

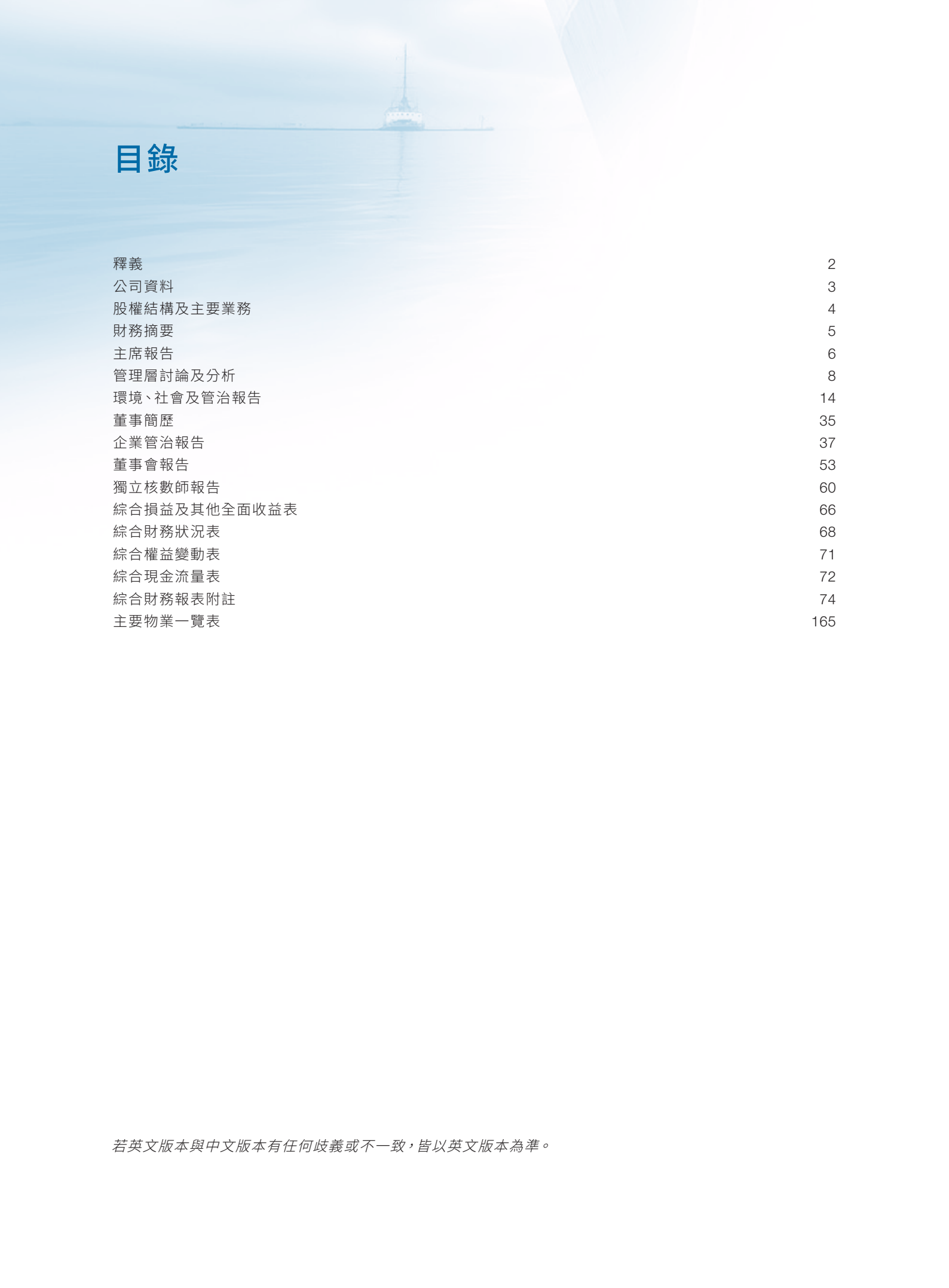
COASTAL 沿海

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

二零二四/二五
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	71
綜合現金流量表	72
綜合財務報表附註	74
主要物業一覽表	165

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C1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C3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	美利堅合眾國法定貨幣美元
「本年度」或「二零二五財政年度」	指	截至二零二五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

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM EX
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

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
林振新先生
童新華女士
李靈博士 (於二零二五年六月三十日辭任)

非執行董事

邱貴忠先生
周夕亞先生

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

核數師

栢淳會計師事務所有限公司 (前稱為上會栢誠
會計師事務所有限公司)
執業會計師

網址

www.coastal.com.cn
www.irasia.com/listco/hk/coastal

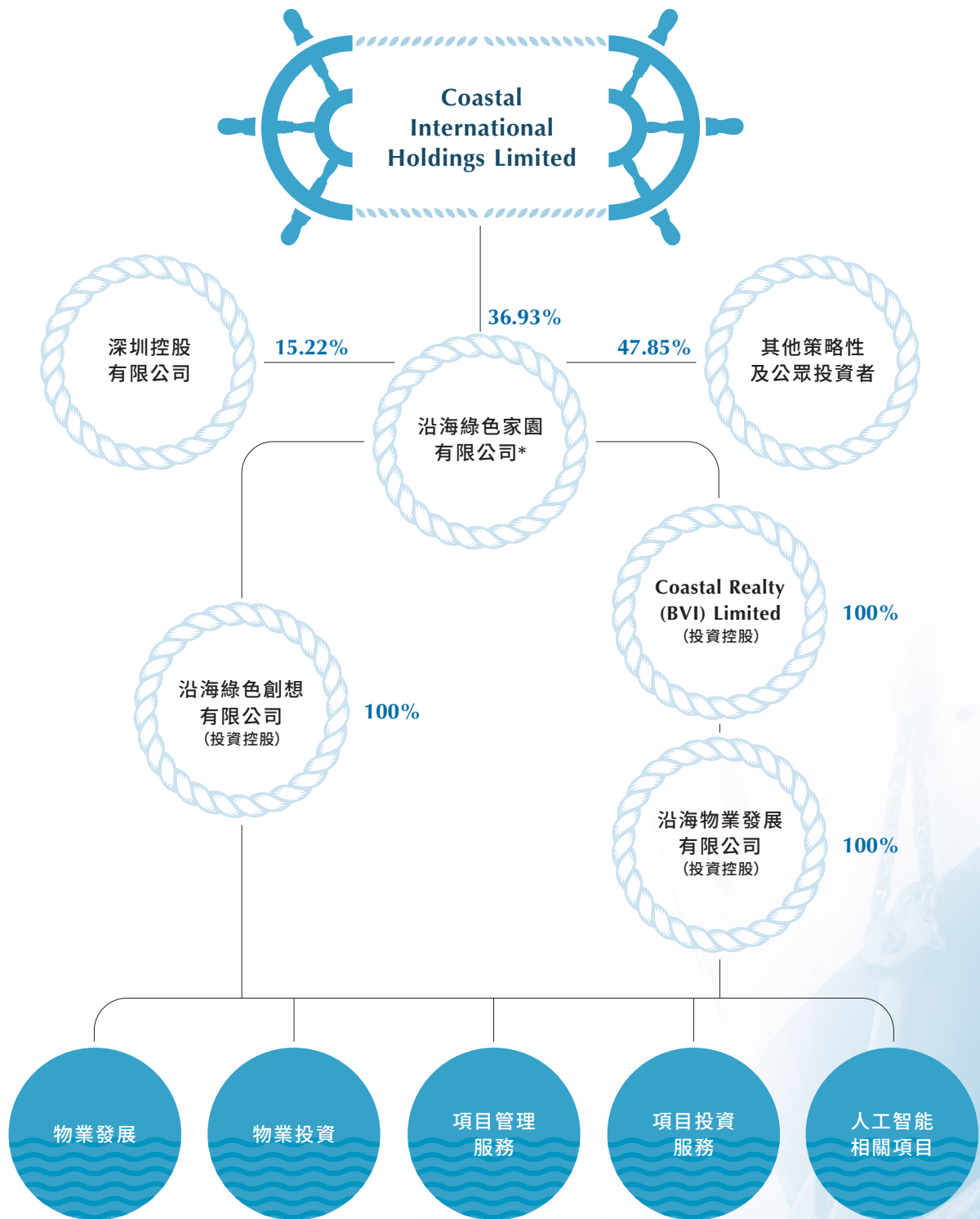
投資者關係

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

股份代號

1124

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				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	115,838	4,177	211,406	6,741	129,588
除稅前虧損	(378,966)	(1,475,075)	(479,227)	(1,085,618)	(286,497)
稅項(開支)／抵免	(2,895)	75,555	60,281	4,131	1,340
本年度虧損	(381,861)	(1,399,520)	(418,946)	(1,081,487)	(285,157)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(381,861)	(1,399,453)	(426,485)	(942,595)	(281,028)
非控股權益	-	(67)	7,539	(138,892)	(4,129)
	(381,861)	(1,399,520)	(418,946)	(1,081,487)	(285,157)

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
總資產	1,396,417	1,790,633	6,770,554	7,971,673	9,969,161
總負債	(558,663)	(502,022)	(3,967,848)	(4,445,382)	(5,533,147)
淨資產	837,754	1,288,611	2,802,706	3,526,291	4,436,014
本公司擁有人應佔權益	832,774	1,350,629	2,856,065	3,588,949	4,363,243
非控股權益	4,980	(62,018)	(53,359)	(62,658)	72,771
權益總額	837,754	1,288,611	2,802,706	3,526,291	4,436,014

主席報告

本人謹代表董事會，向眾股東呈列本集團截至二零二五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1.158億元，而去年則為港幣420萬元。本集團於本年度的淨虧損為港幣3.819億元（二零二四年：港幣13.995億元）。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣3.819億元（二零二四年：港幣13.995億元）。本年度每股基本虧損為92.10港仙（二零二四年：337.54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1.158億元，而去年則為港幣420萬元。本集團於本年度的淨虧損為港幣3.819億元（二零二四年：港幣13.995億元）。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣3.819億元（二零二四年：港幣13.995億元）。

於本年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣1.137億元，而去年則為港幣40萬元。二零二五財政年度之物業銷售收入主要來自位於大連的一幅土地的土地收回，佔物業銷售收入總額95%。

展望

儘管中國的業務活動於過去一年逐漸復甦，但由於美國的貿易關稅政策引發貿易緊張及持續的地緣政治緊張局勢，整體業務環境仍充滿挑戰。中央政府繼續積極監管宏觀經濟以及推出多項經濟政策及措施以支持中國房地產市場及激活資本市場，以及改善不同行業的業務環境。在該等積極因素推動下，中國經濟整體呈現好轉的跡象，儘管消費者信心依然保持謹慎及房地產行業於短期內仍處於調整週期。本集團將審慎關注房地產市場的前景及展望，並適時抓住投資機會。

面對行業挑戰，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略，堅定不移地履行本集團之使命和企業責任。

展望未來，作為一項持續的業務活動及作為補充低成本土地儲備的一種方式，本集團將繼續謹慎物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將尋找可使本集團於未來數年受益的不同發展商機。



主席報告

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

二零二五年六月三十日

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1.137億元（二零二四年：港幣40萬元）。其中港幣1.084億元來自位於大連的一幅土地的土地收回，該土地面積為246,091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，本集團不再擔任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

於截至二零二五年及二零二四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。截至二零二四年三月三十一日，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。本公司已於出售啟豐發展有限公司全部權益後出售鞍山沿海新天地項目。詳情請參閱本公司日期為二零二四年四月十八日之公佈及本公司日期為二零二四年四月二十六日之通函。

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。截至二零二四年三月三十一日，建築面積約93%已預售。本公司已於出售啟豐發展有限公司全部權益後出售北京灣項目。詳情請參閱本公司日期為二零二四年四月十八日之公佈及本公司日期為二零二四年四月二十六日之通函。

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。截至二零二五年三月三十一日，建築面積剩餘之11,852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。截至二零二五年三月三十一日，建築面積剩餘之8,163平方米（僅包括停車場區域）已獲出售。

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。截至二零二五年三月三十一日，建築面積剩餘之4,697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。

建國門外項目

該項目位於北京市朝陽區，擬開發為商業物業。本集團擁有該項目的65%股權。截至二零二五年三月三十一日，建築面積剩餘之44,900平方米持作日後開發用途。

管理層討論及分析

蘇家屯項目

該項目位於遼寧省瀋陽市蘇家屯區，擬開發為住宅或商業物業。本集團擁有該項目的100%股權。截至二零二五年三月三十一日，建築面積剩餘之1,273,050平方米持作日後開發用途。

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165至166頁之「主要物業一覽表」一節。

財務回顧

整體表現

於本年度，本集團錄得收入港幣1.158億元，而去年則為港幣420萬元。本集團於本年度的淨虧損為港幣3.819億元（二零二四年：港幣13.995億元）。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣3.819億元（二零二四年：港幣13.995億元）。本年度每股基本虧損為92.10港仙（二零二四年：337.54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。於二零二五財政年度，本集團收入約98%（二零二四年：9%）來自物業銷售及約2%（二零二四年：91%）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1.137億元，而去年則為港幣40萬元。二零二五財政年度之物業銷售收入主要來自位於大連的一幅土地的土地收回，佔物業銷售收入總額95%。

租金收入

物業租金收入自去年之港幣380萬元輕微減少至港幣210萬元。該減少主要是由於深圳諾德金融中心產生的租金收入減少所致。物業投資分類於本年度錄得虧損約港幣250萬元，而去年則為虧損約港幣30萬元。

項目管理服務收入

於截至二零二五年及二零二四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110萬元，而去年則為虧損約港幣120萬元。

(毛損)／毛利

本年度之負毛利率約為91%，而去年之毛利率則為88%。本年度之負毛利率主要是由於截至二零二五年三月三十一日止年度確認土地收回的銷售收入，且由於政府當局有關土地收回的補償金額低於物業的賬面值所致，而去年之毛利率主要是來自具有較高毛利率的物業投資收入所致。

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2,070萬元，而去年則為港幣2.902億元。該減少主要是由於二零二四財政年度錄得恒祥房地產所作出法律訴訟之賠償約港幣1.418億元以及撥回應付賬款及其他應付款約港幣8,050萬元，而二零二五財政年度並無錄得有關款項。

市場推廣、銷售及行政費用

本年度之市場推廣及銷售費用為港幣10萬元，而去年則並無產生市場推廣及銷售費用，乃由於並無為推動銷售而進行的銷售活動。行政費用由去年之港幣6,060萬元減少約10.1%至港幣5,440萬元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

應收賬款之減值虧損、預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額、應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損、持有以供開發待售物業之土地之撇減、發展中物業之撇減及已竣工待售物業之撇減

於本年度，應收賬款之減值虧損為港幣60萬元（二零二四年：無）；預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額為港幣9,510萬元（二零二四年：港幣4.910億元）；應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損為港幣2,790萬元（二零二四年：港幣2.493億元）；以及持有以供開發待售物業之土地之撇減、發展中物業之撇減及已竣工待售物業之撇減之總額為港幣4,200萬元（二零二四年：港幣7.976億元）。

所產生之減值虧損乃主要由於中國物業市場嚴重下行，導致近年來物業價值總體大幅下降。

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3,080萬元，較去年產生之港幣5,960萬元減少約48.3%。於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣3,080萬元，而去年則為港幣2,790萬元。財務成本增加主要是由於本年度並無合資格資產資本化金額，而去年則為資本化金額港幣3,170萬元。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（包括附抵押銀行存款）約為港幣220萬元（二零二四年：港幣910萬元）。現金及銀行結餘（包括附抵押銀行存款）按貨幣種類分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
人民幣	673	6,564
港幣	1,071	1,931
美元	448	617
	2,192	9,112

於二零二五年三月三十一日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款、應付本公司一名主要股東款項減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣4.899億元（二零二四年：港幣4.283億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔權益的百分比表示）由去年的33%增加約25%至58%，維持在可控水平。

借款及抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣2.242億元（二零二四年：港幣2.671億元），其中港幣7,380萬元（二零二四年：港幣9,500萬元）為浮動利率借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣7,340萬元（二零二四年：港幣5,360萬元），佔借款總額約33%（二零二四年：20%），而短期借款為港幣1.509億元（二零二四年：港幣2.135億元），佔借款總額約67%（二零二四年：80%）。

於二零二五年三月三十一日，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為10.8%至12%（二零二四年：12.00%）及4%至6.15%（二零二四年：4%至6.15%）。

於二零二五年三月三十一日，授予本集團的融資總額為港幣1.276億元（二零二四年：港幣1.299億元），其中港幣1.274億元（二零二四年：港幣1.297億元）已使用。於二零二五年三月三十一日，銀行及其他借款乃以本集團賬面總值為港幣2.115億元（二零二四年：港幣2.533億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產及已竣工待售物業）、本公司主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出之公司擔保作抵押。

管理層討論及分析

重大收購及出售

於二零二四年三月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售於啟豐發展有限公司（本集團之全資附屬公司）及其附屬公司的全部股權，代價為港幣10,000元。該交易已於二零二四年八月十六日完成。有關詳情分別載於本公司日期為二零二四年四月十八日及二零二四年七月二十六日之公佈及通函。

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

除上文所述者外，於本報告日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二四年：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。除若干佔本集團借款總額約35.7%以港幣計值之銀行及其他借款外，本集團所有其他負債以人民幣計值。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

於二零二五年三月三十一日，本集團在中國及香港約有57名僱員（二零二四年：46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2,960萬元（二零二四年：港幣2,070萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

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」）本集團在環境、社會及管治理念與實踐方面的績效表現。二零二五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：於二零二五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。	• 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。	• 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。	• 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

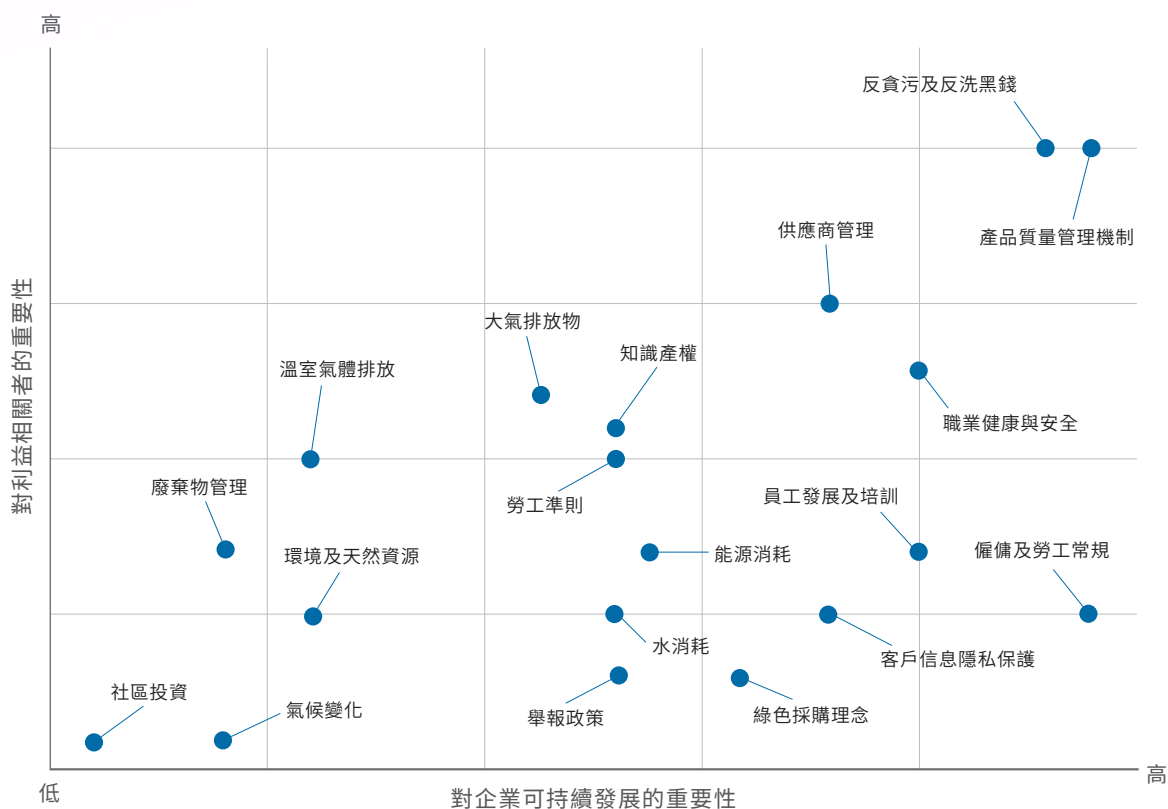
利益相關者	溝通渠道	期望	管理層回應
政府與其他監管機構	- 公開諮詢 - 信函／電郵聯繫 - 參觀與考察	- 確保合規經營 - 履行納稅義務 - 業務營運的穩定性	- 堅守誠信及遵守當地法律法規 - 確保按時納稅
僱員	- 正式與非正式小組會議 - 表現評估 - 培訓活動、研討會及簡介會	- 福利待遇 - 職業發展與晉升 - 健康與安全 - 平等機會	- 提供具競爭力的薪酬待遇 - 多元化培訓途徑 - 保障勞工權益 - 公開招聘
客戶／租戶	- 客戶滿意度調查 - 會面 - 電郵	- 誠信履約 - 優質產品及售後服務 - 消費者隱私保護	- 監管與規範產品及服務 - 確保有效投訴處理機制 - 確保客戶隱私保護
供應商	- 實地視察 - 業務會議與討論 - 篩選及評估	- 誠信履約 - 採購程序公開透明 - 按時付款	- 真誠合作 - 遵守合約規定 - 開展例行溝通
股東及投資者	- 股東大會 - 財務報告、公告及通函 - 本公司網站 - 電郵	- 投資回報 - 企業管治 - 本公司資訊具透明度	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二零二五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	二零二五年	二零二四年	單位
柴油硫氧化物	—	—	噸
汽油硫氧化物	0.16	0.19	噸
硫氧化物總量	0.16	0.19	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，以截至二零二一年三月三十一日止財政年度（「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。由於本公司業務發展變化，耗電量水平和本公司車輛用車頻次有所下降。為踐行綠色環保理念，我們會繼續優化本集團的能耗控制措施，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	二零二五年	二零二四年	單位
直接溫室氣體排放量（範圍1）	3.3	3.92	tCO ₂ 當量
間接溫室氣體排放量（範圍2）	17.84	21.20	tCO ₂ 當量
總溫室氣體排放量	21.14	25.12	tCO ₂ 當量
溫室氣體排放量總密度	0.0033	0.0039	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	二零二五年	二零二四年	單位
熒光燈管	0.015	0.018	噸
廢電池	0.016	0.019	噸
設備維護廢液	0.0084	0.01	噸
有害廢棄物總量	0.039	0.047	噸
有害廢棄物總密度	0.0000061	0.0000073	噸／平方米

環境、社會及管治報告

指標	二零二五年	二零二四年	單位
紙張廢棄量	0.007	0.008	噸
金屬廢棄量	0.012	0.017	噸
塑料廢棄量	0.01	0.01	噸
玻璃廢棄量	0.008	0.01	噸
無害廢棄物總量	0.037	0.045	噸
無害廢棄物總密度	0.000006	0.000007	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	二零二五年	二零二四年	單位
柴油消耗量	—	—	兆瓦時
汽油消耗量	383.25	456.26	兆瓦時
電力消耗量	4.3	4.3	兆瓦時
能源消耗總量	387.55	460.56	兆瓦時
能源消耗總密度	0.063	0.075	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	二零二五年	二零二四年	單位
總耗水量	380	495	噸
耗水總密度	0.059	0.078	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。

《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。

環境、社會及管治報告

《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到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。截至二零二五年三月三十一日，本集團擁有合共57名（二零二四年：46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	二零二五年	二零二四年	單位
按性別劃分			
男性	33	24	人
女性	24	22	人
按年齡分佈劃分			
30歲以下	7	2	人
30歲至50歲	31	28	人
50歲以上	19	16	人
按僱員類別劃分			
高級管理人員	7	7	人
中級管理人員	22	27	人
普通員工	28	12	人
按地理區域劃分			
華南地區	35	27	人
東北地區	6	6	人
華北地區	5	3	人
西南地區	2	2	人
香港	9	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。於二零二五財政年度，本集團有13名（二零二四年：4名）員工離職，整體流動率約15.3%（二零二四年：9.75%）。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	二零二五年	二零二四年	單位
按性別劃分			
男性	10.6	7.3	%
女性	4.7	2.4	%
按年齡組別劃分			
30歲以下	5.9	0	%
30歲至50歲	9.4	7.3	%
50歲以上	0	2.4	%
按地理區域劃分			
華南地區	15.3	9.75	%
華北地區	0	0	%
東北地區	0	0	%

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。

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。

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。

於二零二五財政年度，本集團員工平均接受了約38.3（二零二四年：35.28）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	二零二五年	二零二四年	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	二零二五年	二零二四年	單位
按性別劃分			
男性	39	36.68	小時
女性	37.3	33.76	小時
按僱員類別劃分			
高級管理人員	20.8	19.11	小時
中級管理人員	43	39.33	小時
普通員工	39	35.6	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	二零二五年	二零二四年	單位
華南地區	9	11	供應商
華東地區	1	2	供應商
華北地區	1	1	供應商
東北地區	0	3	供應商
西南地區	2	3	供應商
總計	13	20	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

於二零二五財政年度，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。於二零二五財政年度，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。於二零二五財政年度，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。於二零二五財政年度，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。本集團於二零二五財政年度共舉行一次（二零二四年：一次）關於反貪污及反洗黑錢的員工培訓，共18人（二零二四年：20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。

於二零二五財政年度，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，六十七歲，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。彼亦為本公司授權代表。彼於投資及企業管理方面擁有逾四十年經驗。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，四十九歲，自二零一七年三月二十日起擔任本公司之執行董事，並於二零二五年六月三十日辭任。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)有限公司之華南區域董事長以及自二零一二年至二零二五年六月三十日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，八十二歲，自二零一八年十二月十四日起擔任本公司之執行董事及董事會投資委員會(「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二零二三年，彼亦曾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，五十四歲，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」)成員。自二零二五年六月三十日起，彼獲委任為投資委員會主席及董事會提名委員會(「提名委員會」)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，五十一歲，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，四十八歲，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（其股份於聯交所主板上市（股份代號：680））擔任發展經理。

獨立非執行董事

黃繼昌先生，六十三歲，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」）及薪酬委員會成員。自二零二五年六月三十日起，彼獲調任為提名委員會主席。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，五十九歲，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。彼現為上海市錦天城律師事務所深圳分所之高級合夥人。於加入上海市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，六十七歲，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學研究生學歷。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」）提呈本集團於二零二五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85%。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	薪酬委員會	審核委員會	股東大會
執行董事				
江鳴先生 (主席)	2/4	—	—	1/3
李霆博士 (於二零二五年六月三十日辭任)	3/4	—	—	1/3
林振新先生	4/4	—	—	3/3
童新華女士	4/4	0/1	—	2/3
非執行董事				
邱貴忠先生	4/4	—	—	3/3
周夕亞先生	4/4	—	—	2/3
獨立非執行董事				
黃繼昌先生	4/4	1/1	2/2	2/3
楊建剛先生	4/4	1/1	2/2	3/3
黃西華先生	4/4	—	2/2	3/3

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，全體董事確認於企業管治期間或（如適用）於二零二五財政年度擔任董事的任期內，彼等一直遵守標準守則所載之規定。可能擁有本集團未發佈內幕消息之有關僱員亦須遵守不比標準守則所載條款寬鬆的書面指引。

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黃繼昌先生，其成員為黃西華先生及董新華女士。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七名男性董事組成。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。於二零二五年三月三十一日，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鉤之酌情花紅。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：

- 審閱本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零二五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童新華女士，其成員為林振新先生。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。於編製二零二五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。

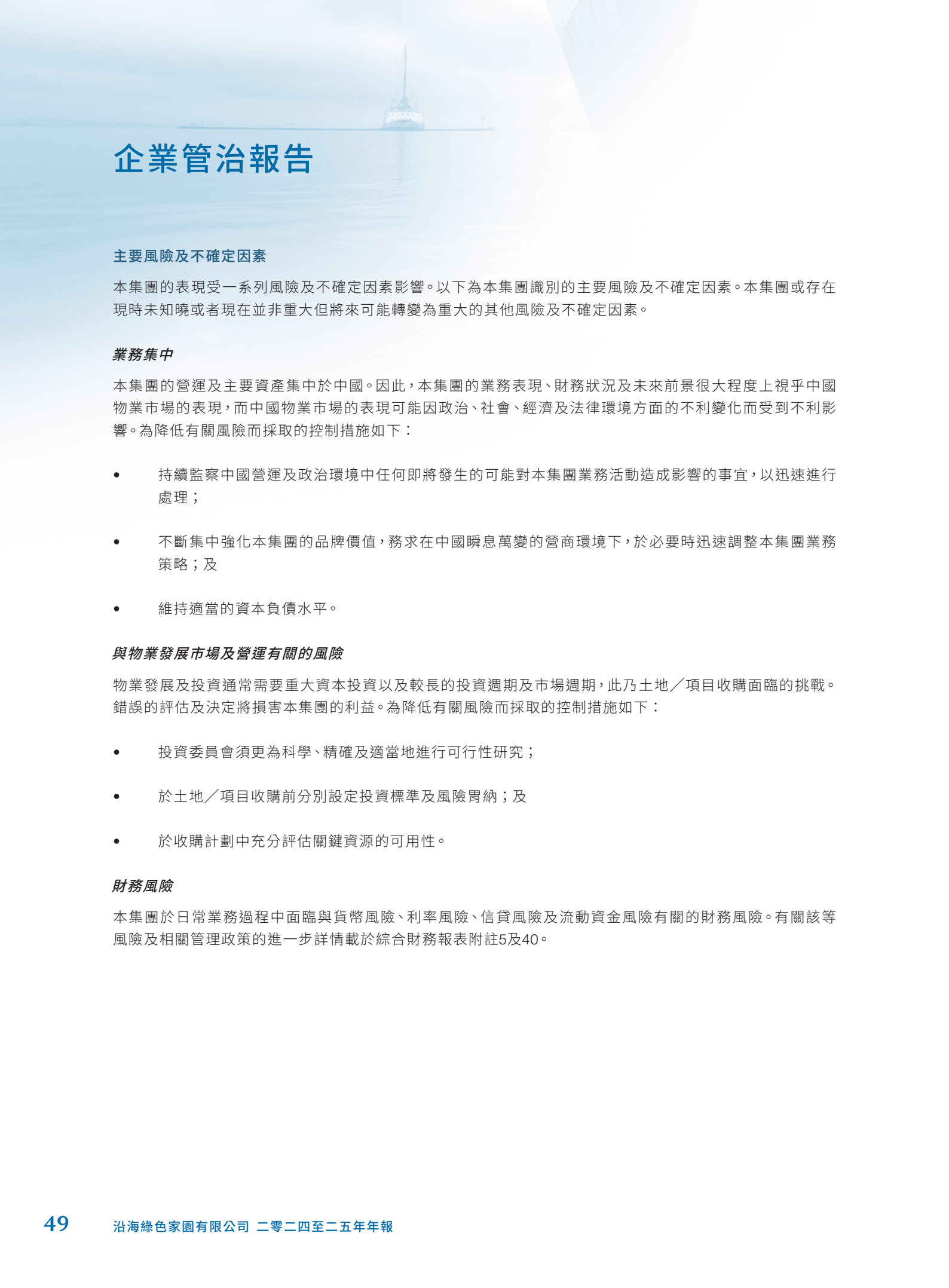
內幕消息政策

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40。

企業管治報告

核數師酬金

於二零二五財政年度，本公司外聘核數師栢淳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	600,000
非審計服務－其他服務	108,000
總計	708,000

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

本公司的組織章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。於企業管治期間，本公司的組織章程文件並無任何變動。

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二零二五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

本集團截至二零二五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73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

於二零二五年三月三十一日，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，本公司於二零二五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44及綜合權益變動表。

股息

董事會不建議派發截至二零二五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及投資之物業之進一步詳情載於本年度報告第165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。於二零二五年三月三十一日，本集團並無發展中物業。

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。於二零二五年三月三十一日，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)
李靈博士 (於二零二五年六月三十日辭任)
林振新先生
童新華女士

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。林振新先生、黃繼昌先生及黃西華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。

董事會報告

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）。

董事於重大交易、安排或合約之重大權益

除於綜合財務報表附註41所披露者外，概無由本公司、其控股公司或任何其他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41。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

於二零二五年三月三十一日，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	—	153,126,197*	153,126,197	36.93%
林振新先生	372,000	153,126,197*	153,126,197	37.02%
童新華女士	504,000	—	504,000	0.12%

* 153,126,197股股份由CIH實益擁有，而該公司之附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有59.14%、林振新先生持有3.30%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%。該153,126,197股股份合共佔本公司已發行股本約36.93%。江鳴先生及林振新先生為CIH之董事。

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	5,914	實益擁有人	59.14%
	2,142	受控制法團權益	21.42%
林振新先生	330	實益擁有人	3.30%

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，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本年度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，於二零二五年三月三十一日，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	153,126,197	36.93%
深圳控股有限公司	公司	63,109,285	15.22%

附註：

1. 上文所述的所有權益均指好倉。
2. 楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席兼董事總經理）之配偶，亦被視為於153,126,197股本公司股份（為CIH於本公司已發行股本擁有權益之股份數目）中擁有權益。



董事會報告

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，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條須予記錄之股份或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，本集團五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額之30%。本集團五大客戶合共佔營業額百分比為本集團總營業額之98%。

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

截至二零二五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

香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）於二零二四年三月二十七日辭任本公司核數師，而栢淳會計師事務所有限公司於立信德豪辭任後獲委任為本公司核數師。

本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核財務報表已由栢淳會計師事務所有限公司審核，其於本公司應屆股東週年大會上退任及於會上將提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

代表董事會
主席兼董事總經理
江鳴

香港，二零二五年六月三十日

獨立核數師報告



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164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二零二五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(包括重大會計政策資料及其他解釋資料)。

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會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五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，並已根據守則履行其他道德責任。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。

獨立核數師報告

有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2，貴集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣3.819億元，及截至該日，貴集團的附息之銀行及其他借款以及欠付貴公司一名主要股東款項合共約為港幣4.921億元，其中約港幣1.509億元將於未來十二個月內到期償還及約港幣2.679億元須按一名主要股東的要求償還，而其可用現金及銀行結餘約為港幣210萬元。

截至二零二五年三月三十一日止年度，貴集團並無償還於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金額港幣80,000,000元。該等借款以貴集團賬面值約為港幣86,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。於二零二五年三月三十一日及截至綜合財務報表批准日期，該等借款的本金仍未償還。貴集團已就該等借款繼續支付累計利息合共港幣13,316,000元，及貴集團一直與貸款人就重續或延長借款融資進行磋商。

不償還逾期本金構成借款協議條款下的違約事件。在違約情況下，貸款人有權出售、轉讓或以其他方式處置任何已抵押資產。截至綜合財務報表批准日期，貸款人並無要求即時償還未償還本金，亦未行使其接管已抵押資產之權利。

該等事件及情況表明存在重大不確定性，可能會對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。貴公司董事經考慮貴集團正採取的計劃及措施後認為，貴集團將能夠持續經營。我們並無就此事項修改意見。

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。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

持有以供開發待售物業之土地（「持有以供開發待售物業之土地」）及已竣工待售物業（「已竣工待售物業」）的減值評估

於二零二五年三月三十一日，貴集團的持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業分別約為港幣6.068億元及港幣1.459億元。

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」）進行的估值釐定持有以供開發待售物業之土地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。由於持有以供開發待售物業之土地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調整及估計，我們將其識別為關鍵審計事項。

貴集團有關持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業的會計政策及披露載於綜合財務報表附註4、5、23及25。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們關於持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業之賬面值的程序包括：

- 評估管理層有關釐定持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業的可變現淨值的程序。
- 了解管理層委聘的估值師所進行的工作，並評估估值師的客觀性、獨立性及能力。
- 透過諮詢管理層及估值師及參考公開市場資料，委聘獨立估值專家評估就選定樣本所使用的估值技術及測試相關主要估計及假設。
- 將估值師所進行的評估與獨立估值專家所提供的參數範圍進行比較。我們進一步評估用作估值輸入數據的物業相關數據之正確性。
- 根據我們對貴集團的業務及中國房地產行業的了解，抽樣將年末後實際售價或得出可變現淨值的估計市場價格與相同項目或可資比較物業的市場價格進行比較，評估該等物業的可變現淨值的合理性。
- 對估值師經參考位於各開發地點臨近位置的類似土地或可資比較土地的交易價格而估算之土地售價提出質疑。



獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內除綜合財務報表及我們就此發出之核數師報告之外的信息。

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。

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綜合財務報表或我們在審計過程中的了解有重大不符，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

貴公司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會計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的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，貴公司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），除非貴公司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。

貴公司董事在審核委員會的協助下履行其監督貴集團財務報告過程的職責。

獨立核數師報告

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，並按照百慕達公司法第九十條的規定及商定之委聘條款，僅向閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，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。

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。
- 評價貴公司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。
- 就貴公司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，確定是否存在與事件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，未來事件或情況可能導致貴集團不能再持續經營。

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)

- 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。
- 計劃及執行集團審計以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，作為對集團綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和審閱就集團審計所進行的審計工作。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。

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。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Yip Chi Chiu。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

Yip Chi Chiu

執業證書編號：P06934

香港

二零二五年六月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	7	115,838	4,177
銷售成本		(220,737)	(512)
(毛損)／毛利		(104,899)	3,665
其他收入及收益	8	20,692	290,174
市場推廣及銷售開支		(109)	–
行政費用		(54,412)	(60,555)
應收賬款之減值虧損		(615)	–
預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額		(95,107)	(491,038)
應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損		(27,888)	(249,289)
於合資企業之權益之減值虧損		–	(134,256)
其他開支		(44,314)	(25,692)
持有以供開發待售物業之土地之撇減		(41,475)	(779,358)
財務成本	9	(30,839)	(27,859)
應佔合資企業之虧損		–	(867)
除稅前虧損	11	(378,966)	(1,475,075)
所得稅(開支)／抵免	10	(2,895)	75,555
本年度虧損		(381,861)	(1,399,520)
本年度其他全面(開支)／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淨額		(44,456)	(106,558)
重估租賃物業虧絀		(46,372)	(1,290)
計入租賃物業重估之遞延稅項		–	322
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資之公允價值變動，除稅後淨額		(20,072)	(104)
本年度其他全面開支		(110,900)	(107,630)
本年度全面開支總額		(492,761)	(1,507,150)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(381,861)	(1,399,453)
非控股權益		-	(67)
		(381,861)	(1,399,520)
本年度全面開支總額歸屬於：			
本公司擁有人		(493,134)	(1,505,436)
非控股權益		373	(1,714)
		(492,761)	(1,507,150)
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	15	(92.10)	(337.54)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	92,614	186,183
投資物業	17	2,059	62,655
使用權資產	18	–	9,833
於合資企業之權益	19	–	–
於聯營公司之權益	20	–	–
應收聯營公司及合資企業款項	19, 20	–	28,340
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	41,986	61,426
應收賬款	26	67,011	–
		203,670	348,437
流動資產			
持有以供開發待售物業之土地	23	606,829	659,644
發展中物業	24	–	189,730
已竣工待售物業	25	145,858	80,576
應收賬款	26	33,834	–
預付款、按金及其他應收款	27	404,034	503,134
附抵押銀行存款	22	101	102
現金及銀行結餘	37	2,091	9,010
		1,192,747	1,442,196

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動負債			
應付賬款	28	–	7,277
合約負債	29	–	2,224
其他應付款及應計負債	30	33,968	22,916
欠付本公司一名主要股東款項	41(a)	267,895	170,325
欠付董事款項	41(a)	2,166	–
附息之銀行及其他借款	31	150,854	213,504
		454,883	416,246
淨流動資產		737,864	1,025,950
總資產減流動負債		941,534	1,374,387
非流動負債			
附息之銀行及其他借款	31	73,361	53,615
遞延稅項負債	33	30,419	32,161
		103,780	85,776
淨資產		837,754	1,288,611

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
股本及儲備			
股本	32	414,602	414,602
儲備	43	418,172	936,027
本公司擁有人應佔權益		832,774	1,350,629
非控股權益	38	4,980	(62,018)
權益總額		837,754	1,288,611

經董事會於二零二五年六月三十日批准及授權刊發。

董事
江鳴

董事
林振新

綜合權益變動表

截至二零二五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	租賃物業 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))	中華 人民共和國 其他全面收益之 儲備金 港幣千元 (附註43(iv))	以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益之 財務資產之 公允價值儲備 港幣千元 (附註43(v))	保留溢利／ (累計虧損) 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元 (附註38)	權益總額 港幣千元
於二零二三年四月一日	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
換算呈列貨幣所產生匯兌差額淨額	–	–	–	–	–	(104,911)	–	–	–	(104,911)	(1,647)	(106,558)
租賃物業重估虧絀	–	–	–	–	(1,290)	–	–	–	–	(1,290)	–	(1,290)
計入租賃物業重估之遞延稅項	–	–	–	–	322	–	–	–	–	322	–	322
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 權益投資之公允價值變動，除稅後淨額	–	–	–	–	–	–	–	(104)	–	(104)	–	(104)
本年度其他全面開支	–	–	–	–	(968)	(104,911)	–	(104)	–	(105,983)	(1,647)	(107,630)
本年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,399,453)	(1,399,453)	(67)	(1,399,520)
本年度全面開支總額	–	–	–	–	(968)	(104,911)	–	(104)	(1,399,453)	(1,505,436)	(1,714)	(1,507,150)
收購附屬公司 (附註34)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,861	3,861
出售附屬公司 (附註35)	–	–	–	–	–	5,734	–	–	(5,734)	–	(10,806)	(10,806)
於二零二四年三月三十一日及二零二五年四月一日	414,602	1,330,168*	37,560*	22,114*	117,628*	226,211*	9,697*	(104)*	(807,247)*	1,350,629	(62,018)	1,288,611
換算呈列貨幣所產生匯兌差額淨額	–	–	–	–	–	(44,829)	–	–	–	(44,829)	373	(44,456)
租賃物業重估虧絀	–	–	–	–	(46,372)	–	–	–	–	(46,372)	–	(46,372)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 權益投資之公允價值變動，除稅後淨額	–	–	–	–	–	–	–	(20,072)	–	(20,072)	–	(20,072)
本年度其他全面 (開支)／收益	–	–	–	–	(46,372)	(44,829)	–	(20,072)	–	(111,273)	373	(110,900)
本年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(381,861)	(381,861)	–	(381,861)
本年度全面 (開支)／收益總額	–	–	–	–	(46,372)	(44,829)	–	(20,072)	(381,861)	(493,134)	373	(492,761)
出售附屬公司 (附註35)	–	–	–	–	–	(24,721)	–	–	–	(24,721)	66,625	41,904
重估儲備之轉撥	–	–	–	–	(480)	–	–	–	480	–	–	–
於二零二五年三月三十一日	414,602	1,330,168*	37,560*	22,114*	70,776*	156,661*	9,697*	(20,176)*	(1,188,628)*	832,774	4,980	837,754

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣418,172,000元 (二零二四年：港幣936,027,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動所得之現金流量			
除稅前虧損		(378,966)	(1,475,075)
調整項目：			
財務成本	9	30,839	27,859
應佔合資企業之虧損		–	867
銀行利息收入	8	(10)	(204)
其他利息收入	8	(2,680)	(752)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資之股息收入	8	(7,114)	–
物業、廠房及設備之折舊	11	400	400
使用權資產折舊	11	750	758
持有以供開發待售物業之土地之撇減	11	41,475	779,358
已竣工待售物業之撇減	11	481	18,281
應收賬款之減值虧損	11	615	–
預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額	11	95,107	491,038
應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損	11	27,888	249,289
於合資企業之權益之減值虧損	11	–	134,256
使用權資產之減值虧損	11	1,376	–
出售附屬公司之虧損	11	30,926	–
出售物業、廠房及設備之虧損	11	–	1,802
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損淨額	11	206	291
投資物業之公允價值變動	11	9,859	2,972
重新計量財務擔保合約	11	574	–
結清賠償之收益	8	–	(141,793)
銷售稅及其他稅金超額撥備	8	–	(27,896)
建設成本及經營開支超額撥備	8	(208)	(38,433)
撥回應付賬款及其他應付款	8	–	(80,460)
		(148,482)	(57,442)
開發中物業之減少		186,947	–
已竣工待售物業之減少		33,737	180
應收賬款之增加		(84,795)	–
預付款、按金及其他應收款之減少／(增加)		30,431	(408,979)
應付賬款之減少		–	(2,939)
合約負債之減少		(2,184)	–
其他應付款及應計負債之(減少)／增加		(66,575)	323,675
應付一名董事款項之增加		2,166	–
經營所用之現金		(48,755)	(145,505)
已付稅項		(2,881)	(15,443)
經營活動所用之現金流量淨額		(51,636)	(160,948)

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資活動所得之現金流量			
向聯營公司及合資企業提供之墊款		-	(41)
來自聯營公司及合資企業之還款		-	2,981
購置物業、廠房及設備		-	(31)
收購附屬公司	34	-	(88,678)
出售附屬公司	35	(331)	191,042
附抵押銀行存款之提取		-	802
已收利息		1,605	956
已收股息		5,367	-
投資活動所得之現金流量淨額		6,641	107,031
融資活動所得之現金流量			
新增銀行及其他借款		75,778	224,667
償還銀行及其他借款		(115,646)	(232,575)
已付利息		(30,839)	(59,599)
來自本公司一名主要股東的墊款		109,789	3,362
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額		39,082	(64,145)
現金及現金等值減少淨額		(5,913)	(118,062)
年初之現金及現金等值	37	9,010	156,669
外匯匯率變動影響		(1,006)	(29,597)
年末之現金及現金等值	37	2,091	9,010

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

沿海綠色家園有限公司*（「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。本公司註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, PO Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda，及本公司主要營業地點為香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。

本公司及其附屬公司（統稱「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

本公司董事（「董事」）認為，本公司控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Coastal International Holdings Limited。

本公司主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註44。

2. 編製及呈列基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計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。其乃根據歷史成本慣例編製，惟租賃土地及樓宇、投資物業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乃按重估金額或公允價值（如適用）計量除外。

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（「港幣」）呈報。董事經基於公司上市地點認為港幣為適合之呈列貨幣，及除非另有指明，所有數值均約整至最接近千位數。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 編製及呈列基準 (續)

於編製綜合財務報表時，董事已就本集團所產生之經常性虧損考慮其未來流動資金。本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣3.819億元，及截至該日本集團的附息之銀行及其他借款以及欠付本公司一名主要股東款項合共約為港幣4.921億元，其中約港幣1.509億元將於未來十二個月內到期償還及約港幣2.679億元須按一名主要股東的要求償還，而其可用現金及銀行結餘約為港幣210萬元。

此外，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無償還於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金額港幣80,000,000元。該等借款以本集團賬面值約為港幣86,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。於二零二五年三月三十一日及截至綜合財務報表批准日期，該等借款的本金仍未償還。本集團已就該等借款繼續支付累計利息合共港幣13,316,000元，及本集團一直與貸款人就重續或延長借款融資進行磋商。

不償還逾期本金構成借款協議條款下的違約事件。在違約情況下，貸款人有權出售、轉讓或以其他方式處置任何已抵押資產。截至綜合財務報表批准日期，貸款人並無要求即時償還未償還本金，亦未行使其接管已抵押資產之權利。

該等事件及情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

儘管存在上述情況，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，持續經營基準的有效性取決於本集團未來業務的成功、產生充足現金流量以應付到期債務的能力以及再融資或重組其借款以令本集團可滿足其未來營運資金及融資需要的能力。

此外，基於以下考慮因素，董事認為本集團將能夠撥付其未來融資需求及營運資金：

- 董事已詳細審閱本集團由二零二五年三月三十一日起計不少於十五個月的營運資金預測，其中計及本集團預計的未來營運資金；
- 透過股本融資及長期債務融資取得額外資金，以為本集團的營運資金及於到期時償還現有債務提供資金；

2. 編製及呈列基準 (續)

- 本集團一直就將有關借款以及其他應付款的還款重續、置換或延長至本集團有足夠營運資金應付還款的日期，與借款的貸款人及債權人磋商；
- 本集團一直執行措施以加速已竣工持作待售物業的銷售，及加快收取銷售所得款項及其他應收款；
- 於適當時候出售其非核心資產；
- 本集團一直採取積極措施控制行政成本；
- 本公司主要股東已承諾於本集團財務狀況足以支持其償還所欠債務約港幣2.679億元前不會要求本集團作此償還。此外，主要股東於二零二五年五月按與上述港幣2.679億元相同的條款進一步為本集團墊資港幣350萬元，以改善本集團的流動資金狀況，並同意為本集團提供持續財務支持及充足資金以履行其到期責任。

鑒於上文所述，董事認為，本集團將擁有足夠財務資源以使其能夠履行其到期責任並按持續經營基準繼續營運。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

儘管如此，董事能否實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否按持續經營基準繼續營運將取決於本集團能否在不久的將來產生充足融資及經營現金流量。

倘本集團無法按持續經營基準繼續營運，則需要作出調整以將資產的價值撇減至其可收回金額，就可能產生的進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則會計準則之修訂本，有關準則乃就本集團於二零二四年四月一日開始之財政年度生效：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年) 財務報表呈列—借款人對載有 按要求償還條款的定期貸款的分類的相關修訂
香港會計準則第1號 (修訂本)	具契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號 (修訂本)	供應商融資安排

本年度應用香港財務報告準則會計準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本 (續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	財務工具的分類與計量的修訂 ²
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ²
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 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

董事預計，除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，應用新訂香港財務報告準則會計準則及香港財務報告準則會計準則之修訂本將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露，規定了財務報表呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該項新訂香港財務報告準則會計準則於延續多項香港會計準則第1號中要求的同時，亦引入新規定，要求於損益表中呈列規定類別及界定小計項目；於財務報表附註中提供關於管理層定義的績效指標的披露，並改進財務報表中披露資訊的匯總與分拆。此外，香港會計準則第1號中的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號之中。同時，對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利也進行了少許修訂。香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新訂準則預期將影響損益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策

(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。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務所得可變回報涉及風險或權利以及能透過對投資對象的權力（即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利）影響其回報時，即獲得控制權。

一般情況下，存在多數投票權形成控制權之假設。倘本公司未能佔有投資對象的大多數投票權或類似權利，則本集團在評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 與投資對象其他選票持有人的合約安排；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬至失去控制權當日止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。所有與本集團成員公司之間交易有關之集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制權要素其中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司的所有權權益發生變動但並未喪失控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其不再確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認所保留任何投資的公允價值及損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類至損益或保留利潤（視何者屬適當）。

4. 重大會計政策 (續)

(b) 於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃指本集團擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益且對其有重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象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。

合資企業乃一種合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方對該合資企業的淨資產擁有權利。共同控制權指通過訂約協定分佔安排的控制權，僅在相關活動之決策須獲分佔控制權的各方一致同意的情况下存在。

本集團於聯營公司及合資企業的投資根據會計權益法按本集團應佔淨資產減任何減值虧損計算，並於綜合財務狀況表列賬。任何可能存在之不同會計政策已作出調整以使其一致。

本集團應佔聯營公司及合資企業收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益。此外，當聯營公司或合資企業的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的任何變動。本集團與其聯營公司或合資企業進行交易產生的未變現收益及虧損按本集團於聯營公司或合資企業的投資撇除，惟尚未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合資企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

於失去對聯營公司之重大影響力或對合資企業之共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制權時，聯營公司或合資企業的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(c) 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期公允價值計量，該公允價值為本集團所轉讓資產於收購日期之公允價值、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益的總和。就各項業務併購而言，本集團會選擇以公允價值或以應佔被收購方可識別淨資產的比例，計算非控股權益。非控股權益之一切其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括共同對創造產出的能力作出重大貢獻的一項投入及一項實質性過程時，本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，其根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件對所承擔財務資產及負債進行評估，以進行適當分類及確認。此中包括將嵌入式衍生工具從被收購方主合約分開。

收購方將轉撥的任何或然代價按於收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債之或然代價按公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其日後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益之已確認金額及本集團先前所持於被收購方之股本權益之任何公允價值之總額超出所收購可識別資產及所承擔負債之差額。倘有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公允價值，則於重新評估後之差額會於損益確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則進行更為頻密之測試。本集團對於十二月三十一日的商譽進行年度減值測試。就進行減值測試而言，業務合併中購入之商譽由收購日期起分配至預期將從合併之協同效應中受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否分配至該等單位或單位組別。

4. 重大會計政策 (續)

(c) 業務合併及商譽 (續)

減值按對與商譽有關之現金產生單位 (現金產生單位組別) 可收回金額進行之評估釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組別) 之可收回金額低於其賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。當商譽獲分配至現金產生單位 (或現金產生單位組別) 而該單位所在業務之某部分被出售，則於釐定出售之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽將計入該業務之賬面值內。在此等情況下所出售之商譽將以所出售業務和保留之現金產生單位部分相對價值為基礎作計量。

(d) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其租賃土地及樓宇、投資物業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。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或 (在無主要市場情況下) 資產或負債的最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃使用市場參與者為資產或負債定價時會使用的假設計量 (假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非財務資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，當中會盡量使用相關的可觀察輸入數據及盡量減少使用無法觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(d) 公允價值計量 (續)

所有於財務報表計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下所述分類至公允價值層級：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格 (未經調整)。

第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察 (直接或間接) 的估值技術。

第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為無法觀察的估值技術。

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類 (基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據) 釐定是否發生層級內不同等級的轉移。

(e) 非財務資產之減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試 (不包括存貨、財務資產、租賃土地及樓宇及投資物業)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本之較高者而計算，並就個別資產而釐定，除非該資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率反映當前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損會於產生期間在損益表中扣除，除非資產按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損根據重估資產的相關會計政策入賬。

4. 重大會計政策 (續)

(e) 非財務資產之減值 (續)

於各報告期末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘有該跡象存在，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回後金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回有關減值虧損於其產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損之撥回根據重估資產的相關會計政策入賬。

(f) 關連人士

在下列情況下，該方將被視為與本集團有關連：

(a) 該方或該人士之近親及該人士

- (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) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的實體，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；
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 實體及本集團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；

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(f) 關連人士 (續)

(b) 該方為符合下列任何條件的實體，即與本集團有關連：(續)

(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；及

(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。

(g) 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備以成本或公允價值減其後累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及令資產達致擬定用途之運作狀況及地點而產生之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目之投入運作後所產生之開支，如維修及保養費等，通常於其產生期間自損益表扣除。倘確認條件已達成，主要檢查的開支作為重置費而於資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備之重大部分須不時置換，本集團將有關部分確認為具特定使用年期的個別資產，並對該等資產相應作折舊。

進行頻密估值以確保經重估資產之公允價值與其賬面值並無重大差異。物業、廠房及設備價值之變動乃於資產重估儲備變動中處理。倘儲備總額不足以彌補虧絀，則虧絀數額之多出部分將按個別資產於損益表中列支。其後任何重估盈餘會按過往扣除之虧絀計入損益表。於出售經重估資產時，就過往估值而變現之資產重估儲備之有關部分會轉撥至保留溢利作為儲備變動。

4. 重大會計政策 (續)

(g) 物業、廠房及設備與折舊 (續)

折舊按直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而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%

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而各部分分開作折舊。剩餘價值、可用年期及折舊方法至少於各財政年度結束時進行檢討，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認之任何重大部分）於出售時或當不再使用及出售時其預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益表內確認的任何出售或報廢損益乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

(h) 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(m)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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(i) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或資本增值之於土地及樓宇的權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期間結束時的市場狀況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動產生之收益或虧損於產生年度內計入損益表。

報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於報廢或出售年度內的損益表確認。

倘將投資物業轉換成自用物業或存貨，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。倘本集團一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、廠房及設備與折舊」就自用物業規定的政策對該物業及／或根據「使用權資產」就持作使用權資產之物業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、廠房及設備與折舊」規定的政策進行重估。

(j) 持有以供開發待售物業之土地

持有以供開發待售物業之土地指本集團就開發待售物業目的而擁有之多幅土地。有關土地初始按成本減任何減值虧損列賬且未計提折舊。其於物業開發項目之相關建築工程動工時轉為發展中物業。

(k) 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值（「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. 重大會計政策 (續)

(l) 已竣工待售物業

已竣工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。

(m) 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認作出租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

使用權資產於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債的金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收的任何租賃獎勵。使用權資產按直線法於租期及資產估計可使用年期（以較短者為準）內折舊。

當使用權資產與持作存貨的租賃土地權益有關時，其後根據本集團「已竣工待售物業」政策按成本及可變現淨值中的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業內。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團有關「投資物業」的政策按公允價值計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(m) 租賃 (續)

租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括定額付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的浮動租賃付款及根據剩餘價值擔保預期支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及終止租賃之罰款，倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃。不取決於指數或利率的浮動租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含的利率無法輕易釐定，本集團採用其於租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額會作調增以反映利息的增長及就作出的租賃付款作調減。此外，倘出現租期的修訂、變動、租賃付款變動（如指數或利率變動導致未來租賃付款變動）或購買相關資產的選擇權的評估變動，則會重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期機器及設備租賃（即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃）應用短期租賃確認豁免。本集團亦對其認為屬低價值的辦公設備及手提電腦租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

有關短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準確認為開支。

作為出租人之會計處理

倘本集團作為出租人，其在租賃開始時（或發生租賃修訂時）將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團向若干租客出租其投資物業。所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分時，則本集團按相對獨立之售價基準將合約中的代價分配至各個部分。由於其經營性質，租金收入於租期內會按直線法列賬並計入損益表之收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

4. 重大會計政策 (續)

(n) 投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、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（「以公允價值計量且其變動計入損益」）。

初步確認時的財務資產分類取決於財務資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等資產的業務模式。除不含有重大融資部分或本集團已應用不調整重大融資部分之影響的實務情況之應收賬款外，本集團初步按公允價值加上（如屬並非按公允價值計入損益的財務資產）交易成本計量財務資產。不含有重大融資部分或本集團已應用實務情況之應收賬款乃根據下文「收入確認」所載政策，按根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為以攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類及計量財務資產，該財務資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金之利息（「現金流量測試」）的現金流量。現金流量並非現金流量測試的財務資產，乃以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量（不論其業務模式）。本集團管理財務資產的業務模式指如何管理財務資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否會自收取合約現金流量、出售財務資產或兩者產生。按攤銷成本分類及計量之財務資產乃於持有財務資產為目的之業務模式內持有，旨在收取合約現金流量，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類及計量之財務資產於持有財務資產為目的之業務模式內持有，旨在收取合約現金流量及出售。並未於上述業務模式內持有之財務資產以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

買賣財務資產須按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產，並於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。

後續計量

財務資產之後續計量取決於其分類，分類如下：

按攤銷成本計量的財務資產（債務工具）

按攤銷成本計量的財務資產其後採用實際利率法計量並須進行減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損會在損益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(n) 投資及其他財務資產 (續)

後續計量 (續)

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產 (債務工具)

就以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表內確認並與按攤銷成本計算的財務資產相同的方式計算。餘下公允價值變動於其他全面收益確認。於終止確認後，其他全面收益中確認的累計公允價值變動結轉至損益表內。

指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產 (權益投資)

於初始確認後，倘權益投資符合香港會計準則第32號財務工具：呈列項下之股權定義，且並非持作買賣，本集團可選擇不可撤回地將該股權投資分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資。分類乃按個別工具基準而釐定。

該等財務資產之收益及虧損永不轉撥至損益表。倘已確立支付權，股息會於損益表確認為其他收入，惟於本集團受惠於該等所得款項作為收回部分財務資產成本之情況下，有關收益會於其他全面收益入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資毋須進行減值評估。

以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產

以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產按公允價值於財務狀況表列賬，公允價值變動淨額則於損益表內確認。

此類別包括本集團並未不可撤回地選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量之方式分類的衍生工具及權益投資。倘已確立支付權，權益投資之股息亦在損益表內確認為其他收入。

4. 重大會計政策 (續)

(n) 投資及其他財務資產 (續)

終止確認財務資產

財務資產 (或 (倘適用) 一項財務資產之一部分或一組類似財務資產之一部分) 主要在下列情況下終止確認 (即從本集團綜合財務狀況表內移除) :

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿 ; 或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利, 或根據「轉付」安排承擔責任在並無重大延誤之情況下將所收取現金流量全數付予第三方 ; 及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報, 或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報, 但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排, 則會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報, 亦無轉讓該項資產之控制權, 本集團則根據其對該資產之持續參與程度繼續將該已轉讓資產確認入賬。於此情況下, 本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團保留權利及義務之基準計量。

以對所轉讓資產作出擔保的形式持續涉及的資產按資產原有賬面值與本集團應須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

(o) 財務資產減值

本集團確認對並非以公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的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而釐定, 並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言, 預期信貸虧損就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損 (12個月預期信貸虧損) 計提撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言, 不論何時發生違約, 於餘下風險年期內的信貸虧損均須計提虧損撥備 (全期預期信貸虧損)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(o) 財務資產減值 (續)

一般方法 (續)

本集團在各報告日期評估相關財務工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。於作出此項評估時，本集團將報告日期財務工具出現違約事件之風險與初始確認日期財務工具出現違約事件之風險進行比較並考慮毋須花費過度成本或精力獲取的合理有據資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險將大幅增加。

本集團會在合約付款逾期90天時考慮財務資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料反映，在未計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為財務資產違約。

倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷財務資產。

按攤銷成本入賬之財務資產在一般方法下可能會出現減值，且會在以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟應用簡化方法之應收賬款及合約資產（誠如下文所詳述）除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險並無顯著增加，且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量之財務工具。

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加（惟並非信貸減值財務資產），且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量之財務工具。

第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（惟並非購買或產生信貸減值），且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量之財務資產。

4. 重大會計政策 (續)

(o) 財務資產減值 (續)

簡化方法

就不包含重大融資成分的應收賬款及合約資產而言，或當本集團應用不就重大融資成分的影響作出調整的實際權宜方法時，本集團會應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損建立撥備矩陣。

(p) 財務負債

初始確認及計量

財務負債於初始確認時可分類為以公允價值計量且其變動計入損益之財務負債、貸款及借款、應付款項 (如適用)。

所有財務負債於初始確認時以公允價值計算，而貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本。

本集團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、欠付一名董事款項及付息銀行及其他借款。

後續計量

財務負債的後續計量視乎其以下分類：

按攤銷成本入賬之財務負債 (應付賬款及其他應付款以及借款)

於初始確認後，應付賬款及其他應付款以及計息借款隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部分的任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益表內計入財務成本。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(p) 財務負債 (續)

後續計量 (續)

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約指該等要求本集團將須作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而遭受損失的合約。財務擔保合約初始按公允值確認為負債，並就發出擔保直接應佔交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按照：(i)根據「財務資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的數額減(如適用)已確認收入之累計數額(以較高者為準)，計算財務擔保合約。

終止確認財務負債

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則終止確認財務負債。倘一項現有財務負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的財務負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改按終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

抵銷財務工具

倘現時存在可依法強制執行的權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償債務，則財務資產及財務負債互相抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

(q) 撥備及或然負債

倘因過往事件已產生現時責任(法律或推定)，且將來極可能需要流出資源以履行有關責任時，則確認撥備，惟能就責任所涉及數額作出可靠估計。

倘經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。倘本集團的可能責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，除非流出經濟利益的可能性極低則除外。

4. 重大會計政策 (續)

(r) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益以外確認的項目的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，經計及本集團營運所在國家的現行解釋及慣例，根據於報告期間結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅務法例）按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告期間結束時，資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面值之間的所有暫時差額，以負債法計提遞延稅項撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認商譽或一項交易（非業務合併）中的資產或負債所產生並於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損不構成影響且不會產生等額應課稅及可扣減暫時差額的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業投資的應課稅暫時差額（其中撥回暫時差額的時間可受控制，而暫時差額於可預見將來可能不會撥回）除外。

就所有可扣減暫時差額，以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。遞延稅項資產僅以可能有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額及可動用未動用稅項抵免與未動用稅項虧損的結轉為限確認，惟下列情況除外：

- 因初始確認一項交易（非業務合併）中的資產或負債所產生並於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損不構成影響的有關可扣減暫時差額且不會產生等額應課稅及可扣減暫時差額的遞延稅項資產；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業投資的可扣減暫時差額，只限於暫時差額將於可預見將來撥回及應有應課稅溢利可供動用暫時差額時，方會確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。於各報告期間結束時對未被確認的遞延稅項資產進行重估，當可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於報告期間結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅務法例），按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計算。

當及僅當本集團存在法律上可強制執行的權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，而遞延稅項資產及遞延稅項負債乃由同一稅務機關向同一應課稅實體徵收，或就不同應課稅實體徵收，而有意在日後預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產之每段期間內，按淨額基準清償即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債，方會抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

(s) 現金及現金等值

財務狀況表內之現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款，以及到期日一般少於三個月之短期高度流通之存款，該等存款可隨時兌換為可知數額之現金，且價值變動風險極微，以便能應付短期現金需要。

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以及短期存款（定義見上文），減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部分的銀行透支。

(t) 收入確認

客戶合約收入

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。

4. 重大會計政策 (續)

(t) 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超過一年的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。對於客戶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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(t) 收入確認 (續)

(ii) 提供項目管理服務

提供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。

其他來源產生之收入

租金收入於租期內按時間比例基準予以確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準，採用將財務工具於預期年期或更短時間（倘適用）的估計未來現金收入精確貼現至財務資產賬面淨值的比率，以實際利息法予以確認。

當股東收取付款權利確立時、與股息相關的經濟利益很有可能流入本集團及股息金額能可靠地計量時，方會確認股息收入。

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。

4. 重大會計政策 (續)

(t) 收入確認 (續)

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本資本化為資產：

- (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。

資本化之合約成本按系統化基準攤銷並自損益表扣除，與向客戶轉移資產相關的貨品或服務一致。其他合約成本於產生時支出。

(u) 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預計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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計政策 (續)

(u) 僱員福利 (續)

(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制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立一個定額供款之強積金計劃。供款乃按僱員基本工資之百分比而定，並於供款根據強積金計劃之規定須予支付時即於損益表中列支。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。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時全數歸屬予僱員。

本集團於中國內地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。附屬公司須按其薪資成本之16%至17%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表中列支。

(v) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即必需經過很長一段時間方可供作擬定用途或出售之資產）直接應佔之借款成本乃資本化為該等資產之部分成本。當資產已大致準備好用作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止資本化。所有其他借款成本於產生之期間支出。借款成本包括利息及實體就借入資金產生的其他成本。

(w) 外幣

該等財務報表均以港幣呈列。本集團各實體釐定其各自功能貨幣，而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。本集團實體入賬的外幣交易初步採用交易當日其各自現有功能貨幣匯率入賬。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

4. 重大會計政策 (續)

(w) 外幣 (續)

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目乃採用初步交易當日的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理 (即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

若干海外附屬公司、合資企業及聯營公司的功能貨幣乃港幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債會按報告期末的現行匯率換算為港幣，而彼等的損益表則按與交易日期的現行匯率相若的匯率換算為港幣。

就此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並於匯兌波動儲備累計，惟該差額為非控股權益應佔除外。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的儲備累計金額於損益表內確認。因收購海外業務而產生的任何商譽和收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允價值調整，均視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

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)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出影響所呈報收入、開支、資產及負債金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設及估計存在不確定性，故可導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

下文論述有關日後之關鍵假設及於報告期末之估計不確定因素之其他主要來源，該等假設及不確定因素會導致下一個財政年度資產及負債賬面值發生重大調整之重大風險。

(a) 持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業之估計撇減

本集團將持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業撇減至可變現淨值是基於對持有以供開發待售物業之土地及已竣工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持有以供開發待售物業之土地及已竣工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，導致需對持有以供開發待售物業之土地及已竣工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。倘事件或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持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業之賬面值及撇減。於二零二五年三月三十一日，持有以供開發待售物業之土地及已竣工待售物業之賬面值分別為港幣606,829,000元（二零二四年：港幣659,644,000元）及港幣145,858,000元（二零二四年：港幣80,576,000元）。

5. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

(b) 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。

於二零二五年三月三十一日，應收聯營公司及合資企業款項為零元（二零二四年：港幣28,340,000元）及其他應收款為港幣383,221,000元（二零二四年：港幣468,418,000元）。

(c) 土地增值稅（「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）。

(d) 財務擔保合約之賬面值

管理層估計已發出財務擔保之預期信貸虧損。倘實際結果與估計之間存在差異，則可能產生重大虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

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；及
- 項目管理服務分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務。

綜合財務報表附註

截至二零二五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分來自在中國之業務。以下為按可報告及經營分類對本集團收入及業績之分析：

	物業發展		物業投資		項目管理服務		綜合	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	113,712	363	2,126	3,814	-	-	115,838	4,177
收入分類細分：								
主要地區市場								
大連	113,712	363	-	-	-	-	113,712	363
東莞	-	-	207	222	-	-	207	222
上海	-	-	70	106	-	-	70	106
深圳	-	-	1,849	3,486	-	-	1,849	3,486
總計	113,712	363	2,126	3,814	-	-	115,838	4,177
收入確認之時間：								
按時間點	113,712	363	-	-	-	-	113,712	363
隨時間而轉移	-	-	2,126	3,814	-	-	2,126	3,814
總計	113,712	363	2,126	3,814	-	-	115,838	4,177
分類業績：								
分類虧損	(282,753)	(1,057,911)	(2,537)	(329)	(1,071)	(1,155)	(286,361)	(1,059,395)
財務成本							(30,839)	(27,859)
利息收入							2,690	956
匯兌收益淨額							22	201
應收聯營公司及合資企業款項之 減值虧損淨額							(27,888)	(249,289)
於合資企業之權益之減值虧損							-	(134,256)
應佔合資企業之虧損							-	(867)
其他未分配開支淨額							(36,590)	(4,566)
除稅前虧損							(378,966)	(1,475,075)

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、匯兌差額淨額、應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損淨額、於合資企業之權益之減值虧損以及應佔合資企業之虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

分類資產及負債

主要經營決策者主要根據收入及分類溢利／虧損評估分類表現，及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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

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		管理服務		未分配		綜合	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	99	61	-	-	8	4	293	335	400	400
使用權資產折舊	-	-	-	-	-	-	750	758	750	758
持有以供開發待售物業之土地之撇減	41,475	779,358	-	-	-	-	-	-	41,475	779,358
已竣工待售物業之撇減	481	18,281	-	-	-	-	-	-	481	18,281
應收賬款之減值虧損	615	-	-	-	-	-	-	-	615	-
預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額	95,107	491,038	-	-	-	-	-	-	95,107	491,038
應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損	-	-	-	-	-	-	27,888	249,289	27,888	249,289
於合資企業之權益之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	134,256	-	134,256
使用權資產之減值虧損	-	-	-	-	-	-	1,376	-	1,376	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1,802	-	-	-	-	-	-	-	1,802
重新計量財務擔保合約	-	-	-	-	-	-	574	-	574	-
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損淨額	206	291	-	-	-	-	-	-	206	291
結清賠償之收益	-	(141,793)	-	-	-	-	-	-	-	(141,793)
撥回應付賬款及其他應付款	-	(80,460)	-	-	-	-	-	-	-	(80,460)
銷售稅及其他稅金超額撥備	-	(27,896)	-	-	-	-	-	-	-	(27,896)
建設成本及經營開支超額撥備	(208)	(38,433)	-	-	-	-	-	-	(208)	(38,433)
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	30,926	-	30,926	-

主要客戶之資料

截至二零二五年三月三十一日止年度，港幣111,528,000元來自於與單一外界客戶的交易，貢獻本集團收入總額的10%或以上（二零二四年：港幣3,429,000元）。

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應收賬款）之資料（根據資產之地理位置釐定）如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中國	8,560	146,209
香港	86,113	112,462
	94,673	258,671

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	113,712	363
其他來源的收入		
租賃收入—固定付款	2,126	3,814
	115,838	4,177

於二零二五年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履約責任的交易價總額為零（二零二四年：港幣2,224,000元）。

8. 其他收入及收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股權投資的		
股息收入	7,114	—
服務費收入	10,532	—
結清賠償之收益	—	141,793
銷售稅及其他稅金超額撥備	—	27,896
建設成本及經營開支超額撥備	208	38,433
撥回應付賬款及其他應付款	—	80,460
銀行利息收入	10	204
其他利息收入	2,680	752
其他	148	636
	20,692	290,174

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

9. 財務成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借款之利息	5,339	41,303
其他借款之利息	25,500	18,296
	30,839	59,599
減：合資格資產資本化之款項	—	(31,740)
	30,839	27,859

10. 所得稅

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）		
本年度	—	—
過往年度撥備不足／（超額撥備）	2,881	(133,402)
遞延稅項（附註33）	14	57,847
年內稅項支出／（抵免）總額	2,895	(75,555)

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

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 所得稅 (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。

適用稅項扣除／（抵免）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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前虧損	(378,966)	(1,475,075)
按法定稅率25%計算之稅項	(94,742)	(368,769)
毋須課稅收入	(27,108)	(69,403)
不可扣稅開支	58,768	449,528
未確認稅項虧損	63,096	46,407
應佔合資企業虧損之稅項影響	—	217
過往年度撥備不足／（超額撥備）	2,881	(133,402)
其他	—	(133)
年內稅項支出／（抵免）	2,895	(75,555)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

11. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入) 下列各項後達致：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	16	400	400
員工成本：			
薪金及其他福利(包括董事酬金－附註12)		28,979	20,021
退休金計劃供款		608	709
		29,587	20,730
總租金收入		(2,126)	(3,814)
減：收取租金的投資物業所產生之直接營運開支		52	332
租金收入淨額		(2,074)	(3,482)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

11. 除稅前虧損 (續)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金		600	1,000
已售出竣工物業之成本		220,685	180
使用權資產折舊	18	750	758
持有以供開發待售物業之土地之撇減 (附註a)	23	41,475	779,358
已竣工待售物業之撇減*		481	18,281
應收賬款之減值虧損		615	—
預付款、按金及其他應收款之減值虧損淨額		95,107	491,038
應收聯營公司及合資企業款項之減值虧損		27,888	249,289
於合資企業之權益之減值虧損		—	134,256
使用權資產之減值虧損*	18	1,376	—
出售附屬公司之虧損*	35	30,926	—
出售物業、廠房及設備之虧損*		—	1,802
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損淨額*		206	291
匯兌收益淨額		(22)	(201)
短期租賃之租金開支		318	503
投資物業之公允價值變動*	17	9,859	2,972
重新計量財務擔保合約*		574	—

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

附註：

- (a) 根據獨立合資格專業估值師進行的估值，截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，該金額指將位於沈陽之持有以供開發待售物業之土地撇減至其可變現淨值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金

按適用上市規則及香港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
截至二零二五年 三月三十一日止年度				
執行董事				
江鳴先生	–	1,278	–	1,278
李霆博士(附註a)	–	864	36	900
林振新先生	–	722	–	722
董新華女士	–	721	72	793
	–	3,585	108	3,693
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	3,585	108	4,183

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金 (續)

按適用上市規則及香港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：(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
截至二零二四年 三月三十一日止年度				
執行董事				
江鳴先生	—	1,297	—	1,297
李霆博士(附註a)	—	964	53	1,017
林振新先生	—	814	—	814
董新華女士	—	664	87	751
	—	3,739	140	3,879
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	3,739	140	4,369

附註：

(a) 李霆博士已辭任執行董事，亦不再擔任投資委員會主席，自二零二五年六月三十日起生效。

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

截至二零二五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(二零二四年：三位)董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註12內。並非本公司董事或行政總裁之其餘兩位(二零二四年：兩位)最高薪酬僱員於年內之薪酬詳情如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他福利	1,988	2,391

薪酬介乎以下範圍之並非董事或行政總裁之最高薪酬僱員人數如下：

	二零二五年 人數	二零二四年 人數
港幣500,000元至港幣1,000,000元	1	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2
	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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之股息。

15. 每股虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔虧損	(381,861)	(1,399,453)
股份數目	二零二五年	二零二四年
用於計算每股基本及攤薄虧損的年內已發行普通股加權平均股數 (附註)	414,602,028	414,602,028

由於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

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					
二零二三年四月一日	187,921	36,257	10,899	6,299	241,376
匯率調整	(62)	(1,013)	(290)	(146)	(1,511)
增加	-	-	31	-	31
出售	(689)	(20,771)	(4,260)	(4,348)	(30,068)
出售附屬公司(附註35)	-	(2,698)	(589)	(355)	(3,642)
重估調整	(1,412)	-	-	-	(1,412)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	185,758	11,775	5,791	1,450	204,774
匯率調整	(606)	(133)	(54)	13	(780)
增加	-	-	455	-	455
出售附屬公司(附註35)	-	-	(173)	(135)	(308)
重估調整	(46,559)	-	-	-	(46,559)
轉撥至已竣工待售物業	(46,633)	-	-	-	(46,633)
於二零二五年三月三十一日	91,960	11,642	6,019	1,328	110,949
包括					
按成本值	-	11,642	6,019	1,328	18,989
按估值	91,960	-	-	-	91,960
	91,960	11,642	6,019	1,328	110,949

綜合財務報表附註

截至二零二五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					
二零二三年四月一日	-	33,140	10,108	5,057	48,305
匯率調整	-	(919)	(258)	(114)	(1,291)
年內撥備 (附註11)	122	105	5	168	400
出售	-	(20,771)	(3,791)	(3,704)	(28,266)
出售附屬公司 (附註35)	-	-	(333)	(102)	(435)
重估調整	(122)	-	-	-	(122)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	-	11,555	5,731	1,305	18,591
匯率調整	-	(135)	(52)	13	(174)
年內撥備 (附註11)	187	105	59	49	400
出售附屬公司 (附註35)	-	-	(171)	(124)	(295)
重估調整	(187)	-	-	-	(187)
於二零二五年三月三十一日	-	11,525	5,567	1,243	18,335
賬面值					
於二零二五年三月三十一日	91,960	117	452	85	92,614
於二零二四年三月三十一日	185,758	220	60	145	186,183

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團將賬面值為港幣46,633,000元的若干位於中國的自用租賃土地及樓宇轉換成已竣工持作待售物業。該轉換乃於該等物業用途從自用變為於日常業務過程中持作待售後作出。

本集團之租賃土地及樓宇於二零二五年及二零二四年三月三十一日由與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司經參考同類物業最近市場交易價之資料後個別進行重估。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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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。

下表列示本集團之租賃土地及樓宇之公允價值計量等級：

	於二零二五年三月三十一日之公允價值計量乃 按以下資料作出			總計 港幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
就以下項目進行之經常性 公允價值計量：				
於香港的租賃土地及樓宇	-	-	86,000	86,000
於中國的租賃土地及樓宇	-	-	5,960	5,960
	-	-	91,960	91,960

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

下表列示本集團之租賃土地及樓宇之公允價值計量等級：(續)

於二零二四年三月三十一日之公允價值計量乃
按以下資料作出

	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	總計 港幣千元
就以下項目進行之經常性 公允價值計量：				
於香港的租賃土地及樓宇	—	—	122,000	122,000
於中國的租賃土地及樓宇	—	—	63,758	63,758
	—	—	185,758	185,758

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

以下載列租賃土地及樓宇估值所用之估值技術及主要輸入數據之概要：

租賃土地及樓宇	估值技術	重大／無法觀察輸入數據	重大／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
於香港的租賃土地及樓宇	直接比較法	每平方米之價格	港幣147,693元－ 港幣170,847元 (二零二四年： 港幣193,874元－ 港幣242,342元)	每平方米價格越高， 公允價值越高。
於中國的租賃土地及樓宇	直接比較法	每平方米之價格	港幣12,464元－ 港幣32,568元 (二零二四年： 港幣14,078元－ 港幣50,949元)	每平方米價格越高， 公允價值越高。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級的情況。

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，則其於二零二五年三月三十一日之賬面值為港幣84,538,000元 (二零二四年：港幣94,470,000元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團總賬面值約為港幣86,000,000元 (二零二四年：港幣149,368,000元) 之若干土地及樓宇已抵押，用於擔保本集團獲授的銀行借款及融資 (附註31)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	62,655	72,989
公允價值變動 (附註11)	(9,859)	(2,972)
匯率調整	(1,034)	(7,362)
轉撥至已竣工待售物業	(49,703)	—
年終數	2,059	62,655

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團將賬面值為港幣49,703,000元的若干位於中國的投資物業轉換成已竣工持作待售物業。該轉換乃於該等物業用途從租金收入或資本增值變為於日常業務過程中持作待售後作出。

本集團於二零二五年及二零二四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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

下表列示本集團之投資物業之公允價值計量等級：

	於二零二五年三月三十一日之公允價值計量乃 按以下資料作出			總計 港幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
就以下項目進行之經常性 公允價值計量： 於中國的按公允價值計量的 投資物業	-	-	2,059	2,059

	於二零二四年三月三十一日之公允價值計量乃 按以下資料作出			總計 港幣千元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 港幣千元	重大無法觀察 輸入數據 (第三級) 港幣千元	
就以下項目進行之經常性 公允價值計量： 於中國的按公允價值計量的 投資物業	-	-	62,655	62,655

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，公允價值計量並無轉入或轉出第三級的情況。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

以下為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

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 2,059,000元 (二零二四年： 港幣62,655,000元) 的投資物業	收入法	復歸收益率5% (二零二四年： 4%-4.25%)	復歸收益率越高， 公允價值越低

於估計投資物業之公允價值時，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。

於二零二五年三月三十一日，本集團之投資物業不再予以抵押以擔保本集團獲授的銀行借款及融資。於二零二四年三月三十一日，本集團總賬面值約港幣62,655,000元之投資物業已抵押，用於擔保本集團獲授的銀行借款及融資 (附註31)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

18. 使用權資產

	土地使用權 港幣千元
於二零二三年四月一日	10,970
折舊	(758)
匯率調整	(379)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	9,833
折舊	(750)
減值	(1,376)
匯率調整	(158)
轉撥至已竣工待售物業	(7,549)
於二零二五年三月三十一日	–

附註：

- 於二零二四年三月三十一日，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。
- 於二零二四年三月三十一日，本集團總賬面值為港幣9,833,000元的使用權資產已獲抵押，用於擔保本集團獲授的銀行借款及融資（附註31）。
- 誠如附註16所披露，本集團將若干位於中國的自用租賃土地及樓宇轉換成已竣工持作待售物業。因此，進行轉換的租賃土地及樓宇的相關土地使用權亦轉換成已竣工持作待售物業。

19. 於合資企業之權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔淨資產	–	134,256
減值撥備	–	(134,256)
	–	–
應收合資企業款項	–	245,645
減值撥備	–	(245,645)
	–	–

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 於合資企業之權益 (續)

本集團合資企業之詳情如下：

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		本集團應佔百分比		溢利分派		主要業務
			(附註a)	(附註a)	投票權		(附註b)	(附註b)	
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
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%	-	50%	-	-	40% 物業發展

附註：

- (a) 北京匯超乃由本公司之全資附屬公司啟豐發展有限公司 (「啟豐」) 間接持有。根據相關合約協議，本集團與其他合資合夥人對北京匯超擁有共同控制權 (相關活動之決策須獲分佔控制權的各方一致同意)，故於二零二四年三月三十一日，北京匯超入賬列作合資企業。於出售啟豐後，本集團不再持有北京匯超40%的股權，因而終止確認於合資企業之權益。有關詳情載於附註35。
- (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) 於二零二四年三月三十一日，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且不大可能於可預見未來獲償還。因此，應收合資企業款項為非貿易、免息，且其中港幣110,308,000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，有關款項入賬列作二零二四年三月三十一日之非流動資產。本集團於出售啟豐 (附註35) 後將有關金額確認為其他應收款。有關詳情載於附註27。
- (d) 應收合資企業款項的減值評估之詳情載於附註40。
- (e) 北京匯超之財務資料概述乃使用權益法計算：

	二零二四年 港幣千元
流動資產	2,843,570
非流動資產	316
流動負債	(2,355,700)
非流動負債	(152,546)
上述金額包括：	
— 現金及現金等值	25
— 流動財務負債 (不包括應付賬款)	216,623
— 非流動財務負債 (不包括應付賬款)	152,546
收入	-
年內虧損及全面開支總額	2,162

- (f) 截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應佔淨資產	—	—
應收聯營公司款項 減值撥備	190,709 (190,709)	195,650 (167,310)
	—	28,340

本集團聯營公司之詳情如下：

聯營公司之名稱	業務架構形式	註冊成立及 營運地點	佔註冊資本之百分比				佔所持投票權之百分比		主要業務
			本集團之實際權益		通過附屬公司持有		(附註b)		
			二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
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	註冊成立	中國	20%	20%	26%	26%	33%	33%	電子商務

附註：

- (a) 於二零二五年三月三十一日，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且不大可能於可預見未來獲償還。應收聯營公司款項為非貿易、無抵押、免息及並非按要求償還。因此，有關款項入賬列作截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之非流動資產。
- (b) 本集團有權按本集團之溢利分配比率分佔該等聯營公司之經營業績。
- (c) 截至二零二五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虧損港幣61,209,000元（二零二四年：港幣63,959,000元）。
- (d) 應收聯營公司款項的減值評估之詳情載於附註40。

綜合財務報表附註

截至二零二五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

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市證券：			
會所會籍債券	a	2,960	2,960
股本證券	b	39,026	58,466
		41,986	61,426

附註：

(a) 指於香港非上市會所會籍債券之投資。

(b) 以公允價值計量之非上市股本投資：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
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)	(i)	19,571	31,283
廣州海涌房地產有限公司	(ii)	8,789	9,308
廣州沿海綠色家園投資發展有限公司	(iii)	4,565	8,825
深圳市中小擔人才股權投資基金管理有限公司	(iv)	3,374	5,741
匯信保數字科技(上海)有限公司	(v)	2,727	3,309
		39,026	58,466

(i) 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(相當於約港幣32,509,000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(b)(i))。

(ii) 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(相當於約港幣13,003,000元)。其為於中國註冊成立之私人實體，主要業務為於中國發展房地產。

(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(相當於約港幣8,669,000元)。其為於中國註冊成立之私人實體，並於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度處於休眠狀態。

綜合財務報表附註

截至二零二五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 (續)

附註：(續)

(b) (續)

(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（相當於約港幣1,770,000元）。其為於中國註冊成立之私人實體，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3%之股權，成本為人民幣3,000,000元（相當於約港幣3,251,000元）。其為於中國註冊成立之私人實體，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。

(d) 截至二零二五年三月三十一日止年度，該等投資產生股息收入為港幣7,114,000元（二零二四年：無）。

22. 附抵押銀行存款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
抵押予銀行存款的用途：		
授予本集團發展之若干物業買家之按揭貸款融資	101	102

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而言，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。該等附抵押銀行存款將於一年內獲解除，及固定年利率為0.2%（二零二四年：0.2%）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

23. 持有以供開發待售物業之土地

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	659,644	–
收購附屬公司 (附註34)	–	1,440,876
匯率調整	(11,340)	(1,874)
本年度撇減 (附註11)	(41,475)	(779,358)
年終數	606,829	659,644

本集團持有以供開發待售物業之土地位於中國，租賃土地（持有以供開發待售物業）之成本為收購成本。可變現淨值乃經獨立合資格專業估值師進行估值而釐定。

24. 發展中物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	189,730	196,479
匯率調整	(2,783)	(6,749)
土地收回	(186,947)	–
年終數	–	189,730

於二零二四年十二月二十三日，大連金日君健樂園（本公司之間接全資附屬公司）與地方當局訂立土地收回協議。根據土地收回協議，大連金日君健樂園須向地方當局交出被收回土地，代價為現金補償人民幣109,000,000元（相當於約港幣118,115,000元）。該交易已於二零二五年三月六日完成。有關詳情載於本公司日期分別為二零二五年二月十四日及二零二五年三月六日之通函及公佈。

於二零二四年三月三十一日，計入發展中物業之土地租賃權益為港幣189,730,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二五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。

誠如附註16、17及18所披露，總賬面值為港幣103,885,000元位於中國的若干租賃土地及樓宇、投資物業及使用權資產於用途變更後轉換成已竣工持作待售物業，因該等資產現擬於日常業務過程中出售。於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團就已竣工待售物業計提減值撥備約港幣481,000元（二零二四年：港幣18,281,000元）至其可變現淨值，該金額乃按日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及出售所需成本計算得出。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面總值約港幣103,885,000元（二零二四年：無）之若干已竣工待售物業已抵押，用於擔保本集團獲授的銀行借款及融資（附註31）。

於二零二五年三月三十一日，本集團總額為港幣38,730,000元（二零二四年：無）之若干已竣工持作出售物業已抵押，用於擔保獨立第三方獲授的銀行借款及融資（附註30）。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團人民幣138,784,000元（相當於約港幣153,090,000元）之若干已竣工待售物業已於結清賠償時終止確認。

26. 應收賬款

應收賬款主要包括物業銷售所得款項。有關物業銷售的代價應根據相關買賣協議的條款收取。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款	101,483	—
減值撥備	(638)	—
非即期部分	100,845 (67,011)	— —
即期部分	33,834	—

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

26. 應收賬款 (續)

應收賬款於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	100,845	—

根據土地收回協議，就土地收回應付大連金日君健樂園（本集團附屬公司）之補償款總額為人民幣109,000,000元（相當於約港幣118,115,000元），須由大連金普新區自然資源局按下列方式以現金分期支付予大連金日君健樂園：(a)於二零二四年十二月三十日前支付金額人民幣9,000,000元（相當於約港幣9,752,000元）；(b)於二零二五年十二月三十一日前支付金額人民幣34,000,000元（相當於約港幣36,843,000元）；(c)於二零二六年十二月三十一日前支付金額人民幣33,000,000元（相當於約港幣35,760,000元）；及(d)於二零二七年十二月三十一日前支付餘額人民幣33,000,000元（相當於約港幣35,760,000元）。大連金日君健樂園已收到第一期補償款金額人民幣9,000,000元（相當於約港幣9,752,000元）。進一步詳情載於附註24以及本公司日期分別為二零二五年二月十四日及二零二五年三月六日之通函及公佈。

應收賬款的減值評估詳情載於附註40。

27. 預付款、按金及其他應收款

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他應收款	a	1,141,368	909,793
預付經營開支及其他按金		20,813	34,716
減值撥備		1,162,181 (758,147)	944,509 (441,375)
		404,034	503,134

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 預付款、按金及其他應收款 (續)

附註：

(a) 其他應收款主要包括：

- (i) 於二零二四年三月三十一日，天津和諧家園應分派予沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「武漢沿海」)之擔保股息(「擔保股息」)港幣257,018,000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(相當於約港幣2,023,054,000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)之全部股權之出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，於預期信貸虧損模式項下就擔保股息確認減值虧損約港幣2.544億元。於二零二四年三月三十一日，由於董事認為該款項逾期已久且於可預見未來不大可能被償還，故已對該款項進行攤銷。

- (ii) 於二零二三年三月三十一日，根據上文所載之出售事項，就應收代價(「應收代價」)之結餘應向買方收取款項為港幣760,241,000元，扣除預期信貸虧損人民幣277,078,000元。誠如附註34所詳述，應收代價之未償還結餘已於截至二零二四年三月三十一日止年度獲豁免。

- (iii) 於出售啟豐後，本集團將應收合資企業款項重新分類為其他應收款(誠如附註19所披露)。應收前合資企業款項屬非貿易、免息，且當中金額港幣242,806,000元乃以由北京匯超之獨立第三方實益擁有之北京匯超11%股權作抵押，於二零二五年三月三十一日呈列為非流動資產。截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度，該等金額已悉數減值。有關詳情載於附註40。

- (iv) 經確認減值虧損淨額約港幣1,812,000元(二零二四年：港幣1,667,000元)後，應收北京實業開發總公司的未動用及可退還項目建設資金(「該資金」)為港幣181,537,000元(二零二四年：港幣184,975,000元)。根據北京實業開發總公司與本集團之附屬公司上海沿商投資管理有限公司(「上海沿商」)，於二零零八年一月三日訂立之合作協議及其補充協議，北京實業開發總公司同意與上海沿商合作開發北京建國門外項目，並投資人民幣340,000,000元(相當於約港幣368,432,000元)。上海沿商將取得該物業約65%區域的權益，為期35年。本集團已就項目建設撥資人民幣169,200,000元(相當於約港幣183,349,000元)，由於項目尚未開工，本集團有權要求償還該資金。由於北京實業開發總公司為北京市對外服務辦公室(一間根據中國法律成立之國有企業)之全資附屬公司，董事認為該資金很可能會於可見未來予以償還。詳情載於日期為二零二三年九月二十九日的通函。

- (v) 經確認減值虧損淨額約港幣42,197,000元(二零二四年：港幣4,718,000元)後，應收Global Central Worlde Limited款項為港幣131,183,000元(二零二四年：港幣170,452,000元)。由於Global Central Worlde Limited與本集團之附屬公司沿海地產投資(中國)有限公司於二零一八年十二月八日訂立的合作協議終止，Global Central Worlde Limited同意退還可退還按金人民幣200,000,000元(相當於約港幣216,725,000元)。本集團已收取可退還按金人民幣40,000,000元(相當於約港幣43,345,000元)，未償還結餘為人民幣160,000,000元(相當於約港幣173,380,000元)。

(b) 其他應收款的減值評估之詳情載於附註40。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

28. 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
90日以上	-	7,277

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。

29. 合約負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	2,224	2,303
年初確認計入合約負債之收益導致合約負債減少	(2,184)	-
匯率調整	(40)	(79)
年終數	-	2,224

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。

根據本集團最早向客戶轉讓貨品或服務的責任，預期不會在本集團一般經營週期內結付之合約負債分類為流動及非流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

30. 其他應付款及應計負債

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他應付款		20,303	17,769
應計建設成本		–	208
其他應計經營開支		6,448	4,939
應付銷售稅及其他稅金		6,647	–
財務擔保合約	a	570	–
		33,968	22,916

附註：

- (a) 財務擔保合約為就一名獨立第三方獲授融資而向銀行提供之擔保。獨立第三方獲銀行所授銀行融資為人民幣27,000,000元（相當於約港幣29,258,000元），有關融資已獲獨立第三方悉數動用。本集團並無就有關擔保持有任何抵押品或其他信貸提升品。本集團僅在有限情況下方會提供擔保。所有擔保均獲董事批准。財務擔保合約按預期信貸虧損撥備與初始確認金額減已確認收入累計金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備乃透過估計現金短缺計量，現金短缺是基於補償持有人（即銀行）所產生信貸虧損的預期款項減本集團預期自債務人（即獨立第三方）收取的任何金額。代表財務擔保合約於初始確認時的公允價值的初始確認金額為港幣1,471,000元。於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司計提預期信貸虧損撥備撥回港幣897,000元。財務擔保合約的信貸風險分類為第一階段。年內，各階段間並未發生轉移。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

31. 付息之銀行及其他借款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動		
須於一年內到期償還之銀行借款－有抵押	70,854	41,365
須按要求償還或於一年內到期償還之其他借款－有抵押	80,000	172,139
	150,854	213,504
非流動		
銀行借款－有抵押	2,980	53,615
其他借款－有抵押	70,381	–
	73,361	53,615
	224,215	267,119

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

於報告期末，本集團須償還的銀行及其他借款的賬面值如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借款		
一年內	70,854	41,365
超過一年，但不超過二年	2,980	50,582
超過二年，但不超過五年	–	3,033
	73,834	94,980
其他借款		
按要求或一年內	80,000	172,139
超過一年，但不超過二年	70,381	–
	150,381	172,139
	224,215	267,119

附註：

- (a) 於二零二五年三月三十一日，授予本集團的融資總額為港幣127,597,000元（二零二四年：港幣129,888,000元），其中港幣127,380,000元（二零二四年：港幣129,667,000元）已使用。
- (b) 於二零二五年三月三十一日，本集團自中國金融機構獲得其他借款約港幣150,381,000元（二零二四年：港幣172,139,000元），須於報告日期後一年內償還，並以下列各項共同作抵押或擔保：
 - (i) 本集團賬面總值約為港幣19,571,000元（二零二四年：港幣31,397,000元）以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之若干財務資產；及
 - (ii) 主要股東的個人擔保及個人資產。

綜合財務報表附註

截至二零二五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)

(c) 於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團之全部銀行借款及融資乃以下列各項作抵押或擔保：

- (i) 本集團賬面總值約為港幣86,000,000元 (二零二四年：港幣149,368,000元) 之若干土地及樓宇 (附註16)；
- (ii) 本集團賬面總值約為零 (二零二四年：港幣62,655,000元) 之若干投資物業 (附註17)；
- (iii) 本集團賬面總值約為零 (二零二四年：港幣9,833,000元) 之使用權資產 (附註18)；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣103,885,000元 (二零二四年：零) 之若干已竣工待售物業 (附註25)；
- (v) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；
- (vi) 來自第三方的公司擔保；及
- (vii) 來自主要股東的個人擔保及個人資產。

(d) 借款乃以下列貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	80,000	95,000
人民幣	144,215	172,119
	224,215	267,119

(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：

	二零二五年 借款 港幣千元	利率 %	二零二四年 借款 港幣千元	利率 %
定息借款	150,381	10.8%至12%	172,139	12%
浮息借款	73,834	4%至6.15%	94,980	4%至6.15%
	224,215		267,119	

浮息借款之實際利率乃基於香港銀行同業拆息率 (「香港銀行同業拆息率」) 加某一指定利率或中國人民銀行 (「中國人民銀行」) 利率加某一指定利率釐定。

(f) 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無償還於二零二四年十二月十九日到期的其他借款本金額港幣80,000,000元。該等借款以本集團賬面值約為港幣86,000,000元之租賃土地及樓宇作抵押。於二零二五年三月三十一日及截至綜合財務報表批准日期，該等借款的本金仍未償還。詳情載於附註2。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

32. 股本

	普通股數目	股本 港幣千元
法定：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日		
每股面值港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
股份合併 (附註)	(6,300,000,000)	—
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二五年三月三十一日每股面值港幣1.00元之普通股	700,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零二三年三月三十一日及二零二三年 四月一日每股面值港幣0.10元之普通股	4,146,020,285	414,602
股份合併 (附註)	(3,731,418,257)	—
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二五年三月三十一日每股面值港幣1.00元之普通股	414,602,028	414,602

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

33. 遞延稅項負債

遞延稅項負債分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項負債	30,419	32,161

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債 (續)

遞延稅項淨額變動如下：

	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	中國附屬公司 的未分派溢利 (附註b) 港幣千元	其他 (附註c) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	(3,278)	(203)	(19,491)	51,034	28,062
匯率調整	386	-	965	(4,049)	(2,698)
年內(自損益扣除)/計入損益淨額	(10,876)	203	133	(47,307)	(57,847)
年內計入其他全面收益	-	-	-	322	322
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	(13,768)	-	(18,393)	-	(32,161)
匯率調整	868	-	888	-	1,756
年內自損益扣除淨額	-	-	(14)	-	(14)
於二零二五年三月三十一日	(12,900)	-	(17,519)	-	(30,419)

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溢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，遞延稅項開支港幣14,000元(二零二四年：遞延稅項抵免港幣133,000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1,132,163,000元(二零二四年：港幣824,220,000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606,137,000元(二零二四年：港幣551,046,000元)。其他虧損將無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 收購附屬公司

截至二零二四年三月三十一日止年度

於二零一八年一月十三日，本公司與獨立第三方就向獨立第三方出售附屬公司訂立買賣協議。於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司與獨立第三方尋求解決雙方於買賣協議項下的所有未償還責任，涉及金額為港幣717,569,000元。於二零二二年十二月二日，本公司與獨立第三方訂立補充協議，以豁免應收代價未償還結餘。詳情載於附註27(a)(ii)。

根據日期為二零二二年十二月二日的補充協議，本集團同意(a)收購上海沿商投資管理有限公司的100%股權及瀋陽中廣北方影視城有限公司的100%股權（「收購權益」），(b)向獨立第三方出售本公司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」）的66.67%股權，(c)豁免應收代價及(d)豁免本公司應收珠海沿海貸款（「股東貸款」）。

買賣珠海沿海、股東貸款及應收代價的總代價為港幣1,825,801,000元，其中(a)港幣87,682,000元歸於買賣珠海沿海，(b)港幣1,020,550,000元歸於買賣股東貸款及(c)港幣717,569,000元歸於買賣應收代價。

買賣收購權益的總代價為港幣1,825,801,000元，其中(a)港幣1,634,768,000元歸於買賣收購權益的全部股權及(b)港幣191,033,000元由獨立第三方以現金方式向本公司結算。

於收購時，收購權益並無積極從事任何業務，因此，董事認為，收購收購權益並不構成業務合併，僅為收購資產及負債。

詳情披露於本公司日期為二零一八年一月二十三日、二零一八年四月十九日、二零一八年四月三十日、二零一八年五月十七日及二零二二年十二月二十三日的公佈及本公司日期為二零一八年四月三十日及二零二三年九月二十九日的通函。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 收購附屬公司 (續)

截至二零二四年三月三十一日止年度 (續)

收購權益於收購日期的資產及負債如下：

	二零二四年 港幣千元
預付款、按金及其他應收款	197,744
持作物業發展以供銷售之土地	1,440,876
現金及銀行結餘	9
非控股權益	(3,861)
於收購日期確認之資產及負債	1,634,768
通過以下各項支付：	
已收現金代價	191,033
珠海沿海的淨資產 (附註35)	(87,682)
豁免股東貸款 (附註35)	(1,020,550)
豁免應收代價未償還結餘 (附註27(a)(ii))	(717,569)
	(1,634,768)
出售的現金流量淨額	
已收現金代價	191,033
已收購現金及現金等值	9
	191,042
收購的現金流入淨額	
已出售現金及現金等值 (附註35)	(88,678)
來自投資活動之計入現金流量之現金及現金等值流入淨額	102,364

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

35. 出售附屬公司

截至二零二五年三月三十一日止年度

於二零二四年三月二十七日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣10,000元出售本集團全資附屬公司啟豐及其附屬公司（「啟豐集團」）的全部權益。該交易已於二零二四年八月十六日完成。有關詳情分別載於本公司日期為二零二四年四月十八日及二零二四年七月二十六日之公佈及通函。

啟豐集團於出售日期的資產及負債如下：

	二零二五年 港幣千元
所出售淨資產：	
物業、廠房及設備	13
於合資企業之權益	—
預付款、按金及其他應收款	2,118
現金及銀行結餘	341
應付賬款	(7,198)
其他應付款及應計負債	(6,242)
非控股權益	66,625
小計	55,657
匯兌儲備	(24,721)
出售附屬公司的虧損	(30,926)
總代價	10
以現金支付	10

有關出售啟豐集團的現金及現金等值的流入淨額分析如下：

	二零二四年 港幣千元
現金流量淨額	
所出售現金及現金等值	(341)
已收現金代價	10
	(331)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

35. 出售附屬公司 (續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 珠海沿海 港幣千元
物業、廠房及設備	3,207
預付款、按金及其他應收款	3,714,822
現金及現金等值	88,678
其他應付款及應計負債	(1,611,815)
附息之銀行及其他借款	(1,075,854)
股東貸款	(1,020,550)
非控股權益	(10,806)
所出售淨資產	87,682

36. 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	489	2,854
於一年後但二年內	410	427
於二年後但三年內	314	479
於三年後但四年內	306	326
於四年後但五年內	76	308
五年後	-	385
	1,595	4,779

截至二零二五年三月三十一日止年度，租賃（包括短期租賃）之現金流出總額為港幣318,000元（二零二四年：港幣503,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

37. 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
現金及銀行結餘	2,091	9,010

銀行結餘按每年介乎0.01%至0.25%（二零二四年：0.01%至0.25%）的市場利率計息。

38. 非控股權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	(62,018)	(53,359)
收購附屬公司（附註34）	-	3,861
出售附屬公司（附註35）	66,625	(10,806)
非控股權益應佔本年度全面收益／（開支）總額	373	(1,714)
年終數	4,980	(62,018)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

38. 非控股權益 (續)

於二零二四年三月三十一日，恒祥房地產（一間本公司擁有86%權益的附屬公司）擁有重大非控股權益。於出售啟豐後，本集團失去恒祥房地產86%權益，並終止確認其非控股權益。詳情載於附註35。

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：

	二零二四年 港幣千元
收入	—
本年度虧損	(548)
本年度全面開支總額	(548)
本年度虧損分配予非控股權益	(77)
經營活動所用之現金淨額	(429)
現金及現金等值減少淨額	(429)
	二零二四年 港幣千元
流動資產	16,921
非流動資產	12
流動負債	(506,573)
負債淨額	(489,640)
累計非控股權益	(64,795)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

39. 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41(a)) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年四月一日	267,119	170,325	437,444
融資現金流量變動：			
新增銀行及其他借款	75,778	–	75,778
償還銀行及其他借款	(115,646)	–	(115,646)
已付利息	(30,839)	–	(30,839)
來自本公司一名主要股東的墊款	–	109,789	109,789
	(70,707)	109,789	39,082
其他變動：			
利息開支	30,839	–	30,839
匯率調整	(3,036)	(12,219)	(15,255)
	27,803	(12,219)	15,584
於二零二五年三月三十一日	224,215	267,895	492,110

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

39. 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41(a)) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	1,396,216	169,428	1,565,644
融資現金流量變動：			
新增銀行及其他借款	224,667	—	224,667
償還銀行及其他借款	(232,575)	—	(232,575)
已付利息	(59,599)	—	(59,599)
來自本公司一名主要股東的墊款	—	3,362	3,362
	(67,507)	3,362	(64,145)
其他變動：			
利息開支	59,599	—	59,599
匯率調整	(45,335)	(2,465)	(47,800)
出售附屬公司	(1,075,854)	—	(1,075,854)
	(1,061,590)	(2,465)	(1,064,055)
於二零二四年三月三十一日	267,119	170,325	437,444

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理

本集團之主要財務工具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、應收賬款、其他應收款、附抵押銀行存款、現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款、財務擔保合約、欠付本公司一名主要股東款項、欠付董事款項及付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。本集團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

(i) 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。

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	4,179	117,389	100,933	103,907
美元	58	570	—	—

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

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% (二零二四年：5%) 之敏感度。5% (二零二四年：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% (二零二四年：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 (二零二四年：虧損減少)。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零二四年：5%)，將會對本年度虧損 (二零二四年：虧損) 構成相等及相反之影響。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣		
本年度虧損減少／(增加)	4,838	(674)
美元		
本年度虧損增加	(3)	(28)

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 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人民幣計值銀行借款就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

下表詳述本集團於中國人民銀行釐定之利率上升及下降100個基點（二零二四年：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動利率銀行及其他借款（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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中國人民銀行利率 本年度虧損增加	738	871

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 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。

應收賬款

本集團設有政策，確保向擁有適當財力及支付適當比例首付的買家銷售物業。本集團亦設有其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團定期檢討每單應收賬款的可收回金額，確保為不可收回款項作出足夠的減值虧損。

於年末的應收賬款結餘中，港幣99,247,000元為應收本集團之最大客戶大連金普新區自然資源局之款項。除此以外，本集團並無就任何單一交易對手或具有類似特徵的任何交易對手組承受重大信貸風險。倘交易對手為關聯實體，本集團將交易對手界定為具有相似特徵。於年內任何時間，與大連金普新區自然資源局有關的信貸風險集中度均未超過貨幣資產總額的20%。於年內任何時間，與任何其他交易對手有關的信貸風險集中度均未超過貨幣資產總額的1%。由於交易對手為大連市當地政府委託的中國政府機構，且其信貸評級良好，故信貸風險集中度有限。

有關年內應收賬款的虧損撥備賬變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	—	—
已確認減值虧損	615	—
匯率調整	23	—
年終數	638	—

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

其他應收款

管理層會依據過往結算紀錄及過往經驗對其他應收款是否可收回作出定期集體評估及個別評估。

總體而言，經參考珠海沿海之出售事項以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758,147,000元（二零二四年：港幣441,375,000元）。於二零二五年三月三十一日，由於本集團並無持有任何抵押品，故其他應收款的最大虧損風險為港幣383,221,000元（二零二四年：港幣468,418,000元）。

有關年內其他應收款的虧損撥備賬變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	441,375	323,896
已確認減值虧損	95,107	491,038
撇銷不可收回金額	—	(323,896)
匯率調整	(21,141)	(49,663)
其他變動 (附註a)	242,806	—
年終數	758,147	441,375

附註：

- (a) 於出售啟豐後，本集團將應收合資企業之虧損撥備款項重新分類為其他應收款之虧損撥備。其詳情載於附註27。

應收聯營公司及合資企業款項

於二零二五年三月三十一日，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。本集團已估計應收聯營公司及合資企業款項的預期信貸虧損，且於年內確認減值虧損港幣27,888,000元（二零二四年：港幣249,289,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

應收聯營公司及合資企業款項 (續)

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
總賬面值	190,709	441,295
減值撥備	(190,709)	(412,955)
預期信貸虧損賬面淨值	—	28,340

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	412,955	168,904
於損益確認之減值虧損	27,888	249,289
匯率調整	(7,328)	(5,238)
其他變動 (附註a)	(242,806)	—
年終數	190,709	412,955

附註：

- (a) 於出售啟豐後，本集團將應收合資企業之虧損撥備款項重新分類為其他應收款之虧損撥備。其詳情載於附註27。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

財務擔保合約

有關年內財務擔保合約的虧損撥備賬變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	-	-
已確認減值虧損	574	-
匯率調整	(4)	-
年終數	570	-

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。

(iv) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在董事，而董事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

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 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	未貼現 現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二五年三月三十一日							
其他應付款		20,303	-	-	-	20,303	20,303
財務擔保合約		570	-	-	-	570	570
欠付本公司一名主要股東款項		267,895	-	-	-	267,895	267,895
欠付一名董事款項		2,166	-	-	-	2,166	2,166
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	12.00	80,625	77,087	-	-	157,712	150,381
— 浮動利率	5.54	347	683	3,057	76,737	80,824	73,834
		371,906	77,770	3,057	76,737	529,470	515,149
於二零二四年三月三十一日							
應付賬款		7,277	-	-	-	7,277	7,277
其他應付款		17,769	-	-	-	17,769	17,769
欠付本公司一名主要股東款項		170,325	-	-	-	170,325	170,325
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	12.00	173,062	-	-	-	173,062	172,139
— 浮動利率	5.55	9,258	18,394	17,461	54,582	99,695	94,980
		377,691	18,394	17,461	54,582	468,128	462,490

具有按要求償還條款之銀行及其他借款計入以上到期日分析之「於提出要求時或少於一個月」之到期時段。於二零二五年三月三十一日，具有按要求償還條款之銀行及其他借款為港幣80,000,000元（二零二四年：無）。

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

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 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，及附註41(a)中欠付本公司一名主要股東款項（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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司擁有人應佔權益	832,774	1,350,629
整體融資		
附息之銀行及其他借款	224,215	267,119
欠付本公司一名主要股東款項	267,895	170,325
附抵押銀行存款	(101)	(102)
現金及銀行結餘	(2,091)	(9,010)
	489,918	428,332
權益對整體融資比率	1.7:1	3.2:1

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 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	第三級 港幣千元 (附註)	總計 港幣千元
於二零二五年三月三十一日 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產	-	-	41,986	41,986
於二零二四年三月三十一日 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產	-	-	61,426	61,426

附註：

第三級未上市股本證券的公允價值乃參考投資對象的相關資產及負債於二零二五年及二零二四年三月三十一日的公允價值而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(c) 財務工具之公允價值 (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	於 二零二五年 三月三十一日 的公允價值 港幣千元	於 二零二四年 三月三十一日 的公允價值 港幣千元	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	成本法	7,525	21,092	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433,000元(二零二四年：港幣1,055,000元)。
	市場法	34,461	40,334	缺乏市場流通性折讓20.4% (二零二四年：20%)	倘貼現率增加(減少) 5%，公允價值將(減少)增加約港幣2,441,000元(二零二四年：港幣1,853,000元)。

年內第三級的公允價值計量的變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初數	61,426	63,613
於其他全面收益確認的公允價值變動	(20,072)	(104)
匯率調整	632	(2,083)
年終數	41,986	61,426

未上市股本證券的公允價值為第三級經常性公允價值計量。截至二零二五年三月三十一日及二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 財務風險管理 (續)

(d) 財務工具類別

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
財務資產		
攤銷成本	486,258	505,870
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益	41,986	61,426
財務負債		
攤銷成本	514,559	462,490
以公允價值計量且其變動計入損益	570	—

41. 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% (二零二四年：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。

欠付董事款項指結欠江鳴先生之款項。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 (董事) 之薪酬

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
短期福利	4,075	4,229
離職後福利	108	140
已付主要管理人員薪酬總額	4,183	4,369

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
投資附屬公司	804,453	1,300,264
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	806,853	1,302,664
流動資產		
銀行結餘	720	1,056
總流動資產	720	1,056
流動負債		
其他應付款及應計負債	7,579	10,061
應付附屬公司款項	23,935	55,342
總流動負債	31,514	65,403
淨流動負債	(30,794)	(64,347)
淨資產	776,059	1,238,317
股本及儲備		
股本	414,602	414,602
儲備(附註43)	361,457	823,715
權益總額	776,059	1,238,317

經董事會於二零二五年六月三十日批准及授權刊發。

董事
江鳴

董事
林振新

綜合財務報表附註

截至二零二五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71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(w)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。

(v) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量之財務資產之公允價值儲備

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量之財務資產之公允價值儲備包括本集團於年結日持有之以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之公允價值累計變動稅後淨額（不可回轉）。

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	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	(1,435,788)	2,049,263
本年度虧損	-	-	-	(1,225,548)	(1,225,548)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	(2,661,336)	823,715
本年度虧損	-	-	-	(462,258)	(462,258)
於二零二五年三月三十一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	(3,123,594)	361,457

綜合財務報表附註

截至二零二五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
			二零二五年 %	二零二四年 %	
直接持有之附屬公司：					
沿海綠色創想有限公司	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 ^a	中國	100,000,000美元	—	100	投資控股
沿海人工智能實業應用有限公司	香港	普通股港幣1元	100	100	投資控股
間接持有之附屬公司：					
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
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 ^a	中國	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 港幣20,000,000元 無投票權遞延股份 (附註b)	100	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 ^a	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 ^a	香港	普通股港幣3元	—	100	投資控股
恒祥房地產 ^a	中國	人民幣 500,000,000元	—	86	物業發展
北方沿海房地產開發（大連）有限公司 ^a	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
上海沿海綠色家園置業有限公司 ^a	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 ^a	中國	11,000,000美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二五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
			二零二五年 %	二零二四年 %	
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
得君投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	物業投資
上海沿商投資管理有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100	100	投資控股
瀋陽中廣北方影視城有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	100	100	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
- @ 該等實體已根據附註35所載出售
- & 該實體於二零二三年七月二十三日取消註冊
- % 該實體於二零二四年九月六日解散

45. 期後事項

除綜合財務報表其他部分所示資料外，於報告期後直至本報告日期，概無發生對本集團營運、財務及貿易前景擁有重大影響的事項。

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)	於二零二五年 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						
大連鑒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	4,697	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)
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	11,852	35%	二零一六年十二月／二零一六年十二月
總計				19,244		

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

持有以供開發待售物業之土地

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
本集團擁有控股權益之發展項目： 中國				
瀋陽蘇家屯項目	遼寧省瀋陽市蘇家屯區 陳相屯鎮北三委路	住宅／商業	1,273,050	100%
本集團擁有少數權益之發展項目： 中國				
建國門外項目	中國北京市朝陽區建國門外 大街1A號北側	商業	44,900	65%
總計			1,317,950	

請參閱本年度報告第9至10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。