

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)

截至二零二二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250萬元，較去年同期減少約29%。
- 本公司擁有人應佔本期間虧損約為港幣4,400萬元，較去年同期減少90%。
- 於二零二二年九月三十日，負債淨額與總權益比率為40%，保持在可控制水平。

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」）截至二零二二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，連同二零二一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二零二二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 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	2,452	3,496
銷售成本		<u>(317)</u>	<u>(1,574)</u>
毛利		2,135	1,922
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)
除稅前虧損		(45,112)	(547,549)
稅項	7	<u>757</u>	<u>638</u>
本期間虧損	8	<u>(44,355)</u>	<u>(546,911)</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		(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(支出)		444	(137)
出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免		–	11,451
本期間其他全面收益		<u>(437,372)</u>	<u>80,588</u>
本期間全面收益總額		<u>(481,727)</u>	<u>(466,323)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(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	(43,992)	(462,617)
非控股權益	<u>(363)</u>	<u>(84,294)</u>
	<u>(44,355)</u>	<u>(546,911)</u>
本期間全面收益總額歸屬於：		
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
每股虧損	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 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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		198,264	205,101
投資物業		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		110,566	123,303
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產		61,666	68,429
總非流動資產		587,577	640,392
流動資產			
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	10	5,357,946	5,949,827
應收聯營公司及合資企業款項		211,911	240,513
以公允價值計量且其變動計入損益 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
總流動資產		6,432,488	7,331,281
流動負債			
應付賬款	11	84,691	95,111
合約負債		172,152	190,387
其他應付款及應計負債		1,995,892	2,140,003
欠付本公司一名主要股東款項		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		226,534	281,283
總流動負債		2,787,768	3,064,452
淨流動資產		3,644,720	4,266,829

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
總資產減流動負債	<u>4,232,297</u>	<u>4,907,221</u>
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	1,155,367	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	414,602	414,602
儲備	<u>2,690,905</u>	<u>3,174,347</u>
本公司擁有人應佔權益	3,105,507	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>

簡明綜合財務報表附註

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 二零二二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二一年 (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 二零二一年 (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 二零二一年 (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 二零二一年 (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 二零二一年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	-	1,152	2,452	2,344	-	-	-	-	2,452	3,496
收入分類細分：										
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
收入確認之時間										
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
分類業績：										
分類虧損	(15,255)	(459,325)	(1,435)	(2,284)	(772)	(1,247)	-	-	(17,462)	(462,856)
財務成本									(11,139)	(118,986)
利息收入									2,533	1,939
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)	(28,222)
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。

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 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 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	<u>2,452</u>	<u>2,344</u>
	<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 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 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	-
註銷附屬公司撇銷資產及負債之收益	-	688
已回收利息開支(附註10(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	<u>112</u>	<u>691</u>
	<u>3,618</u>	<u>72,572</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款之利息	46,517	101,110
其他借款之利息 (附註10(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>

截至二零二二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 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 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。

8. 本期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 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#	-	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」。

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。

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. 預付款、按金及其他應收款

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 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
	<u>5,357,946</u>	<u>5,949,827</u>

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)。

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）。

(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348,981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。

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：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 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
	84,691	95,111

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。

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。

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。

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10(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。

其他開支／交出土地之虧損

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。

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。

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10(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 九月三十日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 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>

於二零二二年九月三十日，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、使用權資產及日後收購土地使用權之按金）、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。

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

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。

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。

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。

刊登中報

本集團載有上市規則所規定一切資料之截至二零二二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，二零二二年十一月三十日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、李霆博士、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)。