

香港交易及結算所有限公司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份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670萬元，較去年減少約95%。
- 本公司擁有人應佔本年度虧損約為港幣9.426億元，而去年則為虧損約港幣2.810億元。
- 於二零二二年三月三十一日，負債淨額與總權益比率為36%，較去年的55%有所改善。

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」）截至二零二二年三月三十一日止年度（「本年度」或「二零二二財政年度」）之經審核綜合全年業績，連同截至二零二一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二零二一／二二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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	4	6,741	129,588
銷售成本		<u>(2,610)</u>	<u>(96,178)</u>
毛利		4,131	33,410
其他收入及收益	5	96,700	163,181
市場推廣及銷售開支		(621)	(2,815)
行政費用		(116,599)	(120,487)
就發展中物業確認之減值虧損	8	(494,060)	(67,139)
交出土地之虧損	8	(408,224)	–
其他費用		(65,804)	(132,997)
財務成本	6	(99,320)	(143,155)
應佔合資企業之虧損		(989)	(16,495)
應佔聯營公司之虧損		<u>(832)</u>	<u>–</u>
除稅前虧損		(1,085,618)	(286,497)
稅項	7	<u>4,131</u>	<u>1,340</u>
本年度虧損	8	<u>(1,081,487)</u>	<u>(285,157)</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		161,443	297,566
重估樓宇虧絀		(1,711)	(13,237)
重估樓宇產生之遞延稅項抵免		428	3,299
出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免		<u>11,407</u>	<u>2,864</u>
本年度其他全面收益		<u>171,567</u>	<u>290,492</u>
本年度全面收益總額		<u>(909,920)</u>	<u>5,335</u>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>本年度虧損歸屬於：</b>			
本公司擁有人		(942,595)	(281,028)
非控股權益		<u>(138,892)</u>	<u>(4,129)</u>
		<u><b>(1,081,487)</b></u>	<u><b>(285,157)</b></u>
<b>本年度全面收益總額歸屬於：</b>			
本公司擁有人		(774,294)	(140)
非控股權益		<u>(135,626)</u>	<u>5,475</u>
		<u><b>(909,920)</b></u>	<u><b>5,335</b></u>
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>	<b>10</b>		
基本及攤薄		<u><b>(22.73)</b></u>	<u><b>(6.78)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		205,101	257,260
投資物業		78,785	77,718
使用權資產		13,733	15,390
於合資企業之權益		151,041	145,900
應收合資企業款項		123,303	118,318
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產		68,429	81,996
總非流動資產		640,392	696,582
<b>流動資產</b>			
發展中物業		484,730	1,339,330
已竣工待售物業		305,212	317,542
預付款、按金及其他應收款	11	5,949,827	6,929,097
應收聯營公司及合資企業款項		240,513	242,364
以公允價值計量且其變動計入損益之 財務資產		224	5,916
附抵押銀行存款		99,617	262,045
現金及銀行結餘		251,158	176,285
總流動資產		7,331,281	9,272,579
<b>流動負債</b>			
應付賬款	12	95,111	87,925
合約負債		190,387	171,992
其他應付款及應計負債	13	2,140,003	1,931,620
欠付本公司一名主要股東款項		180,883	220,876
租賃負債		1,056	2,151
應付稅金		175,729	173,212
付息之銀行及其他借款		281,283	1,972,859
總流動負債		3,064,452	4,560,635

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
淨流動資產	<u>4,266,829</u>	<u>4,711,944</u>
總資產減流動負債	<u>4,907,221</u>	<u>5,408,526</u>
<b>非流動負債</b>		
附息之銀行及其他借款	1,350,612	922,880
租賃負債	–	425
遞延稅項負債	<u>30,318</u>	<u>49,207</u>
總非流動負債	<u>1,380,930</u>	<u>972,512</u>
淨資產	<u><b>3,526,291</b></u>	<u><b>4,436,014</b></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	414,602	414,602
儲備	<u>3,174,347</u>	<u>3,948,641</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>3,588,949</b>	4,363,243
非控股權益	<u>(62,658)</u>	<u>72,771</u>
權益總額	<u><b>3,526,291</b></u>	<u><b>4,436,014</b></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二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。

本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得淨虧損約港幣1,081,487,000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，董事已編製自二零二二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二零二二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：

- 於報告期後，本公司的一名主要股東，截至二零二二年三月三十一日本集團結欠其港幣180,883,000元，已承諾不會於自報告日期起計未來12個月內要求本集團償還所結欠的債務；此外，該主要股東按與上文所列港幣180,883,000元相同的條款進一步向本集團墊付港幣79,000,000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365,352,000元的結算；

- 就位於中國珠海市的一項重建項目所收取來自第三方的墊款港幣1,569,124,000元(附註13)而言，本集團正在進行向表示有意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；及
- 於必要時尋求其他融資方案，包括向其他方出售重建項目。

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4號、利率基準改革—第二階段  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第9號、  
香港財務報告準則第16號及  
香港會計準則第39號(修訂本)

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。

**香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第39號(修訂本)，利率基準改革—第二階段**

有關修訂本修改若干特定對沖會計規定，為因減輕利率基準改革而導致之潛在不確定性影響。此外，有關修訂本要求公司向投資者提供有關彼等直接受到該等不確定性影響之對沖關係之額外資料。

### 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>客戶合約收入</b>		
銷售物業	2,117	124,669
<b>其他來源的收入</b>		
租賃收入	4,624	4,919
	<u>6,741</u>	<u>129,588</u>

### 5. 其他收入及收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行利息收入	6,229	9,512
出售物業、廠房及設備之收益	-	2,749
租賃修改收益	-	24
已回收利息開支 (附註11(a)(i))	72,570	117,770
其他利息收入	17,089	3,307
豁免其他應付款及應計負債	-	28,584
其他	812	1,235
	<u>96,700</u>	<u>163,181</u>

## 6. 財務成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行借款之利息	107,106	36,646
其他借款之利息 (附註11(a)(i))	72,570	117,770
租賃負債之利息	170	354
	<u>179,846</u>	<u>154,770</u>
減：合資格資產資本化之款項	<u>(80,526)</u>	<u>(11,615)</u>
	<u><b>99,320</b></u>	<u><b>143,155</b></u>

年內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6.18% (二零二一年：6.48%) 計算。

## 7. 稅項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項：		
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	4,683	16
遞延稅項	<u>(8,814)</u>	<u>(1,356)</u>
年內稅項總抵免	<u><b>(4,131)</b></u>	<u><b>(1,340)</b></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. 本年度虧損

本年度虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	2,388	3,087
減：合資格資產資本化之款項	(259)	(16)
	<u>2,129</u>	<u>3,071</u>
已售出竣工物業之成本	2,610	96,178
使用權資產折舊	2,869	2,706
就已竣工待售物業確認之減值虧損*	19,962	–
就發展中物業確認之減值虧損 <sup>+</sup>	494,060	67,139
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)*	11,977	(2,749)
視作出售附屬公司之虧損*	208	–
出售附屬公司之虧損*	9,870	–
交出土地之虧損 <sup>#</sup>	408,224	–
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損*	9,963	42,836
匯兌收益淨額	(1,270)	(780)
短期租賃之租金開支	814	544
收購資產之結果*	–	20,202
豁免其他應付款及應計負債	–	(28,584)
撇銷預付款、按金及其他應收款*	11,547	46,379

\* 該等項目計入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元於本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。

<sup>+</sup> 該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(二零二一年：港幣66,832,000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。

## 9. 股息

董事會不建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度之股息(二零二一年：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942,595,000元(二零二一年：港幣281,028,000元)及截至二零二二年及二零二一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，故並無呈列截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
其他應收款(附註a)	2,072,664	3,462,179
日後收購土地使用權之按金(附註b)	3,799,283	3,379,987
預付經營費用及其他按金	77,880	86,931
	<u>5,949,827</u>	<u>6,929,097</u>

附註：

(a) 於二零二二年三月三十一日，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」)港幣287,296,000元(二零二一年：港幣1,814,998,000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2,261,378,000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。除過往年度已收取之擔保股息人民幣300,000,000元外，其後已於截至二零二二年三月三十一日止年度收取擔保股息人民幣1,301,000,000元(相當於約港幣1,604,173,000元)。於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(相當於港幣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（相當於港幣1,974,082,000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。除過往年度償還人民幣300,000,000元外，本集團其後已於截至二零二二年三月三十一日止年度全額結清未償還貸款結餘人民幣1,301,000,000元（相當於約港幣1,604,173,000元）。

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。截至二零二二年三月三十一日止年度，該筆貸款的應付貸款利息及就尚未支付擔保股息所回收的利息開支為港幣72,570,000元（二零二一年：港幣117,770,000元）。

(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1,180,923,000元（二零二一年：港幣1,292,567,000元）。

(b) 該款項指收購於中國之土地使用權以供發展作銷售用途之付款。倘收購於其後終止，該等按金將全數退還。

## 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30日	2,577	2,286
31至60日	-	-
61至90日	10	1,560
90日以上	<u>92,524</u>	<u>84,079</u>
	<u><b>95,111</b></u>	<u><b>87,925</b></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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	31,361	30,797
其他應付款(附註)	235,069	342,197
來自第三方的一項重建項目墊款	1,569,124	1,270,812
應計建設成本	17,191	16,496
其他應計經營開支(附註)	287,258	271,318
	<u>2,140,003</u>	<u>1,931,620</u>

附註：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(二零二一年：人民幣296,304,000元)(相當於約港幣365,352,000元(二零二一年：港幣350,581,000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，將以本集團及聯營公司之已竣工待售物業支付，有關物業於二零二二年三月三十一日之賬面值分別為人民幣149,525,000元(二零二一年：人民幣154,883,000元)及人民幣27,017,000元(二零二一年：人民幣31,337,000元)。管理層預期，賠償將自報告期末起一年內結清。

## 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。

於本年度，本集團錄得合約銷售額港幣1,730萬元(二零二一年：港幣2,520萬元)，總建築面積則約為6,100平方米(二零二一年：5,000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1,410萬元(二零二一年：港幣540萬元)，本集團於該發展項目中擁有的權益為35%(二零二一年：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5,600平方米(二零二一年：1,000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670萬元，較去年之港幣1.296億元減少約95%。於二零二二財政年度，本集團產生除稅前虧損港幣10.856億元，而去年則為港幣2.865億元。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣9.426億元，而去年則為港幣2.810億元。

### 收入

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於二零二二財政年度，收入由去年之港幣1.296億元減少約95%至港幣670萬元。本集團收入約31%（二零二一年：96%）來自物業銷售及約69%（二零二一年：4%）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210萬元，較去年之港幣1.247億元減少約98%，而本集團交付之總建築面積為520平方米（二零二一年：14,750平方米），減少96%。二零二二財政年度之物業銷售收入主要來自銷售往年已完成的發展項目的存貨，即鞍山沿海新天地、鞍山智慧新城及大連鑿築項目，分別佔物業銷售收入總額約33%、29%及25%。

### 租金收入

物業租金收入自去年之港幣490萬元略微減少至港幣460萬元。該減少主要是由於作出租用途的建築面積減少所致。物業投資分類於本年度錄得虧損港幣1,950萬元，包括於本年度出售物業、廠房及設備之虧損約港幣1,190萬元，而去年則錄得溢利港幣730萬元。

## 項目管理服務收入

於截至二零二二年及二零二一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230萬元，而去年則為港幣350萬元。

## 毛利率

本年度之毛利率約為61%，而去年則為26%。毛利率大幅提升主要是由於本年度收入組合（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

本年度的其他收入及收益為港幣9,670萬元，而去年為港幣1.632億元。本年度的其他收入及收益主要指已回收利息開支港幣7,260萬元（二零二一年：港幣1.178億元）（見綜合財務報表附註11(a)(i)）、其他利息收入港幣1,710萬元（二零二一年：港幣330萬元）及銀行利息收入港幣620萬元（二零二一年：港幣950萬元）。

## 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280萬元減少約79%至港幣60萬元，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下降所致。

行政費用由去年之港幣1.205億元減少約3%至港幣1.166億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

## 就發展中物業確認之減值虧損／交出土地之虧損／其他費用

本年度的其他費用為港幣6,580萬元，而去年為港幣1.330億元。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2,000萬元(二零二一年：無)、出售物業、廠房及設備之虧損港幣1,200萬元(二零二一年：無)、撇銷預付款、按金及其他應收款港幣1,150萬元(二零二一年：港幣4,640萬元)、註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損港幣1,000萬元(二零二一年：港幣4,280萬元)以及出售及視作出售附屬公司之虧損港幣1,010萬元(二零二一年：無)。

就發展中物業確認之減值虧損港幣4.941億元(二零二一年：港幣6,710萬元)及交出土地之虧損港幣4.082億元(二零二一年：無)，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1.798億元，較去年產生之港幣1.548億元增加約16%。該增加主要是由於銀行及其他借款平均未償還結餘較去年有所增加所致。

於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣9,930萬元，而去年則為港幣1.432億元。該減少主要是由於與去年相比，合資格資本化的財務成本較多。

## 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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣3.508億元（二零二一年：港幣4.383億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
人民幣	344,692	429,249
港幣	3,190	6,270
美元（「美元」）	2,893	2,811
	<u>350,775</u>	<u>438,330</u>

於二零二二年三月三十一日，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12.811億元（二零二一年：港幣24.574億元）。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55%減少約19%至36%。如綜合財務報表附註11(a)(i)所述，該重大改善乃由於於本年度內償還貸款結餘約港幣16.042億元。

## 借款及抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣16.319億元（二零二一年：港幣28.957億元），其中港幣15.333億元（二零二一年：港幣12.618億元）為浮息借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣13.506億元（二零二一年：港幣9.229億元），佔借款總額約83%（二零二一年：32%），而短期借款為港幣2.813億元（二零二一年：港幣19.729億元），約佔借款總額的17%（二零二一年：68%）。於二零二二年三月三十一日，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為7.52%至10.80%（二零二一年：7.52%至10.80%）及2.32%至7.00%（二零二一年：2.22%至6.50%）。

於二零二二年三月三十一日，授予本集團的融資總額為港幣59.185億元（二零二一年：港幣56.793億元），其中港幣12.022億元（二零二一年：港幣8.282億元）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41.522億元（二零二一年：港幣36.855億元）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附抵押資產以及本公司、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

於二零二一年八月九日，本集團與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2.240億元。詳情分別載於本公司日期為二零二一年十一月十五日及二零二二年二月二十五日之公佈及通函。

除上文所述者以外，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

於二零二二年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二一年：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。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美元或港幣計值外，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

於二零二二年三月三十一日，本集團在中國及香港有約70名僱員（二零二一年：85名僱員）。於本年度，有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣4,800萬元（二零二一年：港幣5,750萬元）。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。隨著COVID-19疫情出現穩定跡象，我們認為消費者信心將逐漸恢復，潛在的住房需求亦將逐漸恢復。然而，本年度若干中國房地產巨頭湧現的信貸危機令中國房地產市場的發展蒙上了不確定氣氛。因此，本集團的建設及銷售進度可能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。

## 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，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第A.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。

企業管治守則之守則條文第A.6.7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。由於有其他重要事務在身，一名非執行董事未能出席於二零二一年九月十七日舉行之本公司股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他事務在身，董事會主席江鳴先生未能出席二零二一年股東週年大會。然而，執行董事林振新先生已根據本公司細則主持二零二一年股東週年大會。林先生具備足夠能力及知識於二零二一年股東週年大會上與股東溝通。

其他詳情將載於截至二零二二年三月三十一日止年度之年報中之企業管治報告。



## 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。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認於本年度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二零二二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」)確認與本集團截至二零二二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原則及慣例，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。本集團截至二零二二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

本公司擬於二零二二年九月十六日(星期五)召開應屆股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)，召開二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之股息(二零二一年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年九月十三日(星期二)至二零二二年九月十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合出席二零二二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二零二二年九月九日(星期五)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(自二零二二年八月十五日起將遷至香港金鐘夏慤道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三月三十一日止年度之年報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，二零二二年六月二十九日

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)。