

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)

截至二零二三年三月三十一日止年度之全年業績

財務摘要：

- 本年度之收入約為港幣2.114億元，而去年則為港幣670萬元。
- 本公司擁有人應佔本年度虧損約為港幣4.265億元，而去年則為虧損約港幣9.426億元。
- 於二零二三年三月三十一日，負債淨額與總權益比率為44%，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」）截至二零二三年三月三十一日止年度（「本年度」或「二零二三財政年度」）之經審核綜合全年業績，連同截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核比較數據。以下財務資料摘錄自包含於本集團將予刊發的本集團二零二二／二三年年度報告內之經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	4	211,406	6,741
銷售成本		<u>(261,403)</u>	<u>(2,610)</u>
毛利(毛損)		(49,997)	4,131
其他收入及收益	5	17,297	96,700
市場推廣及銷售開支		(3,589)	(621)
行政費用		(76,318)	(116,599)
就其他應收款淨額確認之減值虧損	8	(319,856)	(414)
就發展中物業確認之減值虧損	8	(11,451)	(494,060)
交出土地之虧損	8	–	(408,224)
其他費用		(12,572)	(65,390)
財務成本	6	(22,741)	(99,320)
應佔合資企業之虧損		–	(989)
應佔聯營公司之虧損		–	(832)
除稅前虧損	8	(479,227)	(1,085,618)
稅項	7	<u>60,281</u>	<u>4,131</u>
本年度虧損		<u>(418,946)</u>	<u>(1,081,487)</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		(299,614)	161,443
重估樓宇虧絀		(6,700)	(1,711)
重估樓宇產生之遞延稅項抵免		1,675	428
出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免		–	11,407
本年度其他全面收益		<u>(304,639)</u>	<u>171,567</u>
本年度全面收益總額		<u><u>(723,585)</u></u>	<u><u>(909,920)</u></u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(426,485)	(942,595)
非控股權益		<u>7,539</u>	<u>(138,892)</u>
		<u>(418,946)</u>	<u>(1,081,487)</u>
本年度全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		(732,884)	(774,294)
非控股權益		<u>9,299</u>	<u>(135,626)</u>
		<u>(723,585)</u>	<u>(909,920)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	10		
基本及攤薄		<u>(10.29)</u>	<u>(22.73)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		193,071	205,101
投資物業		72,989	78,785
使用權資產		10,970	13,733
於合資企業之權益		139,929	151,041
應收聯營公司及合資企業款項		331,353	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(「以公允價值計量且其變動計 入其他全面收益」)		63,613	68,429
遞延稅項資產		51,034	—
總非流動資產		862,959	640,392
流動資產			
發展中物業		196,479	484,730
已竣工待售物業		268,489	305,212
預付款、按金及其他應收款	11	5,284,847	5,949,827
應收聯營公司及合資企業款項		—	240,513
以公允價值計量且其變動計入損益之 財務資產		207	224
附抵押銀行存款		904	99,617
現金及銀行結餘		156,669	251,158
總流動資產		5,907,595	7,331,281
流動負債			
應付賬款	12	85,566	95,111
合約負債		2,303	190,387
其他應付款及應計負債	13	2,136,430	2,140,003
欠付本公司一名主要股東款項		169,428	180,883
租賃負債		—	1,056
應付稅金		154,933	175,729
付息之銀行及其他借款		282,498	281,283
總流動負債		2,831,158	3,064,452

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
淨流動資產	<u>3,076,437</u>	<u>4,266,829</u>
總資產減流動負債	<u>3,939,396</u>	<u>4,907,221</u>
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	1,113,718	1,350,612
遞延稅項負債	<u>22,972</u>	<u>30,318</u>
總非流動負債	<u>1,136,690</u>	<u>1,380,930</u>
淨資產	<u>2,802,706</u>	<u>3,526,291</u>
股本及儲備		
股本	414,602	414,602
儲備	<u>2,441,463</u>	<u>3,174,347</u>
本公司擁有人應佔權益	2,856,065	3,588,949
非控股權益	<u>(53,359)</u>	<u>(62,658)</u>
權益總額	<u>2,802,706</u>	<u>3,526,291</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干按重估金額或公允價值（倘適用）列賬之物業、廠房及設備、投資物業以及財務資產除外。

由於董事經基於公司上市地點認為港幣（「港幣」）為適合之呈列貨幣，故本綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）以外之港幣呈報。

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得淨虧損約港幣418,946,000元，這情況可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑慮，因此，其可能無法於正常業務過程中變現資產及清償債務。

為評估於編製綜合財務報表時使用持續經營基準會計法的適當性，董事已編製自二零二三年三月三十一日起計15個月期間的現金流量預測。於評估本集團是否將有充足的財務資源以於自二零二三年三月三十一日起計至少12個月持續經營時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及可得融資來源，當中已考慮多項計劃及措施：

- 於二零二三年三月三十一日，本公司的一名主要股東（本集團結欠其港幣169,428,000元）已承諾於自報告日期起計未來12個月內不會要求本集團償還所結欠的債務；此外，該主要股東更會按與上述所列之結欠港幣169,428,000元相同的條款於二零二三年四月進一步向本集團墊付港幣4,569,000元，以加強本集團的流動資金狀況；

- 本集團正在致力完成附註13所披露的其他應付款及應計負債港幣338,475,000元的結算；及
- 就位於中華人民共和國（「中國」）珠海市的一項重建項目（附註13）所收取來自第三方的墊款港幣1,553,863,000元而言，本集團正在進行向已訂立相關協議（其中出售事項於綜合財務報表批准日期尚未完成）以收購該重建項目的債權人出售相關項目的計劃。根據董事進行的評估，該重建項目的價值足以結算該墊款。

根據上述計劃及措施，董事認為，本集團將擁有充足的營運資金於現金流量預測期間為經營提供資金及到期時履行其財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

2. 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈與本集團綜合財務報表編製相關的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之提述
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約—履行合約的成本
二零一八年至二零二零年週期 香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第1號（修訂本），首次採納國際財務報告準則、香港財務報告準則第9號，財務工具、香港財務報告準則第16號，租賃及香港會計準則第41號，農業

應用上述自二零二二年四月一日起生效的香港財務報告準則（修訂本）並未對本集團的會計政策產生任何重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效之經修訂香港財務報告準則。

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。

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	207,110	2,117	4,296	4,624	-	-	-	-	211,406	6,741
收入分類細分：										
主要地區市場										
鞍山	2,862	1,305	-	-	-	-	-	-	2,862	1,305
大連	108	812	-	-	-	-	-	-	108	812
東莞	-	-	357	245	-	-	-	-	357	245
雞西	203,690	-	-	-	-	-	-	-	203,690	-
上海	450	-	113	199	-	-	-	-	563	199
深圳	-	-	3,826	4,180	-	-	-	-	3,826	4,180
總計	207,110	2,117	4,296	4,624	-	-	-	-	211,406	6,741
收入確認之時間										
按時間點	207,110	2,117	-	-	-	-	-	-	207,110	2,117
隨時間而轉移	-	-	4,296	4,624	-	-	-	-	4,296	4,624
總計	207,110	2,117	4,296	4,624	-	-	-	-	211,406	6,741
分類業績：										
分類虧損	(418,083)	(1,001,688)	(14,867)	(19,495)	(817)	(2,316)	-	-	(433,767)	(1,023,499)
財務成本										
利息收入										
已回收利息開支										
匯兌(虧損)收益淨額										
應佔合資企業之虧損										
應佔聯營公司之虧損										
其他未分配開支淨額										
除稅前虧損	(479,227)	(1,085,618)							(479,227)	(1,085,618)

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

本集團年內之收入分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	207,110	2,117
其他來源的收入		
租賃收入—固定付款	4,296	4,624
	<u>211,406</u>	<u>6,741</u>

5. 其他收入及收益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行利息收入	2,216	6,229
已回收利息開支(附註6(b))	—	72,570
其他利息收入	229	17,089
撥回其他應付款	14,517	—
其他	335	812
	<u>17,297</u>	<u>96,700</u>

6. 財務成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行借款之利息	81,636	107,106
其他借款之利息 (附註b)	9,254	72,570
租賃負債之利息	10	170
	<u>90,900</u>	<u>179,846</u>
減：合資格資產資本化之款項	<u>(68,159)</u>	<u>(80,526)</u>
	<u>22,741</u>	<u>99,320</u>

附註：

- (a) 截至二零二三年三月三十一日止年度，資本化之借款成本按資本化比率每年約5.81% (二零二二年：6.18%)，乃於特定用作獲得合資格資產之借款所產生。
- (b) 截至二零二二年三月三十一日止年度利息開支計入授予沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「武漢沿海」，本集團前附屬公司)的貸款中，該貸款由本集團有權收取天津和諧家園房地產開發有限公司(「天津和諧家園」，武漢沿海的聯營公司)之擔保股息(定義見附註(11(a)(i)))作抵押及根據貸款協議本集團有責任支付利息。所有已付利息已重新計入天津和諧家園。截至二零二二年三月三十一日止年度有關貸款已悉數結算。

7. 稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項：		
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	4,683
遞延稅項	<u>(60,281)</u>	<u>(8,814)</u>
年內稅項總抵免	<u>(60,281)</u>	<u>(4,131)</u>

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

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

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%。

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

8. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除（計入）下列各項後達致：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	907	2,388
減：合資格資產資本化之款項	<u>(118)</u>	<u>(259)</u>
	<u>789</u>	<u>2,129</u>
已售出竣工物業之成本	261,403	2,610
使用權資產折舊	1,188	2,869
就已竣工待售物業確認之減值虧損*	8,532	19,962
就其他應收款淨額確認之減值虧損 [^]	319,856	414
就發展中物業確認之減值虧損 ⁺	11,451	494,060
視作出售附屬公司之虧損*	-	208
出售附屬公司之虧損*	-	9,870
出售物業、廠房及設備之虧損*	322	11,977
交出土地之虧損 [#]	-	408,224
終止租賃之虧損	46	-
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損*	3,643	9,963
匯兌虧損(收益)淨額	799	(1,270)
短期租賃之租金開支	1,040	814
撇銷其他應收款*	<u>-</u>	<u>11,547</u>

- * 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他費用」。
- ^ 截至二零二三年三月三十一日止年度之金額主要指就應收代價如附註(11(a)(ii))所述的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式項下確認的減值虧損。
- + 截至二零二二年三月三十一日止年度之金額主要指就開發項目(即雞西賽洛城)確認之減值虧損港幣493,618,000元。由於已於二零二一年八月十八日完成交出土地，本集團於開發項目保留的權益僅限於經濟適用房，用於安置當地居民，且出售價僅可低於原先估計金額。
- # 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，故已交出土地賬面值超出豁免應付款的港幣408,224,000元於截至二零二二年三月三十一日止年度於損益確認為虧損。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. 股息

董事會不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之股息(二零二二年：無)。

10. 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年內虧損港幣426,485,000元(二零二二年：港幣942,595,000元)及截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度之已發行普通股4,146,020,285股計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於相關年度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三月三十一日止各年度的每股攤薄虧損。

11. 預付款、按金及其他應收款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
其他應收款(附註a)	1,587,375	2,072,664
日後收購土地使用權之按金(附註b)	3,640,905	3,799,283
預付經營費用及其他按金	56,567	77,880
	<u>5,284,847</u>	<u>5,949,827</u>

附註：

(a) 於二零二三年三月三十一日，其他應收款主要包括：

- (i) 天津和諧家園應分派予武漢沿海之擔保股息(「擔保股息」)港幣266,161,000元(二零二二年：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(相當於港幣2,095,018,000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，就應收代價(「應收代價」)餘額應向買方收取款項為港幣760,241,000元(二零二二年：港幣1,180,923,000元)，扣除預期信貸虧損港幣277,078,000元(二零二二年：無)。

(b) 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。

於二零二二年十二月二日，本集團與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，而該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137,079,000元），並促使以代價人民幣760,000,000元（相當於約港幣868,165,000元）轉讓股東貸款。總代價人民幣880,000,000元（相當於約港幣1,005,243,000元）將由該獨立第三方以下列方式支付：以總代價人民幣710,000,000元（相當於約港幣811,049,000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194,195,000元）。作為補充協議項下擬進行交易之一部分，本集團將豁免應收代價之未償還結餘。有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日之公佈。董事認為，由於於報告日期結束前並未獲得主要股東之批准，故珠海沿海之資產及負債於二零二三年三月三十一日並未分類為持作出售。

12. 應付賬款

應付賬款於年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 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30日	1,996	2,577
61至90日	-	10
90日以上	<u>83,570</u>	<u>92,524</u>
	<u><u>85,566</u></u>	<u><u>95,111</u></u>

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。

13. 其他應付款及應計負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	34,248	31,361
其他應付款(附註a)	266,529	235,069
來自第三方的一項重建項目墊款(附註b)	1,553,863	1,569,124
應計建設成本	15,927	17,191
其他應計經營開支(附註a)	265,863	287,258
	<u>2,136,430</u>	<u>2,140,003</u>

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338,475,000元(二零二二年：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)為人民幣296,304,000元(相當於約港幣338,475,000元)，將以本集團及聯營公司之已竣工待售物業支付，有關物業於二零二三年三月三十一日之賬面值分別為人民幣138,784,000元(相當於約港幣158,536,000元)(二零二二年：人民幣149,525,000元(相當於約港幣184,369,000元))及人民幣26,991,000元(相當於約港幣30,832,000元)(二零二二年：人民幣27,017,000元(相當於約港幣33,313,000元))。管理層預期，賠償將自報告期末起一年內結清。

- (b) 該金額包括珠海沿海上衝項目第三方的墊款。於二零二二年十二月二日，本集團與獨立第三方訂立補充協議，據此本集團有條件同意出售，而該獨立第三方有條件同意收購珠海沿海66.67%的股權。詳情載於附註11(b)。

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。

於本年度，本集團錄得合約銷售額港幣1,950萬元(二零二二年：港幣1,730萬元)，總建築面積則約為6,000平方米(二零二二年：6,100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(二零二二年：港幣1,410萬元)，本集團於該發展項目中擁有的權益為35%(二零二二年：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400平方米(二零二二年：5,600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。本年度的租金收入主要來自深圳的物業。

項目管理服務

於本年度，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三月三十一日止年度，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

於本年度，本集團錄得收入港幣2.114億元，而去年則為港幣670萬元。本集團於本年度的淨虧損為港幣4.189億元（二零二二年：港幣10.815億元）。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣4.265億元（二零二二年：港幣9.426億元）。本年度每股基本虧損為10.29港仙（二零二二年：22.73港仙）。

收入

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於二零二三財政年度，本集團收入約98%（二零二二年：31%）來自物業銷售及約2%（二零二二年：69%）來自物業租金收入。

物業銷售

於本年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣2.071億元，而去年則為港幣210萬元，而本集團交付之總建築面積為176,000平方米（二零二二年：520平方米）。二零二三財政年度之物業銷售收入主要來自銷售往年已完成的雞西賽洛城的存貨，佔物業銷售收入總額約98%。

租金收入

物業租金收入自去年之港幣460萬元減少至港幣430萬元。該減少主要是由於向若干租戶提供租金減免及免租期所致。物業投資分類於本年度錄得虧損港幣1,490萬元，而去年則為港幣1,950萬元。

項目管理服務收入

於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，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年度錄得虧損約港幣80萬元，而去年則為港幣230萬元。

毛(虧)利

本年度之負毛利率約為24%，而去年之毛利率則為61%。負毛利率主要是由於於本年度內確認雞西賽洛城經濟適用房的銷售收入所致，該等經濟适用房乃用於安置當地居民，且出售價僅可低於原先估計金額。

其他收入及收益

本年度的其他收入及收益為港幣1,730萬元，而去年則為港幣9,670萬元。本年度的其他收入及收益主要指撥回其他應付款港幣1,450萬元(二零二二年：無)、銀行利息收入港幣220萬元(二零二二年：港幣620萬元)及其他利息收入港幣20萬元(二零二二年：港幣1,710萬元)。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售費用由去年之港幣60萬元增加至港幣360萬元，乃由於本集團於本年度為推動銷售而進行的銷售活動水平上升所致。

行政費用由去年之港幣1.166億元減少約35%至港幣7,630萬元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

其他費用

本年度的其他費用為港幣1,260萬元，而去年則為港幣6,540萬元。其他費用主要包括就已竣工待售物業確認之減值虧損港幣850萬元(二零二二年：港幣2,000萬元)、註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損港幣360萬元(二零二二年：港幣1,000萬元)以及出售物業、廠房及設備之虧損港幣30萬元(二零二二年：港幣1,200萬元)。

其他應收款之已確認減值虧損淨額／發展中物業之已確認減值虧損／交出土地之虧損

其他應收款之已確認減值虧損淨額為港幣3.199億元(二零二二年：港幣40萬元)，發展中物業之已確認減值虧損為港幣1,150萬元(二零二二年：港幣4.941億元)及去年交出土地之虧損為港幣4.082億元，詳情請參閱綜合財務報表附註8。

財務成本

於本年度，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9,090萬元，較去年產生之港幣1.798億元減少約49%。於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣2,270萬元，而去年則為港幣9,930萬元。如綜合財務報表附註6(b)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。

於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1.576億元(二零二二年：港幣3.508億元)。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
人民幣	147,207	344,692
港幣	7,767	3,190
美元(「美元」)	2,599	2,893
	<u>157,573</u>	<u>350,775</u>

於二零二三年三月三十一日，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12.386億元（二零二二年：港幣12.811億元）。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）由去年的36%略微增加約8%至44%，維持在可控水平。

借款及抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣13.962億元（二零二二年：港幣16.319億元），其中港幣13.163億元（二零二二年：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11.137億元（二零二二年：港幣13.506億元），佔借款總額約80%（二零二二年：83%），而短期借款為港幣2.825億元（二零二二年：港幣2.813億元），佔借款總額約20%（二零二二年：17%）。於二零二三年三月三十一日，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：10.80%）及2.83%至7.92%（二零二二年：2.32%至7.00%）。

於二零二三年三月三十一日，授予本集團的融資總額為港幣54.831億元（二零二二年：港幣59.185億元），其中港幣11.137億元（二零二二年：港幣12.022億元）已使用。融資僅限用於上衝項目。

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣39.1億元（二零二二年：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、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

於二零二二年十二月二日，本集團與一名獨立第三方訂立補充協議，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，並促使以代價人民幣760,000,000元轉讓股東貸款。總代價人民幣880,000,000元將由獨立第三方透過以總代價人民幣710,000,000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元的方式支付。作為補充協議項下擬進行的交易的一部分，本集團將放棄應收代價的未償還結餘。有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日的公佈。

除上文所述者外，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

於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二二年：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。儘管人民幣於本年度持續貶值，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。除若干佔本集團低於借款總額10%以港幣計值之銀行及其他借款外，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

於二零二三年三月三十一日，本集團在中國及香港約有41名僱員（二零二二年：70名僱員）。於本年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣3,690萬元（二零二二年：港幣4,800萬元）。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處於下行趨勢。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，本集團亦將尋找可使本集團於未來數年受益的不同發展商機。

遵守企業管治守則

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。本公司於本年度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，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乃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。

有關本公司其他企業管治常規的其他資料載於截至二零二三年三月三十一日止年度之年度報告中之企業管治報告，該年度報告將於適當時候寄發予本公司股東。

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，全體董事確認於本年度或（如適用）於二零二三財政年度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。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

核數師之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「**立信德豪**」）確認與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。立信德豪就此所進行之有關工作，並不構成香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則定義下之核證工作，故立信德豪並未就本公佈發出任何保證。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並已討論及審閱本集團內部審計部門之審核目標、範圍及報告。本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。

股東週年大會

本公司擬於二零二三年九月十九日（星期二）召開應屆股東週年大會（「**二零二三年股東週年大會**」），召開二零二三年股東週年大會之通告將按上市規則規定之方式於適當時候刊登並寄發予本公司股東。

股息

董事會不建議派發截至二零二三年三月三十一日止年度之股息（二零二二年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二三年九月十四日(星期四)至二零二三年九月十九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席二零二三年股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓辦理登記手續。

刊登年度報告

本集團載有上市規則所規定一切資料之截至二零二三年三月三十一日止年度之年度報告將於適當時候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，二零二三年六月二十九日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、李霆博士、林振新先生及童新華女士(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)。