

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



二零二二/二三
年報

目錄

釋義	2
公司資料	3
股權結構及主要業務	4
財務摘要	5
主席報告	6
管理層討論及分析	8
環境、社會及管治報告	14
董事簡歷	35
企業管治報告	37
董事會報告	53
獨立核數師報告	60
綜合損益及其他全面收益表	66
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	73
主要物業一覽表	147

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

於本年度報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司細則（經不時修訂、修改或補充）
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「CIH」	指	Coastal International Holdings Limited，控股股東
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法（經不時修訂）
「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	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本年度報告而言，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
「本年度」或「二零二三財政年度」	指	截至二零二三年三月三十一日止年度
「%」	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

於中國之主要營業地點

中國
深圳
福田區
福中三路1006號
諾德金融中心38層

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏愨道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)
夏向龍先生 (於二零二二年五月二十三日辭任)
李霆博士
林振新先生
董新華女士 (於二零二二年五月二十三日獲委任)

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

香港立信德豪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

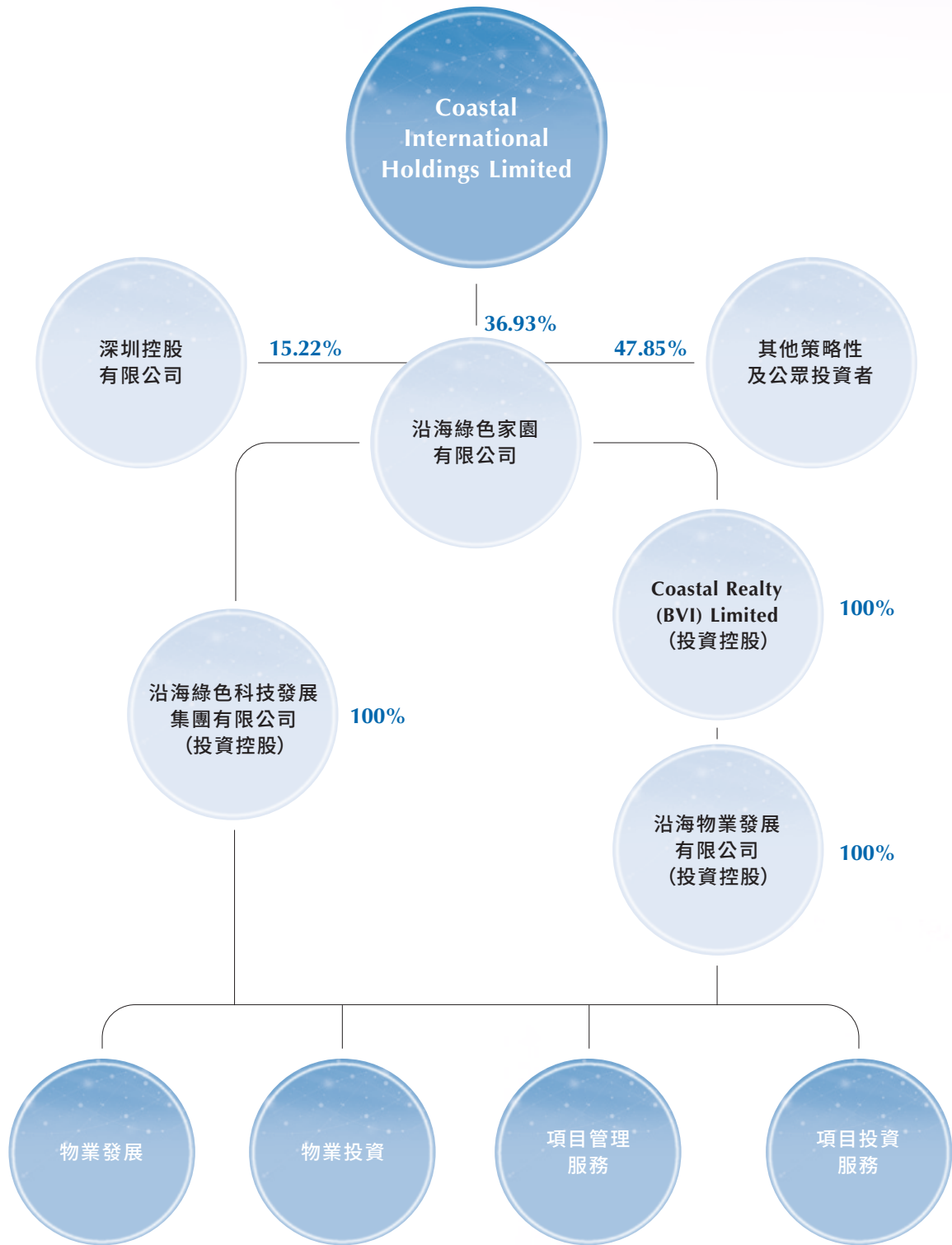
投資者關係

電話： (852) 2877 9772
傳真： (852) 2524 0931
電郵： investorsrelationship@coastal.com.cn

股份代號

1124

股權結構及主要業務



財務摘要

以下為摘錄自本集團過去五個財政年度之年度報告所載之經審核綜合財務報表之已公佈綜合業績及資產與負債概要。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	211,406	6,741	129,588	30,964	200,508
除稅前(虧損)溢利	(479,227)	(1,085,618)	(286,497)	(436,317)	20,355
稅項	60,281	4,131	1,340	66,752	99,899
本年度(虧損)溢利	(418,946)	(1,081,487)	(285,157)	(369,565)	120,254
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(426,485)	(942,595)	(281,028)	(336,784)	132,475
非控股權益	7,539	(138,892)	(4,129)	(32,781)	(12,221)
	(418,946)	(1,081,487)	(285,157)	(369,565)	120,254

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
總資產	6,770,554	7,971,673	9,969,161	9,226,058	8,703,907
總負債	(3,967,848)	(4,445,382)	(5,533,147)	(4,796,944)	(3,604,338)
淨資產	2,802,706	3,526,291	4,436,014	4,429,114	5,099,569
本公司擁有人應佔權益	2,856,065	3,588,949	4,363,243	4,363,383	4,991,844
非控股權益	(53,359)	(62,658)	72,771	65,731	107,725
權益總額	2,802,706	3,526,291	4,436,014	4,429,114	5,099,569

主席報告

本人謹代表董事會，向眾股東呈列本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務業績及營運報告如下：

業績及股息

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）。

董事會不建議派發於本年度之任何股息。

業務概覽

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）。

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）。

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。

主席報告

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。

致謝

本人謹代表董事會，感謝全體商業合作夥伴、客戶、供應商、銀行及股東多年來之鼎力支持和信任。本人亦藉此機會對董事同仁及各員工於去年對本集團作出之努力及貢獻表示感謝。

主席兼董事總經理

江鳴

香港

二零二三年六月二十九日

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。

主要發展項目

本集團主要發展項目的進展概況載於下文：

鞍山沿海新天地項目

該項目位於鞍山市鐵東區，總建築面積約為28,943平方米，已發展為商業發展項目。本集團擁有該項目全部權益。該項目的建築工程已於二零二零年十二月竣工及交付。截至二零二三年三月三十一日，建築面積剩餘之16,443平方米（主要包括零售單位及停車場區域）持作銷售用途。

管理層討論及分析

北京灣項目

該項目位於北京昌平區。本集團擁有該項目40%股本權益且獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。該項目計劃分四期發展為住宅小區。第一期至第三期之總建築面積約為379,134平方米。

第一期及第二期的建築工程已竣工且所有單位已經售出。第三期總建築面積約為266,934平方米且建築工程預期將於二零二三年第三季竣工。截至二零二三年三月三十一日，建築面積約93%已預售。第四期之發展計劃將按發展計劃項目進展情況釐定。

重慶賽洛城

重慶賽洛城位於重慶北碚區。本集團擁有該項目35%之股本權益並獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。該項目已發展成住宅物業，總建築面積為266,149平方米。該項目的建築工程已於二零一六年第四季竣工及交付。截至二零二三年三月三十一日，建築面積剩餘之30,637平方米（主要包括零售單位及停車場區域）持作銷售用途。

大連沿海國際中心

大連沿海國際中心位於大連沙河口區，總建築面積約為379,800平方米，並已發展成一個住宅／商業綜合物業。該發展項目分兩期進行開發，第一期及第二期之建築面積分別約為217,200平方米及162,600平方米。本集團擁有第一期全部權益。第一期建築工程已於二零一二年第一季竣工及交付。截至二零二三年三月三十一日，建築面積剩餘之8,163平方米（僅包括停車場區域）持作銷售用途。

大連鑒築項目

該項目位於大連甘井子區，已發展為一個住宅發展項目，其總建築面積約為168,900平方米。本集團擁有該發展項目之全部權益。該項目的第一期及第二期已分別於二零一一年十月及二零一四年三月竣工及交付。截至二零二三年三月三十一日，建築面積剩餘之6,156平方米（主要包括停車場區域、商業及零售單位）持作銷售用途。

主要物業一覽表

有關本集團之物業及發展項目之進一步資料，請參閱本年度報告第147至148頁之「主要物業一覽表」一節。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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11。

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9(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。

管理層討論及分析

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	2,599	2,893
	157,573	350,775

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(定義見綜合財務報表附註26(b))。

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。

管理層討論及分析

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（「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市沿海綠色家園房地產開發有限公司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（定義見綜合財務報表附註26(a)(ii)）。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，於本年度報告日期，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鉤之分紅外，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。

環境、社會及管治報告

緒言

本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」），從環境和社會兩大層面，向利益相關者介紹本集團的可持續發展和社會責任的理念和實踐。

報告範圍

本報告涵蓋的範圍與年報涵蓋範圍一致，重點披露二零二三財政年度本集團在環境、社會及管治理念與實踐方面的績效表現。二零二三財政年度的報告範圍並無重大變動。

報告指引及原則

本環境、社會及管治報告是根據上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》（「環境、社會及管治報告指引」）及應用以下報告原則而編製。

重要性：於二零二三財政年度進行評估以診斷環境、社會及管治事宜的重要性，從而將重大事宜作為環境、社會及管治報告的重點。環境、社會及管治事宜的重要性已獲董事會審閱及確認。更多詳情請參閱本環境、社會及管治報告「利益相關者參與」一節及「重要性評估」一節；

平衡：盡可能客觀地披露有關資料，以向利益相關者不偏不倚地呈報本集團環境、社會及管治方面的表現；

量化：環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治報告指引編製，並就關鍵環境績效指標（「關鍵績效指標」）作量化披露。有關方法、假設及／或計算參考的信息以及關鍵績效指標所用的關鍵轉換系數來源已於相應部分予以說明；及

一致性：環境、社會及管治報告所用的統計方法與往年基本一致，可進行有意義的比較。如有任何變動可能影響與以往報告的比較，本集團將在本報告的相應部分予以說明。

環境、社會及管治的管治架構

為實現環境、社會及管治議題，本集團將由上而下的策略及由下而上的部門營運流程相結合。董事會希望表明，其將可持續發展問題視為其戰略制定的一部分。董事會與高級管理層密切交流後，認為該等重要環境、社會及管治事宜切合組織及管理需要並監管該等重要環境、社會及管治事宜。除確定本環境、社會及管治報告中所載的重要環境、社會及管治事宜外，董事會亦釐定本集團對隨之而來的風險及機遇的對應措施。董事會負責監督本集團的環境、社會及管治政策，而本集團高級管理層負責執行相關政策及措施，確保本集團於環境、社會及管治方面的風險管理以及相應內部監控系統之有效性，以促進本集團的可持續發展。

環境、社會及管治報告

管理機構	職責	機構任務
董事會	環境、社會及管治事宜的最高決策機構，對環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任	<ul style="list-style-type: none">• 制訂環境、社會及管治管理方針、策略和目標；• 就環境、社會及管治目標定期檢討本集團的表現；• 評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜及其對本集團業務的風險；及• 審批年度環境、社會及管治報告。
高級管理層	根據董事會制定的環境、社會及管治策略組織環境、社會及管治工作小組開展具體工作	<ul style="list-style-type: none">• 執行環境、社會及管治風險管理及內部監控系統，向董事會匯報環境、社會及管治主要趨勢以及有關風險和機遇；• 定期向董事會匯報環境、社會及管治工作進展及表現以及環境、社會及管治目標的達成情況；及• 向董事會匯報年度環境、社會及管治報告。
環境、社會及管治工作小組	由高級管理層牽頭，聯合營運部門開展環境、社會及管治具體工作。	<ul style="list-style-type: none">• 根據高級管理層的安排開展環境、社會及管治具體工作；• 收集資料及數據以完成年度環境、社會及管治報告；及• 向高級管理層匯報環境、社會及管治工作進展和年度環境、社會及管治報告。

利益相關者參與

我們認為，與本集團利益相關者建立信任關係乃實現可持續業務增長的關鍵。我們一直致力於與利益相關者建立緊密融洽的關係，其中包括客戶、投資者、僱員、商業夥伴、股東、監管機構及政府機構。我們認同我們應與本集團的業務相關及可影響本集團的營運、業務方法及策略的利益相關者保持持續接觸。透過該等方法，我們可獲取有關彼等的期望及關注的真知灼見，有效支持本集團的管理決策、政策及策略的制訂，進而為利益相關者帶來更大的價值。

我們通過多個溝通渠道與內外部利益相關者進行溝通，了解他們對本集團可持續發展與策略的意見及建議，將利益相關者的期望及關注作為本集團環境、社會及管治工作的重要參考。

環境、社會及管治報告

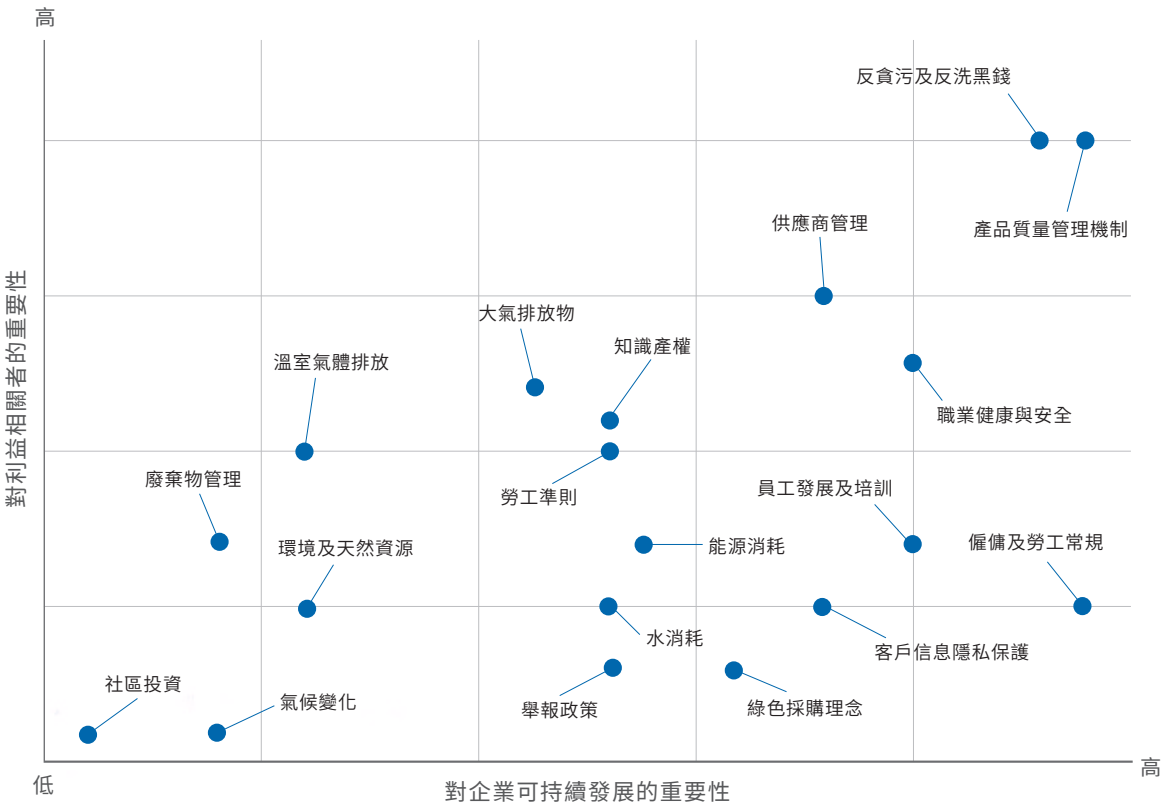
利益相關者	溝通渠道	期望	管理層回應
政府與其他監管機構	<ul style="list-style-type: none"> • 公開諮詢 • 信函／電郵聯繫 • 參觀與考察 	<ul style="list-style-type: none"> • 確保合規經營 • 履行納稅義務 • 業務營運的穩定性 	<ul style="list-style-type: none"> • 堅守誠信及遵守當地法律法規 • 確保按時納稅
僱員	<ul style="list-style-type: none"> • 正式與非正式小組會議 • 表現評估 • 培訓活動、研討會及簡介會 	<ul style="list-style-type: none"> • 福利待遇 • 職業發展與晉升 • 健康與安全 • 平等機會 	<ul style="list-style-type: none"> • 提供具競爭力的薪酬待遇 • 多元化培訓途徑 • 保障勞工權益 • 公開招聘
客戶／租戶	<ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度調查 • 會面 • 電郵 	<ul style="list-style-type: none"> • 誠信履約 • 優質產品及售後服務 • 消費者隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> • 監管與規範產品及服務 • 確保有效投訴處理機制 • 確保客戶隱私保護
供應商	<ul style="list-style-type: none"> • 實地視察 • 業務會議與討論 • 篩選及評估 	<ul style="list-style-type: none"> • 誠信履約 • 採購程序公開透明 • 按時付款 	<ul style="list-style-type: none"> • 真誠合作 • 遵守合約規定 • 開展例行溝通
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> • 股東大會 • 財務報告、公告及通函 • 本公司網站 • 電郵 	<ul style="list-style-type: none"> • 投資回報 • 企業管治 • 本公司資訊具透明度 	<ul style="list-style-type: none"> • 通過不同的溝通渠道確保透明度及高效溝通

環境、社會及管治報告

重要性評估

本集團定期通過利益相關者調查問卷，了解利益相關者對本公司環境、社會及管治事宜的看法與期望，確保環境、社會及管治報告披露資訊全面覆蓋重要事宜或本公司及其利益相關者關注的重點議題。本集團以問卷數據分析結果為基礎，結合企業發展宏觀背景、國內外社會責任標準、公司發展戰略與經營重點、行業標竿等多種渠道，從「對利益相關者的重要性」和「對企業可持續發展的重要性」兩個維度，識別出本集團環境、社會及管治重大性議題，制定關鍵議題的矩陣圖，並為未來開展可持續發展管理提供指導方向。我們將在本環境、社會及管治報告中披露對下列議題相關工作的管理方式及工作成果，以更好地回應利益相關者的建議和期待。

重要性矩陣



環境、社會及管治報告

以下所列內容是根據董事會進行的重要性評估於二零二三財政年度對本集團而言屬於重要的環境、社會及管治議題。

A. 環境

A1 排放

本集團積極加強環保管理體系建設，組織本集團全體員工學習環保法律法規，從而提高全體員工對環保及減排事宜的意識。為構建和諧健康的辦公環境及保障僱員的健康，本集團辦公區域內全面禁止吸煙。

此外，本集團已積極回應全球發展低碳經濟，並履行企業社會責任，制定《環境管理工作策劃》。在提升營運效率的同時，本集團亦致力減低業務營運對環境的影響，並積極推動可持續發展。

於整個環保實踐過程中，本集團全程遵循「預防為主，防治結合」及「強化過程控制」的原則。為加強全體員工環保意識，本集團亦及時組織有關《環境保護法》、《水污染防治法》、《大氣污染防治法》及《固體廢物污染環境防治法》的法律法規的學習及培訓會議，從而進一步提高全體員工對環保及碳減排事宜的重視。

大氣排放物

本集團所有的房地產開發項目均外判予第三方承建商負責。因此，本集團並無直接產生因建築項目所引致的空氣、水及建築廢料污染。本公司的大氣排放物主要是來自使用車輛。廢氣排放情況概述如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
柴油硫氧化物	-	-	噸
汽油硫氧化物	0.22	0.35	噸
硫氧化物總量	0.22	0.35	噸

環境、社會及管治報告

溫室氣體（「溫室氣體」）排放

本集團宣導節能降耗。致力於減少本集團的溫室氣體排放，並已設定目標，以二零二一財政年度為基準年1，於截至二零二五年三月三十一日止財政年度（「二零二五財政年度」）前將其溫室氣體排放密度降低10%。為實現該目標，本集團盡可能減少使用空調，監控及維持室內溫度不低於26°C。同時，辦公區內盡量全面使用節能燈泡並利用自然光源。由於COVID-19疫情，耗電量水平和本公司車輛用車頻次有所下降。其後，隨著僱員根據交錯的時間表安排開始復工，我們會適當地將耗電量和本公司車輛用車頻次維持於最佳水平。溫室氣體排放情況概述如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
直接溫室氣體排放量（範圍1）	4.23	7.35	tCO ₂ 當量
間接溫室氣體排放量（範圍2）	22.80	32.02	tCO ₂ 當量
總溫室氣體排放量	27.03	39.37	tCO ₂ 當量
溫室氣體排放量總密度	0.004	0.015	tCO ₂ 當量／ 平方米

向水及土地排污

鑒於本集團的業務性質，向土地及水排污之排放量並不重大。

廢棄物管理

為盡量減少本集團業務營運產生的廢物對環境的影響，本集團已設定目標，以二零二一財政年度為基準年1，於二零二五財政年度前將其無害廢物密度降低10%。為實現該目標，本集團持續致力提升員工對管理處置消耗品及廢紙的重要性的認識。本集團提倡廢紙循環再利用的統一收集管理，及辦公室廢物及垃圾分類存放處置。主要有害及無害的廢棄物處置情況概述如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
熒光燈管	0.02	0.02	噸
廢電池	0.02	0.02	噸
設備維護廢液	0.01	0.01	噸
有害廢棄物總量	0.05	0.05	噸
有害廢棄物總密度	0.00003	0.00003	噸／平方米

環境、社會及管治報告

指標	二零二三年	二零二二年	單位
紙張廢棄量	0.01	0.01	噸
金屬廢棄量	0.02	0.03	噸
塑料廢棄量	0.01	0.01	噸
玻璃廢棄量	0.01	0.01	噸
無害廢棄物總量	0.05	0.06	噸
無害廢棄物總密度	0.00001	0.00002	噸／平方米

A2 資源使用

本集團在優化資源配置及可持續發展戰略方面已制定一系列的相關制度。於整個環保實踐過程中，本集團秉承「預防為主，防治結合」及「強化過程控制」的原則，全面貫徹落實《中華人民共和國環境保護法》。為加強全體員工環保意識，本集團亦及時組織有關《環境保護法》、《水污染防治法》、《大氣污染防治法》及《固體廢物污染環境防治法》的法律法規的學習及培訓會議，從而進一步提高全體員工對環保及碳減排事宜的重視。

能源消耗

本集團始終提倡節約用電降耗制度，並已設定能源目標，以二零二一財政年度為基準年1，於二零二五財政年度前將其能源消耗密度降低10%。為實現該目標及提高員工的節能意識，本集團已宣導使用公交及地鐵出行及嚴格審批本公司車輛使用制度，一般情況下，除本集團董事及高級管理層外，一律不會安排使用本公司車輛。能源消耗情況概述如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
柴油消耗量	-	-	兆瓦時
汽油消耗量	495.33	788.04	兆瓦時
電力消耗量	4.67	5.81	兆瓦時
能源消耗總量	500.00	793.85	兆瓦時
能源消耗總密度	0.22	0.35	兆瓦時／平方米

環境、社會及管治報告

水消耗

本集團提倡節約用水，並竭力進一步減少耗水量，所設定的能源目標為以二零二一財政年度為基準年1，於二零二五財政年度前將耗水密度降低10%。本集團大力倡導節約用水，鼓勵全體僱員養成節約用水的習慣，並引導僱員合理用水。此外，本集團透過每日系統檢查用水實施節水措施。耗水量情況概述如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
總耗水量	513	582	噸
耗水總密度	0.14	0.15	噸／平方米

由於本集團的業務性質，本集團在取用水源方面並無遇到任何問題。

包裝材料的使用

由於本集團的業務性質，包裝材料的使用並未被視為本集團的重大環境、社會及管治事宜。

A3 環境及天然資源

於辦公用品及設備的採購方面嚴格優先選擇符合環保政策的供應商。本集團已採取政策盡可能採購天然資源材質生產的必需產品。本集團已設立專人專崗定期檢查能源消耗總量並不定期地對消耗效率進行評估以改善能源消耗效率。

本公司為首批進入中國房地產市場之香港企業之一，並率先提出創新「健康住宅」概念，該概念其後一直被發展及完善，以適應不斷變化的環境。於二零零四年，本集團與國家住宅與居住環境工程技術研究中心主推成立第一家「健康住宅」全國戰略聯盟。於二零一三年，本集團制定有關其發展專案中綠色生活概念之詳細十年計劃，當中涉及本集團發佈的《沿海健康住宅評價標準》手冊。

環境、社會及管治報告

《沿海健康住宅評價標準》包括十類指標，分別為：(1)社區規劃與空間組織，(2)綠色設施與環保，(3)室外生態保護與景觀，(4)居住品質與舒適，(5)建築節能與低碳，(6)水資源保護與節約，(7)材料節約與環保，(8)綠色施工與管理，(9)環保內裝與健康，及(10)物業管理與社區文化。

《沿海健康住宅評價標準》為用於確定本集團各種產品之必備標準。為確保符合該等標準，本集團亦制定涵蓋我們所有營運之四大核心「沿海健康住宅技術體系」。該四大核心體系為「社區綠色產品體系」、「居住健康技術體系」、「社區健康活動體系」及「精裝配套應用體系」。該四大體系由20個子系統、10項核心技術及60項應用技術構成。支援工具包括《沿海健康住宅技術數據庫》及《沿海綠色家園集團住宅綠色計算器》。

該套雄心勃勃的「沿海健康住宅技術體系」之核心元素將納入本集團目前及未來之可行發展項目，並載於下表。

沿海健康住宅技術體系架構

四大核心體系	社區綠色產品體系	社區健康活動體系	居住健康技術體系	精裝配套應用體系
20個子系統及10項核心技術	1.地下室照明控制及智慧管理	1.社區保健服務	1.通風系統	1.止回閥
	2.污水處理及再利用技術	2.健身環境控制	2.供水技術	2.家居智能
	3.環境污染預防、控制及預警技術		3.地面及牆壁隔音技術	
60項應用技術	預防處理老鼠、臭蟲、蒼蠅和蚊子的技術；立體圍牆及屋頂綠化、生態水處理、工廠空氣淨化技術	居民醫療保險、環境衛生控制、培育環境建設、社區環境藝術、交流空間及社區文化活動	太陽能熱水、同層排水、外部遮陽、家用中央空調(恆定溫度、濕度及氧氣)	環保型建築材料、集中吸附灰塵、節水儀器、室內病蟲害防治、空氣質量監測、節能照明、整體廚房、整體衛浴

環境、社會及管治報告

本集團之「健康住宅」概念乃為自創。本集團亦致力於將自主開發的健康住宅標準納入國家及國際綠色標準，包括國家綠色建築體系。這一方面之工作要點及成果如下。於二零零五年，本集團成為首批加入「美國綠色建築協會」之中國房地產企業，而本集團北京賽洛城項目為中國申請「領先能源與環境設計認證」之首個項目。於二零一三年，本集團重慶賽洛城獲授予「重慶金級綠色建築設計標識證書」，並獲「國家住建部」頒發「國家二星級綠色建築設計標識證書」，從而成為重慶首個金級綠色健康住宅項目及國家二星級建築標識項目。在引領健康、環保住宅發展之道路上，本集團所做的努力獲得眾多正面的媒體報導。外部認證及認可並非本集團致力於綠色生活理念的唯一指標。根據對本集團潛在買家進行的調查，本集團的綠色健康住宅概念乃買家決定購買本集團物業之主要因素之一。本集團將恪守其綠色及健康住宅概念的承諾。

A4 氣候變化

氣候變化已逐漸對全球經濟及社會構成嚴重威脅。氣候變化引發的洪水、暴雨、乾旱等極端天氣頻發，對生態環境和企業經營帶來諸多挑戰。一直以來，中國政府都高度正視並積極參與氣候變化治理，遵照《巴黎協定》的承諾，推進生態文明建設。於二零二零年，中國宣佈提高氣候管理目標要求、提高自主減排貢獻力度，爭取在二零三零年達到碳峰值，目標在二零六零年實現碳中和。除此之外，監管機構和資本市場等也正逐漸提高對氣候相關資料披露的要求。

在此背景下，本集團一直積極學習政府應對氣候變化採取的方針和政策，積極關注和防止環境及氣候變化對本公司在運營風險方面的影響，如極端天氣可能會破壞和損毀本公司的運營設備，變相提升本公司運營成本。同時，本集團亦致力推動業務精細化和品質化管控措施，致力於提高自身行業競爭水準。本公司提前研判氣候變化風險，提升自身抗風險能力，用以抵禦不可抗力。面對氣候變化所帶來的風險與機遇，本集團一直秉承積極應對的態度，積極採取應對措施，通過貫徹節能減排措施、提高綠色運營能力、探索設定減排目標等方式，不斷推動可持續生態發展。

環境、社會及管治報告

B. 社會

B1 僱傭

本集團打造紮實的人力資源基礎與高效的梯隊管理制度，包含完善的人力資源政策，內容涵蓋員工招聘、晉升、技能及知識發展、薪酬、離職、平等機會及員工福利等，系統性平衡本集團及員工的動態發展要求。引導員工積極將個人追求的目標融入本集團長遠發展之中。管理層會定期檢視該等政策及制度，以確保內容與時俱進。

招聘、解僱及酬金

本集團力求聘用及提拔高素質人才，並打造精英團隊及人才儲備，為公司發展作準備。根據本集團「人才發展體系」建設總體要求，本集團將遴選及聘用海內外大學的優秀畢業生，成立項目管理團隊以開展業務運營。截至二零二三年三月三十一日，本集團擁有合共41名（二零二二年：70名）全職員工。員工按性別、年齡分佈、員工類別及地理區域劃分明細如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
按性別劃分			
男性	23	35	人
女性	18	35	人
按年齡分佈劃分			
30歲以下	2	5	人
30歲至50歲	24	43	人
50歲以上	15	22	人
按僱員類別劃分			
高級管理人員	8	9	人
中級管理人員	22	38	人
普通員工	11	23	人
按地理區域劃分			
華南地區	26	40	人
東北地區	5	13	人
華北地區	1	4	人
華東地區	0	3	人
西南地區	2	2	人
香港	7	8	人

環境、社會及管治報告

本集團秉承平等及奉獻的原則，充分理解員工需要，支持其職業發展。對自願解除勞動合同的員工，本集團將顧及員工福利，如妥當轉移人事檔案及社保關係移交等相關手續。對因勞動合同到期不能正常履行勞動合同義務或尚未通過評估續約的員工，本集團將依法依規辦理解除、終止勞動合同手續。於二零二三財政年度，本集團有29名(二零二二年：18名)員工離職，整體流動率約41.43%(二零二二年：21.17%)。按性別、年齡組別及地理區域劃分的員工流動率明細如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
按性別劃分			
男性	17.13	16.47	%
女性	24.30	4.70	%
按年齡組別劃分			
30歲以下	2.90	1.18	%
30歲至50歲	21.43	14.11	%
50歲以上	17.10	5.88	%
按地理區域劃分			
華南地區	21.43	10.59	%
華北地區	8.60	10.58	%
東北地區	11.40	-	%

晉升與績效評估

本集團制定了完善的績效評估體系，通過每年制定員工年度績效評估計劃及目標，為其經營機構組織工作細節提供指導並為開展績效評估提供基礎。該評估體系將對適時評為表現不佳的組織和員工採取適當的改善行動。同時，績效評估體系亦在有效評出表現良好的組織和人才方面發揮了重要作用，為實施激勵及獎勵措施提供依據。因此，本集團進一步強化了人才考核機制。本集團亦通過《核心素質能力模型》、《崗位特性素質模型》等工具制定完善機制，對員工進行考核與選拔，以適應不同崗位及職級，創造公平公正的競爭環境。

環境、社會及管治報告

工時及假期

為確保員工合理的出勤及工作時長，本集團根據相關法律法規，制定了《員工日常管理制度》，在辦公室推行五天工作及八小時標準工作時制。根據制度，員工加班工作按規定給予加班費或補休假期。此外，本集團在職員工可享有法定節假日、年休假、婚假產假、計劃生育假、哺乳假以及喪假等帶薪假。

其他福利

本集團遵守法律要求及各地相關基本福利制度，為員工繳納基本養老、基本醫療、失業、工傷、生育等基本社會福利保險、住房公積金及其他福利，旨在提高員工的養老及醫療保障。

本集團向員工提供激勵性保健及其他福利，包括交通意外保險、年度體檢、伙食補貼及節日福利等。並榮獲「二零零七年—二零零八年中國最佳僱主」獎，作為在此方面受到的認可。

本集團關愛員工，通過組織豐富的員工精神文化活動，如不定期休閒旅遊、員工生日會、提供運動設備及設施（諸如跑步機、迴圈機及其他運動器材等），以增強員工凝聚力和向心力，培育員工的企業歸屬感和團隊精神。儘管COVID-19疫情致使員工活動頻次較往年有所下降，但本公司仍將致力通過發放防疫包和線上會議等方式加強管理層與員工之間的聯繫。

多元化、平等機會及反歧視

本集團提供公平合理的工作機會，嚴格遵守相關法定程序。本集團於決定聘用、報酬、培訓機會、升職、降職或退休等勞動事務時，秉持公平、公開及公正的原則，根據個人的工作能力及職務需要做出決定，沒有種族、社會階級、國籍、宗教、身體殘疾、性別取向、工會會員資格及政府關係等方面的歧視性規定。於日常運營中無歧視性行為。

環境、社會及管治報告

為維持親密的員工關係及確保迅速有效地解決可能出現的與員工有關之問題，本集團已經制定並採納一套「員工關係管理辦法」，以在管理層與員工之間提供有效之雙向溝通指引，並就處理員工不滿情緒制定明確程式。此外，我們設有特殊郵箱，供員工直接向管理層表達有關本集團經營之意見或關切，內容主要包括即時舉報、投訴、合理化建議等，作為員工與管理層間進行溝通的橋樑一部分。

B2 健康與安全

職業健康與安全

本集團重視員工的健康與安全，嚴格按照《中華人民共和國勞動法》、《工傷保險條例》及其他國家法律法規對員工職業健康展開管理。本集團為員工提供綜合保障計劃，包含為員工提供免費年度體檢及購買意外傷害保險。同時亦為員工提供合理的考勤休假措施，確保員工安心調養及康復。

為了減少職業危害，防止職業病的發生，以及保護員工健康及其相關權益，本集團嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》，為員工提供符合職業健康要求的工作環境及條件。安全第一、以人為本的原則已根植於本集團所有的業務的整個經營管理活動中，符合《安全文明管理作業指引》的嚴格要求。本集團建立安全教育培訓制度及操作手冊，明確教育崗位、教育人員及教育內容。特種作業人員需按照標準操作規程作業，正確佩戴及使用安全勞動防護用品，對作業工具及設備進行維護保養及崗前檢查。於本年度，並無關於職業健康與安全方面的工傷死亡報告，亦無因傷停工。

應對COVID-19疫情

於COVID-19疫情期間，本集團嚴格執行各地政府的防疫政策，採取適當的辦公防疫措施，確保員工免受疫情影響，維護辦公秩序正常運行。本集團已向員工發佈通知，提醒彼等實踐和保持良好個人衛生的重要性。在疫情期間，本集團主動靈活安排工作，以保護我們的員工，避免因接觸社會人群而面臨感染的風險。本集團亦通過使用視頻會議減少面對面的會議，以加強社交距離措施。此外，本集團每天進行一次辦公室消毒，並會要求員工在進入本集團辦公場所前測量體溫及任何時候均佩戴口罩。

環境、社會及管治報告

B3 發展及培訓

員工發展及培訓

本集團重視挖掘人才價值，深入貫徹以人才發展為主線的員工培養理念，為員工提供培訓機會，主動為員工的成長發展創造有利條件，以充分發掘人才潛能。本集團不斷落實《集團培訓管理制度》，旨在加強全體員工持續發展。各單位按照預定培訓計劃定期舉行培訓活動，並由人力資源部門根據開班計劃頻率、培訓出席率、測試結果及員工培訓時間等情況對所進行的培訓活動進行評估。

於二零二三財政年度，本集團員工平均接受了約39.23（二零二二年：42.92）小時的培訓及發展。按性別及員工類別劃分的受訓員工比例明細列示如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
按性別劃分			
男性	100.00	100.00	%
女性	100.00	100.00	%
按僱員類別劃分			
高級管理人員	100.00	100.00	%
中級管理人員	100.00	100.00	%
普通員工	100.00	100.00	%

按性別及員工類別劃分員工完成的平均培訓時數明細列示如下：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
按性別劃分			
男性	40.12	43.52	小時
女性	38.10	42.32	小時
按僱員類別劃分			
高級管理人員	15.60	17.80	小時
中級管理人員	44.50	44.10	小時
普通員工	45.88	50.80	小時

環境、社會及管治報告

為順應互聯網時代發展特點，本集團人力資源部門通過微信公眾平台構建線上學習系統，提供豐富的視聽資訊及學習課程，以幫助員工了解業務發展及管理創新等前沿資訊，使員工能充分利用空閒時間自主選擇學習內容，有利於能力的進一步提升。

B4 勞工準則

防止童工及強制勞工

本集團所有崗位用工均按照《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等有關僱傭及勞工的國家法律規定執行，並依法制定《員工異動管理制度》內部規章及相關實施細則。於招聘過程中，本集團將避免聘用童工及杜絕強迫勞動現象，依法保障員工各項勞動權利，確保招聘程序公平、公正及公開。與此同時，所有求職者須於招聘過程中提交學歷、專業技能證書、參考資料及身份證等證明檔以作驗證及記錄用途。一經發現有任何童工或強制勞工的情況，應開展調查及採取行動，並根據適用法律當即向政府當局報告。此外，本集團應立即終止僱傭合約，並對犯錯員工予以應有懲罰。本年度內，本集團未知悉內部有任何僱用童工、強迫勞動或其他侵犯員工人權之情況發生。

B5 供應鏈管理

供應商管理

為確保集團下屬公司建設專案及服務的營運都以盡可能環保的方式進行，本集團在前述環保措施之外亦訂立了政策鼓勵施工及服務等外包供應商推動履行環保責任。

本集團供應商管理信息庫中的合格供應商主要分佈在已經部署業務的城市。本集團合格供應商按地域分佈的數目如下所示：

指標	二零二三年	二零二二年	單位
華南地區	23	25	供應商
華東地區	8	8	供應商
華北地區	11	13	供應商
東北地區	23	36	供應商
西南地區	5	5	供應商
總計	70	87	供應商

環境、社會及管治報告

本集團於制定選擇外包供應商評判體系的相關政策方面，除了一般的產品及服務品質等商業因素外，亦會將其對社會責任及環境保護的貢獻納入考量的評分機制。有鑒於此，本集團已建立《集團供應商與採購管理制度》及嚴格的外包供應商招評標管理流程。在選用供應商前，本集團會進行供應商實地考察，並在標準範本《供應商考察報告》中詳細評價工廠在主要原材料檢驗、三廢處理及品質管制體系等方面的完善程度，得出A、B、C、D及黑名單五個評級。據此，淘汰黑名單評級的供應商，D類評級供應商暫停使用，並於一年後進行重新評估。目前，本集團所有的專案施工及服務等外包供應商方全部採用上述方式進行管理。

此外，供應商將建築材料送達工地後，本集團會根據《集團材料設備驗收管理作業指引》檢查材料規格，驗證相關牌照及證書，確保其成份符合品質及環保標準。本集團每半年對甲醛釋放量超標等不符合環境及安全標準的供應商進行審閱及評估，對品質管控體系評估多次不合格的，以及導致本集團專案出現重大品質問題的供應商，本集團將終止與其合作。

綠色採購理念

本集團一直秉持綠色採購的理念，致力於與供應鏈合作夥伴共同營造綠色環保的經營環境，在材料選擇中明確提出可持續發展的標準及要求，同時在施工中也充分考慮材料廢棄、環境污染和廢棄物再利用等相關問題。

在與各供應商的合作過程中，本集團積極推行綠色低碳的工作模式，盡最大可能要求與供應商的溝通方式採用「無紙化辦公」和「線上運作」的方式，既可提高工作效率，又能降低溝通與運作能耗。本集團推行的綠色採購理念和最大化無紙化運作模式，獲得了供應商的廣泛認可，本集團願與各合作夥伴共同為建設節能減排、構建綠色可持續的社會經濟環境貢獻力量。

環境、社會及管治報告

B6 產品責任

為確保密切了解客戶需求並能擁有一個有效及高效的客戶服務管理體系，本集團秉承「與顧客一起創造卓越」的核心理念，在產品策劃、設計管理、施工管理以及銷售及售後等房地產客戶體驗方面設立嚴格的管控標準，旨在為客戶提供優質的產品與服務。在客戶服務過程管理方面，本集團亦借助專業服務系統，利用資訊接收、任務分派、任務追蹤及監控、客戶滿意度分析以及其他客戶服務管理措施整合客戶要求。經過多年運行，現已實現線上與線下服務方面之完美結合。於本年度，本集團並未發現與本集團提供之產品及服務相關的違反法例及法規事宜，而對本集團產生重大的影響。

廣告與標籤

於二零二三財政年度，本集團並無進行涉及重大廣告及標籤事宜的業務交易。

知識產權

本集團嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》《互聯網廣告管理暫行辦法》《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國著作權法》等法律法規，並在內部制定了品牌標識的使用規範和執行要求，規範本集團總部及各附屬公司的廣告宣傳。

本集團就商標註冊與外部專業的商標代理機構合作，對到期需要續展的商標進行續展準備工作及提前辦理續展手續。

為避免本集團的在知識產權方面受到侵害，本公司與第三方簽署的合同中，涉及軟件開發、方案設計的著作權等知識產權的問題會進行詳細約定。對於重大合同，本公司會增加保密條款，且在項目啟動初期要求供應商完成保密協議簽署。針對冒用商標的行為，本公司會交由法務部門進行主動調查，並建立相關渠道以獲取他人舉報，盡量避免冒用事件的發生。於二零二三財政年度，本集團不存在侵犯他人商標或知識產權等相關案件。

環境、社會及管治報告

產品質量管理機制

本集團嚴格遵守相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》、《建設工程質量管理條例》、《建築施工安全檢查標準》、《建設工程施工現場消防安全技術規範》等，制定了一系列的政策制度和作業指引，規範項目施工管理，保障所有項目的質量和安全。

施工過程中，各項目公司遵照本集團工程管理制度定期匯報施工情況，嚴格把控項目進程，明確各項指引及管理措施的實施情況，確保各建設工程的施工質量。並定期按照本集團指定的檢查清單和要求對各項進行評分，並計入最終檢查得分。監理單位對評分不理想的施工工地發出停工通知，直至施工單位整改完成通過檢查後方可復工。

項目竣工時，設計單位、施工總承包單位、各施工分包單位及監理單位派員組成「竣工驗收小組」，督促完成項目預驗收後向政府管理部門報告進行竣工驗收。我們制定嚴格的竣工驗收標準，除參照當地政府建設部門的竣工驗收規定執行外，亦確立了一套完善的客戶收房和驗房程序，覆蓋公共空間、入戶空間、裝修、門窗部件、廚房空間、起居空間部件、衛生間和讀表等。同時，項目公司、營銷部和工程部組成「交房驗收小組」，依據當地的管理規定和與物業管理公司的約定，對交房前的房屋進行檢查。於二零二三財政年度，本集團並沒有因本集團提供之產品而接獲任何客戶有關召回的報告，亦無收到客戶任何的投訴。

客戶信息隱私保護

歷年經營累積的客戶信息均保存於本集團的營銷管理系統中，對於營銷系統的管理本集團已經建立一套安全且可執行的管理制度，包含日常數據安全檢查、內外網絡攻擊監測與防範、數據查閱審批及系統密碼動態更新等安全管理系統，以確保客戶信息安全存放及防止洩露事件發生。於二零二三財政年度，本集團並沒有發生任何客戶信息洩露事件。

環境、社會及管治報告

B7 反貪污

反貪污及反洗黑錢

本集團堅決遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》和其他與反貪污及反洗黑錢方面有關的國家法規，並制定《集團紀律管理制度》及《集團「領導不作為」典型行為處罰條例》等一系列管理政策，杜絕給予或索取非正當商業利益、不正當使用及侵佔公司財產以及罔顧利益衝突等情況發生，本集團亦開通了公開郵箱，用於舉報潛在違規行為，亦歡迎社會各界舉報任何違規情況。本集團總部及下屬公司全體員工均須遵從管理層訂立的利益衝突處理原則，並於工作開展中及時向公司申報並解決潛在利益衝突。

另一方面，本集團提倡維護及遵守商業道德規範，通過開展定期的培訓及溝通，以提高各層員工對反貪污及反洗黑錢的意識。本集團於二零二三財政年度共舉行一次（二零二二年：一次）關於反貪污及反洗黑錢的員工培訓，共21人（二零二二年：38人）參與培訓，培訓內容包含合同反賄賂、網路安全、關鍵合規責任、內幕消息管控及其他常見問題。

於二零二三財政年度，本集團並未發現任何嚴重違反與賄賂、勒索、欺詐及反洗黑錢相關的法例及法規的情況，而對本集團產生重大的影響。

舉報政策

本公司推行舉報系統以報告對本公司行為守則手冊的違反及／或對業務合作夥伴進行投訴。本公司已為員工設立特殊郵箱以使有關投訴可傳達至管理層。相關書面溝通會經每季度召開的管理層／員工內部圓桌會議進行補充，管理層會在會議上認真聽取及考慮員工之意見及建議。本集團致力於保護舉報人以消除其常見憂慮，免受迫害及潛在報復。因此，根據本程序作出真誠舉報的僱員應受到保護，即使其後證實有關舉報缺乏事實根據，亦應免於遭到不公正的解僱或迫害。

B8 社區投資

本集團核心任務包含創建和諧、可持續之健康社區。因此，本集團致力於為當地社區貢獻健康及福利。本集團相信，構建健康及具支持性的當地社區乃維持一個穩定及繁榮社會之至關重要之基石。

環境、社會及管治報告

本集團充分借助提供予各開發項目的自有客戶服務力量，與社區住戶搭建暢通高效的溝通機制，據此得以深入了解住戶之日常需求及期望。在此基礎上，本集團主動設計社區公共服務，與住戶維持良好的社區夥伴關係。

本集團積極回應國家關於解決低收入群體住房需求的方針戰略，為構建和諧社會貢獻力量。歷年來，本集團在北京及鞍山等城市均有參與當地住房保障體系的建設。譬如，為解決北京市海澱區居民家庭住房困難的問題，本集團參與承建北京市昌平區北京灣限價商品住房專案，積極回應政府保障民生號召，配合政府轉化為共有產權房，為公眾解決迫切的住房需求難題。

本集團自成立起即將社會責任作為其營運之核心價值。在過去三十年裡，本集團已為多項社會福利計劃提供資金，並向慈善組織捐贈數千萬元。此外，本集團向「中國青少年發展基金會」、「北京和平發展基金會」、「沿海西部學校心理種子基金」教師培訓項目、「清華大學勵學金」項目及「中國婦女發展基金會」的「母親水窖」項目等多個不同組織及項目舉辦人作出大額捐贈及贊助。

二零一四年九月，本集團向「湖北省紅安縣七里坪鎮中心校」捐贈若干視聽設備、兒童書籍、家居產品、體育設備及其他物資。二零一四年五月，本集團向「二零一四年香港青年音樂節」贊助港幣300萬元，旨在促進兩岸及亞洲青年文化交流。二零一三年，本集團通過「中國青少年發展基金會」的「希望工程緊急救災助學行動」向（雅安）災區500名貧困學生捐贈人民幣500,000元，幫助彼等繼續學業。二零一零年，本集團贊助「北京和平發展基金會」在中國發起之和平發展活動，包括四川及新疆之教師培訓，並捐款推進當地兒童心理健康工作。二零零九年，本集團設立「沿海西部學校心理種子基金」，資助相關教師培訓計劃。二零零八年，本集團向「清華大學勵學金」項目捐贈人民幣250萬元，為貧困學生設立「沿海—清華大學勵學基金」。二零零八年5.12地震發生後，本集團向都江堰紅十字會捐贈人民幣150萬元，用於修復「都江堰疾病預防控制中心大樓」，成為本集團參與災後重建工作的開始。二零零七年，本集團向「中國婦女發展基金會」的「母親水窖」項目捐贈人民幣300萬元，用於在乾旱缺水地區修建水窖，此項捐贈按照「每賣出一套新房，捐助一口水窖」之基準進行。

董事簡歷

執行董事

江鳴先生，六十五歲，為本集團之創辦人之一。自本公司於一九九七年創立以來，彼擔任本公司之執行董事、副主席兼董事總經理。於二零一二年十二月三十一日，彼由本公司副主席調任為主席。彼亦為董事會提名委員會（「提名委員會」）主席及本公司授權代表。彼於投資及企業管理方面擁有逾三十九年經驗。彼主要負責企業方針、本集團業務發展、策略規劃及本集團之全面管理。江先生持有新加坡國立大學之工商管理碩士學位。彼亦為福建省外商投資企業協會之副主席，以及武漢大學之榮譽教授。在本集團成立之前，彼曾在中國一家合資企業任職總經理逾七年。

李霆博士，四十七歲，自二零一七年三月二十日起擔任本公司之執行董事。彼亦為董事會投資委員會（「投資委員會」）成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。於二零二二年五月二十三日，彼獲調任為投資委員會主席。李博士主要負責本集團之策略規劃、企業管理系統及創新業務拓展。李博士於一九九七年畢業於西安交通大學，取得計算機應用學士學位，繼而分別於二零零零年及二零零五年取得西安交通大學之管理科學與工程碩士學位及博士學位。彼亦於二零一三年取得中歐國際工商學院之工商管理碩士(EMBA)學位。李博士於二零零五年加入本集團，並自此於二零零五年至二零一一年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之戰略管理部總經理、於二零一二年至二零一三年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之南方區域董事長以及自二零一二年至今擔任本公司之副總裁及首席知識官。上述公司為本集團之附屬公司。

林振新先生，八十歲，自二零一八年十二月十四日起擔任本公司之執行董事及投資委員會成員。彼主要負責本集團香港辦事處的管理及本集團的公共關係。林先生畢業於上海教育學院。彼在進出口貿易及製造業積累逾20年經驗。彼於一九九零年加入本集團，並曾於一九九七年三月五日至二零一二年十二月三十一日期間擔任執行董事。自二零一七年三月八日至今，彼亦出任新加坡交易所上市公司Reenova Investment Holding Limited之獨立非執行董事。

童新華女士，五十二歲，自二零二二年五月二十三日起擔任本公司之執行董事。彼亦為董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）及投資委員會成員。童女士主要負責本集團的客戶關係管理、行政管理及風險管理。童女士於一九九二年畢業於中國華中科技大學，獲工學學士學位。彼亦於一九九九年獲得新加坡國立大學工商管理碩士學位。童女士於一九九六年六月加入本集團附屬公司沿海地產投資(中國)有限公司戰略管理部，負責戰略規劃、客戶及品牌管理、風險管理及流程管理，直至二零一七年十二月。童女士自二零一八年一月起擔任本集團智力資本部總經理，並自二零二零年一月起擔任本集團副總裁。於加入本集團前，童女士於中國武漢市一家住宅物業開發公司從事規劃及設計管理。

董事簡歷

非執行董事

邱貴忠先生，四十九歲，自二零一九年六月十七日起擔任本公司之非執行董事。邱先生持有上海同濟大學工商管理碩士學位。彼於人力資源管理、投資管理、物業及資產管理及合規監控方面擁有豐富經驗。彼現任深圳控股有限公司（「深圳控股」），一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：604）董事會辦公室總經理兼法律事務部總經理。邱先生於一九九七年加入深圳控股並擔任多項職務，包括董事會秘書辦公室主任、人力資源部總經理、信息技術管理部總經理及綜合管理部總經理。

周夕亞先生，四十六歲，自二零二二年一月三日起擔任本公司之非執行董事。周先生獲頒上海交通大學工商管理碩士學位。彼於企業戰略管理、投資管理及房地產行業擁有豐富經驗。彼現於深圳控股擔任戰略管理部總經理。周先生於二零零七年加入深圳控股，此後一直擔任投資部總經理助理及戰略管理部副總經理。於加入深圳控股前，周先生曾於南海控股有限公司，一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：680），擔任發展經理。

獨立非執行董事

黃繼昌先生，六十一歲，自二零零四年九月六日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會（「審核委員會」）、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，彼現時於香港以執業會計師執業。

楊建剛先生，五十七歲，自二零一二年十二月三十一日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員。楊先生於一九八七年畢業於北京大學，獲頒授法學學士學位。彼現為錦天城律師事務所深圳分所之高級合夥人。於加入錦天城律師事務所深圳分所前，楊先生由二零零四年至二零一一年期間為廣東君道律師事務所之合夥人。由一九八七年至二零零三年，彼亦於中國多家律師事務所擔任律師，包括江西省律師事務所、江西文瀾律師事務所及廣東金地律師事務所。

黃西華先生，六十五歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席及提名委員會成員。黃先生分別持有蘭州交通大學工程學學士學位及中共中央黨校經濟部管理專業研究生學歷。黃先生現時於具慧（天津）投資有限公司擔任董事長。於加入具慧（天津）投資有限公司前，由二零零七年至二零一零年，黃先生擔任百瑞信託有限責任公司獨立董事。彼亦曾任職於中鐵五局（集團）有限公司，並自一九九九年至二零零二年擔任局長、總經理及董事長。彼自二零零二年至二零零七年擔任中鐵二局集團有限公司（一間於上海證券交易所上市之公司）董事長，於二零零七年擔任中國中鐵股份有限公司之專職董事，於二零零八年擔任中國中信集團有限公司旗下海南博鰲投資控股有限公司之執行總裁。黃先生為中國首批受認可之高級專業經理及高級工程師之一。彼獲頒貴州省勞動模範及優秀創業企業家、四川省優秀創業企業家及全國施工企業優秀企業家獎項。

企業管治報告

本企業管治報告（「企業管治報告」）提呈本集團於二零二三財政年度及截至本年度報告（企業管治報告為其中一部分）日期期間（「企業管治期間」）之企業管治事宜。

企業戰略及文化

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。本集團通過對道德和誠信作出堅定承諾達致此目的，且董事會竭力將誠信貫徹到本集團業務的各個方面。董事會認為，健康的企業文化對實現本集團的願景、價值觀及策略至關重要，而該等願景、價值觀及策略將最大限度地提升本集團及利益相關者的長期利益。全體員工均遵守體現本集團核心價值觀及企業文化的各項集團政策。行為守則手冊乃本公司為員工設定行為準則的主要工具，強調本集團於其所有業務交易中堅守高水準商業誠信、誠實及透明度的堅定承諾。本公司亦已制定反貪污及舉報政策，該等政策有助於建立健康企業文化。就本集團的健康企業管治框架以及有效的風險管理及內部監控系統而言，本集團亦已建立所需文化並貫徹落實到營運實踐中。

考慮到不同背景下之企業文化，董事會認為本集團之文化、宗旨、價值及策略是貫徹一致的。

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所有營商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。於企業管治期間，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文，惟本公司董事會主席與行政總裁之角色並未分開。

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區分，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。

董事會

董事會之組成

董事會(主席由江鳴先生擔任)現由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會成員之姓名及其他履歷資料詳情載於第35至36頁「董事簡歷」一節。董事會之現有架構及組成員備經營本集團業務所需之各種技能及經驗。董事會定期檢討其架構及組成,確保維持適當及所需之專長、技能、經驗及獨立性。據董事會成員所知,概無董事與任何其他董事擁有或維持任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序載列於公司細則。提名委員會負責檢討董事會組成、制定及籌劃提名及委任董事的相關程序、監察董事的委任及繼任計劃以及評估獨立非執行董事的獨立性。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立指定任期的服務合約或委聘書,其詳情以及董事獲委任、重選連任及辭任詳情分別載於第55頁「董事會報告—董事」一節及第56頁「董事會報告—董事之服務合約」一節。

董事會獨立性

所有獨立非執行董事均擁有上市規則所規定之適當專業資格以及會計及相關財務管理專長。彼等憑藉獨立判斷以及通過就本公司的策略、表現及管控提供意見,對董事會能有效地履行其職責及職能方面提供強大的支持。彼等亦為各董事委員會的成員,並為本公司的事務投入充足時間及精力。

於企業管治期間,董事會一直遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條。本公司已委任三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數三分之一),其中,獨立非執行董事黃繼昌先生擁有適當專業資格、會計及相關財務管理專業知識。

本公司亦已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定發出之年度獨立性確認函,並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

企業管治報告

確保獨立意見及提議的機制

除上述獨立性評估外，本公司已採取下列措施以確保所有決策及行動符合本公司及其股東的整體最佳利益：

- 於獨立非執行董事獲委任時、每年及在需要重新考慮的情況下的任何其他時間，對其獨立性進行評估。
- 獨立非執行董事將就其擔任董事會及董事委員會（如適用）成員收取固定費用。
- 本公司之公司細則及內部政策規定，董事須申報其權益並於出現利益衝突時放棄投票。
- 於妥善申報權益後，董事自願放棄參與彼等相關之事項進行討論及投票。
- 所有董事均可向公司秘書及其團隊尋求服務，並可應要求諮詢獨立專業意見以妥為履行彼等職責，費用由本公司承擔。
- 評估上述機制乃董事會持續評估其表現以確保有關機制有效性的一部分。

經檢討有關機制的落實情況及有效性並考慮上述渠道後，本集團認為，本公司於企業管治期間已制定有效的機制，以確保董事會具有高度的獨立性。

董事會責任及授權

本集團由董事會控制，而董事會負責以負責任的態度和有效方法，監察整體戰略，指導及監管本集團事務。董事會亦制訂本集團的核心價值觀，並採用適當的標準，以確保本公司運作的完整性，並符合相關法律法規。

本公司訂有需由董事會批准及授權管理層決定的事項清單。由董事總經理領導的管理層獲董事會授權負責本集團的日常營運及管理。董事總經理全權負責本集團的日常管理。對於須經董事會批准的事項，董事會會先行給予管理層清晰指示，再由管理層代表本公司作出決策或代表本集團作出任何承諾。董事會授予管理層決策的事項包括有關實行董事會釐定的戰略及指引、本集團業務運作、編製財務報表及營運預算，以及遵守適用法律及法規。該等安排將會定期審查，以確保有關安排仍符合本公司所需。

企業管治報告

主席與行政總裁

主席主要負責領導董事會並監督董事會的運作，確保其以本集團的最佳利益行事。彼亦負責確保董事會會議有效籌備及進行，包括制定各董事會會議的議程、並考慮董事及公司秘書建議列入議程的事項的重要性。在其他執行董事及公司秘書的支持下，主席盡力確保所有董事均妥善了解在董事會會議上將討論的事項，並及時獲提供充足及準確的資料。

主席提倡開明文化，促進董事會成員利用彼等的技能、經驗及知識積極充分參與董事會事務，以對董事會的有效運作作出貢獻。誠如本企業管治報告後文所載，在主席的領導下，董事會已採納良好企業管治常規及程序，並採取適當措施促進與股東及其他利益相關者的有效溝通及持續參與。

企業管治職能

董事會並未設置企業管治委員會，而本應由企業管治委員會履行的有關職能乃由董事會整體履行。為確保良好企業管治政策及常規在本集團得以落實，董事會負責履行企業管治職責，包括下列各項：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司對法律及監管規定之合規政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則手冊；及
- 檢討本公司是否遵從企業管治守則及企業管治報告所載之披露。

董事會會議

董事會每年至少定期召開四次例會，約為每季舉行一次，並於必要時召開額外會議。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。於企業管治期間，董事會已召開四次董事會會議以審閱及批准全年及中期業績、審閱季度管理賬目以及批准重大投資及企業交易。

企業管治報告

召開每次董事會會議一般會給予全體董事至少14日之通知，以便彼等將擬商討之事項列入議程。其他董事會及委員會會議通常給予合理通知。公司秘書協助主席編製會議議程，並確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件於董事會會議召開日期前至少3日送呈。所有董事會會議記錄均由公司秘書保管，並可供任何董事自由查閱。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事及獨立非執行董事會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

倘董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會釐定為重大的利益衝突，有關事項將以現場會議而非書面決議案的方式處理。被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

董事之出席情況

於企業管治期間，董事於本公司董事會會議、委員會會議及股東大會之整體出席率約為92%。各董事於企業管治期間之出席會議之情況列於下表：

董事姓名	出席會議次數 / 合資格出席會議次數					
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	投資委員會	股東大會
執行董事						
江鳴先生 (主席)	3/4	1/1	-	-	-	1/1
夏向龍先生 (附註)	-	-	-	-	-	-
李霆博士	3/4	-	-	-	1/1	1/1
林振新先生	3/4	-	-	-	1/1	1/1
童新華女士	4/4	-	1/1	-	1/1	1/1
非執行董事						
邱貴忠先生	4/4	-	-	-	-	1/1
周夕亞先生	4/4	-	-	-	-	1/1
獨立非執行董事						
黃繼昌先生	4/4	1/1	1/1	3/3	-	1/1
楊建剛先生	3/4	-	0/1	3/3	-	1/1
黃西華先生	4/4	1/1	-	3/3	-	1/1

附註：於二零二二年五月二十三日夏向龍先生辭任前，並未召開董事會會議。

企業管治報告

資料之取得

董事在任何時候均可取得本公司之資料。董事會每月均收到營運資料及不時之最新消息，當中載有本公司最新表現及資料。董事可於其認為有需要時獨立向管理層索取資料。

董事及行政人員之責任保險

本公司已為其董事及行政人員安排了適合之董事及行政人員責任保險，就因履行其職務而可能產生之成本、虧損、開支及負債提供保障。保單涵蓋就其董事及行政人員遵從企業管治守則規定提出之法律行動。於企業管治期間，並無對董事及行政人員提出索償。

董事就任及持續專業發展

本公司將為每名首次獲委任之新任董事提供一套全面、正式及定制之入職資料，以確保彼適當及充分了解本公司之業務及營運以及彼於法規及普通法、上市規則及其他相關監管規定以及特別是本公司之業務及管治政策下之職責及責任。

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展以了解最新行業趨勢、有關彼等各自專長及專業領域的知識及技能。於企業管治期間，全體董事（即江鳴先生、李靈博士、林振新先生、童新華女士、邱貴忠先生、周夕亞先生、黃繼昌先生、楊建剛先生及黃西華先生）均已參與持續專業發展計劃，例如合資格專業機構組織的外部研討會及／或與本集團業務或董事職責及責任相關的閱讀材料，以開發及更新其知識及技能以協助彼等履行作為上市公司董事的職責。彼等已向本公司提供彼等於年內參與培訓的記錄。

董事進行證券交易

本公司已採納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，全體董事均確認於企業管治期間或（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。

企業管治報告

董事委員會

董事會下設四個委員會，即提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及投資委員會，負責監督董事會及本集團事務之各項特定範疇。所有董事委員會均訂有書面職權範圍，並於本公司及聯交所網站可供查閱。董事委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立。於本企業管治報告日期，提名委員會的主席為江鳴先生，其成員為黃繼昌先生及黃西華先生。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會獲董事會授權以下職責：(i)定期及按時對董事會之架構、規模、組成及多元化進行檢討；(ii)向董事會推薦具備合適資格之人士擔任董事會成員；(iii)評估各董事之獨立性；(iv)就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出推薦意見；及(v)檢討董事會多元化政策並就任何建議修訂向董事會提出推薦意見。

於企業管治期間，提名委員會曾召開一次會議，以考慮變更董事、審議董事會之規模及組成、評估各獨立非執行董事之獨立性、就重新委任董事向董事會提出推薦意見、檢討本公司之董事會多元化政策（「董事會多元化政策」）及提名政策（「提名政策」）。

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，並相應修訂提名委員會之職權範圍。該項政策旨在提供達致董事會多元化之方法，以確保董事會具備符合本公司業務所需之技巧、經驗及多元化觀點。甄選候選人將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及專長、技能、知識及／或職業生涯年資。最終將按人選之長處及其較有可能為董事會作出之貢獻而作出選取決定。

於企業管治期間，本公司維持一個由不同性別、專業背景及行業經驗的成員所組成的有效董事會組成，並已貫徹落實董事會多元化政策。於企業管治報告日期，董事會由一名女性董事及八名男性董事組成。董事會認為，董事會之性別多元化令人滿意。

企業管治報告

本集團已經並將繼續採取措施促進各級員工（包括高級管理層）的多元化。本集團對所有合資格員工一視同仁，為彼等提供僱傭、培訓及職業發展的平等機會，以培養董事會潛在繼任者以及員工的輸入管道。於二零二三年三月三十一日，員工（包括高級管理層）的男女比例約為1:0.8。董事會認為其已實現員工性別多元化。

提名政策

董事會意識到必須確保董事會及高級管理層中始終擁有在技能和經驗方面均合適的人選，以便執行本集團的戰略。提名政策就提名董事會候選人為提名委員會及董事會提供指導。

提名委員會將評估董事會組成並為未來的董事會設定理想標準。該委員會將自其認為適當的任何來源（包括但不限於其自身人脈、其他董事、管理人員、本公司顧問以及本公司付費所聘中介機構的介紹及推薦）物色潛在候選人。為合資格供考慮，潛在候選人須遞交提名委員會所要求的有關資料以供審議。提名委員會與其認為最合適的董事可對所物色的潛在候選人進行面試。經提名委員會最終審議後，提名委員會將就選出最為適當的候選人進行參選或委任（包括委任的擬定條款及條件）向董事會提供推薦建議。

為物色及評估候選人以填補臨時空缺或作為現有董事會的新增董事，提名委員會對候選人的評估包括但不限於(i)與本集團業務相關的資歷、經驗、技能及知識；(ii)對可投入時間及相關權益的承諾；(iii)董事會多元化政策所載的多元化觀點；(iv)（倘為獨立非執行董事）上市規則所載委任獨立非執行董事的監管規定及獨立性標準；及(v)董事會認為適當的任何其他因素。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。於本企業管治報告日期，薪酬委員會的主席為楊建剛先生，其成員為黃繼昌先生及童新華女士。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

企業管治報告

薪酬委員會獲董事會轉授以下職責：(i)就本集團有關董事及高級管理層之所有薪酬之政策及架構以及就制定薪酬政策建立正式及透明的程序向董事會提出意見；(ii)經參考董事會制定的企業方針及目標後檢討及批准管理層的薪酬方案，確保有關薪酬方案與合約條款一致並屬合理適當；(iii)經參考董事及高級管理的時間付出及職責、本集團的僱傭條件以及可比較公司的相關情況後釐定彼等的薪酬待遇條款；及(iv)檢討及／或批准與上市規則第17章項下股份計劃有關的事宜。

薪酬政策的首要目的是確保本集團能夠吸引、挽留及激勵高素質人才，這對本集團的成功至關重要。執行董事之薪酬待遇一般包含基本工資與補貼、強制性公積金、醫療保險福利及與表現掛鈎之酌情花紅。薪酬委員會定期檢討本集團的薪酬政策，以確保有關政策體現本集團的目標。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

於企業管治期間，薪酬委員會曾召開一次會議，以討論委任董事以及與董事及高級管理層之薪酬有關之合理事宜。

審核委員會

審核委員會於一九九九年八月成立。於企業管治報告日期，審核委員會的主席為黃西華先生，其成員為楊建剛先生及黃繼昌先生。該委員會全體成員均為獨立非執行董事。

審核委員會獲董事會授權有關職責，包括就本集團之財務報告、風險管理及內部監控系統之有效性以及企業管治事宜提供獨立意見，並向董事會提出相關建議。其亦審閱本公司內部審計職能的充足性及管理本公司與外聘核數師的關係。

於企業管治期間，審核委員會曾召開三次會議，其所履行之主要職責概述如下：

- 審閱本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表之草擬本及相關業績公佈之草擬本；
- 審閱於本集團之綜合財務報表應用香港會計師公會頒佈之新會計準則；
- 與管理層共同檢討本集團之風險管理及內部監控系統，包括審閱本集團風險管理及內部審計部門之工作；

企業管治報告

- 審閱本公司之企業管治政策及常規，遵守法律法規及行為守則，並向董事會提供建議；
- 審閱及監督董事之培訓及持續專業發展；
- 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內作出的披露的情況；
- 與外聘核數師討論及審閱法定審計計劃以及與重大會計及審計事宜相關之事項；及
- 審議及考慮外聘核數師之審計費用。

投資委員會

投資委員會於二零零七年四月成立。於企業管治報告日期，投資委員會的主席為李靈博士，其成員為林振新先生及童新華女士。投資委員會全體成員均為執行董事。

投資委員會獲董事會授權，其主要職責為審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時委派及授權之範圍內批准及執行該等投資。

於企業管治期間，投資委員會曾召開一次會議，以審閱、評估及批准物業發展及投資項目之已識別投資機會。

問責與審核

董事對財務報表之責任

董事會知悉其適時提呈不偏不倚、清晰及全面之本集團表現、狀況及前景評估之責任。董事會亦負責編製綜合財務報表。於編製二零二三財政年度之綜合財務報表時，董事已採用與本集團業務及綜合財務報表有關之合適會計政策，作出審慎及合理之判斷及評估，並已按持續性經營基準編製綜合財務報表。董事及本公司之外聘核數師各自對本集團財務報表之責任載列於本年度報告第60至65頁「獨立核數師報告」一節。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會認識到健全而有效之風險管理及內部監控系統對於本集團業務營運之重要性，並了解其於該等系統的設置、維護及至少每年檢討其有效性方面的責任。該系統旨在管理而非消除無法達致業務目標之風險，因此，其為防止出現重大錯報或虧損提供合理（而非絕對）的保證。其有助於加強與管理層就已識別風險進行溝通，衡量已識別風險之影響及促進實施協調緩解措施。

此內部監控系統的關鍵是妥善訂立明確的記錄政策及程序，並向員工傳達。公司政策構成本集團所有主要方針及程序的基礎，並訂明本集團業務實體營運所需的控制標準。

風險管治架構

董事會負責風險管理及內部監控系統的整體管治。審核委員會獲董事會授權負責監督及監察該系統的有效性。為協助審核委員會進行監督及監察活動，本集團設有風險管理及內部審計部門，以透過引用系統及規範之方式，評估及完善風險管理、監控及管治程序的有效性，從而協助審核委員會達致業務目標。

風險管理監督

風險管理及內部審計部門每半年進行一次風險評估，並根據與高級管理層及員工之訪談及討論結果以及對前期審計事項及其他數據之分析，制定並執行以風險為導向及內容涵蓋附屬公司、合資企業及聯營公司之內部審核計劃。風險管理及內部審計部門制定了一套審核計劃，重點審查存在重大風險或被視為對業務具有戰略影響的領域。該審核計劃由審核委員會審閱，審核委員會亦會每年收到有關計劃執行的最新情況及主要審核結果。於整個年度內，審核委員會將於必要時修訂審核計劃，以反映新出現的風險或業務計劃的變動，亦會就管理層或審核委員會所識別的關注領域進行特別審閱。

風險管理及內部審計部門定期監察管理行動計劃的狀況，確保完成計劃並向審核委員會報告進展情況。於企業管治期間，風險管理及內部審計部門定期向審核委員會、主席及有關管理人員提呈報告，內容涵蓋各項營運、財務程序及合規監控事宜。該等報告亦包括已識別之主要控制事宜及彼等於每次審核委員會會議上提呈之建議之實施情況。

企業管治報告

在審核委員會的協助下，董事會定期審查本集團風險管理的有效性。審查範圍涵蓋所有重大風險，包括財務、營運、合規以及環境、社會及管治風險。董事會亦已考慮資源充足性、員工資歷及經驗、培訓計劃、本集團的會計預算及財務報告職能以及該等與發行人之環境、社會及管治表現及呈報有關的事宜。董事會並不知悉任何可能影響股東的重大關注領域，並認為於企業管治期間，現有內部監控及風險管理系統屬有效及充分。董事會信納，本公司已全面遵守企業管治守則所載有關內部監控的守則條文。

舉報政策

本公司推行舉報系統以報告違反本公司行為守則手冊的情況及／或對業務合作夥伴進行投訴。本公司已為僱員設定特殊郵箱以令有關投訴可傳達至管理層。相關書面溝通會經每季度召開的管理層／員工內部圓桌會議進行補充，管理層會在會議上認真聽取及考慮員工之意見及建議。本集團致力保護舉報人免受迫害及潛在報復等常見憂慮。根據舉報程序作出真誠舉報之僱員將獲保證免受不公平解僱或迫害，即使其後證實該等報告並無實據。

內幕消息政策

本集團已採取適當程序及措施，以確保符合證券及期貨條例。這些措施包括提高對本集團內幕消息的保密意識、定期通知相關董事及僱員有關常規禁售期及證券交易限制、在需要知情的情況下向指定人員傳播信息，以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會二零一二年六月頒佈的《內幕消息披露指引》。

反貪污政策

本集團對賄賂及貪污採取零容忍態度。本集團堅決遵守國家有關反貪污及反洗黑錢的法律，並制定《集團紀律管理制度》及《集團領導人員典型失職行為處罰條例》等一系列管理政策，杜絕給予或索取非正當商業利益、不正當使用及侵佔公司財產以及罔顧利益衝突等情況發生。

本集團提倡維護及遵守商業道德規範，通過定期開展的培訓及交流，以提高各層員工對反貪污及反洗黑錢的意識。本集團亦開通了公開郵箱，用於舉報潛在違規行為。本集團亦歡迎社會各界舉報任何違規情況。本集團總部及下屬公司全體員工均須遵從管理層訂立的利益衝突處理原則，並於工作開展中及時向公司申報並解決潛在利益衝突。

企業管治報告

主要風險及不確定因素

本集團的表現受一系列風險及不確定因素影響。以下為本集團識別的主要風險及不確定因素。本集團或存在現時未知曉或者現在並非重大但將來可能轉變為重大的其他風險及不確定因素。

業務集中

本集團的營運及主要資產集中於中國。因此，本集團的業務表現、財務狀況及未來前景很大程度上視乎中國物業市場的表現，而中國物業市場的表現可能因政治、社會、經濟及法律環境方面的不利變化而受到不利影響。為降低有關風險而採取的控制措施如下：

- 持續監察中國營運及政治環境中任何即將發生的可能對本集團業務活動造成影響的事宜，以迅速進行處理；
- 不斷集中強化本集團的品牌價值，務求在中國瞬息萬變的營商環境下，於必要時迅速調整本集團業務策略；及
- 維持適當的資本負債水平。

與物業發展市場及營運有關的風險

物業發展及投資通常需要重大資本投資以及較長的投資週期及市場週期，此乃土地／項目收購面臨的挑戰。錯誤的評估及決定將損害本集團的利益。為降低有關風險而採取的控制措施如下：

- 投資委員會須更為科學、精確及適當地進行可行性研究；
- 於土地／項目收購前分別設定投資標準及風險胃納；及
- 於收購計劃中充分評估關鍵資源的可用性。

財務風險

本集團於日常業務過程中面臨與貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險有關的財務風險。有關該等風險及相關管理政策的進一步詳情載於綜合財務報表附註5及39。

企業管治報告

核數師酬金

於二零二三財政年度，本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司向本集團提供以下服務，所收取的相關費用載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審計服務	1,450
非審計服務—其他服務	500
總計	1,950

公司秘書

本公司的公司秘書鄭榮波先生為本公司僱員並由董事會委任。公司秘書直接對董事會負責並負責向董事會提供建議以確保董事會程序得到遵循。於企業管治期間，鄭先生符合上市規則下之所有資歷、經驗及培訓規定。

股東參與

與股東通訊

本集團致力於保障股東權益，並認為與股東及其他利益相關者進行有效通訊對提升投資者關係及投資者對本集團業務表現及策略的理解極為重要。為達致該目標，本公司已制定股東通訊政策（「股東通訊政策」），建立各種與股東及其他利益相關者通訊的正式渠道，以確保彼等了解主要業務之重要事項。

本集團與股東、投資者及其他利益相關者間設立一系列溝通渠道，包括(i)就持股事宜聯絡本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司；(ii)刊發公司通訊，如公佈、通函以及年度及中期報告；(iii)維護公司網站 www.coastal.com.cn 及 www.irasia.com/listco/hk/coastal；及(iv)舉行股東大會。董事會就與股東及投資界保持持續對話具全面責任，並每年審閱股東通訊政策，以確保其有效性。

企業管治報告

於企業管治期間，董事會已審閱股東通訊政策，包括於股東大會上採取的步驟、已接獲問題的處理（如有）及已設立的多種通訊及參與渠道，並認為股東通訊政策於企業管治期間妥為執行並信納董事會已有效通過可用渠道了解股東的觀點和意見。

建設性地運用股東大會

本公司之股東週年大會及其他股東大會為董事會可與股東直接會面之主要場合。本公司鼓勵股東參加股東大會，該會議為董事及指定的高級管理人員提供討論本公司、其企業管治以及其他重要事項的機會。外聘核數師亦將出席股東週年大會以解答任何問題（如需要）。股東週年大會通告及相關文件將根據公司細則及上市規則之規定寄予股東，且此等文件亦將在本公司網站及聯交所網站上刊登。

股東權利

股東權利載列於（其中包括）公司細則及公司法。

召開股東大會的程序

於遞呈要求日期持有本公司已繳足股本賦予於本公司股東大會上之投票權不少於十分之一的股東有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求根據公司細則第58條召開股東特別大會。書面要求必須列明會議目的並由相關股東簽署後送達本年度報告「公司資料」一節所載之本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

倘於遞呈要求後21日內，董事會並無正式召開股東特別大會，則遞呈要求的人士或佔彼等所有人的總投票權之一半以上的人士可自行召開股東特別大會，但就此召開的任何會議不得於該日起三個月屆滿後召開。

於股東大會提呈決議案的程序

股東可以書面要求方式存置於本公司註冊辦事處要求將相關事宜之決議案納入股東大會議程，惟須遵守公司法第79及80條所載規定及程序。

上述要求可送達本年度報告「公司資料」一節所載的本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

企業管治報告

根據上述公司法規定，持有本公司已繳足股本賦予於本公司股東大會上之投票權不少於二十分之一的任何人數之登記股東，或不少於100名有關登記股東，可書面要求本公司(a)向有權收取下屆股東大會通告之股東發出通告，通知股東任何可能在該大會上正式動議及擬於該會上動議之決議案；及(b)向有權獲發任何股東大會通告之股東傳閱任何不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

股東查詢

股東可隨時將其查詢及疑慮以書面形式發送至本年度報告「公司資料」一節所載的本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

組織章程文件

於二零二二年七月十五日，董事會建議修訂公司細則，以（其中包括）(i)使公司細則符合於二零二二年一月一日生效的上市規則附錄三及百慕達適用法例的相關規定；(ii)為本公司通過電子方式召開股東大會提供靈活性；及(iii)納入其他相應及內務修訂（「建議修訂」）。鑒於建議修訂項下的若干變更，董事會建議採納經修訂及重述的公司細則（「經修訂及重述的公司細則」）以取代及排除現有公司細則。於二零二二年九月十六日，建議修訂以及建議採納經修訂及重述的公司細則已於股東週年大會以特別決議案的方式批准。有關詳情請參閱本公司日期分別為二零二二年七月十五日及二零二二年七月二十九日的公佈及通函。經修訂及重述的公司細則已刊載於本公司網站及聯交所網站。

股息政策

根據本公司採納之股息政策，董事會於決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時須考慮（其中包括）以下因素：(i)本集團的實際及預期財務表現；(ii)本集團的保留盈利及可分派儲備；(iii)預期營運資本要求及未來擴張計劃；(iv)流動資金狀況；及(v)董事會認為適當的任何其他因素。本公司之股息宣派及派付須由董事會全權酌情決定，亦須遵守百慕達法律及公司細則等全部適用法律法規。

董事會報告

董事會欣然提呈其截至二零二三年三月三十一日止年度之報告書及本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司且其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、提供項目管理以及項目投資服務。本集團按主要業務分析的收入及經營業績載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

就香港公司條例附表5規定的本集團業務活動之進一步討論及分析，包括本集團業務之中肯審視、本集團所面對主要風險及不明朗因素之描述、於年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項的詳情及日後可能出現之本集團業務發展的指示(包括在每個情況下了解本集團業務的發展、表現或狀況所需的範圍，對關鍵績效指標進行的討論及分析)載於本年度報告第6至13頁「主席報告」及「管理層討論及分析」章節以及本年度報告第37至52頁「企業管治報告」章節。前述章節乃本報告之一部分。

在對了解本集團業務的發展、表現或狀況所需的範圍，本集團環境政策和表現的討論、本集團與其員工、客戶及供應商的重要關係以及本集團與對本集團有重大影響的其他人士的重要關係的說明，而本集團的成功繫於該等其他人士，及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例的討論，已載於本年度報告第14至34頁「環境、社會及管治報告」章節。

財務狀況及業績

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之事務狀況載於本年度報告綜合財務報表第66至69頁。

本集團過去五個財政年度之業績以及資產與負債之概要(乃摘錄自經審核綜合財務報表)載列於本年度報告第5頁「財務摘要」章節。該概要並非經審核財務報表之一部分。

儲備及可分派之儲備

於二零二三年三月三十一日，本公司按公司法計算可作現金分派及／或實物分派之儲備金額為港幣2,315,240,000元。此外，本公司於二零二三年三月三十一日之股份溢價賬之金額為港幣1,330,168,000元，可按繳足紅股之方式分派。

董事會報告

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註43及綜合權益變動表。

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任何股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。有關本集團持作待售之物業及投資進一步詳情載於本年度報告第147頁「主要物業一覽表」章節。

發展中物業

本集團之發展中物業於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註24。有關本集團發展中物業之進一步詳情載於本年度報告第148頁「主要物業一覽表」章節。

銀行及其他借款

銀行及其他借款於本年度之詳情載於綜合財務報表附註31。

股本及購股權

本公司於本年度的已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註32。於二零二三年三月三十一日，本公司及其附屬公司並無購股權計劃。

股票掛鈎協議

本公司概無於本年度訂立或於年末後仍存續的股票掛鈎協議將或可能導致本公司發行股份或規定本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議。

優先認股權

公司細則或百慕達（本公司註冊成立所在之司法權區）適用法例均無有關優先認股權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

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、出售或贖回任何股份。

董事會報告

足夠之公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本報告日期，已確定有足夠公眾持股量，其至少佔本公司已發行股份25%。

董事

於本年度及截至本報告日期，董事為：

執行董事：

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
夏向龍先生 (於二零二二年五月二十三日辭任)
李霆博士
林振新先生
童新華女士 (於二零二二年五月二十三日獲委任)

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

現任董事之簡歷詳情載於本年度報告第35至36頁「董事簡歷」章節。

根據公司細則第84(1)條，於每屆股東週年大會上，當時之三分之一董事 (或倘彼等人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數) 須輪值退任，惟每名董事 (包括有指定任期之董事) 須每三年於股東週年大會上最少退任一次。據此，概無董事之任期多於三年。江鳴先生、黃繼昌先生及楊建剛先生須於應屆股東週年大會上輪值退任，且將有資格並願意重選連任。

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。於本報告日期，本公司仍認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

獲准許的彌償條文

公司細則規定董事均可從本公司之資產及溢利獲得彌償，彼等就各自之職務執行其職責或假定職責時因所作出、發生之作為或不作為而招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害，惟本彌償保證並不延伸至任何與任何董事蓄意疏忽、蓄意違約、欺詐或不忠誠有關的事宜。有關惠及董事之獲准許彌償條文於本年度生效且於本報告日期仍然生效。

本公司已為董事作出董事責任保險安排，以保障董事因被提出申索而可能招致的成本及責任。

董事之服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立分別為期三年及一年的服務合約，除非服務合約其中一方向另一方分別發出不少於三個月及一個月的事先書面通知以終止合約，否則服務合約將於任期屆滿時自動延期一年，並須根據公司細則輪值退任，並於股東週年大會上重選連任。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，受聘期由委聘之日起計為期一年，除非由委聘書任何一方所終止（須以不少於一個月時間提前通知），否則委聘書將於到期時自動延期一年，並須根據公司細則輪值退任並於股東週年大會上重選連任。

概無任何一位擬於應屆股東週年大會重選連任之董事與本公司訂立有須作補償（法例規定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

董事之薪酬

董事之袍金及薪酬須經薪酬委員會審閱及董事會批准，其乃經參考各董事之職責、職能、表現及本集團之業績所釐定。

於本年度，董事連同本集團五位最高薪酬人士之薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註12及13。

董事會報告

管理合約

於本年度，本公司並無就本公司全部或任何主要業務訂立或現存任何管理及行政有關合約（僱員合約除外）。

董事於交易、安排或合約之重大權益

除於綜合財務報表附註40所披露者外，概無由本公司、其控股公司或任何其各自附屬公司訂立之與本集團業務有關，而董事或與其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益並於本年度內任何時間或於年末仍存續之任何重大交易、安排或合約。

關連人士交易

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註40。該等關連人士交易並不構成上市規則項下的須予披露關連交易。

董事於證券之權益

於二零二三年三月三十一日，董事及其聯繫人於本公司及其任何相聯法團（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	實益擁有人	於受控制 法團權益	持有之股份及 相關股份總數目	佔本公司已發行 股本之百分比
江鳴先生	-	1,531,261,978*	1,531,261,978	36.93%
林振新先生	3,720,000	1,531,261,978*	1,534,981,978	37.02%
童新華女士	5,040,000	-	5,040,000	0.12%

* 1,531,261,978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持有：江鳴先生持有37.58%、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1,531,261,978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。

董事會報告

(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 已發行股本 之百分比
江鳴先生	3,758	實益擁有人	37.58%
	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，於二零二三年三月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之任何股份、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。

董事購買股份或債券之權利

概無本公司、其控股公司、其附屬公司或其他相聯法團於年內任何時候訂立董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益之任何安排。

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，於二零二三年三月三十一日，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	持有之股份或淡倉數目	佔本公司已發行 股本之百分比
楊循新女士	家族 ²	1,531,261,978	36.93%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857	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1,531,261,978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。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本公司並無獲知會任何其他人士於根據證券及期貨條例第336條須予記錄之股份及相關股份中持有之任何其他權益或淡倉須知會本公司。

主要客戶及供應商

於本年度，向本集團五大客戶所作之銷售及自本集團五大供應商所作之採購分別少於本年度總銷售額及本年度總採購額之30%。

於本年度內任何時間，概無董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知擁有超過本公司股本的5%）在本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

企業管治

本公司企業管治常規之詳情載於本年度報告第37至52頁之「企業管治報告」章節。

審核委員會

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已由審核委員會審閱，並在審核委員會的推薦下獲董事會正式批准。

核數師

截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。一項續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
主席兼董事總經理
江鳴

香港，二零二三年六月二十九日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致：沿海綠色家園有限公司*全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「我們」)已審計列載於第66至146頁之沿海綠色家園有限公司*(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括重要會計政策概要)。

我們認為,該等綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務業績及其綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的,我們不會對該等事項提供單獨的意見。

* 僅供識別

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

發展中物業及已竣工待售物業之減值 (綜合財務報表附註24及25)

於二零二三年三月三十一日，貴集團的發展中物業(「發展中物業」)及已竣工待售物業(「已竣工待售物業」)分別約為港幣1.96億元及港幣2.68億元。

就減值評估而言，貴集團管理層依據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值(「可變現淨值」)。估值乃根據若干重要輸入數據(包括類似物業的近期市價及中華人民共和國(「中國」)現行房地產市況)而定。此外，於釐定發展中物業的可變現淨值時，管理層根據現有成本數據及過往經驗估計發展中物業直至竣工的所需成本。由於發展中物業及已竣工待售物業的賬面值巨大，釐定其可變現淨值需要進行重大估計，我們將其識別為關鍵審計事項。

我們負責

審計過程中，我們進行以下審計程序，以(其中包括)處理該關鍵審計事項：

- 評估管理層有關釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值的程序；
- 評估估值師的水平、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值方法、中國房地產市場的表現、所採納的重要假設、對於估值中應用的主要輸入數據及數據的關鍵判斷，以及估值師所採用方法及假設的理由及基準；
- 根據我們對貴集團業務的理解，透過與相同項目或可資比較物業的最新市價進行比較，抽樣評估管理層釐定的銷售淨值的合理性；
- 透過上述百分比與貴集團本年度的實際平均銷售開支與收益比率進行比較，抽樣評估估計可變銷售開支佔相關物業估計售價百分比的合理性；及
- 透過與貴集團類似竣工項目的實際開發成本作比較，抽樣評估依據過往經驗就完成發展中物業作出的評估未來成本的合理性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

日後收購土地使用權的按金之減值 (綜合財務報表附註26)

於二零二三年三月三十一日，貴集團就日後收購土地使用權的按金約為港幣36.41億元，佔貴集團總資產的54%。

釐定任何已付按金減值涉及管理層評估是否應就有關按金作出任何減值時的判斷。誠如綜合財務報表附註5(b)所載，貴集團管理層已指派業務團隊專門負責監察收購的進度，以保障按金的價值。倘自將予收購土地使用權可收回的金額識別及評估為少於已付按金的賬面值時，則確認減值虧損。

我們負責

於審計過程中，我們進行以下審計程序，以(其中包括)處理該關鍵審計事項：

- 與管理層討論及審閱有關協議，以了解就日後收購土地使用權的按金之性質；
- 理解管理層就日後收購土地使用權作按金減值的程序，並於年內或報告期末後(如有)，評估經參考開發項目、供日後收購土地使用權的按金回款情況後評估所作出減值的合理性；及
- 與管理層及項目經理就項目開發討論，並透過抽樣檢驗證明文件(包括與交易對手或相關政府部門的通信)。

本年度報告的其他信息

貴公司董事(「董事」)須對其他信息負責。其他信息包括貴公司年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們就此發出之核數師報告。

我們就綜合財務報表之意見不涵蓋其他信息，我們亦不就其他信息發表任何形式的鑒證結論。

獨立核數師報告

本年度報告的其他信息 (續)

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們之責任乃閱讀其他信息，並在此過程中，考慮其他信息是否與我們在審計過程中所了解之綜合財務報表有重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行之工作，如果我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，則我們須報告該事實。我們就此並無任何報告事項。

董事就綜合財務報表承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露要求，擬備真實而中肯的綜合財務報表，及落實董事釐定對擬備不存在因欺詐或錯誤而導致作出重大錯誤陳述之綜合財務報表而言屬必要之內部監控。

於擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團之持續經營能力，並披露與持續經營有關之事項 (如適用)，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行辦法，否則須採用以持續經營為基礎之會計法。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行其就此方面的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們乃按照一九八一年百慕達公司法第九十條的規定，僅向 閣下 (作為整體) 作出本報告，除此之外本報告並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，惟不能保證按照香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能被發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期彼等單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

在根據香港審計準則執行審計的過程中，我們運用了專業判斷並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 就董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，倘有關披露不足，我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能再持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容（包括披露），以及綜合財務報表是否中肯地反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排以及重大審計發現等，包括我們在審計中識別的內部監控的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或所應用的保障措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中闡述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民
執業證書編號P05309

香港，二零二三年六月二十九日

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	7	211,406	6,741
銷售成本		(261,403)	(2,610)
(毛損) 毛利		(49,997)	4,131
其他收入及收益	8	17,297	96,700
市場推廣及銷售開支		(3,589)	(621)
行政費用		(76,318)	(116,599)
就其他應收款確認之減值虧損，淨額	11	(319,856)	(414)
就發展中物業確認之減值虧損	11	(11,451)	(494,060)
交出土地之虧損	11	-	(408,224)
其他費用		(12,572)	(65,390)
財務成本	9	(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	11	(479,227)	(1,085,618)
稅項	10	60,281	4,131
本年度虧損		(418,946)	(1,081,487)
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		(304,639)	171,567
本年度全面收益總額		(723,585)	(909,920)

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
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(426,485)	(942,595)
非控股權益		7,539	(138,892)
		(418,946)	(1,081,487)
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		9,299	(135,626)
		(723,585)	(909,920)
每股虧損		港仙	港仙
基本及攤薄	15	(10.29)	(22.73)

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	16	193,071	205,101
投資物業	17	72,989	78,785
使用權資產	18	10,970	13,733
於聯營公司之權益	20	-	-
於合資企業之權益	19	139,929	151,041
應收聯營公司及合資企業款項	19, 20	331,353	123,303
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	21	63,613	68,429
遞延稅項資產	33	51,034	-
總非流動資產		862,959	640,392
流動資產			
發展中物業	24	196,479	484,730
已竣工待售物業	25	268,489	305,212
預付款、按金及其他應收款	26	5,284,847	5,949,827
應收聯營公司及合資企業款項	19, 20	-	240,513
以公允價值計量且其變動計入損益 (「以公允價值計量且其變動計入損益」) 之財務資產	22	207	224
附抵押銀行存款	23	904	99,617
現金及銀行結餘	36	156,669	251,158
總流動資產		5,907,595	7,331,281
流動負債			
應付賬款	27	85,566	95,111
合約負債	28	2,303	190,387
其他應付款及應計負債	29	2,136,430	2,140,003
欠付本公司一名主要股東款項	40(a)	169,428	180,883
租賃負債	30	-	1,056
應付稅金		154,933	175,729
附息之銀行及其他借款	31	282,498	281,283
總流動負債		2,831,158	3,064,452

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
淨流動資產		3,076,437	4,266,829
總資產減流動負債		3,939,396	4,907,221
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	31	1,113,718	1,350,612
遞延稅項負債	33	22,972	30,318
總非流動負債		1,136,690	1,380,930
淨資產		2,802,706	3,526,291
股本及儲備			
股本	32	414,602	414,602
儲備		2,441,463	3,174,347
本公司擁有人應佔權益		2,856,065	3,588,949
非控股權益	37	(53,359)	(62,658)
權益總額		2,802,706	3,526,291

由下列董事代表簽署

董事
江鳴

董事
林振新

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 港幣千元 (附註32)	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註43(i))	資本儲備 港幣千元	物業租賃 重估儲備 港幣千元 (附註43(ii))	匯率波動 儲備 港幣千元 (附註43(iii))	中國儲備金 港幣千元 (附註43(iv))	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元 (附註37)	權益總額 港幣千元
於二零二一年四月一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	159,126	456,462	9,697	1,933,514	4,363,243	72,771	4,436,014
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	158,177	-	-	158,177	3,266	161,443
於出售物業、廠房及設備時轉至保留溢利	-	-	-	-	(45,629)	-	-	45,629	-	-	-
出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免	-	-	-	-	11,407	-	-	-	11,407	-	11,407
重估樓宇虧蝕	-	-	-	-	(1,711)	-	-	-	(1,711)	-	(1,711)
重估樓宇產生之遞延稅項抵免	-	-	-	-	428	-	-	-	428	-	428
本年度其他全面收益	-	-	-	-	(35,505)	158,177	-	45,629	168,301	3,266	171,567
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(942,595)	(942,595)	(138,892)	(1,081,487)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(35,505)	158,177	-	(896,966)	(774,294)	(135,626)	(909,920)
出售一間附屬公司之部分股權	34(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,183	1,183
視作出售於完成後成為一間聯營公司之附屬公司之股權	34(d)	-	-	-	-	12,123	-	(12,123)	-	(986)	(986)
於二零二二年三月三十一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	123,621	626,762	9,697	1,024,425	3,588,949	(62,658)	3,526,291
於二零二二年四月一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	123,621	626,762	9,697	1,024,425	3,588,949	(62,658)	3,526,291
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(301,374)	-	-	(301,374)	1,760	(299,614)
重估樓宇虧蝕	-	-	-	-	(6,700)	-	-	-	(6,700)	-	(6,700)
重估樓宇產生之遞延稅項抵免	-	-	-	-	1,675	-	-	-	1,675	-	1,675
本年度其他全面收益	-	-	-	-	(5,025)	(301,374)	-	-	(306,399)	1,760	(304,639)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(426,485)	(426,485)	7,539	(418,946)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(5,025)	(301,374)	-	(426,485)	(732,884)	9,299	(723,585)
於二零二三年三月三十一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	118,596	325,388	9,697	597,940	2,856,065	(53,359)	2,802,706

綜合現金流量表

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
經營活動產生之現金流量			
除稅前虧損		(479,227)	(1,085,618)
調整項目：			
財務成本	9	22,741	99,320
應佔合資企業之虧損		-	989
應佔聯營公司之虧損		-	832
銀行利息收入	8	(2,216)	(6,229)
已回收利息開支	8	-	(72,570)
其他利息收入	8	(229)	(17,089)
物業、廠房及設備之折舊	11	789	2,129
使用權資產折舊	11	1,188	2,869
就已竣工待售物業確認之減值虧損	11	8,532	19,962
就發展中物業確認之減值虧損	11	11,451	494,060
就其他應收款確認之減值虧損，淨額	11	319,856	414
出售物業、廠房及設備之虧損	11	322	11,977
視作出售附屬公司之虧損	11	-	208
出售附屬公司之虧損	11	-	9,870
交土地之虧損	11	-	408,224
終止租賃之虧損	11	46	-
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損	11	3,643	9,963
撥回其他應付款	8	(14,517)	-
撇銷其他應收款	11	-	11,547
營運資金變動前之經營現金流量		(127,621)	(109,142)
發展中物業之增加		-	(231)
已竣工待售物業之減少(增加)		261,308	(844)
預付款、按金及其他應收款之增加		(82,718)	(282,436)
受限制銀行結餘之減少		3,006	-
應付賬款之(減少)增加		(2,552)	3,433
合約負債之(減少)增加		(174,499)	10,961
其他應付款及應計負債之增加		156,699	137,971
經營所得(所用)之現金		33,623	(240,288)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)、中國預扣稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)		(1)	(4,819)
經營活動所得(所用)之現金淨額		33,622	(245,107)

綜合現金流量表

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
投資活動產生之現金流量			
向聯營公司及一間合資企業墊款		-	(2,466)
來自聯營公司及一間合資企業之還款		4,569	14,455
購置物業、廠房及設備		(345)	(804)
收購以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產之權益		-	(3,699)
收購以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產之權益		-	(358,953)
出售附屬公司之所得款項	34(c)	-	1,214
出售以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產之 權益之所得款項		-	357,583
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產之權益之所得款項		-	6,165
附抵押銀行存款之提取		98,713	162,428
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,283	35,064
已收利息		2,445	23,318
投資活動所得現金淨額		106,665	234,305
融資活動產生之現金流量			
新增銀行及其他借款		79,963	688,542
償還銀行及其他借款		(207,503)	(457,884)
已付利息		(90,890)	(107,106)
來自本公司一名主要股東的墊款 (向本公司一名主要股東還款)		1,856	(48,614)
償還租賃負債之本金		(458)	(2,204)
償還租賃負債之利息		(10)	(170)
非控股權益之注資	34(e)	-	1,183
融資活動(所用)所得現金淨額		(217,042)	73,747
現金及現金等值(減少)增加淨額		(76,755)	62,945
年初之現金及現金等值		247,452	172,729
外匯匯率變動影響		(14,028)	11,778
年末之現金及現金等值	36	156,669	247,452

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. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點披露於年報「公司資料」一節。

由於董事經基於公司上市地點認為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。本公司大部分附屬公司乃在中國營運，並以人民幣作為功能貨幣。

本集團主要經營以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 項目管理服務
- 項目投資服務

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本

採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零二二年四月一日起生效

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），首次採納香港財務報告準則、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。

香港財務報告準則第3號（修訂本），概念框架之提述

有關修訂本更新香港財務報告準則第3號，使其提述經修訂的財務報告概念框架二零一八年而非於二零一零年發出的版本。有關修訂本在香港財務報告準則第3號內增加一項要求，即對於就香港會計準則第37號範圍內的責任而言，收購方應用香港會計準則第37號確定在收購日是否因過去事件而存在現有責任。如屬香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號徵收費用範圍內的徵收費用，收購方應用香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號確定導致支付徵收費用責任的產生責任事件於收購日前是否已經發生。有關修訂本亦加入一項明確聲明，即收購方不得確認在業務合併中取得的或然資產。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本（續）

採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零二二年四月一日起生效（續）

香港會計準則第16號（修訂本），物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項

有關修訂本禁止從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到以管理層擬定方式運作所需之位置與條件的過程中產生的任何項目出售所得款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本在損益中確認。

香港會計準則第37號（修訂本），虧損合約—履行合約的成本

有關修訂本訂明，合約的「履行成本」包括「與合約直接相關的成本」。與合約直接相關的成本可為履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料），或與履行合約直接相關的其他成本分攤（例如用於履行合約的物業、廠房及設備項目的折舊費用分攤）。

二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進

年度改進對若干準則進行修訂，包括以下各項：

- 香港財務報告準則第1號，首次採納香港財務報告準則，其允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司，根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，使用母公司所報告的金額計量累計換算差額。
- 香港財務報告準則第9號，財務工具，其澄清香港財務報告準則第9號第B3.3.6段內評估是否終止確認財務負債的「百分之十」測試所包含的費用，並解釋僅計入實體與貸款人之間所支付或收取的費用（包括實體或貸款人代表另一方所支付或收取的費用）。
- 香港財務報告準則第16號，租賃，其修訂說明例子13，以刪除出租人報銷租賃裝修的說明，以解決因該例子中如何說明租賃獎勵而可能出現有關處理租賃獎勵的任何潛在混淆情況。
- 香港會計準則第41號，農業，移除使用現值技術計量生物資產的公允價值時剔除稅務現金流量的要求。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈但尚未生效且未獲本集團提早採納的新訂／經修訂香港財務報告準則與本集團財務報表潛在相關。本集團目前計劃於該等準則生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租的租賃負債 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂本」） ^{2、4}
香港會計準則第1號（修訂本）	具契諾的非流動負債（「二零二二年修訂本」） ^{2、4}
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	與單筆交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期待定，惟已可應用

⁴ 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表呈列一借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類已作出修訂，以調整相應用詞，惟結論未變

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）－投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）處理香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號兩者有關投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資的規定並不一致的情況。有關修訂本規定，如投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資構成一項業務，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。如交易涉及不構成一項業務的資產，該交易產生的收益或虧損於投資者的損益內確認，並僅以無關連投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。有關修訂本將按前瞻基準應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）（二零一一年）之前的強制生效日期已於二零一六年一月被香港會計師公會移除，新強制生效日期將於對聯營公司及合資企業的會計處理進行更廣泛檢討完成後決定。然而，有關修訂本現已可供應用。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號（修訂本）－售後回租的租賃負債

香港財務報告準則第16號（修訂本）訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方－承租人之規定，以確保賣方－承租人不確與所保留使用權有關的任何損益金額。有關修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用於初始應用香港財務報告準則第16號日期（即二零一九年一月一日）後訂立的售後回租交易，亦可提早應用。預期有關修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

本集團現正評估有關修訂本的影響，以及該等新公佈是否會導致本集團的會計政策及綜合財務報表發生重大變化。

香港會計準則第1號（修訂本）－將負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂本」）及具契諾的非流動負債（「二零二二年修訂本」）

香港會計準則第1號（修訂本）將負債分類為流動或非流動澄清了將負債分類為流動或非流動的規定（「二零二零年修訂本」），特別是釐定一個實體是否有權將負債的償還延遲至報告期後至少十二個月。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。二零二零年修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。於二零二二年，香港會計師公會發佈了二零二二年修訂本，以進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅有實體於報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。此外，二零二二年修訂本規定，倘實體有權於報告期後十二個月內延遲償還由遵守未來契諾產生的負債，則該實體應將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，並進行額外披露。有關修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，亦可提早應用。提前應用二零二零年修訂本的實體須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。

本集團現正評估有關修訂本的影響，以及現有貸款協議是否需要作出修訂。根據初步評估，預期有關修訂本不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本（續）

已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本），會計政策披露

香港會計準則第1號（修訂本）主要包括：

- 要求公司披露其重大會計政策，而非其重要會計政策；
- 澄清與非重大交易、其他事件或條件相關的會計政策本身並不重大，因此無需披露；及
- 澄清並非所有與重大交易、其他事件或條件相關的會計政策本身對公司的財務報表均屬重要。

經修訂的香港財務報告準則實務報告第2號包括有關應用於會計政策披露重要性的指引及兩個附加示例。

香港會計準則第8號（修訂本），會計估計的定義

有關修訂本為會計估計引入了新定義：澄清會計估計為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。

有關修訂本亦澄清會計政策與會計估計之間的關係，指明公司制定會計估計以實現會計政策所載的目標。

香港會計準則第12號（修訂本），與單筆交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

有關修訂本收窄初步確認豁免的範圍，將產生等值而互相對銷的暫時差額（例如租賃及清拆負債）的交易剔除。就租賃及清拆負債而言，相關遞延稅項資產及負債將須自已呈列的最早比較期間開始時確認，並於該日將任何累計影響確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。就所有其他交易而言，有關修訂本適用於已呈列的最早期間開始後進行的交易。

董事預計，所有相關公佈將會於有關公佈生效日期後首個期間採納於本集團的會計政策。董事目前正在評估該等新訂或經修訂準則於首次應用年度對本集團的業績及財務狀況的可能影響。除上述修訂本可能導致財務報表中會計政策披露發生重大變化外，該等已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則於應用時不大可能對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 編製基準

合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則」）以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定之適用披露事項。

計量基準

綜合財務報表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。計量基準於下文會計政策中詳述。

編製該等財務報表所採用之重要會計政策概述於下文。除非另有指明，該等政策一直適用於所有呈列年度。採納經修改／經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表之影響（如有）披露於附註2。

謹請注意，編製綜合財務報表時會採用會計估計及假設。儘管此等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳理解及判斷而作出，實際結果最終或會有別於該等估計。涉及較高程度判斷或較複雜之領域或假設及估計對財務報表而言屬重大之範疇披露於附註5。

持續經營基準

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：

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 編製基準 (續)

持續經營基準 (續)

- 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）（附註40(a)）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29所披露的其他應付款及應計負債港幣338,475,000元的結算；及
- 就位於中國珠海市的一項重建項目（附註29）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。

4. 重要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團公司間之公司間交易與結餘連同未變現溢利乃於編製綜合財務報表時全數抵銷。惟於交易提供所轉讓資產之減值證明時，亦可抵銷未變現虧損，在此情況下，虧損於損益中確認。

於本年度內，所收購或出售附屬公司之業績自收購生效日期起或截至出售生效日期（如適用）止計入綜合損益及其他全面收益表內。如有需要，本集團會就附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

收購後，代表目前於附屬公司擁有權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額另加有關非控股權益應佔的其後權益變動。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額仍歸屬於該非控股權益。

4. 重要會計政策 (續)

(b) 附屬公司

附屬公司為本公司可行使控制權的投資對象。以下三個因素全部滿足時，即表示本公司可控制該投資對象：對該投資對象的權力；來自投資對象可變回報的風險或權利；利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

於披露本公司財務狀況表的綜合財務報表附註中，投資附屬公司按成本減減值虧損（如有）列賬。附屬公司業績根據本公司已收及應收股息入賬。

(c) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力之實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指參與被投資方財務及經營政策決策而非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初始確認，此後其賬面值於聯營公司的淨資產值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司權益的虧損不會被確認，除非本集團有責任彌補該等虧損則另作別論。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司損益與聯營公司的賬面值相抵銷。倘未變現虧損提供所轉讓資產的減值證明，則即時於損益確認。

就聯營公司已付之高於本集團應佔已收購可識別資產、負債及或然負債公允價值之任何溢價會撥充資本，並計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據表明於聯營公司投資已減值，則投資的賬面值以與其他非財務資產相同的方式進行減值測試。

於本公司財務狀況表中，投資聯營公司按成本減減值虧損（如有）列賬。聯營公司的業績根據本公司本年度內的已收及應收股息入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(d) 合營安排

當有合約安排賦予本集團及至少一名其他訂約方對安排之相關活動之共同控制權時，則本集團為合營安排之訂約方。共同控制權乃根據與附屬公司控制權之相同原則予以評估。

本集團將其於合營安排之權益分類為：

- 合資企業： 本集團僅對合營安排的淨資產擁有權利；或
- 合資業務： 本集團對合營安排的資產擁有權利並有責任承擔合營安排之負債。

評估於合營安排之權益之分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之架構；
- 透過獨立工具組織之合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合約條款；及
- 任何其他事實及情況 (包括任何其他合約安排)。

本集團以投資聯營公司之相同方式 (即採用權益法—見附註4(c)) 將其於合資企業中之權益入賬。

就於合資企業投資已付之高於本集團應佔已收購可識別資產、負債及或然負債公允價值之任何溢價會撥充資本，並計入合資企業投資的賬面值。倘客觀證據表明於合資企業投資已減值，則投資的賬面值以與其他非財務資產相同的方式進行減值測試。

本集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔之資產、負債、收益及開支將於合營業務之權益入賬。

本公司於合資企業之權益按成本減減值虧損 (如有) 列賬。合資企業的業績根據本公司已收及應收股息入賬。

4. 重要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損 (如有) 列賬。

持有用作生產或提供貨品或服務或用於行政管理目的之土地及樓宇，按其重估值 (即重估日期之公允價值減任何其後累計折舊及任何其後累計減值虧損 (如有)) 於綜合財務狀況表列賬。重估會適當地定期進行，以確保賬面值與採用報告期末公允價值釐定者不會有重大差異。

重估土地及樓宇產生之任何重估盈餘於其他全面收益內確認並於租賃物業重估儲備內累計，惟其撥回同一資產先前已於損益內確認之重估虧絀則除外，在此情況下，有關盈餘會以先前就虧絀扣除之金額記為損益之進項。重估資產所得之賬面淨值減少將於損益內確認，但僅限於超出先前重估有關資產所得之重估儲備結餘部分 (如有)。經重估資產在其後出售或報廢時應佔之重估盈餘將轉撥至保留溢利。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產 (如適用)。替代部分的賬面值不予確認。所有其他維修及保養在其產生之財政期間於損益確認為開支。

物業、廠房及設備乃按其估計可用年期，以直線法撇銷其成本 (扣除估計剩餘價值) 進行折舊。估計可用年期、估計剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整 (如適用)。用作計算折舊之主要年率如下：

租賃裝修	10%-20%或較短期租賃
傢俬、固定裝置及設備	10%-20%
汽車	20%

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在出售時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(f) 租賃土地及樓宇

當本集團就物業(包括土地及樓宇部分)的擁有權權益付款時,整項代價會於土地及樓宇部分之間按初始確認時的相對公允價值比例分配。

相關付款在可靠分配的情況下,租賃土地權益會列為「使用權資產」(如附註4(k)所述),惟根據公允價值模式分類及列賬為投資物業者除外。當代價無法在相關土地的非租賃樓宇部分及未分割權益之間可靠地分配時,整項物業會被分類為物業、廠房及設備。

(g) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本增值之物業(包括作為該等用途之在建物業)。

投資物業初步按成本(包括任何有關之直接支出)計量。於首次確認後,投資物業以其公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用及當出售該投資物業預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於物業之終止確認期間計入損益。

倘將投資物業轉換成自用物業,進行後續會計處理的物業推定成本為其用途更改之日的公允價值。

倘一項自用物業轉換成投資物業,則本集團根據上述「物業、廠房及設備」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途更改之日,在用途更改之日該物業的賬面值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、廠房及設備」下規定的政策進行重估。

(h) 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用、已資本化之借款成本及其他應佔費用。可變現淨值乃管理層根據當時之市況釐定之物業預計銷售價減預計完工成本及作出銷售之所需成本。

4. 重要會計政策 (續)

(i) 已竣工待售物業

已竣工之待售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地成本總額、發展費用、已資本化之借款成本及其他直接成本之比例而釐定。可變現淨值乃管理層根據當時之市場價格及按個別物業基準釐定之物業預計銷售價減作出銷售之所需成本。

(j) 非財務資產之減值

本集團於各報告期末審閱其非財務資產及本公司於附屬公司之投資之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損或先前確認之減值虧損不再存在或已減少。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損 (如有) 幅度。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，本集團會估計有關資產所屬現金產生單位 (「現金產生單位」) 之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公允價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產特定風險 (就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘估計資產 (或現金產生單位) 之可收回金額低於賬面值，則會將資產 (或現金產生單位) 賬面值降至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產 (或現金產生單位) 之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產 (或現金產生單位) 確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

(k) 租賃

所有租賃 (不論為經營租賃或融資租賃) 須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策已為實體提供選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(k) 租賃 (續)

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初始計量租賃負債的金額(有關租賃負債入賬的會計政策見下文)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本；及(iv)承租人在根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合持作自用的租賃土地及樓宇定義的使用權資產按公允價值列賬。

使用權資產通常在資產使用年期與租賃期限中的較短者以直線法折舊。

本集團根據香港會計準則第16號將持作自用的租賃土地及樓宇入賬，並按公允價值列賬。除上述使用權資產外，本集團亦根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認其為持作自用的租賃土地及樓宇以外之獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業所產生之使用權資產按折舊成本列賬。

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產列為綜合財務狀況表中的獨立項目。符合投資物業及存貨定義的使用權資產則分別呈列於「投資物業」及「發展中物業」。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃付款的現值確認。租賃付款採用租賃暗含利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團則採用本集團的增量借款利率。

下列於租賃開始日期未支付而就於租賃期內有權使用相關資產之付款被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)取決於指數或利率的浮動租賃付款按初始開始日期之指數或利率衡量；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付的款項；(iv)購買選擇權的行使價，倘承租人合理確定行使該選擇權及(v)終止租賃之罰款，倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃。

4. 重要會計政策 (續)

(k) 租賃 (續)

租賃負債 (續)

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

本集團將租賃負債列為綜合財務狀況表中的獨立項目。

作為出租人之會計處理

本集團向若干租客出租其投資物業。經營租賃項下之租金收入以直線法於相關租期於損益確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之賬面值，並以直線法在租期內確認為開支，惟根據公允價值模式計量的投資物業除外。

(l) 財務工具

(i) 財務資產

財務資產（並無重大融資成分的應收賬款除外）初步按公允價值加上（就並非以公允價值計量且其變動計入損益之項目而言）與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分之應收賬款初步按交易價計量。與收購以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產直接相關的交易成本即時於損益確認。

所有以常規方式買賣之財務資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產當日）確認。常規買賣指規定於一般由市場規則或慣例確立的期間內交付資產之財務資產買賣。

在確定嵌入式衍生工具財務資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，會整體考慮有關財務資產。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三類計量類別：

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(I) 財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

債務工具 (續)

按攤銷成本：對於持有以收取合約現金流量的資產，倘合約現金流量僅代表本金與利息付款，則該資產按攤銷成本計算。按攤銷成本計量的財務資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘持有資產目的為收取合約現金流量及銷售財務資產，且資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量。以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資其後按公允價值計量。按實際利率法計算的利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於終止確認時，其他全面收益中累計的收益和虧損將重新分類至損益。

以公允價值計量且其變動計入損益：以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產包括持作買賣的財務資產、於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產，或強制要求按公允價值計量的財務資產。倘為於近期出售或購回目的而收購之財務資產，則該等財務資產分類為持作買賣。衍生工具包括個別嵌入式衍生工具，亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹是本金及利息付款的財務資產，不論其業務模式如何，均按以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。儘管如上文所述標準，債務工具可按攤銷成本或按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類，惟能消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可於初始確認時指定為按以公允價值計量且其變動計入損益。

權益工具

於初始確認並非持作買賣之權益投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公允價值其後變動。該選擇乃按投資逐項作出。以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益工具按公允價值計量。股息收入於損益確認，除非股息收入明確指投資成本部分收回。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，並不重新分類至損益。所有其他權益工具分類為以公允價值計量且其變動計入損益，倘公允價值發生變動，則股息及利息收入於損益確認。

4. 重要會計政策 (續)

(i) 財務工具 (續)

(ii) 財務資產的減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的應收賬款及其他應收款、應收聯營公司及合資企業款項、財務資產及按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的虧損撥備。預期信貸虧損按下列基準其中之一計量：(1)12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生之可能違約事件導致之預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃於財務工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為本集團面對信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算得出。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收賬款之虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損根據十二個月預期信貸虧損釐定。然而，倘自初始確認以來信貸風險顯著增加，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當釐定財務資產之信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮相關及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘財務資產逾期超過30日，則財務資產的信貸風險已大幅增加。

本集團認為財務資產於下列情況下為信貸減值：(1)借款人大不可能在本集團並無追索權（如變現擔保）（如持有）下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該財務資產逾期超過90日。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(i) 財務工具 (續)

(ii) 財務資產的減值虧損 (續)

當有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能時，本集團會撇銷財務資產。經考慮法律意見 (如適當) 後，已撇銷的財務資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。任何收回款項於損益確認。

信貸減值財務資產之利息收入乃根據財務資產之攤銷成本 (即總賬面值減虧損撥備) 計算。非信貸減值財務資產之利息收入乃根據總賬面值計算。

(iii) 財務負債

本集團按產生負債之目的分類其財務負債。以公允價值計量且其變動計入損益之財務負債初步按公允價值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公允價值扣除已產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量的財務負債

按攤銷成本計量的財務負債包括應付賬款及其他應付款、欠付本公司一名主要股東款項及銀行及其他借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損會在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於財務資產或負債的預計年期或 (如適用) 較短期間內將估計未來現金收款或付款準確貼現的利率。

(v) 權益工具

由本公司發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

4. 重要會計政策 (續)

(l) 財務工具 (續)

(vi) 終止確認

當有關財務資產之未來現金流量的合約權利屆滿時，或財務資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號之終止確認標準，本集團會終止確認該財務資產。

當相關合約中訂明之責任獲解除、取消或到期時，會終止確認財務負債。

倘由於重新磋商財務負債之條款，本集團向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分之財務負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷財務負債或部分財務負債的日期按彼等之公允價值初始確認及計量。倘已發行權益工具之公允價值不能可靠計量，則權益工具將計量以反映所抵銷財務負債之公允價值。所抵銷財務負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於年內損益中確認。

(m) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，並按報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報告的資產及負債之賬面值與就稅基的金額之暫時差額予以確認。除商譽及已確認資產及負債不影響會計或應課稅溢利，遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額予以確認。倘可動用可扣稅之暫時差額抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項應按預期方式實現資產或償還負債於報告期末按已頒佈或實質已頒佈之稅率計量。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資產生之應課稅暫時差額確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

所得稅乃於損益確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(n) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行活期存款(包括受導致有關結餘不再符合現金定義的監管限制的銀行結餘)以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資，並構成本集團現金管理之不可或缺部分。

(o) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致流出經濟利益，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額之負債確認撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益或該金額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微則除外。僅以發生或並無發生一項或多項日後事件方可確定是否存在之可能責任，亦會披露為或然負債，除非流出經濟利益之可能性極微則作別論。

(p) 收入確認

客戶合約收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價，惟不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

貨品或服務之控制權乃於一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團履約時符合下列條件，貨品或服務之控制權於一段時間內轉移：

- 提供客戶同時取得並消耗的所有利益；
- 本集團履約時產生或提升由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有可執行權利就至今已完成的履約部分收取款項。

倘貨品或服務之控制權於一段時間內轉移，則收入於整個合約期間經參考完成履約責任的進度確認。否則，收入於客戶獲得貨品或服務之控制權的時間點確認。

4. 重要會計政策 (續)

(p) 收入確認 (續)

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉移貨品或服務的重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現值計量，並使用合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映之貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於付款與承諾的貨品或服務轉移之間的期限為一年或以下的合約，交易價不會於採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法時因重大融資成分之影響而調整。

(i) 銷售物業

物業銷售收入乃於相關物業落成並交付予客戶時確認，亦即客戶有能力指揮物業用途並取得物業絕大部分利益之時。在達到上述收入確認條件前向客戶收取之訂金視作合約負債，並在綜合財務狀況表計入流動負債。

本集團認為，由於合約中之付款與轉讓相關物業期間不足一年，因此銷售物業收取之預售所得款項不含重大融資成分，而本集團已應用可行權宜方法，不就任何重大融資成分調整交易價格。

就包含履約責任之合約（即在物業銷售合約中就本集團物業買家獲得之按揭貸款而向銀行提供財務擔保）而言，本集團應按照相對獨立之售價基準，在物業銷售與財務擔保撥備之間分配交易價格。本集團認為，按相對獨立之售價基準分配財務擔保撥備之影響並不重大，因此，就銷售物業而確認之所有客戶合約收入，其後已分配至已落成待售物業之銷售收入。

(ii) 項目管理服務收入

項目管理服務產生之收入乃於服務提供之會計期間確認。本集團對每個月提供的服務開立賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(p) 收入確認 (續)

(iii) 其他收入

經營租賃項下的租金收入按直線法於相關租期確認。

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

合約資產及負債

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的貨品或服務收取代價的權利 (尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即僅須待時間推移代價即需到期支付。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價 (或到期收取的代價款項)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

當(i)本集團根據相關服務合約完成物業開發但未獲建築師、測量師或客戶委任的其他代表核證；或(ii)客戶保留質保金以確保合約妥善履行時，則確認合約資產。先前確認為合約資產的任何金額在向客戶開具發票時重新分類為應收賬款。倘代價 (包括已收客戶墊款) 超過迄今根據產出法確認的收入，則本集團就差額確認合約負債。

與同一合約相關的合約資產及合約負債均按淨額基準入賬及列示。

合約成本

本集團須在當有關成本符合以下所有標準時，自履行合約所產生之成本確認資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係；
- (b) 有關成本令實體將用於履行 (或持續履行) 日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

已確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該成本相關之貨品或服務一致。資產須進行減值檢討。

4. 重要會計政策 (續)

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指僱員提供相關服務的年度呈報期末後十二個月內將全數結付的僱員福利 (離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假乃於應計予僱員時確認。將根據截至報告期末因僱員提供服務而產生的預估年假準備作出撥備。僱員可享有之病假及產假直至休假時方予以確認。

(iii) 退休計劃責任

本集團根據強制性公積金計劃條例之規定為合資格參與強積金計劃之僱員設立一個定額供款之強制性公積金退休福利計劃 (「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本工資之百分比而定，並於僱員提供服務後有權享有供款時列作開支確認。強積金計劃之資產由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開持有。本集團之供款於向強積金計劃供款時全數歸屬予僱員。

本集團於中國營運之附屬公司之僱員均須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。中國附屬公司須按其薪資成本之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款按中央退休金計劃之規定須予支付時即於損益賬中列支。

(r) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產 (需經過很長一段時間方可供作擬定用途或出售) 直接應佔之借款成本乃資本化為該等資產之部分成本。將有待用於該等資產之特定借款作為暫時投資所賺得之收入，會於資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於彼等產生期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(s) 外幣

編製集團內各實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)所進行之交易按交易當日匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以公允價值列賬及以外幣計值之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

於結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益確認。以公允價值列賬之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該期間計入損益賬，惟重新換算直接於其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團實體之資產及負債按各報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，而收支項目則按期內平均匯率換算，除非期內之匯率大幅波動，則按交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認並於權益內累計，載列於匯兌波動儲備項下(應佔非控股權益，如適用)。

(t) 政府補助

除非能合理確定本集團將符合有關附帶條件且將會收取有關補助，否則政府補助不予確認。

用於補償本集團所產生開支的補助金，會於開支產生的同一期間內有系統地計入損益確認為收入或於相關開支內扣減(如適用)。

倘應收政府補助乃用作補償已產生的開支或虧損或為向本集團提供並無未來相關成本的即時財務支援，則在應收期間計入損益，並確認為其他收入，而非減少相關開支。

4. 重要會計政策 (續)

(u) 關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：
- (i) 實體與本集團屬同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就員工福利設立之離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響或為實體(或實體之母公司)之主要管理層成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。
- (c) 某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：
- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
 - (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
 - (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（載述於附註4）時，董事須就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有所差異。

本公司就該等估計及相關假設持續進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則會於修訂估計期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

下文論述有關日後之主要假設及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，該等假設及不確定因素會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇減

本集團將發展中物業及已竣工之待售物業撇減至可變現淨值是基於對發展中物業及已竣工之待售物業可變現性的評估。本集團委聘獨立合資格專業估值師就發展中物業及已竣工之待售物業進行估值以釐定可變現淨值。此外，在釐定可變現淨值時，本集團已計及進行銷售所需的成本，按現有成本數據及過往經驗估計發展中物業直至竣工所產生之成本以及按過往經驗及當時之市況估計銷售淨值。倘直至竣工所產生之成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇減至可變現淨值。當事件或情況發生變化時顯示有關資產的賬面結餘可能不會按所列金額變現，則撇減須列賬。識別撇減需運用判斷及估計。倘情況出現變動而導致釐定可變現淨值原有估計有所變動，其將影響發生變動期間之發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及撇減。於二零二三年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣196,479,000元（二零二二年：港幣484,730,000元）及港幣268,489,000元（二零二二年：港幣305,212,000元）。

5. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(b) 日後收購土地使用權之按金

本集團釐定收購土地使用權或物業發展(作銷售目的)之已付按金是否存在減值。已付予獨立第三方之有抵押及無抵押按金乃基於相關協議所訂明之經協定條款作出。當有事件或情況發生變化顯示有關收購事項可能不會完成，且按金為不可收回時，則會就按金確認減值虧損。管理層已委派一隻業務團隊負責監管收購過程，以保障按金的價值。倘將予收購之土地使用權之可收回金額被識別及評估為低於已付按金之賬面值，則會確認減值虧損。

於二零二三年三月三十一日，日後收購土地使用權之按金(計入預付款、按金及其他應收款)之賬面值為港幣3,640,905,000元(二零二二年：港幣3,799,283,000元)。進一步詳情載列於附註26。

(c) 應收款之估計減值

根據香港財務報告準則第9號就計量所有類別的財務資產的減值虧損均須作出判斷，尤其是於釐定減值虧損時估計未來現金流量的金額及時間以及評估大幅增加的信貸風險。該等估計由多項因素所帶動，其變動可能致使不同水平的撥備。

於各報告期末，本集團透過比較報告日期與初始確認日期之間的預計年期所發生的違約風險，評估自初始確認起信貸風險是否大幅增加。就此而言，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括定量及定性之資料，並包括前瞻性分析。

於二零二三年三月三十一日，應收聯營公司及合資企業款項為港幣331,353,000元(二零二二年：港幣363,816,000元)及其他應收款為港幣1,587,375,000元(二零二二年：港幣2,072,664,000元)。

(d) 發展中物業建築成本之確認及分配

物業之發展成本作為在建階段之發展中物業入賬，並將於竣工後轉撥為已竣工之待售物業。此等成本之分攤將於確認物業銷售後在綜合損益及其他全面收益表內確認。在最後繳付發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，本集團按建築進度預提該等成本，並由管理層評估。

在發展物業時，本集團可分期發展項目。與發展其中一期直接有關之指定成本乃入賬為該期成本。各期共同分攤之成本乃按比例於每期之估計可銷售面積分攤至個別發展期。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(d) 發展中物業建築成本之確認及分配 (續)

倘最後繳付成本及有關成本分攤基準與初期估計有所差異，則該等變動將會影響吸收所產生的成本變動之未來數年之損益。

(e) 土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值額徵收，即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支）。

本公司在中國從事物業發展業務之附屬公司均須繳納土地增值稅，其將計入稅項開支中。然而，在中國各個城市實施的土地增值稅各有差異，而本集團尚未完成與有關之稅務機關的若干土地增值稅報稅表結算。因此，在釐定土地增值額及相關應課稅款時須作出重大判斷，而無法確定最終釐定之土地增值稅在中國物業發展業務的一般過程中為常見情況。本集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅負債。倘該等土地增值稅事項之最終稅款結果與估計及列賬金額有所差異，該等差異將於作出確定期間對稅項開支及土地增值稅撥備構成影響（計入應付稅金中）。

6. 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（「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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

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：										
分部虧損	(418,083)	(1,001,688)	(14,867)	(19,495)	(817)	(2,316)	-	-	(433,767)	(1,023,499)
財務成本									(22,741)	(99,320)
利息收入									2,445	23,318
已回收利息開支									-	72,570
匯兌(虧損)收益淨額									(799)	1,270
應佔合資企業之虧損									-	(989)
應佔聯營公司之虧損									-	(832)
其他未分配開支淨額									(24,365)	(58,136)
除稅前虧損									(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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

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。

其他分類資料

包括在分類虧損計量之金額：

	物業發展		物業投資		項目管理服務		項目投資服務		未分配		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	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	105	1,201	-	-	37	106	-	-	647	822	789	2,129
使用權資產折舊	401	2,036	-	-	-	-	-	-	787	833	1,188	2,869
就已竣工待售物業確認之減值虧損	8,532	19,962	-	-	-	-	-	-	-	-	8,532	19,962
就其他應收款確認之減值虧損，淨額	319,856	414	-	-	-	-	-	-	-	-	319,856	414
就發展中物業確認之減值虧損	11,451	494,060	-	-	-	-	-	-	-	-	11,451	494,060
視作出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208	-	208
出售附屬公司之虧損	-	9,870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,870
出售物業、廠房及設備之虧損	322	123	-	11,854	-	-	-	-	-	-	322	11,977
交出土地之虧損	-	408,224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	408,224
註銷附屬公司時撤銷資產及負債之虧損	3,643	11,425	-	-	-	-	-	-	-	(1,462)	3,643	9,963
撥回其他應付款	(14,515)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(14,517)	-
撇銷其他應收款	-	2,155	-	-	-	-	-	-	-	9,392	-	11,547

主要客戶之資料

本集團並無任何主要客戶是單一外界客戶並於兩個年度為本集團帶來超過收入的10%。

地域資料

本集團之非流動資產 (不包括應收聯營公司及合資企業款項、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遞延稅項資產) 之資料 (根據資產之地理位置釐定) 如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
中國 (常駐)	271,546	293,869
香港	145,413	154,791
	416,959	448,660

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

7. 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
	211,406	6,741

於二零二三年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履約責任的交易價總額為港幣2,303,000元（二零二二年：港幣190,387,000元），該金額指預期將於一年內確認的收入。本集團將於履約責任完成後一年內確認預期收入。

8. 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9(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
	17,297	96,700

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

9. 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
	90,900	179,846
減：合資格資產資本化之款項	(68,159)	(80,526)
	22,741	99,320

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26(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清。

10. 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	—	4,683
遞延稅項 (附註33)	(60,281)	(8,814)
年內稅項總抵免	(60,281)	(4,131)

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

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。

年內稅項抵免可與綜合損益及其他全面收益表所示之除稅前虧損對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前虧損	(479,227)	(1,085,618)
按法定稅率25%計算之稅項	(119,807)	(271,404)
毋須課稅收入之稅項影響	(3,825)	(4,913)
不可扣稅開支之稅項影響	39,754	231,860
未確認稅項虧損之稅項影響	24,101	39,234
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(5)	(2,593)
應佔聯營公司虧損之稅項影響	-	208
應佔合資企業虧損之稅項影響	-	247
	(59,782)	(7,361)
中國土地增值稅	-	4,683
中國土地增值稅之所得稅影響	-	(1,170)
遞延稅項抵免	(499)	(283)
年內稅項抵免	(60,281)	(4,131)

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

11. 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 (附註16)	907	2,388
減：合資格資產資本化之款項	(118)	(259)
	789	2,129
員工成本：		
薪金及其他福利 (包括董事酬金—附註12)	37,261	44,513
退休金計劃供款	1,925	3,449
減：政府補助 ^⑥	(288)	—
減：合資格資產資本化之款項	(1,973)	—
	36,925	47,962
總租金收入	(4,296)	(4,624)
減：支出費用	670	546
租金收入淨額	(3,626)	(4,078)

^⑥ 於本年度，已獲取由香港特別行政區政府在防疫抗疫基金下推出的保就業計劃 (「保就業計劃」) 的政府補助港幣 288,000 元 (二零二二年：零)，以支付本集團僱員的薪資。根據保就業計劃，本集團須承諾將該等補助用作薪酬開支，且於指定期間內不會將僱員人數減至低於規定水平。本集團並無其他與本計劃有關的未履行承諾。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

11. 除稅前虧損 (續)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	1,450	1,480
— 非審計服務	500	140
已售出竣工物業之成本	261,403	2,610
使用權資產折舊 (附註18)	1,188	2,869
捐贈	—	61
就已竣工待售物業確認之減值虧損*	8,532	19,962
就其他應收款確認之減值虧損，淨額 [^]	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*	—	11,547

* 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(26(a)(ii))所述的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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金

按適用上市規則及公司條例規定而披露之本年度董事及董事總經理酬金列載如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二三年三月三十一日止年度				
執行董事				
江鳴先生	-	1,826	-	1,826
李靈博士	-	1,284	69	1,353
林振新先生	-	914	-	914
夏向龍先生 ¹	-	386	16	402
童新華女士 ²	-	968	79	1,047
	-	5,378	164	5,542
非執行董事				
邱貴忠先生	50	-	-	50
周夕亞先生	50	-	-	50
	100	-	-	100
獨立非執行董事				
黃西華先生	130	-	-	130
黃繼昌先生	130	-	-	130
楊建剛先生	130	-	-	130
	390	-	-	390
	490	5,378	164	6,032

¹ 夏向龍先生於二零二二年五月二十三日辭任執行董事。

² 童新華女士於二零二二年五月二十三日獲委任為執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金 (續)

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二二年三月三十一日止年度				
執行董事				
江鳴先生	-	2,689	-	2,689
李霆博士	-	1,942	134	2,076
林振新先生	-	924	-	924
夏向龍先生	-	2,766	136	2,902
	-	8,321	270	8,591
非執行董事				
邱貴忠先生	50	-	-	50
周夕亞先生	13	-	-	13
	63	-	-	63
獨立非執行董事				
黃西華先生	130	-	-	130
黃繼昌先生	130	-	-	130
楊建剛先生	130	-	-	130
	390	-	-	390
	453	8,321	270	9,044

上表所列執行董事之酬金為彼等與本公司及本集團管理事宜相關服務之報酬。上表所列獨立非執行董事及非執行董事之酬金乃為彼等擔任本公司董事之報酬。

江鳴先生為董事總經理，於兩個年度出任本公司之行政總裁，其於上文披露之酬金包括其出任董事總經理提供服務之酬金。

年內並無任何安排可導致任何一位董事放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

13. 五位最高薪酬人士

本年度內五位最高薪酬人士中包括三位(二零二二年：三位)董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註12內。其餘兩位(二零二二年：兩位)人士薪酬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪金及其他福利	3,679	4,397
退休金計劃供款	26	36
	3,705	4,433

彼等的薪酬介乎以下範圍：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	-
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	-	1
	2	2

本集團於兩個年度概無向五位最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵或作為失去職位之補償。

14. 分派

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)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15. 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。

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值					
二零二一年四月一日	248,576	37,739	13,666	10,318	310,299
匯率調整	2,174	1,322	459	333	4,288
增加	239	380	185	-	804
出售	(46,814)	-	(89)	(171)	(47,074)
出售附屬公司	(6,165)	-	(488)	-	(6,653)
重估調整	(2,233)	-	-	-	(2,233)
轉撥自投資物業(附註17)	2,208	-	-	-	2,208
於二零二二年三月三十一日及					
二零二二年四月一日	197,985	39,441	13,733	10,480	261,639
匯率調整	(2,700)	(2,405)	(804)	(588)	(6,497)
增加	-	203	-	142	345
出售	(468)	(982)	(2,030)	(3,735)	(7,215)
重估調整	(6,896)	-	-	-	(6,896)
於二零二三年三月三十一日					
	187,921	36,257	10,899	6,299	241,376
包括					
按成本值	-	36,257	10,899	6,299	53,455
按估值	187,921	-	-	-	187,921
	187,921	36,257	10,899	6,299	241,376

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

	租賃土地及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
累計折舊					
二零二一年四月一日	-	34,621	11,671	6,747	53,039
匯率調整	9	1,203	388	220	1,820
年內撥備	514	393	700	781	2,388
出售時撇除	-	-	(21)	(12)	(33)
出售附屬公司時撇除	-	-	(153)	-	(153)
重估調整	(523)	-	-	-	(523)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	-	36,217	12,585	7,736	56,538
匯率調整	-	(2,199)	(716)	(419)	(3,334)
年內撥備	196	104	209	398	907
出售	-	(982)	(1,970)	(2,658)	(5,610)
重估調整	(196)	-	-	-	(196)
於二零二三年三月三十一日	-	33,140	10,108	5,057	48,305
賬面值					
於二零二三年三月三十一日	187,921	3,117	791	1,242	193,071
於二零二二年三月三十一日	197,985	3,224	1,148	2,744	205,101

本集團之土地及樓宇於二零二三年及二零二二年三月三十一日由與本集團並無關連之獨立專業估價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。

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。

16. 物業、廠房及設備 (續)

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；對此估值法之最重大輸入數據為每平方米之價格。年內，估值技術並無變動。

下表所提供之資料有關釐定該等租賃土地及樓宇之公允價值之方式 (尤其是所使用之估值技術及輸入數據)，以及根據公允價值計量輸入數據之可觀察程度將公允價值計量分類為一至三級之公允價值等級。

於綜合財務狀況表

內本集團所持有之
租賃土地及樓宇

公允價值

估值技術

無法觀察輸入數據

無法觀察輸入

數據之範圍

無法觀察輸入數據

與公允價值的關係

於香港之租賃土地及樓宇 港幣145,000,000元 (二零二二年： 港幣154,006,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣363,110元－ 港幣378,093元 (二零二二年： 港幣371,290元－ 港幣387,092元)	每平方米價格越高， 公允價值越高
於中國之租賃土地及樓宇 港幣42,921,000元 (二零二二年： 港幣43,979,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣14,406元－ 港幣66,264元 (二零二二年： 港幣13,400元－ 港幣56,962元)	每平方米價格越高， 公允價值越高

年內，第三級並無任何轉入或轉出。

董事認為，若干中國物業之租賃土地及樓宇項目不能作出可靠分配，因此全額分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本值減累計折舊列賬，則其於二零二三年三月三十一日之賬面值為港幣94,592,000元 (二零二二年：港幣96,868,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	78,785	77,718
轉撥至物業、廠房及設備 (附註16)	-	(2,208)
匯率調整	(5,796)	3,275
年終數	72,989	78,785

本集團於二零二三年及二零二二年三月三十一日投資物業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。

有關估值已考慮來自該等物業之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之近期市場交易價格。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。市值租金亦可參考有關鄰近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。

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	估值技術	無法觀察輸入 數據範圍或加權平均數	無法觀察輸入數據 與公允價值的關係
於中國的按公允價值計量 港幣72,989,000元 (二零二二年：港幣78,785,000元) 的投資物業	收入法	復歸收益率4%-4.25% (二零二二年：4%-4.25%)	復歸收益率越高， 公允價值越低

於估計物業之公允價值時，物業之目前用途乃屬最高及最佳用途。投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。上表載列期初及期末的公允價值結餘對賬。於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度末持有的投資物業的公允價值並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

18. 使用權資產

	土地使用權 (附註) 港幣千元	物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年四月一日	12,989	2,401	15,390
折舊	(833)	(2,036)	(2,869)
租賃修訂之影響	–	613	613
匯率調整	533	66	599
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	12,689	1,044	13,733
折舊	(787)	(401)	(1,188)
終止租賃	–	(568)	(568)
匯率調整	(932)	(75)	(1,007)
於二零二三年三月三十一日	10,970	–	10,970

附註： 土地使用權包括購入權利以使用若干土地（全部位於中國且由本集團用作其本身之辦公室）的成本。

19. 於合資企業之權益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於合資企業之投資成本，非上市 應佔收購後虧損及其他全面收益	148,502 (8,573)	160,294 (9,253)
	139,929	151,041
應收合資企業款項，扣除預期信貸虧損	251,369	271,117

以下實體已使用權益法列入綜合財務報表：

合資企業之名稱	業務架構形式	註冊成立 及營運地點	本集團持有 註冊資本百分比 (附註a)		本集團應佔比率				主要業務
					投票權		溢利分派 (附註b)		
			二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	
非上市 北京匯超房地產開發有限公司 (「北京匯超」)	註冊成立	中國	40%	40%	40%	40%	40%	40%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

19. 於合資企業之權益 (續)

附註：

- (a) 根據有關合約協議，本集團與其他合資企業夥伴擁有就上文所載公司之共同控制權 (相關活動之決策須獲分佔控制權的各方一致同意)，故該公司列作一間合資企業。
- (b) 本集團有權按本集團之溢利分配比率分佔該合資企業之經營業績。
- (c) 於二零二三年三月三十一日，董事認為，應收合資企業款項構成本集團在合資企業的部分淨投資。因此，應收合資企業款項港幣251,369,000元為非貿易、免息，且其中港幣114,232,000元須以合資企業之第三方合夥人實益擁有的北京匯超11%股權作抵押，入賬列作於二零二三年三月三十一日之非流動資產。
- (d) 於二零二二年三月三十一日，應收合資企業款項港幣271,117,000元為非貿易、免息及須於提出要求時償還，其中港幣123,303,000元以合資企業之第三方合夥人實益擁有的北京匯超11%股權作抵押。董事認為，港幣123,303,000元預期將不會於報告期末後十二個月內還款，因此入賬列作非流動資產。

北京匯超之財務資料概述：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
流動資產	3,335,575	3,600,439
非流動資產	400	436
流動負債	(3,188,273)	(3,441,445)
非流動負債	(280,533)	(302,808)
上述金額包括：		
-現金及現金等值	25	27
-流動財務負債 (不包括應付賬款)	224,329	242,045
-非流動財務負債 (不包括應付賬款)	157,972	170,516
收入	-	-
年內虧損及全面收益總額	1	2,472
折舊	-	50

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團並無收取北京匯超任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於聯營公司之投資成本，非上市	12,779	13,793
應佔收購後虧損及其他全面收益	(12,779)	(13,793)
	-	-
應收聯營公司款項，扣除預期信貸虧損	79,984	92,699

下列實體已使用權益法計入綜合財務報表：

聯營公司之名稱	業務 架構形式	註冊成立 及營運地點	佔註冊資本百分比				所持投票權之百分比		主要業務
			本集團之實際權益		由一間附屬公司持有		二零二三年	二零二二年	
			二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	
非上市									
重慶市沿科實業有限公司	註冊成立	中國	35%	35%	35%	35%	40%	40%	物業發展
星工場(深圳)文化傳播有限公司 (「星工場深圳」)	註冊成立	中國	20.4%	20.4%	25.5%	25.5%	33%	33%	電子商務

附註：

- 於二零二三年三月三十一日，董事認為，應收聯營公司款項構成本集團在聯營公司的部分淨投資。因此，應收聯營公司款項港幣79,984,000元為非貿易、無抵押及免息，入賬列作於二零二三年三月三十一日之非流動資產。
- 於二零二二年三月三十一日，應收聯營公司款項港幣92,699,000元為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- 截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團已終止確認其應佔上述聯營公司的虧損港幣66,234,000元(二零二二年：港幣71,494,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

21. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非上市證券：		
會所會籍債券 (附註a)	2,960	2,960
股本證券 (附註b)	60,653	65,469
	63,613	68,429

附註：

(a) 指於香港非上市會所會籍債券之投資。

(b) 股本證券包括：

- (i) 廣州海涌房地產有限公司12%之股權，成本為人民幣12,000,000元。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國發展房地產。
- (ii) 深圳市人才創新創業三號二期股權投資基金合夥企業(有限合夥) 9.14%之股權，成本為人民幣30,000,000元。此乃一間於中國註冊成立的有限合夥企業，其主要業務為證券投資。此項投資已予抵押，作為本集團其他借款的擔保(附註31(a))。
- (iii) 廣州沿海綠色家園投資發展有限公司8%股權，投資成本為人民幣8,000,000元。彼為於中國註冊成立之私人實體，並於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度處於休眠狀態。
- (iv) 深圳市中小擔人才股權投資基金管理有限公司5.03%之股權，成本為人民幣1,633,507元。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國投資控股。其亦為深圳市人才創新創業三號二期股權投資基金合夥企業(有限合夥)的股東之一。
- (v) 匯信保數字科技(上海)有限公司10.0%之股權，成本為人民幣3,000,000元。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國投資控股。

(c) 本集團將其於會所會籍債券及指定股本證券的投資分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產，原因為該等投資持作戰略用途。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，該等投資並無產生股息收入。

22. 以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產

本集團以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產為銀行發行的投資理財產品。於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，該等投資的公允價值均與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

23. 附抵押銀行存款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
抵押予銀行存款的用途：		
授予本集團之銀行融資	-	98,642
授予本集團發展之若干物業買家之按揭貸款融資	904	975
	904	99,617

就授予本集團發展之若干物業之買家按揭貸款融資而抵押的銀行存款，該等抵押予銀行之銀行存款將於向買家簽發產權證後獲解除，而本集團就其所獲授銀行融資，需向銀行償還銀行存款之相關銀行借款時獲解除。該等附抵押銀行存款將於一年內獲解除，及固定年利率為0.3%至1.1%（二零二二年：0.3%至1.1%）。

24. 發展中物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	484,730	1,339,330
匯率調整	(21,639)	47,453
增加	-	231
轉撥至已竣工之待售物業	(255,161)	-
年內已確認減值虧損（附註11）	(11,451)	(494,060)
交出土地之虧損（附註11）	-	(408,224)
年終數	196,479	484,730

賬面值為港幣196,479,000元（二零二二年：港幣484,730,000元）之發展中物業預計自報告期末起十二個月後不會竣工，故不可供出售。

於二零二三年三月三十一日，計入發展中物業之土地租賃權益為港幣196,479,000元（二零二二年：港幣225,112,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

25. 已竣工待售物業

本集團之已竣工待售物業位於中國，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地使用權成本、所產生之發展開支、其他直接應佔開支及（倘適用）資本化之借款成本。可變現淨值乃管理層基於現行市場價格按個別物業基準釐定之物業之估計售價減銷售所需成本。

於二零二三年三月三十一日，計入本集團已竣工待售物業之人民幣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））已用於結清附註29所披露之賠償。

26. 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
	5,284,847	5,949,827

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）。

天津和諧家園於中國天津市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：零）。應收代價之預期信貸虧損詳情載於附註39(b)(ii)。

26. 預付款、按金及其他應收款 (續)

附註：(續)

- (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。

27. 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		二零二二年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0至30日	1,996	2	2,577	3
61至90日	-	-	10	-
90日以上	83,570	98	92,524	97
	85,566	100	95,111	100

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

28. 合約負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	190,387	171,992
年初確認計入合約負債之收益導致合約負債減少	(174,499)	–
年內確認收益導致合約負債減少	(20,173)	–
年內預收預售物業（其履約責任尚未完成）導致合約負債增加	20,173	10,961
匯率調整	(13,585)	7,434
年終數	2,303	190,387

本集團於客戶簽訂買賣協議時收取客戶按金。本集團通常預收主要來自物業銷售的履約責任付款。按金導致合約負債直至客戶取得已竣工待售物業的控制權時方予以確認。

截至二零二三年三月三十一日止年度，當恒祥房地產開發有限公司（「恒祥房地產」）持有開發項目取得所需的所有證書時，已竣工待售物業的控制權移交予客戶，約港幣194,672,000元的結餘變現為收益。合約負債的剩餘結餘預計將於一年內變現為收益。

29. 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
	2,136,430	2,140,003

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

29. 其他應付款及應計負債 (續)

附註：

- (a) 其他應付款及其他應計經營開支包括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26(b)。

30. 租賃負債

租賃合約一般是固定期限的。租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制，惟租賃資產不得用作借款用途的抵押。

本集團租賃負債之變動分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	1,056	2,576
利息開支	10	170
租賃付款	(468)	(2,374)
終止租賃	(522)	-
租賃修訂之影響	-	613
匯率調整	(76)	71
年終數	-	1,056

截至二零二三年三月三十一日止年度，租賃(包括短期租賃)之現金流出總額為約港幣1,508,000元(二零二二年：港幣3,188,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

31. 付息之銀行及其他借款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	202,535	281,283
其他借款－有抵押	79,963	–
	282,498	281,283
非流動		
銀行借款－有抵押	1,113,718	1,350,612
	1,396,216	1,631,895

於報告期末，本集團的銀行及其他借款須於下列期間償還：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行借款		
按要求的	65,000	161,926
一年內	137,535	119,357
超過一年，但不超過二年	–	148,457
超過五年	1,113,718	1,202,155
	1,316,253	1,631,895
其他借款		
一年內	79,963	–
	1,396,216	1,631,895

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 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5,483,145,000元（二零二二年：港幣5,918,546,000元），其中港幣1,113,718,000元（二零二二年：港幣1,202,155,000元）已使用。融資僅限用於上衝項目。
- (b) 於二零二三年三月三十一日，本集團自一間中國金融機構獲得其他借款約港幣79,963,000元，須於報告日期後一年內償還，並以下列資產及人士共同作擔保：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣32,514,000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) 來自主要股東的個人擔保及資產。
- (c) 於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團之全部銀行借款及融資乃以下列資產及人士作擔保：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣154,556,000元（二零二二年：港幣164,883,000元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣10,970,000元（二零二二年：港幣12,689,000元）之若干使用權資產；
- (iii) 於二零二二年三月三十一日，本集團賬面總值約為港幣98,642,000元之若干銀行存款；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣71,048,000元（二零二二年：港幣76,689,000元）之若干投資物業；
- (v) 本集團賬面總值約為港幣3,640,905,000元（二零二二年：港幣3,799,283,000元）之若干日後收購土地使用權的按金；
- (vi) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；
- (vii) 來自第三方的公司擔保；及
- (viii) 來自主要股東的個人擔保及資產。
- (d) 本集團以人民幣（各集團實體之功能貨幣）以外之貨幣計值之借款載列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
美元	-	77,800
港幣	65,000	84,126
	65,000	161,926

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

附註：(續)

(e) 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：

	二零二三年 借款 港幣千元		利率	二零二二年 借款 港幣千元		利率
定息借款	79,963		12.00%	98,642		10.80%
浮息借款	1,316,253	2.83%至7.92%		1,533,253	2.32%至7.00%	

浮息借款之實際利率乃在香港銀行同業拆息率(「香港銀行同業拆息率」)及中國人民銀行(「中國人民銀行」)利率基礎上加上某一指定利率(二零二二年：倫敦銀行同業拆息率(「倫敦銀行同業拆息率」)、香港銀行同業拆息率及中國人民銀行利率加某一指定利率)。

32. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二三年三月三十一日每股面值 港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二三年三月三十一日每股面值 港幣0.10元之普通股	4,146,020,285	414,602

33. 遞延稅項資產(負債)

遞延所得稅資產及負債分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
遞延所得稅資產	51,034	115,420
遞延所得稅負債	(22,972)	(145,738)
	28,062	(30,318)

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

33. 遞延稅項資產(負債) (續)

遞延所得稅淨額變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	(30,318)	(49,207)
年內計入損益，淨額	60,281	8,814
年內計入其他全面收益	1,675	11,835
匯率調整	(3,576)	(1,760)
年終數	28,062	(30,318)

遞延所得稅資產及負債於本年度及上年度之變動如下：

遞延所得稅資產(負債)：

	業務合併 (附註a) 港幣千元	投資物業 公允價值調整 港幣千元	未變現溢利 港幣千元	中國附屬公司 未分配溢利 (附註b) 港幣千元	其他 (附註c) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年四月一日	(119,099)	(203)	55,324	(20,566)	35,337	(49,207)
匯率調整	(5,248)	-	3,191	(905)	1,202	(1,760)
年內計入損益，淨額	-	-	-	283	8,531	8,814
年內計入其他全面收益	-	-	-	-	11,835	11,835
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	(124,347)	(203)	58,515	(21,188)	56,905	(30,318)
匯率調整	8,039	-	(1,039)	1,198	(11,774)	(3,576)
年內計入(扣除自)損益，淨額	113,030	-	(57,476)	499	4,228	60,281
年內計入其他全面收益	-	-	-	-	1,675	1,675
於二零二三年三月三十一日	(3,278)	(203)	-	(19,491)	51,034	28,062

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

33. 遞延稅項資產(負債)(續)

附註：

- (a) 指於業務合併項下收購附屬公司時，因對發展中物業之賬面值作出公允價值調整而產生之暫時差異之稅務影響。
- (b) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的新企業所得稅法實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預提所得稅。5%的較低預扣稅率可適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司的直接控股公司。就本集團於中國成立之附屬公司需繳付預扣稅之預期未匯付盈利之應付預扣稅確認遞延稅項負債。本集團有關確認預扣稅產生的遞延稅項負債的政策為附屬公司全部盈利的5%。
- 於報告期末，遞延稅項抵免港幣499,000元(二零二二年：港幣283,000元)已於年內就中國附屬公司的未分派溢利確認。
- (c) 指就出售若干物業釐定會計溢利及應課稅溢利所產生之暫時差異以及資本化利息開支及其他物業開發成本之稅務影響。
- (d) 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣218,874,000元(二零二二年：港幣364,231,000元)可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於五年內逐漸屆滿之虧損港幣122,239,000元(二零二二年：港幣267,686,000元)。其他虧損將無限期結轉。

34. 出售附屬公司

- (a) 於二零二零年十月二十日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以出售沿海綠色家園發展(深圳)有限公司(或「附屬公司A」)(本公司從事物業投資之全資附屬公司)之全部股權，代價為人民幣4,000,000元(相當於約港幣4,932,000元)。是次出售於二零二二年一月十九日完成。
- (b) 於二零二一年十二月六日，本集團與星工場(深圳)(或「附屬公司B」)之其他股東訂立股東協議，據此，其他股東同意向附屬公司B(本集團擁有51%之前附屬公司)之註冊資本進行額外注資。於額外注資後，本集團於附屬公司B的權益減少至20.4%，而附屬公司B成為本公司之聯營公司。是次注資於二零二一年十二月十三日完成。
- (c) 有關出售附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析如下：

港幣千元

已收現金代價	4,932
出售之現金及銀行結餘	(3,718)
出售附屬公司之相關現金及現金等值之淨流入	1,214

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

34. 出售附屬公司 (續)

(d) 出售附屬公司之影響概述如下：

	附屬公司A 港幣千元	附屬公司B 港幣千元	總計 港幣千元
物業、廠房及設備	6,182	318	6,500
已竣工待售物業	6,402	–	6,402
現金及現金等值	2,660	1,058	3,718
預付款、按金及其他應收款	1,962	2,353	4,315
預付稅項	398	–	398
應計負債及其他應付款	(56)	(1,689)	(1,745)
應付稅金	(2,746)	–	(2,746)
所出售淨資產	14,802	2,040	16,842
總代價	4,932	–	4,932
保留股權之公允價值	–	846	846
減：所出售淨資產	(14,802)	(2,040)	(16,842)
加：應佔非控股權益款項	–	986	986
出售／視作出售附屬公司虧損	(9,870)	(208)	(10,078)

截至二零二二年三月三十一日止年度，一間已出售附屬公司之應佔除稅後虧損港幣1,232,000元已計入本集團之綜合損益及其他全面收益表。

除已取得出售附屬公司權益之代價外，已出售附屬公司對本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經營、投資及融資現金流量並無重大貢獻。

(e) 於二零二一年五月十一日，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團同意將原為本集團全資附屬公司之沿海數據發展(深圳)有限公司之20%股權出售予該等獨立第三方，代價為人民幣1,000,000元(相當於港幣1,183,000元)。出售事項已於二零二一年六月八日完成。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

35. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租賃經商議達成由一個月至超過五年不等期限之租期及固定租金。租賃條款一般亦規定租客須支付保證按金及可因應當時之現行市況而定期調整租金。

於報告期末，本集團已與租客訂立合約，未來之最低租賃付款如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	4,300	3,642
於一年後但二年內	3,035	529
於二年後但三年內	361	543
於三年後但四年內	321	385
於四年後但五年內	321	339
五年後	721	1,103
	9,059	6,541

36. 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款。於報告期末之現金及現金等值（如綜合現金流量表所示）可與綜合財務狀況表內之相關項目對賬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
現金及銀行結餘	156,669	251,158
減：受限制銀行結餘	—	(3,706)
	156,669	247,452

銀行結餘按每年介乎0.01%至0.35%（二零二二年：0.01%至0.35%）的市場利率計息。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

37. 非控股權益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	(62,658)	72,771
出售一間附屬公司之部分股權	-	1,183
視作出售於完成後成為一間聯營公司之附屬公司之股權	-	(986)
非控股權益應佔本年度全面收益總額	9,299	(135,626)
年終數	(53,359)	(62,658)

恒祥房地產，一間本公司擁有86%（二零二二年：86%）權益的附屬公司，擁有重大非控股權益。下文呈列恒祥房地產非控股權益（集團內部抵銷前）之財務資料概要：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	(203,689)	-
本年度（溢利）虧損	(55,270)	905,110
本年度全面收益總額	(55,270)	905,110
本年度（溢利）虧損分配予非控股權益	(7,738)	126,715
經營活動所得之現金淨額	8,705	2,116
投資活動所得之現金淨額	361	2
融資活動所用之現金淨額	(7,062)	(3,150)
現金及現金等值增加（減少）淨額	2,004	(1,032)

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

37. 非控股權益 (續)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
流動資產	14,554	271,956
非流動資產	119	515
流動負債	(521,162)	(756,983)
非流動負債	-	(121,712)
負債淨額	(506,489)	(606,224)
累計非控股權益	(65,376)	(80,201)

38. 融資活動產生之負債之對賬

	附息之銀行 及其他借款 (附註31) 港幣千元	欠付本公司 一名主要 股東款項 (附註40(a)) 港幣千元	租賃負債 (附註30) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年四月一日	2,895,739	220,876	2,576	3,119,191
融資現金流量變動：				
新增銀行及其他借款	688,542	-	-	688,542
償還銀行及其他借款	(457,884)	-	-	(457,884)
已付利息	(107,106)	-	-	(107,106)
償還租賃負債之本金	-	-	(2,374)	(2,374)
償還本公司一名主要股東	-	(48,614)	-	(48,614)
	123,552	(48,614)	(2,374)	72,564
其他變動：				
利息開支	107,106	-	170	107,276
抵銷已收取之擔保股息 (附註26(a)(i))	(1,604,173)	-	-	(1,604,173)
租賃修訂之影響	-	-	613	613
匯率調整	109,671	8,621	71	118,363
	(1,387,396)	8,621	854	(1,377,921)
於二零二二年三月三十一日	1,631,895	180,883	1,056	1,813,834

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

38. 融資活動產生之負債之對賬 (續)

	附息之銀行 及其他借款 (附註31) 港幣千元	欠付本公司 一名主要 股東款項 (附註40(a)) 港幣千元	租賃負債 (附註30) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年四月一日	1,631,895	180,883	1,056	1,813,834
融資現金流量變動：				
新增銀行及其他借款	79,963	-	-	79,963
償還銀行及其他借款	(207,503)	-	-	(207,503)
已付利息	(90,890)	-	-	(90,890)
償還租賃負債之本金	-	-	(458)	(458)
償還租賃負債之利息	-	-	(10)	(10)
本公司一名主要股東墊款	-	1,856	-	1,856
	(218,430)	1,856	(468)	(217,042)
其他變動：				
利息開支	90,890	-	10	90,900
終止租賃	-	-	(522)	(522)
匯率調整	(108,139)	(13,311)	(76)	(121,526)
	(17,249)	(13,311)	(588)	(31,148)
於二零二三年三月三十一日	1,396,216	169,428	-	1,565,644

39. 財務風險管理

本集團之主要財務工具包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產、其他應收款、應收聯營公司及合資企業款項、附抵押銀行存款、現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款、欠付本公司一名主要股東款項及附息之銀行及其他借款。該等財務工具詳情於相關附註披露。與該等財務工具相關之風險包括貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

(a) 財務風險因素

貨幣風險

本集團之其他應收款、應收聯營公司及合資企業款項、現金及銀行結餘、其他應付款、欠付本公司一名主要股東款項及銀行借款以港幣及美元(有別於有關集團實體之功能貨幣)計值,因此令本集團承受外幣風險。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。管理層透過監控外匯匯率變動管理其外幣風險,並將於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

貨幣風險 (續)

本集團於報告日期以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	資產		負債	
	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
港幣	75,931	59,641	221,572	115,329
美元	2,599	2,893	-	77,800

敏感度分析

下表詳列本集團對人民幣兌港幣及美元升值5% (二零二二年：5%) 之敏感度。5% (二零二二年：5%) 為內部向主要管理人員報告外幣風險時所使用之敏感度比率，乃管理層對外匯匯率合理之可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未償還貨幣項目，並於報告期末就5% (二零二二年：5%) 之外匯匯率變動作出換算調整。下列正數表示人民幣兌相關外幣升值所導致之本年度虧損減少 (二零二二年：虧損減少)。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零二二年：5%)，將會對本年度虧損 (二零二二年：虧損) 構成相等及相反之影響。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
港幣		
本年度虧損增加／減少	7,282	2,784
美元		
本年度虧損增加／減少	(131)	(3,745)

管理層認為，由於年末風險並不反映年內風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

39. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

利率風險

本集團就固定利率銀行及其他借款承受公允價值利率風險。本集團亦主要就浮動利率銀行及其他借款承受現金流量利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團之美元、港幣及人民幣計值銀行及其他借款就倫敦銀行同業拆息率、香港銀行同業拆息率及中國人民銀行釐定之利率所產生之波動。管理層認為，由於銀行利率處於低水平，就附抵押銀行存款及銀行結餘承受之利率風險並不重大。本集團於年內並無訂立任何衍生合約對沖其現金流量及公允價值利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

下表詳述本集團於倫敦銀行同業拆息率、香港銀行同業拆息率及中國人民銀行釐定之利率上升及下降100個基點(二零二二年：100個基點)的情況下之敏感度。100個基點為於內部向主要管理人員報告利率風險時所採用之敏感度比率，其代表管理層對利率合理之可能變動之評估。敏感度分析僅包括浮息銀行及其他借款(假設整個年度之報告期末未償還負債款項未獲結付)。以下正值表明利率上升時虧損之增加值。當利率下降，則會對本年度虧損構成相等及相反影響。

管理層認為，由於年末風險並不反映年內之風險，故敏感度分析並不能代表利率風險。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
倫敦銀行同業拆息率		
本年度虧損增加	-	649
香港銀行同業拆息率		
本年度虧損增加	543	702
中國人民銀行利率		
本年度虧損增加	9,984	13,290

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

信貸風險

於報告期末，對本集團造成財務損失之本集團最高信貸風險乃因對手方未能履行責任，此乃產生自綜合財務狀況表所述各個已確認財務資產之賬面值。

其他應收款

管理層根據過往結算記錄及過往經驗對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。

有關附註26(a)(ii)所載的應收代價及因出售附屬公司而產生的其他應收款，賬齡均較長，於二零二三年三月三十一日總賬面值合共約為港幣1,037,319,000元及港幣162,798,000元（二零二二年：港幣1,180,923,000元及港幣183,117,000元）分別單獨評估。管理層認為該等結餘的信貸風險顯著增加。於評估違約概率時，管理層已考慮交易對方的財務狀況、其經營的行業、其最近期經營業績（如有）以及毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。就該等賬齡較長結餘的減值評估而言，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。於釐定該等賬齡較長的結餘的全期預期信貸虧損時，經考慮上述因素及毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料後，於截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合損益表中分別確認減值虧損淨額約港幣277,078,000元（二零二二年：無）及港幣43,485,000元（二零二二年：無）後，本集團於二零二三年三月三十一日總賬面淨值分別約港幣760,241,000元及港幣119,313,000元（二零二二年：港幣1,180,923,000元及港幣183,117,000元）。

總體而言，經參考附註26(b)所述建議出售珠海沿海及由獨立估值師所提供的預期信貸虧損評估，由本集團所提供的其他應收款的預期信貸虧損總額為港幣323,896,000元（二零二二年：港幣4,818,000元）。於二零二三年三月三十一日，本集團並無持有任何抵押品，其他應收款的最大虧損風險為港幣1,587,375,000元（二零二二年：港幣2,072,664,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

信貸風險 (續)

其他應收款 (續)

有關年內其他應收款的虧損撥備賬變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	4,818	5,801
已確認減值虧損	321,338	1,276
撥回已確認減值虧損	(1,482)	(862)
撇銷	-	(1,620)
匯率調整	(778)	223
年終數	323,896	4,818

應收聯營公司及合資企業款項

於二零二三年三月三十一日，應收聯營公司及合資企業款項分類為按攤銷成本計量之財務資產。因此，虧損撥備乃根據十二個月預期信貸虧損計量。本集團估計應收聯營公司及合資企業款項的預期信貸虧損，且於年內並無確認額外虧損撥備。

下表提供本集團所面對信貸風險以及應收聯營公司及合資企業款項之預期信貸虧損的資料：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
總賬面值	500,257	546,132
減值撥備	(168,904)	(182,316)
預期信貸虧損賬面淨值	331,353	363,816

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

信貸風險 (續)

應收聯營公司及合資企業款項 (續)

有關年內應收聯營公司及合資企業款項的虧損撥備賬變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	182,316	174,945
匯率調整	(13,412)	7,371
年終數	168,904	182,316

現金及現金等值

本集團大部分現金及現金等值主要存放於中國及香港聲譽良好的主要金融機構，管理層認為該等金融機構的信用質素高。

流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在董事會，而董事會已制訂合適之流動資金風險管理框架，以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監察預測及實際現金流量管理流動資金風險。

本集團依賴銀行及其他借款為流動資金主要來源。本集團透過指派團隊密切監視貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早就再融資安排與貸款人進行磋商或於到期日前尋求新融資渠道，來管理其銀行及其他借款之到期情況。

下表詳列本集團非衍生財務負債之剩餘合約期限。該表乃根據本集團於可被要求償還財務負債之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。具體而言，具有按要求償還條款之銀行及其他借款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為基礎。下表包括利息及主要現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現數額以報告期末之利率計算得出。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率	於提出要求時 或少於一個月 港幣千元	一個月至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二三年三月三十一日								
應付賬款		85,566	-	-	-	-	85,566	85,566
其他應付款		1,820,392	-	-	-	-	1,820,392	1,820,392
欠付本公司一名主要股東款項		169,428	-	-	-	-	169,428	169,428
附息之銀行及其他借款								
— 固定利率	12.00%	789	1,604	86,824	-	-	89,217	79,963
— 浮動利率	6.10%	71,173	12,169	193,562	179,926	1,186,681	1,643,511	1,316,253
		2,147,348	13,773	280,386	179,926	1,186,681	3,808,114	3,471,602
於二零二二年三月三十一日								
應付賬款		95,111	-	-	-	-	95,111	95,111
其他應付款		1,804,193	-	-	-	-	1,804,193	1,804,193
欠付本公司一名主要股東款項		180,883	-	-	-	-	180,883	180,883
附息之銀行及其他借款								
— 固定利率	10.80%	905	1,780	7,968	99,620	-	110,273	98,642
— 浮動利率	5.49%	169,027	14,001	62,537	592,174	2,172,675	3,010,414	1,533,253
租賃負債	7.35%	203	406	475	-	-	1,084	1,056
		2,250,322	16,187	70,980	691,794	2,172,675	5,201,958	3,713,138

具有按要求償還條款之銀行借款計入以上之到期日分析之「於提出要求時或少於一個月」之到期時段。於二零二三年三月三十一日，該等銀行借款之未貼現金額為港幣65,000,000元（二零二二年：港幣161,926,000元）。考慮到本集團之財務狀況，董事並不認為銀行將會行使其酌情權，以要求立即還款。董事相信，該等銀行借款將根據貸款協議所載之計劃還款日期，於報告日期後「三個月至一年」（二零二二年：「三個月至一年」）之到期時段內償還。屆時，本貸款之本金及利息之總現金流出將為港幣68,307,000元（二零二二年：港幣165,920,000元）。

上述計入非衍生財務負債浮動利率工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本以確保本集團內各實體均可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。本集團之整體策略與過往年度維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額，當中包括附註31所披露之銀行及其他借款（扣除現金及現金等值）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

本集團按其整體融資架構比例設定權益金額。於報告期末，權益對整體融資比率如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本公司擁有人應佔權益	2,856,065	3,588,949
整體融資		
附息之銀行及其他借款	1,396,216	1,631,895
附抵押銀行存款	(904)	(99,617)
現金及銀行結餘	(156,669)	(251,158)
	1,238,643	1,281,120
權益對整體融資比率	2.3:1	2.8:1

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(c) 財務工具之公允價值

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： 相同資產或負債於活躍市場中所報價格 (未經調整)；

第二級： 就資產或負債直接 (即價格) 或間接 (即自價格衍生) 可觀察的輸入數據 (不包括第一級所載的報價)；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
於二零二三年三月三十一日				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產	-	-	63,613	63,613
以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產	-	207	-	207
於二零二二年三月三十一日				
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	68,429
以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產	-	224	-	224

附註：

- (i) 第二級理財產品的公允價值乃基於相關金融機構的報價而釐定。
- (ii) 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二零二三年及二零二二年三月三十一日的公允價值而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(c) 財務工具之公允價值 (續)

附註：(續)

估值基於以下重大無法觀察輸入數據釐定：

財務工具	估值技術	重大無法觀察輸入數據	公允價值對輸入數據之敏感度
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產 (除附註21(b)(iii)外)	成本法	有關資產及負債之重置成本	倘有關資產及負債之重置成本增加(減少) 5%，公允價值將(減少)增加約港幣1,555,000元 (二零二二年：港幣1,667,000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 (於附註21(b)(iii)中披露)	市場法	缺乏市場流通性折讓20%	倘貼現率增加(減少) 5%，公允價值將(減少)增加約港幣1,149,000元 (二零二二年：港幣1,168,000元)。

年內第三級的公允價值計量的變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初數	68,429	81,996
增加	-	3,699
出售	-	(17,945)
匯率調整	(4,816)	679
年終數	63,613	68,429

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。截至二零二三年三月三十一日及二零二二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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(d) 財務工具類別

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
財務資產		
攤銷成本	2,076,301	2,787,255
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益	63,613	68,429
以公允價值計量且其變動計入損益	207	224
財務負債		
攤銷成本	3,471,602	3,712,082

40. 關連人士交易

除於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Coastal International Holdings Limited (持有本公司36.93% (二零二二年：36.93%) 權益) 之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(b) 本集團主要管理人員 (為本公司董事) 之薪酬

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
短期福利	5,868	8,774
離職後福利	164	270
已付主要管理人員薪酬總額	6,032	9,044

董事及高級管理層之薪酬乃由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢而釐定。董事酬金之進一步詳情載於附註12。

41. 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註40所披露者外，於本財政年度概無就本公司業務已訂立或存續之本公司為其中訂約方且董事於其中擁有重大權益 (直接或間接) 之重大交易、安排或合約。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表

	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			
於附屬公司之權益		2,868,937	2,883,383
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產		2,400	2,400
總非流動資產		2,871,337	2,885,783
流動資產			
預付款、按金及其他應收款		44,854	33,618
銀行結餘		3,928	1,585
總流動資產		48,782	35,203
流動負債			
其他應付款及應計負債		400,912	311,138
付息之銀行借款		-	77,800
應付附屬公司款項		55,342	55,342
總流動負債		456,254	444,280
淨流動負債		(407,472)	(409,077)
淨資產		2,463,865	2,476,706
股本及儲備			
股本		414,602	414,602
儲備	43	2,049,263	2,062,104
權益總額		2,463,865	2,476,706

代表董事會

董事
江鳴

董事
林振新

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

43. 儲備

本集團

本集團於本年度及往年的儲備金額及其變動呈列於綜合財務報表第70頁之綜合權益變動表內。

(i) 繳入盈餘

繳入盈餘乃本公司之中間控股公司Coastal Realty (BVI) Limited (i)於一九九五年發行其股份以收購本公司之前控股公司沿海物業發展有限公司；及(ii)於一九九七年以溢價發行其股份予第三方所產生之盈餘，減過往年度派付予股東之股息。

(ii) 物業租賃重估儲備

物業租賃重估儲備包括本集團於年結日所持之租賃物業公允價值之累計變動淨額（扣除遞延稅項）。

(iii) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算根據附註4(s)所載之會計政策處理的經營業務的財務報表時所產生的全部外匯差額。

(iv) 中國儲備金

中國儲備金指根據中國相關法律所規定，適用於本公司之中國附屬公司關於員工福利及擴展營運資金方面之儲備。

本公司

本公司儲備之變動

	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯率波動儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年四月一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	453,272	3,938,323
本年度虧損	-	-	-	(1,876,219)	(1,876,219)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	(1,422,947)	2,062,104
本年度虧損	-	-	-	(12,841)	(12,841)
於二零二三年三月三十一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	(1,435,788)	2,049,263

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料

下列為於報告期末主要附屬公司之資料：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行股本/ 註冊資本面值 (附註a)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零二三年 %	二零二二年 %	
直接持有之附屬公司：					
沿海綠色科技發展集團有限公司	香港	普通股港幣1元	100	100	投資控股
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	普通股200美元	100	100	投資控股
沿海地產投資(中國)有限公司*	中國	100,000,000美元	100	100	投資控股
間接持有之附屬公司：					
潤高貿易有限公司	香港	96,000,000美元	100	100	貸款融資
沿海綠色創建(深圳)管理諮詢有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100	100	投資控股
沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權遞延股份 港幣20,000,000元 (附註b)	100	100	投資控股
沿海房地產開發(上海)有限公司*	中國	12,000,000美元	-	100	投資控股
沿海物業管理有限公司	香港	普通股港幣500,000元	100	100	投資控股
大連今日君健樂園*	中國	人民幣800,000元	100	100	物業發展
龍徽投資有限公司	香港	普通股港幣1,000元	100	100	投資控股
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	100	投資控股
恒祥房地產開發有限公司	中國	人民幣500,000,000元	86	86	物業發展
北方沿海房地產開發(大連)有限公司*	中國	15,000,000美元	100	100	物業發展
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
上海沿海股權投資基金管理 有限公司*	中國	人民幣16,000,000元	-	100	資產管理

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行股本/ 註冊資本面值 (附註a)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零二三年 %	二零二二年 %	
上海沿海綠色家園置業有限公司 [^]	中國	人民幣136,200,000元	100	100	投資控股
上海潤翔福貿實業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	100	100	投資控股
深圳沿海國投置業有限公司 [#]	中國	11,000,000美元	100	100	投資控股
深圳同澤文化傳播有限公司 [*]	中國	人民幣1,000,000元	100	100	提供管理服務
蘇州高通信息諮詢有限公司 [#]	中國	45,000,000美元	-	100	投資控股
得君投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	物業投資
珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司	中國	人民幣150,000,000元	67	67	物業發展

附註：

- (a) 就該等於香港及英屬處女群島註冊成立之公司而言，其列述金額為已發行股本。就該等於中國註冊之公司而言，其列述金額為註冊資本。
- (b) 無投票權之遞延股份並不賦予持有人權利收取該公司之任何溢利、或接收任何股東大會通告或出席或於會上投票。公司清盤或以其他方式結束時向股東作出之資產分配，最初之港幣100,000,000,000,000元將按普通股持有人各自持有之已繳足普通股比例分配予該等持有人。如該分配後之資產仍有剩餘，該剩餘則分別屬於及可分配予無投票權之遞延股份持有人及普通股持有人，而分配比例則按各自持有已繳足股份之比例享有同等權利。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司為主要影響本集團於本年度內之業績或組成本集團淨資產主要部分之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料則會使呈示資料過於冗長。

[#] 外商獨資企業

[^] 中外合資企業

^{*} 國內獨資企業

^{*} 根據與該實體的唯一股東訂立的協議，本集團有權自收購日期起指導該實體相關活動，因此該實體被分類為本公司附屬公司

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

物業概況	地址	發展項目類別	發展項目 建築面積 (平方米)	於二零二三年 三月三十一日 持有之 建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之 權益	竣工/交付時間
本集團擁有控股權益之物業：						
中國						
鞍山沿海新天地項目	鞍山鐵東區千山路220號	商業	28,943	16,443	100%	二零二零年十二月/ 二零二零年十二月
大連沿海國際中心第一期	大連沙河口區星海灣	住宅/商業	217,200	8,163	100%	二零一二年一月/ 二零一二年一月
大連鑿築項目第一期及第二期B2區	大連甘井子區華北南路與 華東西路	住宅	168,900	6,156	100%	二零一三年十月/ 二零一四年三月
深圳諾德金融中心	深圳福田區福中三路 1006號諾德 金融中心38層A單元	商業-寫字樓	不適用	947	100%	二零零六年(附註1及3)
	深圳福田區福中三路 1006號諾德 金融中心38層B單元	商業-寫字樓	不適用	1,010	100%	二零零六年(附註3及4)
上海金橋大廈	上海長寧區延安西路 2077號A單元	商業-寫字樓	不適用	82	100%	一九九三年(附註1及5)
	上海長寧區延安西路 2077號B單元	商業-寫字樓	不適用	78	100%	一九九三年(附註4及5)
本集團擁有控股權益之物業：						
香港						
信德中心	香港干諾道中200號 信德中心招商局大廈 17樓1712-16室	商業-寫字樓	不適用	578	100%	一九八六年(附註1及2)
本集團擁有少數權益之物業：						
中國						
重慶賽洛城	重慶北碚區馮時行路及 縉雲大道交匯處	住宅	266,149	30,637	35%	二零一六年十二月/ 二零一六年十二月
總計				64,094		

附註1：該物業乃由本集團用作其本身之辦公室。

附註2：該物業乃由其他獨立發展商開發。

附註3：該物業乃由其他中國獨立發展商開發。

附註4：該物業乃出租予獨立第三方以賺取租金收入。

附註5：該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團包銷其市場推廣及銷售。

主要物業一覽表

發展中物業

物業概況	地址	發展項目類別	發展項目之 估計建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益	估計竣工/交付時間 (附註)
本集團擁有控股權益之發展項目： 中國					
大連金州項目	大連金州區友誼街道龍王廟村	醫療及衛生	123,046	100%	待釐定
本集團擁有少數權益之發展項目： 中國					
北京灣項目三期	北京昌平區南口路30號	住宅	266,934	40%	二零二三年
總計			389,980		

附註：有關估計竣工年份乃董事按現時市況及假設並無不可預料之情況而作出之估計。

請參閱本年度報告第8至9頁「主要發展項目」一節中對本集團物業及開發項目之進一步討論。