的投資物業<br>港幣70,646,000元<br>(二零二二年三月三十一日：<br>港幣78,785,000元) | 收入法  | 復歸收益率4.00%-4.25%<br>(二零二二年三月三十一日：<br>4.00%-4.25%) | 復歸收益率越高，公允價值越低       |

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。投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日持有的投資物業的公允價值並無變動。

### 12. 預付款、按金及其他應收款

|                    | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 其他應收款 (附註a)        | 1,800,918                        | 2,072,664                        |
| 日後收購土地使用權之按金 (附註b) | 3,489,415                        | 3,799,283                        |
| 預付經營費用及其他按金        | 67,613                           | 77,880                           |
|                    | <b>5,357,946</b>                 | <b>5,949,827</b>                 |

附註：

(a) 於二零二二年九月三十日，其他應收款主要包括：

- (i) 天津和諧家園建設開發有限公司 (前稱天津和諧家園房地產開發有限公司) (「天津和諧家園」) 為沿海綠色家園發展 (武漢) 有限公司 (「武漢沿海」，為本集團前附屬公司) 的聯營公司，其應分派予武漢沿海之擔保股息 (「擔保股息」) 為港幣257,618,000元 (二零二二年三月三十一日：港幣287,296,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 12. 預付款、按金及其他應收款 (續)

附註：(續)

(a) 於二零二二年九月三十日，其他應收款主要包括：(續)

(i) (續)

天津和諧家園於天津擁有一處房地產開發項目。根據武漢沿海與天津和諧家園新股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園的擔保股息人民幣1,834,000,000元(相當於約港幣2,027,774,000元)。根據有關於過往年度完成出售恒華集團有限公司之全部股權(「出售事項」)之出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，應收擔保股息之結餘為人民幣233,000,000元(分別相當於約港幣257,618,000元及港幣287,296,000元)。

於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元(相當於約港幣1,770,156,000元)，以自天津和諧家園收取擔保股息的權利作抵押。償還未償還貸款結餘的責任已於出售事項完成後轉讓予本集團。即使本集團未收取擔保股息，本集團仍有責任於二零一九年十一月一日(即貸款的初始到期日)前償還該款項。該筆貸款的到期日被進一步延至二零二一年十一月一日。截至二零二二年三月三十一日止年度，未償還貸款結餘已全額結清。

貸款利息由本集團支付。然而，天津和諧家園同意向本集團支付等同於貸款利息的金額作為尚未支付擔保股息之利息。截至二零二二年九月三十日止六個月，概無(二零二一年：港幣61,564,000元)該筆貸款的應付貸款利息及尚未支付擔保股息所回收的利息開支。

(ii) 根據上文所載之出售事項，就買方應付代價餘額應向其收取港幣1,004,025,000元(二零二二年三月三十一日：港幣1,180,923,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 12. 預付款、按金及其他應收款 (續)

附註：(續)

- (b) 該金額包括就收購位於中國珠海市香洲區上沖村的城中舊村改造項目(「項目」)的土地使用權的款項，包括土地成本、建設成本、專業費用及財務成本。該款項已根據彼等各自的合約條款支付予項目交易方(均為本公司獨立第三方)，包括建造商、政府部門、工程公司、建築設計公司及其他顧問。

項目總佔地面積約為333,882平方米。總建築面積約1,030,000平方米將分階段開發。珠海市香洲區住房和城鄉建設局已授權本集團為項目的主要負責執行方。

項目涉及拆遷安置267戶。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團已完成安置249戶。本集團目前正在進行拆遷前及遞交相關土地證申請續期的剩餘安置工作。

### 13. 應付賬款

應付賬款於報告期末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

|        | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 0至30日  | 1,932                            | 2,577                            |
| 31至60日 | 169                              | -                                |
| 61至90日 | -                                | 10                               |
| 90日以上  | 82,590                           | 92,524                           |
|        | <b>84,691</b>                    | <b>95,111</b>                    |

購買的平均信貸期為90日。本集團有適當的財務風險管理政策，確保所有應付款於獲授的信貸期內結清。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 14. 其他應付款及應計負債

|                | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應付銷售稅及其他稅金     | 33,500                           | 31,361                           |
| 其他應付款 (附註)     | 218,600                          | 235,069                          |
| 來自第三方的一項重建項目墊款 | 1,469,672                        | 1,569,124                        |
| 應計建設成本         | 15,415                           | 17,191                           |
| 其他應計經營費用 (附註)  | 258,705                          | 287,258                          |
|                | <u>1,995,892</u>                 | <u>2,140,003</u>                 |

附註：其他應付款及其他應計經營費用包括恒祥房地產開發有限公司（「恒祥房地產」）所作出法律訴訟之賠償約人民幣296,304,000元（相當於約港幣327,610,000元（二零二二年三月三十一日：港幣365,352,000元））。該款項指應付借方的貸款本金及利息，以及與根據遼寧省高級人民法院於二零一八年一月二十八日發出的判決有關的法律訴訟成本。

於二零二零年九月十七日，遼寧省中級人民法院裁定，最終賠償（經恒祥房地產及借方同意）人民幣296,304,000元須以本集團及聯營公司之已竣工待售物業支付，有關物業之賬面值分別為人民幣149,525,000元（相當於約港幣165,323,000元（二零二二年三月三十一日：港幣184,369,000元））及人民幣27,017,000元（相當於約港幣29,872,000元（二零二二年三月三十一日：港幣33,313,000元））。管理層預期，賠償將自報告期末起一年內結清。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 15. 附息之銀行及其他借款

|            | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動</b>  |                                  |                                  |
| 銀行借款—有抵押   | <u>226,534</u>                   | <u>281,283</u>                   |
| <b>非流動</b> |                                  |                                  |
| 銀行借款—有抵押   | <u>1,077,971</u>                 | <u>1,350,612</u>                 |
| 其他借款—有抵押   | <u>77,396</u>                    | <u>—</u>                         |
|            | <u>1,155,367</u>                 | <u>1,350,612</u>                 |
|            | <u>1,381,901</u>                 | <u>1,631,895</u>                 |

於報告期末，本集團的銀行及其他借款須於下列期間償還：

|             | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 按要求或一年內     | 226,534                          | 281,283                          |
| 超過一年，但不超過二年 | 77,396                           | 148,457                          |
| 超過五年        | <u>1,077,971</u>                 | <u>1,202,155</u>                 |
|             | <u>1,381,901</u>                 | <u>1,631,895</u>                 |

附註：

- (a) 於二零二二年九月三十日，授予本集團之融資總額為港幣5,307,151,000元（二零二二年三月三十一日：港幣5,918,546,000元），其中已動用港幣1,077,971,000元（二零二二年三月三十一日：港幣1,202,155,000元）。該等融資僅限用於位於中國珠海市的重建項目。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 15. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

- (b) 於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團之全部銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣159,586,000元(二零二二年三月三十一日：港幣164,883,000元)之若干土地及樓宇；
  - (ii) 本集團賬面總值約為港幣10,997,000元(二零二二年三月三十一日：港幣12,689,000元)之若干使用權資產；
  - (iii) 本集團於二零二二年三月三十一日之賬面總值約為港幣98,642,000元之若干銀行存款；
  - (iv) 本集團賬面總值約為港幣68,767,000元(二零二二年三月三十一日：港幣76,689,000元)之若干投資物業；
  - (v) 本集團賬面總值約為港幣3,489,415,000元(二零二二年三月三十一日：港幣3,799,283,000元)之若干日後收購土地使用權的按金；
  - (vi) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；
  - (vii) 來自第三方的公司擔保；及
  - (viii) 來自主要股東的個人擔保及資產。
- (c) 本集團附息之銀行及其他借款之實際年利率(其亦與合約定下之利率相若)範圍如下：

|             | 二零二二年九月三十日       |                         | 二零二二年三月三十一日 |                 |
|-------------|------------------|-------------------------|-------------|-----------------|
|             | 借款               | 利率                      | 借款          | 利率              |
|             | 港幣千元             |                         | 港幣千元        |                 |
|             | (未經審核)           | (未經審核)                  | (經審核)       | (經審核)           |
| <b>銀行借款</b> |                  |                         |             |                 |
| 定息借款        | -                | -                       | 98,642      | 10.80%          |
| 浮息借款        | <b>1,304,505</b> | <b>2.47%至<br/>6.50%</b> | 1,533,253   | 2.32%至<br>7.00% |
| <b>其他借款</b> |                  |                         |             |                 |
| 定息借款        | <b>77,396</b>    | <b>12.00%</b>           | -           | -               |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 15. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

- (d) 本集團以人民幣(各集團實體之功能貨幣)以外之貨幣計值之銀行及其他借款載列如下：

|    | 二零二二年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>港幣千元 |
|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 美元 | -                                | 77,800                           |
| 港幣 | <u>84,126</u>                    | <u>84,126</u>                    |
|    | <u>84,126</u>                    | <u>161,926</u>                   |

### 16. 股本

|  | 普通股數目                | 面值<br>港幣千元     |
|--|----------------------|----------------|
| 法定：  |                      |                |
| 於二零二一年四月一日、二零二二年<br>三月三十一日及二零二二年九月三十日<br>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：  |                      |                |
| 於二零二一年四月一日、二零二二年<br>三月三十一日及二零二二年九月三十日<br>每股面值港幣0.10元之普通股 | <u>4,146,020,285</u> | <u>414,602</u> |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 17. 關連人士交易

除於簡明綜合財務報表其他附註所披露之交易與結餘外，本集團與關連人士有下列重大交易：

#### (a) 關連人士之未償還結餘：

- (i) 欠付本公司一名主要股東款項，指結欠持有本公司36.93%權益的CIH之款項（二零二二年三月三十一日：36.93%）。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 應收聯營公司及一間合資企業款項港幣211,911,000元（二零二二年三月三十一日：港幣240,513,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收一間合資企業款項港幣110,566,000元（二零二二年三月三十一日：港幣123,303,000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、免息、須於提出要求時償還及以合資企業之第三方合夥人實益擁有的北京匯超11%股權作抵押。董事認為，該款項預期將不會於報告期末後十二個月內還款，因此入賬列作於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日之非流動資產。

#### (b) 擔任本公司執行董事的本集團主要管理人員之薪酬

|              | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
|              | 二零二二年<br>(未經審核)<br>港幣千元 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>港幣千元 |
| 短期福利         | 3,526                   | 4,224                   |
| 離職後福利        | 95                      | 130                     |
| 已付主要管理人員薪酬總額 | <u>3,621</u>            | <u>4,354</u>            |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 18. 公允價值計量

本集團已採用香港財務報告準則第7號財務工具：披露，該準則對公允價值計量的披露引入了三個等級，並就公允價值計量的相對可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關財務資產及負債的公允價值所使用的重大輸入數據的相對可靠性，將財務資產及負債劃分為三級。公允價值等級分為以下等級：

第一級：相同資產及負債於活躍市場中所報價格（未經調整）；

第二級：除第一級所載的報價以外就資產或負債直接（即價格）或間接（自價格衍生）可觀察的輸入數據；及

第三級：非根據可觀察的市場數據所得出的有關資產或負債的輸入數據（無法觀察輸入數據）。

|                              | 第一級<br>港幣千元 | 第二級<br>港幣千元<br>(附註i) | 第三級<br>港幣千元<br>(附註ii) | 總計<br>港幣千元 |
|------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|------------|
| <b>於二零二二年九月三十日</b>           |             |                      |                       |            |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>其他全面收益之財務資產 | -           | -                    | 61,666                | 61,666     |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>損益之財務資產     | -           | 201                  | -                     | 201        |
|                              | <u>-</u>    | <u>201</u>           | <u>-</u>              | <u>201</u> |
| <b>於二零二二年三月三十一日</b>          |             |                      |                       |            |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>其他全面收益之財務資產 | -           | -                    | 68,429                | 68,429     |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>損益之財務資產     | -           | 224                  | -                     | 224        |
|                              | <u>-</u>    | <u>224</u>           | <u>-</u>              | <u>224</u> |

附註：

- (i) 第二級理財產品的公允價值乃基於相關金融機構的報價而釐定。
- (ii) 第三級未上市股本證券的公允價值乃參考投資對象的相關資產及負債於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日的公允價值而釐定。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

### 18. 公允價值計量 (續)

期內第三級的公允價值計量的變動如下：

|                                      | 二零二二年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二二年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>以公允價值計量且其變動計入<br/>其他全面收益之財務資產</b> |                                  |                                  |
| 期初數                                  | 68,429                           | 81,996                           |
| 增加                                   | -                                | 3,699                            |
| 出售                                   | -                                | (17,945)                         |
| 匯率調整                                 | (6,763)                          | 679                              |
| 期末數                                  | <u>61,666</u>                    | <u>68,429</u>                    |

未上市股本證券的公允價值為第三級經常性公允價值計量。截至二零二二年九月三十日止六個月及截至二零二二年三月三十一日止年度，第一級與第二級之間的公允價值計量並無轉撥，且並無轉入或轉自第三級。

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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業發展

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

於本期間，本集團並無錄得任何合約銷售額。於去年同期，本集團錄得合約銷售額港幣200萬元，總建築面積則約為650平方米。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣170萬元，本集團於該發展項目中擁有的權益為35%，且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為600平方米。

#### 物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。於管理投資物業組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況。為其利益起見，本集團可能會出售其部分投資物業。本期間的租金收入主要來自深圳的物業。

#### 項目管理服務

於本期間，本集團獲委聘為兩個（二零二一年：兩個）發展項目的項目經理，即北京灣項目II期及重慶賽洛城，兩個項目建設均已竣工。

#### 項目投資服務

於截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，本集團並無自經營此分類產生任何溢利。本集團將繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的有關機會。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 整體表現

於報告期間，本集團錄得收入港幣250萬元，較去年同期之港幣350萬元減少約29%。於本期間，本集團產生除稅前虧損港幣4,510萬元，而去年同期則為港幣5.475億元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣4,400萬元，而去年同期則為港幣4.626億元。去年同期虧損主要歸因於交出雞西賽洛城項目中的四幅地塊所產生之虧損。

#### 收入

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於本期間，收入由去年同期之港幣350萬元減少約29%至港幣250萬元。於本期間，本集團並無來自物業銷售的收入（二零二一年：33%）及所有收入（二零二一年：67%）均來自物業租金收入。

#### 物業銷售

於本期間，並無來自物業銷售之已確認銷售收入。於去年同期，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣120萬元，而本集團交付之總建築面積為310平方米。去年同期之物業銷售收入來自銷售往年已完成的發展項目的存貨，即鞍山智慧新城、大連沿海國際中心及大連鑿築項目，分別佔去年同期物業銷售收入總額約53%、24%及23%。

#### 租金收入

物業租金收入由去年同期之港幣230萬元略微增加至港幣250萬元。物業投資分類於本期間錄得虧損港幣140萬元，而去年同期則為港幣230萬元。

## 管理層討論及分析

### 項目管理服務收入

於截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，本集團並無於項目管理服務產生任何收入，原因是本集團正逐步撤出此分類的業務。項目管理服務分類於本期間錄得虧損約港幣80萬元，而去年同期則為港幣120萬元。

### 毛利率

本期間之毛利率約為87%，而去年同期則為55%。毛利率大幅提升主要是由於本期間收入組合（其中大部分收入來自租賃收入）之變動所致。

### 其他收入及收益

本期間的其他收入及收益為港幣360萬元，而去年同期則為港幣7,260萬元。本期間的其他收入及收益主要指銀行利息收入港幣210萬元（二零二一年：港幣160萬元）；撥回的已撇銷預付款、按金及其他應收款港幣80萬元（二零二一年：無）及其他利息收入港幣40萬元（二零二一年：港幣800萬元）。除上文所述者外，計入去年同期的其他收入及收益為已回收利息開支港幣6,160萬元（見簡明綜合財務報表附註12(a)(i)）。

### 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50萬元減少約92%至港幣4萬元，乃由於本集團於本期間為推動銷售而進行的銷售活動水平下降所致。

行政費用由去年同期之港幣5,480萬元減少約28%至港幣3,960萬元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

### 交出土地之虧損

於截至二零二一年九月三十日止六個月，交出土地之虧損為港幣4.082億元，請參閱簡明綜合財務報表附註8。

## 管理層討論及分析

### 其他開支

本期間的其他開支為港幣4萬元，而去年同期則為港幣3,870萬元。其他開支主要包括撇銷預付款、按金及其他應收款港幣3萬元（二零二一年：港幣1,070萬元）。除上述開支外，去年同期其他開支主要包括出售物業、廠房及設備之虧損港幣1,600萬元及法律訴訟之賠償港幣1,160萬元。

### 財務成本

於本期間，本集團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4,650萬元，較去年同期產生之港幣1.628億元減少約71%。於本期間，計入損益賬之利息開支為港幣1,110萬元，而去年同期則為港幣1.190億元。如簡明綜合財務報表附註12(a)(i)所述，該減少主要是由於銀行及其他借款的未償還結餘減少所致。

### 財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃產生之現金流量，輔以銀行及其他借款。

於二零二二年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1.539億元（二零二二年三月三十一日：港幣3.508億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

|     | 二零二二年<br>九月三十日<br>港幣千元 | 二零二二年<br>三月三十一日<br>港幣千元 |
|-----|------------------------|-------------------------|
| 人民幣 | 145,188                | 344,692                 |
| 港幣  | 6,052                  | 3,190                   |
| 美元  | 2,663                  | 2,893                   |
|     | <u>153,903</u>         | <u>350,775</u>          |

## 管理層討論及分析

於二零二二年九月三十日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣12.280億元（二零二二年三月三十一日：港幣12.811億元）。淨負債與權益總額比率（以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示）由二零二二年三月三十一日的36%增加約4%至40%。

### 借款及抵押

於二零二二年九月三十日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣13.819億元（二零二二年三月三十一日：港幣16.319億元），其中港幣13.045億元（二零二二年三月三十一日：港幣15.333億元）為浮動利率借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣11.554億元（二零二二年三月三十一日：港幣13.506億元），佔借款總額約84%（二零二二年三月三十一日：83%），而短期借款為港幣2.265億元（二零二二年三月三十一日：港幣2.813億元），佔借款總額約16%（二零二二年三月三十一日：17%）。於二零二二年九月三十日，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為12.00%（二零二二年三月三十一日：10.80%）及2.47%至6.50%（二零二二年三月三十一日：2.32%至7.00%）。

於二零二二年九月三十日，授予本集團的融資總額為港幣53.072億元（二零二二年三月三十一日：港幣59.185億元），其中港幣10.780億元（二零二二年三月三十一日：港幣12.022億元）已使用。融資僅限用於位於中國珠海市的重建項目。

於二零二二年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣37.288億元（二零二二年三月三十一日：港幣41.522億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及銀行存款）、本公司主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出之公司擔保作抵押。

## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售

於本中期報告日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

### 或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團並無任何或然負債（二零二二年三月三十一日：無）。

### 匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。儘管人民幣於本期間出現穩步貶值，但過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦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。除若干少於本集團借款總額10%之銀行及其他借款以港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無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。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團在中國及香港約有44名僱員（二零二一年：約80名僱員）。於本期間，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣2,300萬元（二零二一年：港幣2,470萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

## 管理層討論及分析

### 展望

過往年度發生的COVID-19疫情已對諸多行業造成干擾，不可避免地對中國乃至全球經濟構成了重大威脅。為應對危機，中央政府已實行一系列的嚴格措施以遏制疫情蔓延。儘管疫情政策逐步放寬，但在多種挑戰疊加的複雜環境下，房地產行業形勢依然嚴峻。此外，過往年度若干中國房地產巨頭湧現的信貸危機令中國房地產行業蒙上了不確定氣氛。因此，本集團的建設及銷售進度面臨短期波動及挑戰。儘管如此，本集團仍對房地產市場的前景及展望持謹慎樂觀態度。

在房地產市場出現該等深遠變化的背景下，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資。

展望未來，作為一項持續的業務活動及作為補充低成本土地儲備的一種方式，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將物色將使本集團於未來數年受益的不同業務重振機遇。

## 權益披露

### 董事於證券之權益

於二零二二年九月三十日，董事及其聯繫人於本公司及其任何相聯法團（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記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 持有本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名  | 實益擁有      | 於受控<br>制法團權益   | 持有之股份及<br>相關股份總數目 | 佔本公司<br>已發行股本之<br>百分比 |
|-------|-----------|----------------|-------------------|-----------------------|
| 江鳴先生  | -         | 1,531,261,978* | 1,531,261,978     | 36.93%                |
| 林振新先生 | 3,720,000 | 1,531,261,978* | 1,534,981,978     | 37.02%                |
| 董新華女士 | 5,040,000 | -              | 5,040,000         | 0.12%                 |

\* 1,531,261,978股股份由CIH實益擁有，而該公司之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%、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%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本約36.93%。江鳴先生及林振新先生為CIH之董事。

#### (ii) 於CIH之股份及相關股份之好倉

| 董事姓名  | 持有股份數目 | 身份及權益性質 | 佔相聯法團之<br>已發行股本之<br>百分比 |
|-------|--------|---------|-------------------------|
| 江鳴先生  | 3,758  | 實益擁有人   | 37.58%                  |
|       | 2,142  | 受控制法團權益 | 21.42%                  |
| 林振新先生 | 330    | 實益擁有人   | 3.30%                   |

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，概無董事於本公司或任何其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 權益披露

### 主要股東及其他人士於證券之權益

除於上文「董事於證券之權益」中所披露CIH之權益外，於二零二二年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲知會以下主要股東權益（即本公司已發行股本之5%或以上）。

| 姓名／名稱    | 權益性質            | 持有之股份<br>或淡倉數目 | 佔本公司<br>已發行股本之<br>百分比 |
|----------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 楊循新女士    | 家族 <sup>2</sup> | 1,531,261,978  | 36.93%                |
| 深圳控股有限公司 | 公司              | 631,092,857    | 15.22%                |

附註：

1. 上文所述的所有權益均指好倉。
2. 楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席兼董事總經理）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權益之股份數目）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，本公司並無獲通知任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予以記錄之任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

## 企業管治

### 企業管治常規

本公司了解良好的企業管治常規的重要性並致力於為全體股東維持穩健的內部監控、提供透明度及問責制度。本公司於本期間繼續採納及遵守企業管治守則之守則條文（「守則條文」），惟下文所述偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條訂明，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。彼亦為本公司之創辦人之一及主要股東，擁有豐富之行業經驗。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透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及落實業務流程。

### 董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為本公司就董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，全體董事確認於本期間或（如適用）於報告期間擔任董事的任期內彼等一直遵守標準守則所載之規定。可能擁有本集團未發佈內幕消息之有關僱員亦須遵守不比標準守則所載條款寬鬆的書面指引。

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息（二零二一年：無）。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 審閱中期業績

審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司\*  
主席  
江鳴

香港，二零二二年十一月三十日

\* 僅供識別