

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

COASTAL 沿海
COASTAL GREENLAND LIMITED
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：1124)

截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績

財務摘要：

- 本期間之收入約為港幣200萬元，較去年同期減少約18%。
- 本公司擁有人應佔本期間虧損約為港幣7.935億元，而去年同期則為虧損約港幣4,400萬元。
- 於二零二三年九月三十日，負債淨額與總權益比率為14%，較去年之44%有了顯著改善。

沿海綠色家園有限公司*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年九月三十日止六個月（「報告期間」或「本期間」）之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二二年同期的未經審核比較數據。中期業績已由本公司之審核委員會（「審核委員會」）審閱並已由董事會批准。以下財務資料乃摘錄自載於本集團將刊發之本集團二零二三年中報內之未經審核簡明綜合財務報表。

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	4	2,015	2,452
銷售成本		<u>(218)</u>	<u>(317)</u>
毛利		1,797	2,135
其他收入及收益	5	287	2,793
市場推廣及銷售開支		-	(38)
行政費用		(37,324)	(39,644)
就其他應收款確認之減值虧損淨額	8	(744,506)	797
其他開支		(1,191)	(16)
財務成本	6	<u>(14,713)</u>	<u>(11,139)</u>
除稅前虧損	8	(795,650)	(45,112)
稅項	7	<u>2,118</u>	<u>757</u>
本期間虧損		<u>(793,532)</u>	<u>(44,355)</u>
其他全面收益			
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		(123,868)	(436,041)
重估樓宇虧絀		(5,423)	(1,775)
重估樓宇產生之遞延稅項抵免		<u>1,356</u>	<u>444</u>
本期間其他全面收益		<u>(127,935)</u>	<u>(437,372)</u>
本期間全面收益總額		<u>(921,467)</u>	<u>(481,727)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
本期間虧損歸屬於：		
本公司擁有人	(793,466)	(43,992)
非控股權益	<u>(66)</u>	<u>(363)</u>
	<u>(793,532)</u>	<u>(44,355)</u>
本期間全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	(919,837)	(483,443)
非控股權益	<u>(1,630)</u>	<u>1,716</u>
	<u>(921,467)</u>	<u>(481,727)</u>
	港仙	港仙
每股虧損	9	
基本及攤薄	<u>(19.14)</u>	<u>(1.06)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		182,136	193,071
投資物業		69,631	72,989
使用權資產		10,090	10,970
於合資企業之權益		133,491	139,929
應收聯營公司及合資企業款項		319,129	331,353
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之財務資產(「以公允價值計量且其變動計 入其他全面收益之財務資產」)		60,822	63,613
遞延稅項資產		48,898	51,034
總非流動資產		<u>824,197</u>	<u>862,959</u>
流動資產			
發展中物業		187,439	196,479
已竣工待售物業		256,123	268,489
預付款、按金及其他應收款	10	781,255	5,284,847
以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產 (「以公允價值計量且其變動計入損益之 財務資產」)		-	207
附抵押銀行存款		855	904
現金及銀行結餘		13,358	156,669
分類為持有待售資產	13	<u>1,239,030</u> <u>3,740,875</u>	<u>5,907,595</u> <u>-</u>
總流動資產		<u>4,979,905</u>	<u>5,907,595</u>
流動負債			
應付賬款	11	81,629	85,566
合約負債		2,197	2,303
其他應付款及應計負債	12	616,606	2,136,430
欠付本公司一名主要股東款項		121,260	169,428
應付稅金		145,355	154,933
付息之銀行及其他借款		251,157	282,498
分類為持有待售負債	13	<u>1,218,204</u> <u>2,654,250</u>	<u>2,831,158</u> <u>-</u>
總流動負債		<u>3,872,454</u>	<u>2,831,158</u>

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
淨流動資產	<u>1,107,451</u>	<u>3,076,437</u>
總資產減流動負債	<u>1,931,648</u>	<u>3,939,396</u>
非流動負債		
附息之銀行及其他借款	27,826	1,113,718
遞延稅項負債	<u>22,583</u>	<u>22,972</u>
總非流動負債	<u>50,409</u>	<u>1,136,690</u>
淨資產	<u><u>1,881,239</u></u>	<u><u>2,802,706</u></u>
股本及儲備		
股本	414,602	414,602
儲備	<u>1,521,626</u>	<u>2,441,463</u>
本公司擁有人應佔權益	1,936,228	2,856,065
非控股權益	<u>(54,989)</u>	<u>(53,359)</u>
權益總額	<u><u>1,881,239</u></u>	<u><u>2,802,706</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(「**中期財務資料**」)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」及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十六之適用披露規定編製。除另有指明者外，中期財務資料乃以港幣(「**港幣**」)呈報。

2. 主要會計政策

中期財務資料乃根據歷史成本法編製，惟若干物業、廠房及設備、投資物業以及財務資產按重估金額或公允價值(倘適用)列賬除外。

中期財務資料應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「**二零二三財務報表**」)一併閱讀。除採用若干對本集團業績及財務狀況概無重大影響的新訂準則及修訂本外，編製中期財務資料所用之會計政策及計算方法與編製二零二三財務報表所用者一致。

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華人民共和國(「**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。

分類收入及業績

本集團的收入及業績大部分來自在中國之業務。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 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>1,911</u>	<u>2,452</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,015</u>	<u>2,452</u>
收入分類細分：										
主要地區市場										
大連	104	-	-	-	-	-	-	-	104	-
東莞	-	-	121	128	-	-	-	-	121	128
上海	-	-	53	59	-	-	-	-	53	59
深圳	-	-	1,737	2,265	-	-	-	-	1,737	2,265
總計	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>1,911</u>	<u>2,452</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,015</u>	<u>2,452</u>
收入確認之時間										
按時間點	104	-	-	-	-	-	-	-	104	-
隨時間而轉移	-	-	1,911	2,452	-	-	-	-	1,911	2,452
總計	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>1,911</u>	<u>2,452</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,015</u>	<u>2,452</u>
分類業績：										
分類虧損	<u>(762,197)</u>	<u>(15,255)</u>	<u>(925)</u>	<u>(1,435)</u>	<u>(544)</u>	<u>(772)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(763,666)</u>	<u>(17,462)</u>
財務成本									(14,713)	(11,139)
利息收入									185	2,533
匯兌虧損淨額									(1)	(780)
其他未分配開支淨額									(17,455)	(18,264)
除稅前虧損									<u>(795,650)</u>	<u>(45,112)</u>

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、利息收入及匯兌差額淨額。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。

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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	104	—
其他來源的收入		
租賃收入—固定付款	1,911	2,452
	2,015	2,452

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	185	2,106
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產的股息收入	70	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	148
其他利息收入	—	229
其他	32	310
	287	2,793

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款之利息	36,241	41,812
其他借款之利息	10,304	4,705
租賃負債之利息	—	10
	<u>46,545</u>	<u>46,527</u>
減：合資格資產資本化之款項	<u>(31,832)</u>	<u>(35,388)</u>
	<u>14,713</u>	<u>11,139</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月，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，並按比率每年約5.77%（二零二二年：6.12%）計算。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
遞延稅項	<u>(2,118)</u>	<u>(757)</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%。由於截至二零二三年及二零二二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。

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	301	544
減：合資格資產資本化之款項	—	(82)
	<u>301</u>	<u>462</u>
已出售竣工物業之成本	120	—
使用權資產折舊	380	810
以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產之 公允價值虧損*	200	—
就其他應收款確認之減值虧損淨額#	744,506	(797)
法律訴訟之賠償**	565	—
出售物業、廠房及設備之虧損*(收益)	296	(148)
匯兌虧損淨額	1	780
短期租賃之租金開支	283	557

* 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

截至二零二三年九月三十日止六個月之金額主要指就應收代價確認的減值虧損港幣734,573,000元(詳見附註10(a)(ii))。

+ 該金額指與租賃糾紛有關的法律訴訟之賠償。根據法院日期為二零二三年六月十四日的判決，該賠償已悉數結清。

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793,466,000元(二零二二年：港幣43,992,000元)及截至二零二三年及二零二二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，故並無呈列截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損。

10. 預付款、按金及其他應收款

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款(附註a)	749,088	1,587,375
日後收購土地使用權之按金(附註b)	-	3,640,905
預付經營費用及其他按金	32,167	56,567
	<u>781,255</u>	<u>5,284,847</u>

附註：

- (a) (i) 於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，其他應收款主要包括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」)的聯營公司)應分派予本集團前附屬公司武漢沿海之擔保股息(「擔保股息」)為港幣253,915,000元(二零二三年三月三十一日：港幣266,161,000元)。

天津和諧家園於中國天津市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1,998,627,000元)。根據有關於過往年度完成出售恒華集團有限公司(本集團之前附屬公司及武漢沿海之控股公司)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。

- (ii) 根據上文所載之出售事項，於二零二三年三月三十一日，其他應收款主要包括就應收代價(「應收代價」)餘額應向買方收取之港幣760,241,000元。本公司於二零二三年十月十八日舉行之股東特別大會結束後，截至二零二三年九月三十日止六個月，應收代價已悉數減值。有關詳情載於附註13。

- (b) 截至二零二三年三月三十一日止年度，該金額包括就收購位於中國珠海市香洲區上衝村的城市舊村改造項目（「上衝項目」）的土地使用權而支付的款項，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上衝項目之交易方（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。珠海市香洲區住房和城鄉建設局已授權本集團擁有66.67%之附屬公司珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司（「珠海沿海」）為上衝項目的主要負責執行方。

本公司於二零二三年十月十八日舉行之股東特別大會結束後，於二零二三年九月三十日，全額分類為持作出售之資產。有關詳情載於附註13。

11. 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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30日	1,904	1,996
90日以上	79,725	83,570
	81,629	85,566

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。

12. 其他應付款及應計負債

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	27,520	34,248
其他應付款(附註a)	319,692	266,529
來自第三方的一項重建項目墊款(附註b)	-	1,553,863
應計建設成本	15,194	15,927
其他應計經營開支(附註a)	254,200	265,863
	616,606	2,136,430

附註：

- (a) 其他應付款及其他應計經營開支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322,901,000元(二零二三年三月三十一日：港幣338,475,000元))。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，該款項指應付借方的貸款本金和利息及有關的法律訴訟成本(「最終賠償」)。

於二零二零年九月十七日，遼寧省中級人民法院裁定，最終賠償將以本集團及聯營公司已竣工待售物業支付，有關物業於二零二三年九月三十日之賬面值分別為人民幣138,784,000元(相當於約港幣151,242,000元(二零二三年三月三十一日：港幣158,536,000元))及人民幣26,991,000元(相當於約港幣29,414,000元(二零二三年三月三十一日：港幣30,832,000元))。管理層預期，最終賠償將自報告期末起一年內結清。

- (b) 截至二零二三年三月三十一日止年度，該金額包括珠海沿海上衝項目第三方的墊款。本公司於二零二三年十月十八日舉行之股東特別大會結束後，於二零二三年九月三十日，全額分類為持作出售之負債。有關詳情載於附註13。

13. 分類為持作出售之資產及負債

誠如本公司分別於二零二二年十二月二十三日及二零二三年九月二十九日發佈之公佈及通函所詳述，本集團與一名獨立第三方訂立補充協議(「補充協議」)，據此，本集團有條件同意出售，而獨立第三方有條件同意收購珠海沿海66.67%的股權，代價為人民幣120,000,000元(相當於約港幣130,772,000元)，並促使以代價人民幣760,000,000元(相當於約港幣828,221,000元)轉讓股東貸款。總代價人民幣880,000,000元(相當於約港幣958,993,000元)將由獨立第三方透過以總代價人民幣710,000,000元(相當於約港幣773,732,000元)轉讓兩家項目公司的全部股權及以現金支付人民幣170,000,000元(相當於約港幣185,260,000元)的方式支付。作為補充協議項下擬進行的交易的一部分，應收代價(詳見附註10(a)(ii))的未償還結餘將獲豁免。

於二零二三年十月十八日舉行之股東特別大會上，該交易已獲本公司股東批准。預期交易將自報告期末起計未來12個月內完成，且完成後本集團將不再對珠海沿海擁有控制權。因此，歸屬於珠海沿海之資產及負債分類為持作出售，並於二零二三年九月三十日之簡明綜合財務狀況表單獨呈列。

珠海沿海分類為持作出售的資產及負債主要類別如下：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備	3,167
預付款、按金及其他應收款	3,650,133
現金及銀行結餘	<u>87,575</u>
分類為持作出售的資產	<u><u>3,740,875</u></u>
其他應付款及應計負債	1,591,774
附息之銀行及其他借款	<u>1,062,476</u>
分類為持作出售的負債	<u><u>2,654,250</u></u>

14. 報告期後事項

- (a) 出售珠海沿海之提議（誠如附註13所披露）已於二零二三年十月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。
- (b) 於二零二三年十一月十三日，本公司建議將每10股每股面值港幣0.1元的現有股份合併為1股每股面值港幣1.0元的合併股份。根據先決條件（包括股東於二零二三年十二月十三日將予舉行之股東特別大會上通過一項普通決議案），股份合併將於二零二三年十二月十五日生效。

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，本集團錄得合約銷售額港幣160萬元，總建築面積則約為1,900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150萬元，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1,800平方米。此外，於去年同期，本集團並無錄得任何合約銷售額。

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(二零二二年：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

於截至二零二三年及二零二二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。

財務回顧

整體表現

於報告期間，本集團錄得收入港幣200萬元，較去年同期之港幣250萬元減少約18%。本集團的淨虧損及本公司擁有人應佔本期間虧損均為港幣7.935億元(二零二二年：分別為港幣4,440萬元及港幣4,400萬元)。本期間每股基本虧損為19.14港仙(二零二二年：1.06港仙)。本期間的重大虧損主要是由於確認應收代價悉數減值所致，有關詳情載於簡明綜合財務報表附註13。

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，本集團約5% (二零二二年：無)的收入來自物業銷售，而本集團約95% (二零二二年：100%)的收入來自物業租金收入。

物業銷售

於本期間，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣10萬元(二零二二年：無)，而本集團交付之總建築面積為24平方米。本期間之物業銷售收入均來自銷售往年已竣工的大連鑿築項目。

租金收入

物業租金收入由去年同期之港幣250萬元略微減少至港幣190萬元。該減少主要是由於向若干租戶提供租金減免所致。物業投資分類於本期間錄得虧損港幣90萬元，而去年同期則為港幣140萬元。

項目管理服務收入

於截至二零二三年及二零二二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50萬元，而去年同期則為港幣80萬元。

毛利率

本期間之毛利率約為89%，與去年同期87%基本持平。

其他收入及收益

本期間的其他收入及收益為港幣30萬元，而去年同期則為港幣280萬元。本期間的其他收入及收益主要指銀行利息收入港幣20萬元(二零二二年：港幣210萬元)及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產的股息收入港幣7萬元(二零二二年：無)。此外，去年同期的其他收入及收益包括其他利息收入港幣20萬元。

行政費用

行政費用由去年同期之港幣3,960萬元減少約6%至港幣3,730萬元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

其他開支

本期間的其他開支為港幣120萬元，而去年同期則為港幣2萬元。其他開支主要包括與租賃糾紛有關的法律訴訟之賠償港幣60萬元(二零二二年：無)、出售物業、廠房及設備之虧損港幣30萬元(二零二二年：無)及以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產之公允價值虧損港幣20萬元(二零二二年：無)。

就其他應收款確認之減值虧損淨額

就其他應收款確認之減值虧損淨額為港幣7.445億元(二零二二年：撥回減值虧損港幣80萬元)，請參閱簡明綜合財務報表附註8。

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(二零二二年：港幣4,650萬元)。於本期間，計入損益賬之利息開支為港幣1,470萬元，而去年同期則為港幣1,110萬元。該增長主要是由於與去年同期相比，實際利率整體增長所致。

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。

於二零二三年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1,420萬元(二零二三年三月三十一日：港幣1.576億元)。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	10,533	147,207
港幣	2,980	7,767
美元	700	2,599
	<u>14,213</u>	<u>157,573</u>

於二零二三年九月三十日，本集團之借款淨額（即付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2.648億元（二零二三年三月三十一日：港幣12.386億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示）由二零二三年三月三十一日的44%下降約30%至14%。

借款及抵押

於二零二三年九月三十日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣2.790億元（二零二三年三月三十一日：港幣13.962億元），其中港幣1.077億元（二零二三年三月三十一日：港幣13.163億元）為浮動利率借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣2,780萬元（二零二三年三月三十一日：港幣11.137億元），佔借款總額約10%（二零二三年三月三十一日：80%），而短期借款為港幣2.512億元（二零二三年三月三十一日：港幣2.825億元），佔借款總額約90%（二零二三年三月三十一日：20%）。於二零二三年九月三十日，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%（二零二三年三月三十一日：12.00%）及5.70%至5.80%（二零二三年三月三十一日：2.83%至7.92%）。

於二零二三年九月三十日，授予本集團的融資總額為港幣52.309億元（二零二三年三月三十一日：港幣54.831億元），其中港幣10.625億元（二零二三年三月三十一日：港幣11.137億元）已使用。融資僅限用於上衝項目，其中該關聯項目公司之資產及負債於本期間已分類為持作出售。

於二零二三年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣2.583億元（二零二三年三月三十一日：港幣39.100億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產）、本公司主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司及若干附屬公司作出之公司擔保作抵押。

重大收購及出售

於本公佈日期，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

於二零二三年九月三十日，本集團並無任何或然負債（二零二三年三月三十一日：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持續貶值，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

於二零二三年九月三十日，本集團在中國及香港約有40名僱員（二零二二年：44名僱員）。於本期間，有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣1,030萬元（二零二二年：港幣2,300萬元）。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、醫療保險及房屋津貼。

展望

儘管隨著於二零二三年年初COVID-19限制逐步放寬，中國的業務活動逐漸復甦，但由於持續的通貨膨脹、加息及持續的地緣政治緊張局勢，整體業務環境仍充滿挑戰。中央政府繼續積極監管宏觀經濟以及推出多項經濟政策及措施以支持中國房地產市場及激活資本市場，以及改善不同行業的業務環境。在該等積極因素推動下，中國經濟整體呈現好轉的跡象，儘管消費者信心依然保持謹慎及房地產行業於短期內仍處於調整週期。本集團將審慎關注房地產市場的前景及展望，並適時抓住投資機會。

面對行業挑戰，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略，堅定不移地履行本集團之使命和企業責任。

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，本集團將繼續謹慎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，本集團亦將尋找可使本集團於未來數年受益的不同發展商機。

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治。董事會認為，健全完善的企業管治常規不僅對本集團於各種業務環境下保持健康增長至關重要，對股東及其他利益相關者（包括但不限於客戶、供應商、僱員及一般公眾）的利益而言亦是如此。本集團嚴格遵守其運營所在司法權區的監管法律法規，並遵循監管機構所頒佈的適用指引及規則。本集團定期檢討其企業管治制度，確保該制度符合監管規定。本公司於本期間繼續採納及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**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予區分，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，乃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。

企業管治守則之守則條文第C.1.6條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。一名非執行董事因其他重要事務而未能出席本公司於二零二三年九月十九日舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易

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，全體董事均確認於本期間彼等一直遵守標準守則所載之規定。可能掌握本集團未公開內幕消息之相關僱員亦須遵守書面指引，指引條文不比標準守則所載條款寬鬆。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息（二零二二年：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，包括審閱中期財務資料。

刊登中報

本集團載有上市規則所規定一切資料之截至二零二三年九月三十日止六個月之中報將適時寄發予股東並在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.coastal.com.cn>)刊登。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴

香港，二零二三年十一月二十九日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、李靈博士、童新華女士及林振新先生（均為執行董事）；邱貴忠先生及周夕亞先生（均為非執行董事）；以及黃繼昌先生、楊建剛先生及黃西華先生（均為獨立非執行董事）。