

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

2025
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	28
權益披露	35
企業管治	37
其他資料	38

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C1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C3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	截至二零二五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

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道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)
林振新先生
童新華女士
李霆博士 (於二零二五年六月三十日
辭任)

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

栢淳會計師事務所有限公司 (前稱為
上會栢誠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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收入	4	34,935	1,585
銷售成本		<u>—</u>	<u>—</u>
毛利		34,935	1,585
其他收入及收益	5	2,684	4,088
市場推廣及銷售開支		—	(28)
行政費用		(14,711)	(26,106)
其他開支		(66)	(2,281)
財務成本	6	<u>(6,396)</u>	<u>(14,391)</u>
除稅前溢利(虧損)	8	16,446	(37,133)
稅項	7	<u>299</u>	<u>208</u>
本期間溢利(虧損)		<u>16,745</u>	<u>(36,925)</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		—	—
重估樓宇虧絀		—	—
重估樓宇產生之遞延稅項抵免		—	—
本期間其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>
本期間全面收益總額		<u>16,745</u>	<u>(36,925)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		16,746	(36,924)
非控股權益		(1)	(1)
		<u>16,745</u>	<u>(36,925)</u>
本期間全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		16,746	(36,924)
非控股權益		(1)	(1)
		<u>16,745</u>	<u>(36,925)</u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股溢利(虧損)			
基本及攤薄	9	<u>4.04</u>	<u>(8.90)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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	138	92,614
投資物業	11	2,085	2,059
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	18	38,531	41,986
應收賬款		67,011	67,011
總非流動資產		107,765	203,670
流動資產			
持有以供開發待售物業之土地		610,093	606,829
已竣工待售物業		129,315	145,858
應收賬款		33,851	33,834
預付款、按金及其他應收款	12	443,579	404,034
附抵押銀行存款		102	101
現金及銀行結餘		1,014	2,091
總流動資產		1,217,954	1,192,747

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款	13	—	—
合約負債		—	—
其他應付款及應計負債	14	34,447	33,968
欠付本公司一名主要股東款項	17(a)	267,484	267,895
欠付董事款項		2,166	2,166
附息之銀行及其他借款	15	139,141	150,854
總流動負債		<u>443,238</u>	<u>454,883</u>
淨流動資產		<u>774,716</u>	<u>737,864</u>
總資產減流動負債		<u>882,481</u>	<u>941,534</u>
非流動負債			
附息之銀行及其他借款	15	3,012	73,361
遞延稅項負債		26,517	30,419
總非流動負債		<u>29,529</u>	<u>103,780</u>
淨資產		<u>852,952</u>	<u>837,754</u>
股本及儲備			
股本	16	414,602	414,602
儲備		434,488	418,172
本公司擁有人應佔權益		849,090	832,774
非控股權益		3,862	4,980
權益總額		<u>852,952</u>	<u>837,754</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	租賃物業 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	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 公允價值儲備 港幣千元	保單溢利 (預計虧損) 港幣千元	合計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二四年四月一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	117,628	226,211	9,697	(104)	(807,247)	1,350,629	(62,018)	1,288,611
換算外幣財務產生匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估衍生金融工具之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估其他全面收益	-	-	-	-	-	7,142	-	-	-	7,142	(183)	6,959
本期開始	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,924)	(36,924)	(1)	(36,925)
本期結束	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,924)	(36,924)	(184)	(29,966)
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(104)	(844,171)	(844,171)	1,320,847	(62,202)	1,258,645
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	414,602	1,330,168	37,560	22,114	117,628	233,353	9,697	(104)	(844,171)	1,320,847	(62,202)	1,258,645
於二零二五年四月一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	70,776	150,661	9,697	(20,176)	1,188,628	832,774	4,980	887,754
換算外幣財務產生匯兌差額	-	-	-	1,096	-	31,966	-	-	-	1,096	-	1,096
重估物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估衍生金融工具之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估其他全面收益	-	-	-	1,096	-	31,966	-	-	(16,746)	(16,746)	(1)	30,849
本期開始	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,746)	(1)	(16,745)
本期結束	-	-	-	1,096	-	31,966	-	-	(16,746)	16,316	(1,118)	15,198
本期全面收益總額	-	-	-	1,096	-	188,627	9,697	(104)	(1,205,374)	849,090	3,862	852,952
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	414,602	1,330,168	37,560	23,208	117,628	422,280	19,394	(208)	(1,222,118)	1,669,937	(1,118)	1,668,819

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
經營活動產生之現金流量		
預付款、按金及其他應收款之增加	(39,545)	(5,031)
其他應付款及應計負債之增加	2,645	19,970
其他經營現金流量	<u>122,044</u>	<u>(23,456)</u>
經營活動 (所用) 所得之現金淨額	<u>85,144</u>	<u>(8,517)</u>
投資活動產生之現金流量		
附抵押銀行存款之提取	-	-
已收利息	<u>1</u>	<u>9</u>
投資活動所得之現金淨額	<u>1</u>	<u>9</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (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	-	77,546
償還銀行及其他借款	(83,618)	(101,113)
已付利息	(6,177)	(14,391)
來自(向)本公司一名主要股東之墊款(還款)	(411)	35,253
	<u>(90,206)</u>	<u>(2,705)</u>
融資活動所用之現金淨額	(90,206)	(2,705)
現金及現金等值減少(增加)淨額	(5,061)	(11,213)
期初之現金及現金等值	2,091	9,010
外匯匯率變動影響	3,984	4,865
	<u>1,014</u>	<u>2,662</u>
期末之現金及現金等值	1,014	2,662
現金及現金等值之分析		
現金及銀行結餘	1,014	2,662
現金及銀行結餘(列入分類為持有待售資產)	-	-
	<u>1,014</u>	<u>2,662</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二五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D2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（「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二零二五年三月三十一日止年度之年度經審核財務報表（「二零二五財務報表」）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二零二五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匯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；及
- 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	34,737	-	198	1,585	-	-	34,935	1,585
收入分類細分：								
主要地區市場								
大連	-	-	-	-	-	-	-	-
東莞	-	-	127	97	-	-	127	97
上海	-	-	23	26	-	-	23	26
深圳	-	-	48	1,462	-	-	48	1,462
總計	34,737	-	198	1,585	-	-	34,935	1,585
收入確認之時間								
按時間點	34,737	-	-	-	-	-	34,737	-
隨時間而轉移	-	-	198	1,585	-	-	198	1,585
總計	34,737	-	198	1,585	-	-	34,935	1,585
分類業績：								
分類虧損	28,118	(12,355)	(768)	(2,338)	(328)	(571)	27,022	(15,264)
財務成本							(6,396)	(14,391)
利息收入							1	9
其他利息收入							1,105	1,393
匯兌虧損淨額							(966)	585
其他未分配開支淨額							(4,320)	(9,465)
除稅前虧損							16,446	(37,133)

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

截至二零二五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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	34,737	—
其他來源的收入		
租賃收入—固定付款	198	1,585
	<u>34,935</u>	<u>1,585</u>

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	1	9
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	1,491	2,650
出售物業、廠房及設備之收益	23	—
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之收益	—	22
中國政府補助	—	13
其他利息收入	1,105	1,393
其他	64	1
	<u>2,684</u>	<u>4,088</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款之利息	275	3,137
其他借款之利息	<u>6,121</u>	<u>11,254</u>
	6,396	14,391
減：合資格資產資本化之款項	<u>-</u>	<u>-</u>
	6,396	14,391

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
遞延稅項	<u>(299)</u>	<u>(208)</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%。由於截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年九月三十日止六個月

8. 除稅前(溢利)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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	125	184
已售出竣工物業之成本	-	-
使用權資產折舊	-	378
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	-	-
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	-	-
匯兌虧損淨額	-	-
短期租賃之租金開支	-	-
其他	39	-

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

9. 每股虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司擁有人應佔(溢利)虧損	<u>(16,746)</u>	<u>36,924</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年 (經重列)
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄虧損的年內已發行 普通股加權平均數(附註)	<u>414,602,028</u>	<u>414,602,028</u>

由於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

附註：

已發行普通股的加權平均數已考慮股份合併的影響，按本公司股本中每十(10)股每股面值港幣0.10元的普通股將合併為一(1)股每股面值港幣1.00元的普通股的基準，猶如已於二零二三年四月一日(即已呈報的最早期間的開始日期)合併。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零二五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(二零二四年：無)。此外，於本期間，本集團並無出售任何物業、廠房及設備(二零二四年：無)。本期間物業、廠房及設備減少乃主要由於本公司擬出售信德中心招商局大廈17樓1712-16室，該物業已被重新分類為已竣工待售物業。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備 (續)

本集團之土地及樓宇於二零二五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。董事會認為，有關土地及樓宇於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日之估值並無重大差異。因此，截至二零二五年九月三十日止六個月並無進行重估。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；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。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年七月三十日之截至二零二五年三月三十一日止年度之年報。

11. 投資物業

本集團投資物業於二零二五年三月三十一日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。董事會認為，有關投資物業於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日之估值並無重大差異。因此，截至二零二五年九月三十日止六個月並無進行重估。有關估值乃經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最近市場交易價之資料後達致。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。市值租金亦可參考鄰近地區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。有關詳情請參閱本公司日期為二零二五年七月三十日之截至二零二五年三月三十一日止年度之年報。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

12. 預付款、按金及其他應收款

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款	866,345	1,141,368
預付經營費用及其他按金	34,430	20,813
	<u>900,775</u>	<u>1,162,181</u>
減值撥備	(457,196)	(758,147)
	<u>443,579</u>	<u>404,034</u>

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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
90日以上	—	—
	<u>—</u>	<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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

14. 其他應付款及應計負債

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應付款	20,943	20,303
應計建設成本	-	-
其他應計經營開支	9,023	6,448
應付銷售稅及其他稅金	6,647	6,647
財務擔保合約	-	570
	<u>36,613</u>	<u>33,968</u>

15. 附息之銀行及其他借款

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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	-	70,854
其他借款—有抵押	139,141	80,000
	<u>139,141</u>	<u>150,854</u>
非流動		
銀行借款—有抵押	3,012	2,980
其他借款—有抵押	-	70,381
	<u>3,012</u>	<u>73,361</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款		
一年內	—	70,854
超過一年，但不超過二年	3,012	2,980
	3,012	73,834
其他借款		
一年內	139,141	80,000
超過一年，但不超過二年	—	70,381
	142,153	224,215

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

15. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 於二零二五年九月三十日，授予本集團的融資總額為港幣76,400,000元（二零二五年：港幣127,597,000元），其中港幣71,000,000元（二零二五年：港幣127,380,000元）已使用。
- (b) 於二零二五年九月三十日，本集團自中國金融機構獲得其他借款約港幣139,141,000元（二零二五年：港幣150,381,000元），須於報告日期後一年內償還，並以下列各項共同作抵押或擔保：
 - (i) 本集團賬面總值約為港幣17,616,000元（二零二五年：港幣19,571,000元）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；及
 - (ii) 主要股東的個人擔保及個人資產。
- (c) 於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團之全部銀行借款及融資乃以下列各項作抵押或擔保：
 - (i) 本集團賬面總值約為港幣86,000,000元（二零二五年：港幣86,000,000元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；
 - (iii) 來自第三方的公司擔保；及
 - (iv) 來自主要股東的個人擔保及個人資產。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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)

- (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：

	二零二五年九月三十日		二零二五年三月三十一日	
	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	139,141	10.8%及18%	150,381	10.8至12%
浮息借款	3,012	4%	73,834	4%至6.15%
	<u>142,153</u>		<u>224,215</u>	

- (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68,000,000元 (二零二五年三月三十一日：港幣80,000,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

16. 股本

	普通股數目	股本 港幣千元
法定：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年 四月一日每股面值港幣0.10元之普通股 股份合併 (附註)	7,000,000,000 <u>(6,300,000,000)</u>	700,000 <u>-</u>
於二零二四年三月三十一日、 二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日每股面值 港幣1.00元之普通股	<u>700,000,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年 四月一日每股面值港幣0.10元之普通股 股份合併 (附註)	4,146,020,285 <u>(3,731,418,257)</u>	414,602 <u>-</u>
於二零二四年三月三十一日、 二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日每股面值 港幣1.00元之普通股	<u>414,602,028</u>	<u>414,602</u>

附註：於二零二三年十一月十三日，董事會建議實行股份合併，基準為每十(10)股每股面值港幣0.10元的已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值港幣1.00元的合併股份(「股份合併」)。股份合併於二零二三年十二月十三日獲股東批准並於二零二三年十二月十五日生效。因此，已發行普通股總數於二零二三年十二月十五日自4,146,020,285合併為414,602,028。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

17. 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

欠付本公司一名主要股東款項，指結欠持有本公司36.93%（二零二五年三月三十一日：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。

(b) 擔任董事的本集團主要管理人員之薪酬

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
短期福利	1,224	1,803
離職後福利	53	71
已付主要管理人員薪酬總額	<u>1,277</u>	<u>1,874</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

18. 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，將該等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
於二零二五年九月三十日				
(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	—	—	38,531	38,531
於二零二五年三月三十一日				
(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	—	—	41,986	41,986

附註：

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二零二五年九月三十日及二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

18. 公允價值計量 (續)

期內第三級的公允價值計量的變動如下：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
期初數	41,986	61,426
於其他全面收益確認之公允價值變動	(3,455)	(20,072)
匯率調整	—	632
期末數	<u>38,531</u>	<u>41,986</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。截至二零二五年九月三十日止六個月及截至二零二五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。

19. 報告期間後事項

除本報告所披露者外，於報告期間後及直至本報告日期，概無發生可能對本集團的經營及財務表現產生重大影響的重大事件。

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3,470萬元，而去年同期未錄得合約銷售額。

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東莞的物業。

項目管理服務

於本期間，本集團不再擔任發展項目的項目經理，而重慶賽洛城項目建設已竣工。

項目投資服務

於截至二零二五年及二零二四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3,490萬元，較去年同期之港幣160萬元增加約20.8倍。本集團於本期間的淨溢利及本公司擁有人應佔溢利均為港幣1,670萬元（二零二四年：淨虧損及本公司擁有人應佔虧損為港幣3,690萬元）。本期間每股基本溢利為4.04港仙（二零二四年：期內每股虧損為8.90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。於報告期間，本集團收入約99%（二零二四年：無）來自物業銷售及約1%（二零二四年：100%）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3,470萬元，而去年同期確認並無來自銷售之銷售收入。二零二五財政年度之物業銷售收入主要來自出售深圳諾德金融中心，佔物業銷售收入總額100%。

租金收入

物業租金收入由去年同期之港幣160萬元減少至港幣20萬元。該減少主要是由於深圳諾德金融中心已出售所致。物業投資分類於本期間錄得虧損港幣80萬元，而去年同期則為港幣230萬元。

管理層討論及分析

項目管理服務收入

於截至二零二五年及二零二四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30萬元，而去年同期則錄得虧損約港幣60萬元。

其他收入及收益

本期間的其他收入及收益為港幣270萬元，而去年同期則為港幣410萬元。本期間的其他收入及收益主要指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150萬元（二零二四年：港幣270萬元）。此外，本期間的其他收入及收益包括其他利息收入港幣110萬元（二零二四年：港幣140萬元）。

行政費用

行政費用由去年同期之港幣2,600萬元減少約43%至港幣1,470萬元。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10萬元，而去年同期則為港幣230萬元。

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640萬元（二零二四年：港幣1,440萬元）。於本期間，計入損益賬之利息開支為港幣640萬元，而去年同期則為港幣1,440萬元。財務成本減少乃主要由於本期間之銀行及其他借款之平均未償還結餘較去年同期減少所致。

管理層討論及分析

財政資源及流動資金

本集團資金之主要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。

於二零二五年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣110萬元（二零二五年三月三十一日：港幣220萬元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	290	673
港幣	278	1,071
美元	548	448
	<u>1,116</u>	<u>2,192</u>

於二零二五年九月三十日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款以及欠付本公司一名主要股東款項減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣4.085億元（二零二五年三月三十一日：港幣4.899億元）。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）由二零二五年三月三十一日的58%下降約10%至48%。

借款及抵押

於二零二五年九月三十日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣1.421億元（二零二五年三月三十一日：港幣2.242億元），其中港幣300萬元（二零二五年三月三十一日：港幣7,380萬元）為浮動利率借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣300萬元（二零二五年三月三十一日：港幣7,340萬元），佔借款總額約2.1%（二零二五年三月三十一日：33%），而短期借款為港幣1.391億元（二零二五年三月三十一日：港幣1.509億元），佔借款總額約97.9%（二零二五年三月三十一日：67%）。於二零二五年九月三十日，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為10.8%至18%（二零二五年三月三十一日：10.8%至12%）及4%（二零二五年三月三十一日：4%至6.15%）。

管理層討論及分析

於二零二五年九月三十日，授予本集團的融資總額為港幣7,640萬元（二零二五年三月三十一日：港幣1.276億元），其中港幣7,100萬元（二零二五年三月三十一日：港幣1.274億元）已使用。

於二零二五年九月三十日，銀行及其他借款乃以本集團賬面總值為港幣1.036億元（二零二五年三月三十一日：港幣2.0945億元）之若干資產（包括土地及樓宇、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產及已竣工待售物業）、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

於二零二四年十二月二十三日，大連金日君健樂園（本公司之間接全資附屬公司）與地方當局就地方當局根據土地收回協議之條款及條件收回被收回土地訂立日期為二零二四年十二月二十三日之土地收回協議（「土地收回協議」，經日期為二零二五年一月十日之補充協議補充及修訂）。根據土地收回協議，大連金日君健樂園須向地方當局交出位於中國遼寧省大連市金州區友誼街道龍王廟村，總地盤面積約為246,091平方米之土地（宗地編號：210102）（包括該土地上的所有附着物（如建築物、構築物及樹木）），代價為現金補償人民幣109,000,000元（相當於約港幣118,115,000元）。有關詳情分別載於本公司日期為二零二五年一月十三日及二零二五年二月十四日之公佈及通函。

除上文所述者外，於本報告日期，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

於二零二五年九月三十日，本集團並無任何或然負債（二零二五年三月三十一日：無）。

管理層討論及分析

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。除若干佔本集團借款總額約47.9%以港幣計值之銀行及其他借款外，本集團所有其他負債均以人民幣計值。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

於二零二五年九月三十日，本集團在中國及香港約有58名僱員（二零二四年：82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765萬元（二零二四年：港幣1,210萬元）。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，本集團亦向其僱員提供其他福利，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

儘管中國的業務活動於過去一年逐漸復甦，但由於美國的貿易關稅政策引發貿易緊張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

於二零二五年九月三十日，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	持有之股份及 相關股份總數	
江鳴先生	–	153,126,197*	153,126,197	36.93%
林振新先生	372,000	153,126,197*	153,126,197	37.02%
董新華女士	504,000	–	504,000	0.12%

* 153,126,197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153,126,197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，於二零二五年九月三十日，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，於二零二五年九月三十日，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	153,126,197	36.93%
深圳控股有限公司	公司	63,109,285	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153,126,197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，於二零二五年九月三十日，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。本公司於本期間繼續採納及遵守上市規則附錄C1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

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。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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二零二五年九月三十日止六個月之中期股息（二零二四年：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，包括審閱中期財務資料。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴

香港，二零二五年十一月三十日

* 僅供識別