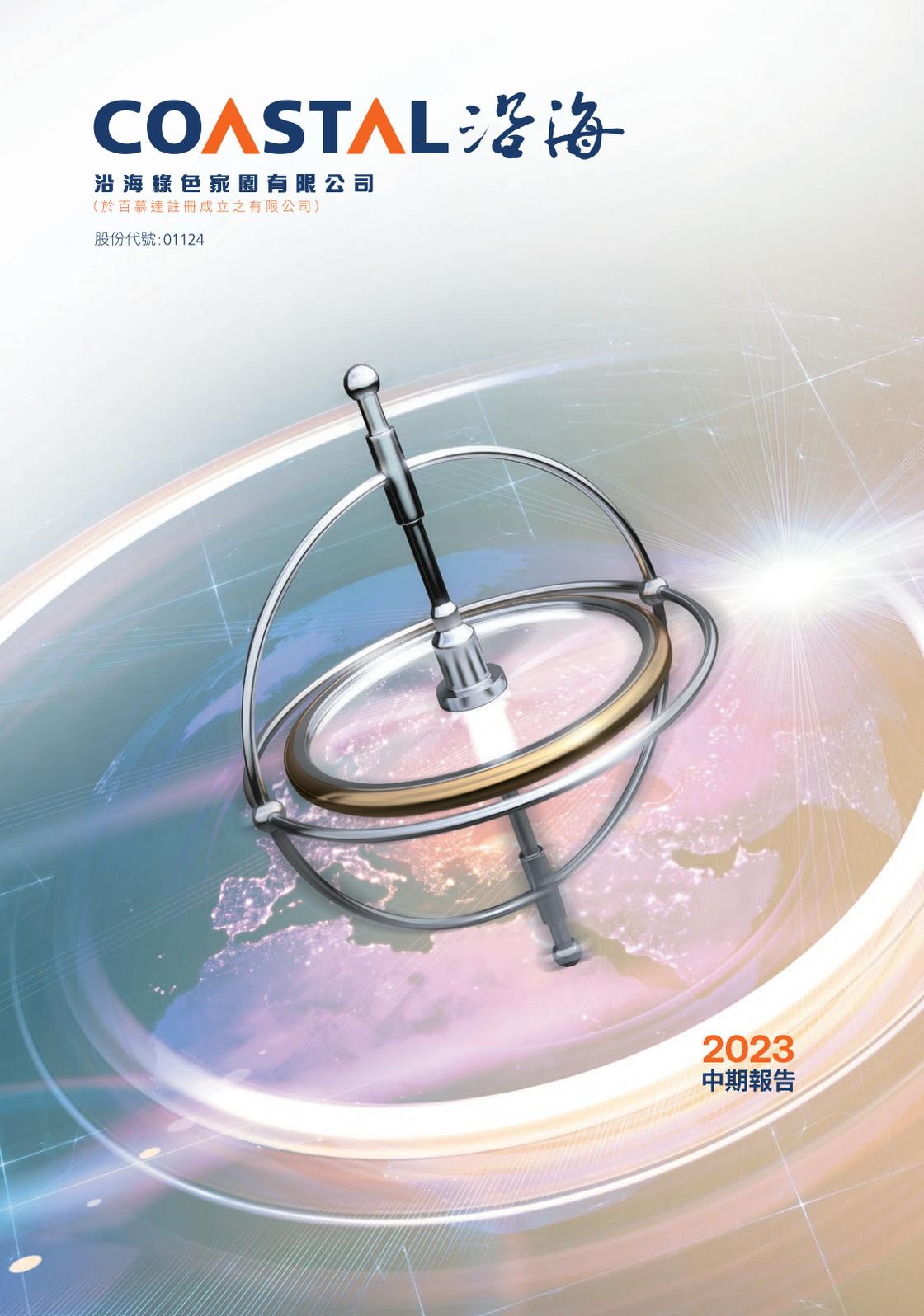


COASTAL 沿海

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



2023
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	10
簡明綜合財務報表附註	12
管理層討論及分析	30
權益披露	37
企業管治	39
其他資料	40

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。

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
「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，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1124）
「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	截至二零二三年九月三十日止六個月

釋義

「中國」	指	中華人民共和國，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)
「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

* 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

中國深圳
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

香港上環
干諾道中168-200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)
李靈博士
林振新先生
董新華女士

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

www.coastal.com.cn
www.irasia.com/listco/hk/coastal

投資者關係

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	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 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>

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 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
附註		
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		
基本及攤薄	9 <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	10	182,136	193,071
投資物業	11	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 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產	18(a)(ii)	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」)		60,822	63,613
遞延稅項資產		48,898	51,034
總非流動資產		824,197	862,959
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 以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產	12	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」)		–	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	17	1,239,030	5,907,595
		3,740,875	–
總流動資產		4,979,905	5,907,595

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
流動負債			
應付賬款	13	81,629	85,566
合約負債		2,197	2,303
其他應付款及應計負債	14	616,606	2,136,430
欠付本公司一名主要股東款項	18(a)(i)	121,260	169,428
應付稅項		145,355	154,933
附息之銀行及其他借款	15	251,157	282,498
		<u>1,218,204</u>	<u>2,831,158</u>
分類為持有待售負債	17	2,654,250	—
總流動負債		<u>3,872,454</u>	<u>2,831,158</u>
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	15	27,826	1,113,718
遞延稅項負債		22,583	22,972
總非流動負債		<u>50,409</u>	<u>1,136,690</u>
淨資產		<u>1,881,239</u>	<u>2,802,706</u>
股本及儲備			
股本	16	414,602	414,602
儲備		1,521,626	2,441,463
本公司擁有人應佔權益		<u>1,936,228</u>	<u>2,856,065</u>
非控股權益		(54,989)	(53,359)
權益總額		<u>1,881,239</u>	<u>2,802,706</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業租賃 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	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	合計 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)	(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	
於二零二三年四月一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	118,596	325,388	9,697	597,940	2,856,065	(53,359)	2,802,706	
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(122,304)	-	-	(122,304)	(1,564)	(123,868)	
重估樓宇虧蝕	-	-	-	-	(5,423)	-	-	-	(5,423)	-	(5,423)	
重估樓宇產生之遞延稅項抵免	-	-	-	-	1,356	-	-	-	1,356	-	1,356	
本期間其他全面收益	-	-	-	-	(4,067)	(122,304)	-	-	(126,371)	(1,564)	(127,935)	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(793,466)	(793,466)	(793,466)	(66)	(793,532)	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(4,067)	(122,304)	-	(793,466)	(919,837)	(1,630)	(921,467)	
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	414,602	1,330,168	37,560	22,114	114,529	203,084	9,697	(195,526)	1,936,228	(54,989)	1,881,239	

簡明綜合現金流量表

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 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
經營活動產生之現金流量		
發展中物業之增加	—	(774)
已竣工待售物業之減少(增加)	175	(116)
預付款、按金及其他應收款之增加	(10,849)	(75,847)
受限制銀行結餘之減少	—	3,006
合約負債之增加	—	1,511
應付賬款之減少	—	(623)
其他應付款及應計負債之增加	95,214	94,324
已付稅項	—	(1)
其他經營現金流量	(35,413)	(36,132)
經營活動所得(所用)之現金淨額	49,127	(14,652)
投資活動產生之現金流量		
來自一間合資企業及聯營公司之還款	—	3,662
購置物業、廠房及設備	—	(196)
附抵押銀行存款之提取	49	98,743
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	447
已收利息	185	2,533
投資活動所得之現金淨額	234	105,189

簡明綜合現金流量表

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 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
融資活動產生之現金流量		
新增銀行及其他借款之所得款項	220,105	77,396
償還銀行及其他借款	(213,613)	(175,540)
已付利息	(46,545)	(46,517)
向本公司一名主要股東還款	(40,842)	(9,054)
償還租賃負債之本金	—	(466)
償還租賃負債之利息	—	(10)
	<u>(80,895)</u>	<u>(154,191)</u>
融資活動所用之現金淨額		
	<u>(80,895)</u>	<u>(154,191)</u>
現金及現金等值減少淨額	(31,534)	(63,654)
期初之現金及現金等值	156,669	247,452
外匯匯率變動影響	(24,202)	(30,769)
	<u>100,933</u>	<u>153,029</u>
期末之現金及現金等值	100,933	153,029
現金及現金等值之分析		
現金及銀行結餘	13,358	153,029
現金及銀行結餘 (列入分類為持有待售資產) (附註17)	87,575	—
	<u>100,933</u>	<u>153,029</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

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

截至二零二三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	二零二二年 (未經審核) 港幣千元								
分類收入：										
銷售予外界客戶	104	-	1,911	2,452	-	-	-	-	2,015	2,452
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	104	-	1,911	2,452	-	-	-	-	2,015	2,452
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	104	-	1,911	2,452	-	-	-	-	2,015	2,452
分類業績：										
分類虧損	(762,197)	(15,255)	(925)	(1,435)	(544)	(772)	-	-	(763,666)	(17,462)
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									(795,650)	(45,112)

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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
	<u>2,015</u>	<u>2,452</u>

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
	<u>287</u>	<u>2,793</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

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)
	301	462
已售出竣工物業之成本	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12(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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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. 物業、廠房及設備

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團未購置任何物業、廠房及設備(二零二二年：購置成本為港幣196,000元)。此外，於本期間，本集團出售賬面值為港幣296,000元之若干物業、廠房及設備(二零二二年：港幣299,000元)。

本集團之土地及樓宇於二零二三年九月三十日及二零二三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

截至二零二三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
於香港之租賃土地及樓宇港幣140,500,000元 (二零二三年三月三十一日： 港幣145,000,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣346,716元-港幣439,200元 (二零二三年三月三十一日： 港幣363,110元-港幣378,093元)	每平方米價格越高， 公允價值越高
於中國之租賃土地及樓宇港幣40,371,000元 (二零二三年三月三十一日： 港幣42,921,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣13,375元-港幣56,668元 (二零二三年三月三十一日： 港幣14,406元-港幣66,264元)	每平方米價格越高， 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值減累計折舊列賬，則其於二零二三年九月三十日之賬面值為港幣93,446,000元(二零二二年：港幣94,806,000元)。

11. 投資物業

本集團於二零二三年九月三十日及二零二三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

截至二零二三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 本集團所持有之投資物業	估值技術	無法觀察輸入數據之 範圍或加權平均數	無法觀察輸入數據 與公允價值的關係
於中國的投資物業 港幣69,631,000元 (二零二三年三月三十一日： 港幣72,989,000元)	收入法	復歸收益率4.00%-4.25% (二零二三年三月三十一日： 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，物業之目前用途乃屬最高及最佳用途。投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。於二零二三年九月三十日及二零二三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）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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) (i) (續)

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。有關交易詳情載於附註17。

(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。有關交易詳情載於附註17。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

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。

14. 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項	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」)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

14. 其他應付款及應計負債 (續)

附註：(續)

(a) (續)

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。有關交易詳情載於附註17。

15. 附息之銀行及其他借款

	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
流動		
須按要求償還或於一年內到期償還之		
銀行借款—有抵押	79,873	202,535
其他借款—有抵押	171,284	79,963
	<u>251,157</u>	<u>282,498</u>
非流動		
銀行借款—有抵押	27,826	1,113,718
	<u>278,983</u>	<u>1,396,216</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

15. 附息之銀行及其他借款 (續)

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
銀行借款		
按要求	-	65,000
一年內	79,873	137,535
超過一年，但不超過二年	27,826	-
超過五年	-	1,113,718
	<u>107,699</u>	<u>1,316,253</u>
其他借款		
一年內	<u>171,284</u>	<u>79,963</u>
	<u>278,983</u>	<u>1,396,216</u>

附註：

- (a) 於二零二三年九月三十日，授予本集團的融資總額為港幣5,230,866,000元（二零二三年三月三十一日：港幣5,483,145,000元），其中港幣1,062,476,000元（二零二三年三月三十一日：港幣1,113,718,000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。
- (b) 本集團之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8,868,000元（二零二三年三月三十一日：港幣154,556,000元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣10,090,000元（二零二三年三月三十一日：港幣10,970,000元）之若干使用權資產；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣67,779,000元（二零二三年三月三十一日：港幣71,048,000元）之若干投資物業；

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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) (續)

- (iv) 本集團於二零二三年三月三十一日之賬面總值約為港幣3,640,905,000元之若干日後收購土地使用權的按金；
- (v) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保 (二零二三年三月三十一日：來自本公司、若干附屬公司及第三方的公司擔保)；
- (vi) 來自主要股東的個人擔保。

(c) 本集團之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31,018,000元 (二零二三年三月三十一日：港幣32,514,000元) 之以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之若干財務資產；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣140,500,000元 (二零二三年三月三十一日：無) 之若干物業、廠房及設備；
- (iii) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；及
- (iv) 來自主要股東的個人擔保及資產。

(d) 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：

	二零二三年九月三十日		二零二三年三月三十一日	
	借款 (未經審核) 港幣千元	利率 (未經審核)	借款 (經審核) 港幣千元	利率 (經審核)
定息借款	171,284	12.00%	79,963	12.00%
浮息借款	107,699	5.70%至 5.80%	1,316,253	2.83%至 7.92%

(e) 除各集團實體之功能貨幣人民幣外，本集團之銀行及其他借款均以港幣計值，金額為港幣95,000,000元 (二零二三年三月三十一日：港幣65,000,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

16. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零二二年四月一日、二零二三年 三月三十一日及二零二三年九月三十日 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：		
於二零二二年四月一日、二零二三年 三月三十一日及二零二三年九月三十日 每股面值港幣0.10元之普通股	<u>4,146,020,285</u>	<u>414,602</u>

17. 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12(a)(ii)）的未償還結餘將獲豁免。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

17. 分類為持作出售之資產及負債 (續)

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	87,575
分類為持作出售的資產	3,740,875
其他應付款及應計負債	1,591,774
附息之銀行及其他借款	1,062,476
分類為持作出售的負債	2,654,250

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

18. 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%（二零二三年三月三十一日：36.93%）權益的CIH之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 董事認為，應收聯營公司及合資企業款項構成本集團淨投資的一部分，因此，於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日入賬列作非流動資產。應收聯營公司及合資企業款項港幣319,129,000元（二零二三年三月三十一日：港幣331,353,000元）為非貿易及免息，其中，港幣10,898,000元（二零二三年三月三十一日：港幣114,232,000元）指應收北京匯超房地產開發有限公司（「北京匯超」）款項，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。

(b) 擔任本集團執行董事的主要管理人員之薪酬

	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
短期福利	2,387	3,526
離職後福利	70	95
已付主要管理人員薪酬總額	2,457	3,621

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 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 港幣千元	第二級 港幣千元 (附註i)	第三級 港幣千元 (附註ii)	總計 港幣千元
於二零二三年九月三十日				
(未經審核)				
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	60,822
於二零二三年三月三十一日				
(經審核)				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產	—	—	63,613	63,613
以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產	—	207	—	207

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二零二三年九月三十日及二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 公允價值計量 (續)

期內第三級的公允價值計量的變動如下：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初數	63,613	68,429
匯率調整	(2,791)	(4,816)
期末數	<u>60,822</u>	<u>63,613</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。截至二零二三年九月三十日止六個月及截至二零二三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。

20. 報告期後事項

- (a) 出售珠海沿海之提議 (誠如附註17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。

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17。

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鑒築項目。

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。

管理層討論及分析

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）。

管理層討論及分析

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>

管理層討論及分析

於二零二三年九月三十日，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。

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

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。

權益披露

董事於證券之權益

於二零二三年九月三十日，董事及其聯繫人於本公司及其相聯法團（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條須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	持有之股份及相關股份數目			佔本公司 已發行股份之 百分比
	實益擁有	於受控制 法團權益	總計	
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或公司持有：江鳴先生持有59.14%、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 已發行股份之 百分比
江鳴先生	5,914	實益擁有人	59.14%
	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，於二零二三年九月三十日，概無董事或其聯繫人於本公司或其相聯法團之股份、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條須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，於二零二三年九月三十日，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 股份數目	佔本公司 已發行股份之 百分比
楊循新女士	家族 ²	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，於二零二三年九月三十日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中持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。本公司繼續採納及遵守守則條文（「守則條文」），惟下文所述偏離除外：

企業管治

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。

其他資料

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，包括審閱截至二零二三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，二零二三年十一月二十九日

* 僅供識別