

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)

**截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核中期業績**

**財務摘要：**

1. 本期間之收入約為港幣350萬元，較去年同期減少約90%。
2. 本公司擁有人應佔本期間虧損約為港幣4.626億元，較去年同期虧損約為港幣6,510萬元。
3. 於二零二一年九月三十日，淨負債與權益總額比率約為67%，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」）截至二零二一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，連同二零二零年同期未經審核比較數據。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二零二一年中報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

截至二零二一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	4	3,496	34,787
銷售成本		<u>(1,574)</u>	<u>(7,206)</u>
毛利		1,922	27,581
其他收入及收益	5	72,572	69,558
市場推廣及銷售開支		(458)	(1,246)
行政費用		(54,830)	(74,451)
其他費用		(446,921)	(13,993)
財務成本	6	(118,986)	(70,328)
應佔聯營公司之虧損		(825)	–
應佔合資企業之虧損		<u>(23)</u>	<u>(3,145)</u>
除稅前虧損		(547,549)	(66,024)
稅項	7	<u>638</u>	<u>980</u>
本期間虧損	8	<u><u>(546,911)</u></u>	<u><u>(65,044)</u></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		68,727	138,149
重估樓宇盈餘		547	1,030
重估樓宇產生之遞延稅項支出		(137)	–
出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免		<u>11,451</u>	<u>1,825</u>
本期間其他全面收益		<u>80,588</u>	<u>141,004</u>
本期間全面收益總額		<u><u>(466,323)</u></u>	<u><u>75,960</u></u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
<b>本期間虧損歸屬於：</b>		
本公司擁有人	(462,617)	(65,056)
非控股權益	<u>(84,294)</u>	<u>12</u>
	<b><u>(546,911)</u></b>	<b><u>(65,044)</u></b>
<b>本期間全面收益總額歸屬於：</b>		
本公司擁有人	(384,881)	71,124
非控股權益	<u>(81,442)</u>	<u>4,836</u>
	<b><u>(466,323)</u></b>	<b><u>75,960</u></b>
	港仙	港仙
<b>每股虧損</b>	9	
基本及攤薄	<b><u>(11.16)</u></b>	<b><u>(1.57)</u></b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		213,059	257,260
投資物業		76,699	77,718
使用權資產		14,192	15,390
於合資企業之權益		147,999	145,900
應收合資企業款項		120,039	118,318
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益(「以公允價值計量且其 變動計入其他全面收益」)之財務資產		82,885	81,996
<b>總非流動資產</b>		<b>654,873</b>	<b>696,582</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		955,443	1,339,330
已竣工待售物業		324,089	317,542
預付款、按金及其他應收款	10	7,358,144	6,929,097
應收聯營公司及合資企業款項		243,325	242,364
以公允價值計量且其變動計入損益 之財務資產		1,200	5,916
附抵押銀行存款		265,451	262,045
現金及銀行結餘		341,788	176,285
<b>總流動資產</b>		<b>9,489,440</b>	<b>9,272,579</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	84,101	87,925
合約負債		182,392	171,992
其他應付款及應計負債		2,214,759	1,931,620
欠付本公司一名主要股東款項		231,077	220,876
租賃負債		1,561	2,151
應付稅金		174,039	173,212
付息之銀行及其他借款		1,946,597	1,972,859
<b>總流動負債</b>		<b>4,834,526</b>	<b>4,560,635</b>

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
淨流動資產	<u>4,654,914</u>	<u>4,711,944</u>
總資產減流動負債	<u>5,309,787</u>	<u>5,408,526</u>
非流動負債		
付息之銀行及其他借款	1,302,379	922,880
租賃負債	–	425
遞延稅項負債	<u>37,525</u>	<u>49,207</u>
總非流動負債	<u>1,339,904</u>	<u>972,512</u>
淨資產	<u><u>3,969,883</u></u>	<u><u>4,436,014</u></u>
股本及儲備		
股本	414,602	414,602
儲備	<u>3,563,760</u>	<u>3,948,641</u>
本公司擁有人應佔權益	3,978,362	4,363,243
非控股權益	<u>(8,479)</u>	<u>72,771</u>
權益總額	<u><u>3,969,883</u></u>	<u><u>4,436,014</u></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基準編製，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。

編製截至二零二一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二零二一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 二零二一年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二零年 (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 二零二零年 (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 二零二零年 (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 二零二零年 (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 二零二零年 (未經審核) 港幣千元
<b>分類收入：</b>										
銷售予外界客戶	1,152	32,529	2,344	2,258	-	-	-	-	3,496	34,787
<b>收入分類細分：</b>										
主要地區市場										
鞍山	607	-	-	-	-	-	-	-	607	-
大連	545	778	-	-	-	-	-	-	545	778
上海	-	31,751	98	37	-	-	-	-	98	31,788
深圳	-	-	2,125	2,165	-	-	-	-	2,125	2,165
其他	-	-	121	56	-	-	-	-	121	56
總計	1,152	32,529	2,344	2,258	-	-	-	-	3,496	34,787
<b>收入確認之時間</b>										
按時間點	1,152	32,529	-	-	-	-	-	-	1,152	32,529
隨時間而轉移	-	-	2,344	2,258	-	-	-	-	2,344	2,258
總計	1,152	32,529	2,344	2,258	-	-	-	-	3,496	34,787
<b>分類業績：</b>										
分類(虧損)溢利	(459,325)	(36,912)	(2,284)	963	(1,247)	(4,662)	-	-	(462,856)	(40,611)
財務成本									(118,986)	(70,328)
利息收入									1,939	8,403
已回收利息開支									61,564	57,351
匯兌(虧損)收益淨額									(140)	12
應佔聯營公司之虧損									(825)	-
應佔合資企業之虧損									(23)	(3,145)
其他未分配開支淨額									(28,222)	(17,706)
除稅前虧損									(547,549)	(66,024)

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、外匯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

本集團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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	1,152	32,529
其他來源的收入		
租賃收入	2,344	2,258
	<u>3,496</u>	<u>34,787</u>

### 5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	1,606	8,192
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產之股息收入	7,690	–
出售物業、廠房及設備之收益	–	725
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	57,351
其他利息收入	333	211
豁免其他應付款及應計負債	–	2,336
其他	691	743
	<u>72,572</u>	<u>69,558</u>



## 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款之利息	57,310	13,290
租賃負債之利息	112	137
其他借款之利息 (附註10(a)(i))	<u>61,564</u>	<u>57,351</u>
	118,986	70,778
減：於發展中物業資本化之款項	<u>-</u>	<u>(450)</u>
	<u><b>118,986</b></u>	<u><b>70,328</b></u>

截至二零二零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4.88%計算。

## 7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項：		
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	16
遞延稅項*	<u>(638)</u>	<u>(996)</u>
期內稅項總抵免	<u><b>(638)</b></u>	<u><b>(980)</b></u>

\* 截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月確認的遞延稅項抵免主要由於撥回有關附屬公司註銷時的遞延稅項及撥回超額撥備股息預扣稅所致。

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。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司於中國境內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. 本期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (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	1,414	1,699
減：於發展中物業資本化之款項	—	(17)
	<u>1,414</u>	<u>1,682</u>
已出售竣工物業之成本	1,574	7,206
使用權資產折舊	1,423	1,045
註銷附屬公司撇銷資產及負債之收益	(688)	—
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）*	16,007	(725)
交出土地之虧損*（附註12）	408,224	—
匯兌虧損（收益）淨額	140	(12)
短期租賃之租金開支	188	586
豁免其他應付款及應計負債	—	2,336
撇銷預付款、按金及其他應收款*	10,672	2,681

\* 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」。

## 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462,617,000元(二零二零年：港幣65,056,000元)及截至二零二一年及二零二零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，故並無呈列截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款(附註a)	3,524,301	3,462,179
日後收購土地使用權之按金(附註b)	3,756,827	3,379,987
預付經營費用及其他按金	77,016	86,931
	<u>7,358,144</u>	<u>6,929,097</u>

附註：

(a) 於二零二一年九月三十日，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1,841,404,000元(二零二一年三月三十一日：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（相當於約港幣2,201,522,000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。於本公佈日期，除過往年度已收取之擔保股息人民幣300,000,000元外，其後已於二零二一年十一月收取擔保股息的餘下金額人民幣1,301,000,000元（相當於約港幣1,561,712,000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1,921,830,000元），以自天津和諧家園收取擔保股息的權利抵押。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。於本公佈日期，該筆貸款延至二零二一年十一月到期。於本公佈日期，除過往年度償還人民幣300,000,000元外，本集團其後已於二零二一年十一月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1,561,712,000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。於截至二零二一年九月三十日止六個月，該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為港幣61,564,000元（二零二零年：港幣57,351,000元）。

(ii) 根據上文所載之出售事項，就買方應付代價餘額應收一位買方港幣1,227,344,000元（二零二一年三月三十一日：港幣1,292,567,000元）。於截至二零二一年九月三十日止六個月，已收取尚未支付應付代價中的人民幣70,000,000元（相當於約港幣84,028,000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。

## 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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30日	2,319	2,286
31至60日	-	-
61至90日	1,582	1,560
90日以上	<u>80,200</u>	<u>84,079</u>
	<u><b>84,101</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。

## 12. 交出土地

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，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）。因補償金額低於所交出土地的賬面值，故交出土地產生虧損約港幣408,224,000元。有關交出土地的詳情載於本公司於二零二一年十一月十五日刊發之公佈。

## 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200萬元(二零二零年：港幣1,100萬元)，總建築面積則約為650平方米(二零二零年：2,000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170萬元(二零二零年：港幣260萬元)，本集團於該發展項目中擁有的權益為35%(二零二零年：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600平方米(二零二零年：530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(二零二零年：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

於截至二零二一年及二零二零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350萬元，較去年同期之港幣3,480萬元減少約90%。於本期間，本集團產生除稅前虧損港幣5.475億元，而去年同期虧損則為港幣6,600萬元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣4.626億元，而去年同期則錄得虧損港幣6,510萬元。本期間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，相關詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

### 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，收入由去年同期約港幣3,480萬元減少約90%至約港幣350萬元。該減少主要是由於本期間物業銷售額減少。本集團收入約33%（二零二零年：94%）來自物業銷售及約67%（二零二零年：6%）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120萬元，較去年同期之港幣3,250萬元減少約96%，而本集團交付之總建築面積為310平方米（二零二零年：5,700平方米），減少95%。本期間之物業銷售收入來自銷售鞍山智慧新城、大連沿海國際中心及大連鑿築項目，分別佔物業銷售收入總額約53%、24%及24%。

### 租金收入

物業租金收入於截至二零二一年及二零二零年止六個月均維持在港幣230萬元。物業投資分類於本期間錄得虧損港幣230萬元，而去年同期則錄得溢利港幣100萬元。

## 毛利率

本期間之毛利率約為55%，而去年同期則為79%。毛利率下降主要是由於本期間出售低價物業所致。

## 其他收入及收益

本期間的其他收入及收益為港幣7,260萬元，而去年同期為港幣6,960萬元。本期間的其他收入及收益主要指已回收利息開支港幣6,160萬元(二零二零年：港幣5,740萬元)(見簡明綜合財務報表附註10(a)(i))、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產之股息收入港幣770萬元(二零二零年：無)及銀行利息收入港幣160萬元(二零二零年：港幣820萬元)。

## 市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售開支由去年同期之港幣120萬元減少約58%至港幣50萬元，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。

行政費用較去年同期之港幣7,450萬元減少約26%至港幣5,480萬元。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4.469億元，而去年同期為港幣1,400萬元。其他開支主要包括交出土地產生之虧損港幣4.082億元(請參閱簡明綜合財務報表附註12)(二零二零年：無)、出售物業、廠房及設備之虧損港幣1,600萬元(二零二零年：無)、法律訴訟之賠償港幣1,160萬元(二零二零年：港幣1,070萬元)及撇銷預付款、按金及其他應收款港幣1,070萬元(二零二零年：港幣270萬元)。



## 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1.19億元，較去年同期產生之港幣7,080萬元增加約68%。於本期間，計入損益賬之利息開支為港幣1.19億元，而去年同期則為港幣7,030萬元。該增加乃主要由於本集團為其開發項目籌措資金而新造銀行借款，使得銀行及其他借款的未償還結餘增加所致。

## 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，以銀行及其他借款輔助。

於二零二一年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣6.072億元（二零二一年三月三十一日：港幣4.383億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	596,611	429,249
港幣	7,784	6,270
美元	2,844	2,811
	<u>607,239</u>	<u>438,330</u>

於二零二一年九月三十日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣26.417億元（二零二一年三月三十一日：港幣24.574億元）。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）由二零二一年三月三十一日的55%增加約12%至67%。

## 借款及抵押

於二零二一年九月三十日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣32.490億元（二零二一年三月三十一日：港幣28.957億元），其中港幣15.912億元（二零二一年三月三十一日：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13.024億元（二零二一年三月三十一日：港幣9.229億元），佔借款總額約40%（二零二一年三月三十一日：32%），而短期借款為港幣19.466億元（二零二一年三月三十一日：港幣19.729億元），約佔借款總額的60%（二零二一年三月三十一日：68%）。於本期間，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%（二零二一年三月三十一日：7.52%至10.80%）及2.22%至7.00%（二零二一年三月三十一日：2.22%至6.50%）。

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣5.139億元（二零二一年三月三十一日：港幣5.530億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產及銀行存款）、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息（見簡明綜合財務報表附註10(a) (i)）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，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。詳情載於本公司日期為二零二一年十一月十五日之公佈。

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

於二零二一年九月三十日，本集團並無任何或然負債（二零二一年三月三十一日：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。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

於二零二一年九月三十日，本集團在中國及香港有合共約80名僱員（二零二零年：約110名僱員）。截至二零二一年九月三十日止六個月，有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣2,120萬元（二零二零年：港幣2,830萬元）。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疫情穩定跡象的顯現，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，近期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。

## 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**」）包含之守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

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。

## **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，各董事確認於截至二零二一年九月三十日止六個月彼等一直遵守標準守則之規定。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二零二一年九月三十日止六個月之中期股息（二零二零年：無）。

## **購買、出售或贖回上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年九月三十日止六個月內概無購買、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，包括審閱截至二零二一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二零二一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  
主席  
江鳴

香港，二零二一年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、夏向龍先生、李霆博士及林振新先生(均為執行董事)；朱國強先生及邱貴忠先生(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)。