

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

30
年

二零二零 / 二一年報



目錄

| | |
|--------------|-----|
| 釋義 | 2 |
| 公司資料 | 4 |
| 股權結構及主要業務 | 5 |
| 財務摘要 | 6 |
| 主席報告 | 8 |
| 管理層討論及分析 | 10 |
| 環境、社會及管治報告 | 16 |
| 董事簡歷 | 37 |
| 企業管治報告 | 40 |
| 董事會報告 | 54 |
| 獨立核數師報告 | 61 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 68 |
| 綜合財務狀況表 | 70 |
| 綜合權益變動表 | 72 |
| 綜合現金流量表 | 73 |
| 綜合財務報表附註 | 75 |
| 主要物業一覽表 | 152 |



釋義

於本年報內，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 |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄十四所載企業管治守則 |
| 「CIH」 | 指 | Coastal International Holdings Limited，控股股東 |
| 「公司條例」 | 指 | 公司條例(香港法例第622章) |
| 「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，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1124) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」及「港仙」 | 指 | 香港法定貨幣港幣及港仙 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本年報而言，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) |

釋義

| | | |
|------------------|---|--------------------------|
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元 |
| 「本年度」或「二零二一財政年度」 | 指 | 截至二零二一年三月三十一日止年度 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

本年報之中文版本為英文版本之譯本及只供參考，倘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。

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM11
Bermuda

於中國之主要營業地點

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
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
夏向龍先生
李霆博士
林振新先生

非執行董事

朱國強先生
邱貴忠先生

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

網址

<http://www.coastal.com.cn>
<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>

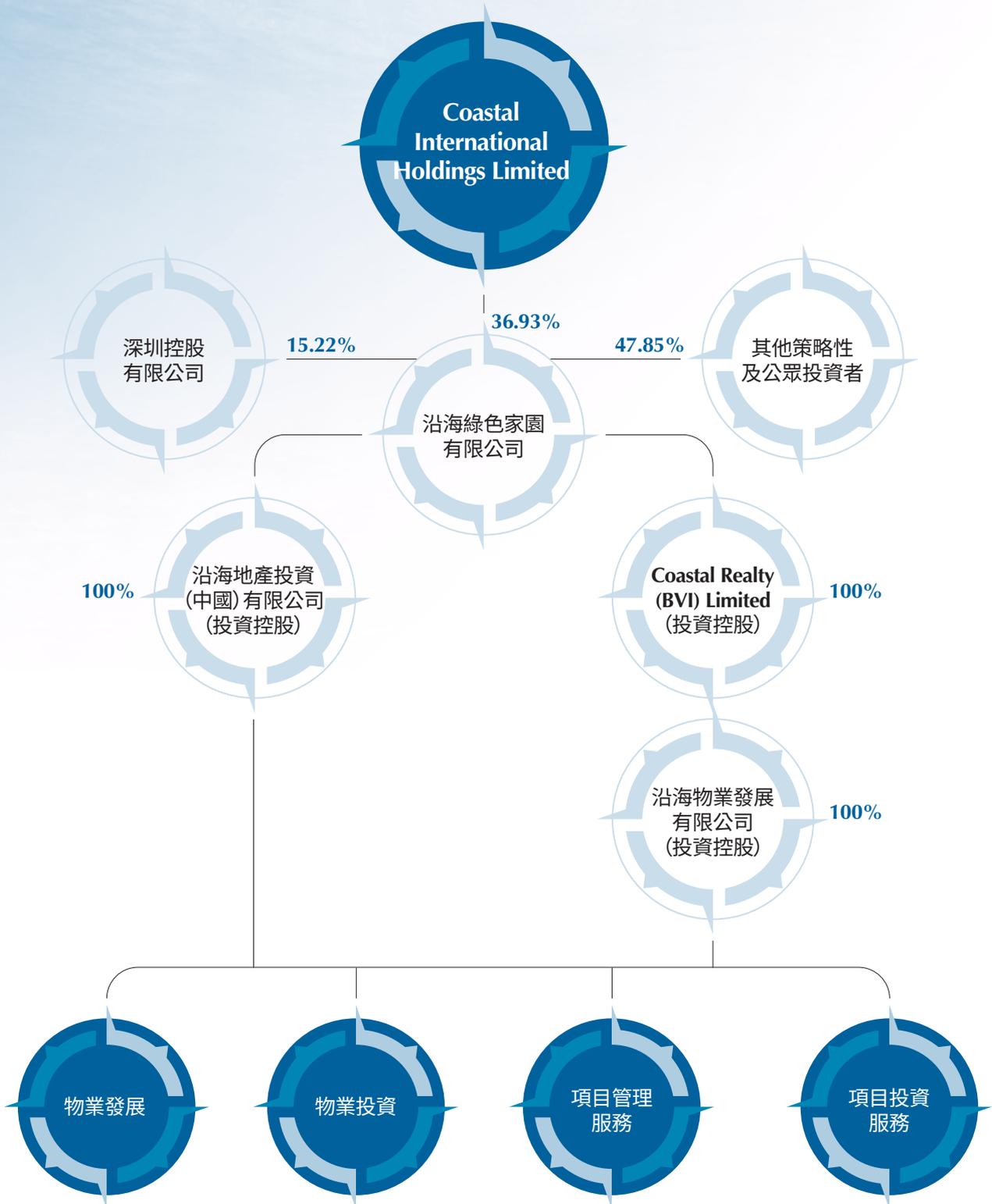
投資者關係聯絡

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 | | | | |
|-------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 收入 | 129,588 | 30,964 | 200,508 | 1,791,404 | 1,131,348 |
| 除稅前(虧損)溢利 | (286,497) | (436,317) | 20,355 | 364,757 | 900,577 |
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利 | (281,028) | (336,784) | 132,475 | 231,077 | 707,452 |
| 股息 | - | - | - | - | - |

資產與負債

| | 於三月三十一日 | | | | |
|------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 總資產 | 9,969,161 | 9,226,058 | 8,703,907 | 15,802,415 | 15,700,307 |
| 總負債 | (5,533,147) | (4,796,944) | (3,604,338) | (10,194,135) | (11,058,501) |
| 總權益 | 4,436,014 | 4,429,114 | 5,099,569 | 5,608,280 | 4,641,806 |
| 非控股權益 | (72,771) | (65,731) | (107,725) | (133,877) | 193 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 4,363,243 | 4,363,383 | 4,991,844 | 5,474,403 | 4,641,999 |

財務摘要

| | 截至三月三十一日止年度 | |
|------------|----------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
| 收入 | | |
| — 物業銷售 | 124,669 | 29,601 |
| — 租金收入 | 4,919 | 910 |
| — 項目管理服務收入 | - | 453 |
| 合計 | 129,588 | 30,964 |

| | 截至三月三十一日止年度 | |
|-------------------|------------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
| 按業務劃分之經營業績 | | |
| — 物業發展 | (184,930) | (378,025) |
| — 物業投資 | 7,284 | (1,223) |
| — 項目管理服務 | (3,515) | (2,970) |
| — 項目投資服務 | - | - |
| | (181,161) | (382,218) |
| 財務成本 | (143,155) | (166,909) |
| 利息收入 | 12,819 | 13,081 |
| 已回收利息開支 | 117,770 | 128,686 |
| 匯兌收益(虧損)淨額 | 780 | (49) |
| 應佔合資企業之虧損 | (16,495) | (2,307) |
| 其他未分配開支淨額 | (77,055) | (26,601) |
| 除稅前虧損 | (286,497) | (436,317) |

主席報告

本人謹代表董事會，向眾股東呈列本集團截至二零二一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1.296億元。於二零二一財政年度，本集團產生除稅前虧損港幣2.865億元。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣2.810億元。於本年度每股虧損為6.78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1.296億元，較去年之港幣3,100萬元增加約319%。於二零二一財政年度，本集團產生除稅前虧損港幣2.865億元，而去年則為虧損港幣4.363億元。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣2.810億元，而去年則為虧損港幣3.368億元。

於本年度，本集團錄得合約銷售額港幣2,500萬元（二零二零年：港幣8,800萬元），總建築面積則約為5,000平方米（二零二零年：11,000平方米）。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣500萬元（二零二零年：港幣1,500萬元），本集團於該發展項目中擁有的權益為35%（二零二零年：35%），且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為1,000平方米（二零二零年：5,000平方米）。

展望

去年發生的2019冠狀病毒疫情已對諸多行業造成干擾，不可避免地對中國乃至全球經濟構成了重大威脅。為應對危機，中央政府已實行一系列的嚴格措施以遏制疫情蔓延。隨著穩定跡象的顯現，我們認為消費者信心將逐漸恢復，潛在的住房需求亦將逐漸恢復。然而，本集團的建築及銷售進程可能因2019冠狀病毒疫情而面臨短期波動。本集團仍對房地產市場的前景及展望持謹慎樂觀態度。

在房地產市場出現該等深遠變化的背景下，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資。

主席報告

展望未來，藉助本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，作為一項持續的業務活動及作為補充低成本土地儲備的一種方式，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將尋求不同的發展機遇，使本集團於未來數年受益。

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

二零二一年六月二十八日

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2,500萬元（二零二零年：港幣8,800萬元），總建築面積則約為5,000平方米（二零二零年：11,000平方米）。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣500萬元（二零二零年：港幣1,500萬元），本集團於該發展項目中擁有的權益為35%（二零二零年：35%），且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為1,000平方米（二零二零年：5,000平方米）。

物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。於管理物業投資組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況。為其利益起見，本集團可能會出售其部分投資物業。本年度的租金收入主要來自深圳的物業。

項目管理服務

於本年度，本集團獲委聘為兩個（二零二零年：兩個）發展項目的項目經理，即北京灣項目二期及重慶賽洛城，兩個項目建設均已竣工。

項目投資服務

於截至二零二一年及二零二零年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

本集團主要物業及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。截至二零二一年三月三十一日，建築面積剩餘之18,000平方米持作銷售用途。

管理層討論及分析

鞍山智慧新城

鞍山智慧新城位於鞍山市立山區，總建築面積約為215,900平方米，且已分三期發展為住宅小區。本集團擁有該項目全部權益。該項目的建築工程已於二零一二年十二月竣工。截至二零二一年三月三十一日，建築面積剩餘之958平方米（主要包括零售單位）持作銷售用途。

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平方米且建築工程已於二零一六年九月開始施工。建築工程預期將於二零二一年第三季竣工。預售已於二零一六年十二月開始進行。截至二零二一年三月三十一日，建築面積約93%已預售。

第四期之發展計劃將按發展計劃項目進展情況釐定。

重慶賽洛城

重慶賽洛城位於重慶北碚區。本集團擁有該發展項目35%之股本權益，該發展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。截至二零二一年三月三十一日，建築面積剩餘之36,223平方米（主要包括零售單位及停車場區域）持作銷售用途。本集團已獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。

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，並計劃發展成一個住宅／商業綜合物業。該發展項目正分兩期進行開發，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。本集團擁有該項目全部權益。

第一期建築工程已於二零一二年第一季竣工及交付。截至二零二一年三月三十一日，建築面積剩餘之8,163平方米（主要包括停車場區域）持作銷售用途。

於二零一三年，本集團已向一名獨立第三方出售大連沿海國際中心第二期。

管理層討論及分析

大連鑿築項目

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。該項目已分別於二零一三年十月及二零一四年三月竣工及交付。截至二零二一年三月三十一日，建築面積剩餘之6,240平方米（主要包括商業及零售單位）持作銷售用途。

雞西賽洛城

雞西賽洛城位於雞西市雞冠區，計劃分期發展為住宅發展項目。該項目之總地盤面積及總建築面積分別約為215,611平方米及679,489平方米。本集團擁有該項目86%權益。

第一期總建築面積約為176,960平方米且建築工程已於二零一四年開始施工，並預期將於二零二一年第三季竣工。剩餘各期之發展計劃將按發展計劃項目進展情況釐定。

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，請參閱本年報第152至154頁之主要物業一覽表。

財務回顧

整體表現

於本年度，本集團錄得收入港幣1.296億元，較去年之港幣3,100萬元增加約319%。於二零二一財政年度，本集團產生除稅前虧損港幣2.865億元，而去年則為虧損港幣4.363億元。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣2.810億元，而去年則為虧損港幣3.368億元。

收入

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於二零二一財政年度，收入由去年之約港幣3,100萬元增加約319%至約港幣1.296億元。本集團收入約96%（二零二零年：96%）來自物業銷售及約4%（二零二零年：4%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

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1.247億元，較去年之港幣2,960萬元增加約321%，而本集團交付之總建築面積為14,750平方米（二零二零年：3,200平方米），增加361%。二零二一財政年度之物業銷售收入來自銷售鞍山沿海新天地項目及上海金橋大廈，分別佔物業銷售收入總額約71%及26%。

管理層討論及分析

租金收入

物業租金收入自去年之港幣90萬元增加至港幣490萬元。該增加主要是由於作出租用途的建築面積增加所致。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣730萬元(包括本年度出售物業、廠房及設備之收益約港幣640萬元)，而去年則錄得虧損港幣120萬元。

項目管理服務收入

於二零二一財政年度，本集團並無自項目管理服務產生任何收入(二零二零年：港幣50萬元)，原因是本集團正逐步退出此分類的業務。項目管理服務分類於本年度錄得虧損約港幣350萬元，而去年則為港幣300萬元。

毛利率

本年度之毛利率約為26%，而去年則為10%。毛利率提升主要是由於本年度出售的高價值物業所致。

其他收入及收益

本年度的其他收入及收益為港幣1.632億元，而去年為港幣1.445億元。本年度的其他收入及收益主要指已回收利息開支港幣1.178億元(二零二零年：港幣1.287億元)(見綜合財務報表附註26(a)(i))、豁免其他應付款及應計負債港幣2,860萬元(二零二零年：無)、銀行利息收入港幣950萬元(二零二零年：港幣1,220萬元)、其他利息收入港幣330萬元(二零二零年：港幣80萬元)及出售物業、廠房及設備之收益為港幣280萬元(二零二零年：港幣120萬元)。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年的港幣250萬元略微增加約12%至港幣280萬元，原因為本集團增加銷售活動以促進其銷售。

行政開支由去年的港幣1.589億元減少約24%至港幣1.205億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

其他開支

本年度的其他開支為港幣2.000億元，而去年為港幣2.534億元。其他開支主要包括就發展中物業確認之減值虧損港幣6,710萬元(二零二零年：港幣1.345億元)、撇銷預付款、按金及其他應收款港幣4,640萬元(二零二零年：港幣120萬元)、註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損港幣4,280萬元(二零二零年：港幣2,100萬元)、法律訴訟之賠償港幣2,200萬元(二零二零年：港幣2,170萬元)及收購資產之結果港幣2,020萬元(二零二零年：無)。除上述者外，去年的其他開支主要包括有關於過往年度出售的一個土地發展項目之賠償港幣7,250萬元。

管理層討論及分析

財務成本

於本年度，本集團產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款之利息）港幣1.438億元，較去年產生之港幣1.694億元減少約15%。於本年度，計入損益賬之利息開支為港幣1.432億元，而去年則為港幣1.669億元。該減少主要的原因是由於年內銀行及其他借款平均未償還結餘較去年有所減少所致。

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃產生之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣4.383億元（二零二零年：港幣8.390億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-----|----------------|---------------|
| 人民幣 | 429,249 | 823,280 |
| 港幣 | 6,270 | 13,032 |
| 美元 | 2,811 | 2,693 |
| | 438,330 | 839,005 |

於二零二一年三月三十一日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣24.574億元（二零二零年：港幣11.489億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示）由去年的26%增加約29%至55%。

借款及抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣28.957億元（二零二零年：港幣19.879億元），其中港幣12.618億元（二零二零年：港幣4.765億元）為浮息借款，餘下為固定利率借款。長期借款為港幣9.229億元（二零二零年：港幣16.471億元），佔借款總額約32%（二零二零年：83%），而短期借款為港幣19.729億元（二零二零年：港幣3.408億元），約佔借款總額的68%（二零二零年：17%）。於本年度，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為7.52%至10.80%（二零二零年：6.67%至10.80%）及2.22%至6.50%（二零二零年：2.95%至9.90%）。

管理層討論及分析

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣5.530億元（二零二零年：港幣7.661億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業）、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息（見綜合財務報表附註26(a)(i)）作抵押。

重大收購及出售

於本年報日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二零年：無）。

匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債均以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約85名僱員（二零二零年：100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5,800萬元（二零二零年：港幣5,900萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

環境、社會及管治報告

緒言

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

報告範圍

本報告涵蓋的範圍與年報涵蓋範圍一致，重點披露二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日期間本集團在環境、社會及管治理念與實踐方面的績效表現，所有數據均來自本集團內部檔案或統計報告。

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》及應用以下報告原則而編製。

- 「重要性」：本集團通過利益相關者參與及重要性評估，確定重要的環境、社會及管治事宜，具體詳見「利益相關者參與」和「重要性評估」；
- 「平衡」：環境、社會及管治報告不偏不倚地呈報了本集團環境和社會方面的表現；
- 「量化」：環境、社會及管治報告就關鍵環境績效指標（「關鍵績效指標」）作量化披露；及
- 「一致性」：統計方法和環境範疇關鍵績效指標與往年保持一致。

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。我們的董事會希望表明，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確定，認為該等重要環境、社會及管治事宜切合組織及管理需要並監管該等重要環境、社會及管治事宜。除確定本環境、社會及管治報告中所載的重要環境、社會及管治事宜外，董事會亦釐定本集團對隨之而來的風險及機遇的對應措施。董事會負責監督本集團的環境、社會及管治政策，而本集團高級管理層負責執行相關政策及措施，確保本集團於環境、社會及管治方面的風險管理以及相應內部監控系統之有效性，以促進本集團的可持續發展。

環境、社會及管治報告

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

環境、社會及管治報告

利益相關者參與

我們認為，與本集團自身的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績效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。

| 利益相關者 | 溝通渠道 | 期望 | 管理層回應 |
|-----------|--|--|--|
| 政府與其他監管機構 | <ul style="list-style-type: none"> 公開諮詢 信函／電郵聯繫 參觀與考察 | <ul style="list-style-type: none"> 確保合規經營 履行納稅義務 業務營運的穩定性 | <ul style="list-style-type: none"> 堅守誠信及遵守當地法律法規 確保按時納稅 |
| 員工 | <ul style="list-style-type: none"> 正式與非正式小組會議 表現評估 培訓活動、研討會及簡介會 | <ul style="list-style-type: none"> 福利待遇 職業發展與晉升 健康與安全 平等機會 | <ul style="list-style-type: none"> 提供具競爭力的薪酬待遇 多元化培訓途徑 保障勞工權益 公開招聘 |
| 客戶／租戶 | <ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意調查 會面 電郵 | <ul style="list-style-type: none"> 誠信履約 優質產品及售後服務 消費者隱私保護 | <ul style="list-style-type: none"> 監管與規範產品及服務 確保有效投訴處理機制 確保客戶隱私保護 |

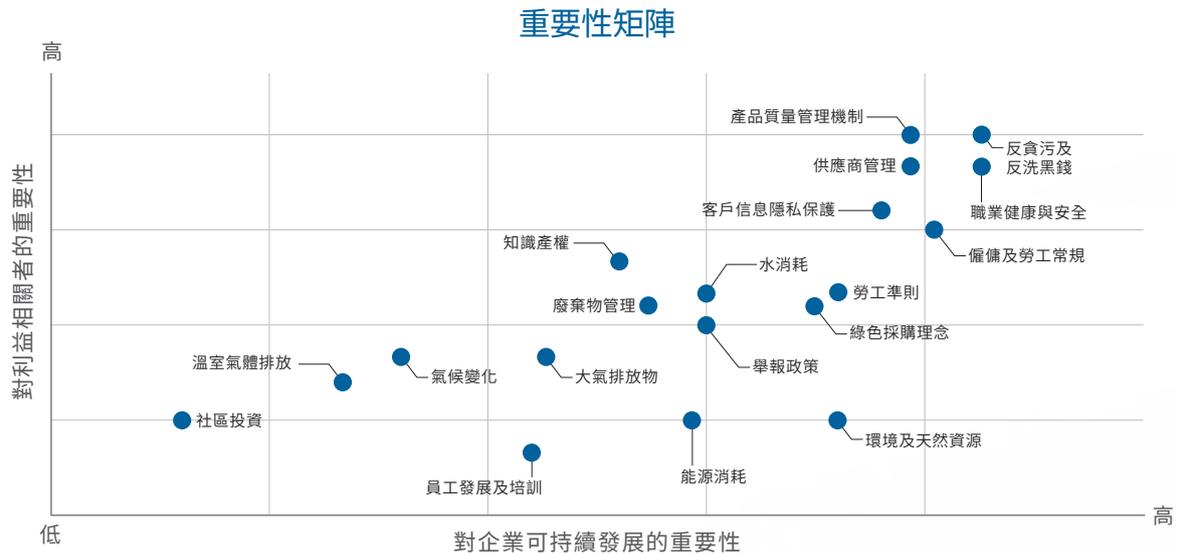
環境、社會及管治報告

| 利益相關者 | 溝通渠道 | 期望 | 管理層回應 |
|--------|---|--|--|
| 供應商 | <ul style="list-style-type: none"> 實地視察 業務會議與討論 篩選及評估 | <ul style="list-style-type: none"> 誠信履約 採購程序公開透明 按時付款 | <ul style="list-style-type: none"> 真誠合作 遵守合約規定 開展例行溝通 |
| 股東及投資者 | <ul style="list-style-type: none"> 股東大會及其他股東會議 財務報告、公告及通函 公司網站 電郵 | <ul style="list-style-type: none"> 投資回報 企業管治 公司資訊具透明度 | <ul style="list-style-type: none"> 通過不同的溝通渠道確保透明度及高效溝通 |

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、行業標竿等多種管道，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。

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二零二一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碳減排事宜的意識。為構建和諧健康的辦公環境及保障公司員工的健康，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，並積極推動企業的可持續發展。

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。

環境、社會及管治報告

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。本公司的廢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 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|--------|-------|-------|----|
| 柴油硫氧化物 | - | - | 噸 |
| 汽油硫氧化物 | 0.51 | 0.98 | 噸 |
| 硫氧化物總量 | 0.51 | 0.98 | 噸 |

溫室氣體（「溫室氣體」）排放

本集團宣導節能降耗，並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室外的自然光源。由於2019冠狀病毒，耗電量水平和本公司車輛用車頻次有所下降。其後，隨著僱員根據交錯的時間表安排開始復工，我們會適當地將耗電量和本公司車輛用車頻次維持於最佳水平。溫室氣體排放情況概述如下：

| 指標 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|----------------|-------|-------|-----------------------------|
| 直接溫室氣體排放量（範圍1） | 9.80 | 13.24 | tCO ₂ 當量 |
| 間接溫室氣體排放量（範圍2） | 42.13 | 63.21 | tCO ₂ 當量 |
| 總溫室氣體排放量 | 51.93 | 76.45 | tCO ₂ 當量 |
| 溫室氣體排放量總密度 | 0.026 | 0.36 | tCO ₂ 當量／ 平方米 |

廢棄物管理

在管理處置消耗品及廢紙方面，本集團提倡廢紙循環再利用的統一收集管理，且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：

環境、社會及管治報告

| 指標 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|----------|---------|---------|-------|
| 熒光燈管 | 0.03 | 0.05 | 噸 |
| 廢電池 | 0.04 | 0.08 | 噸 |
| 設備維護廢液 | 0.01 | 0.03 | 噸 |
| 有害廢棄物總量 | 0.08 | 0.16 | 噸 |
| 有害廢棄物總密度 | 0.00004 | 0.00008 | 噸／平方米 |
| 紙張廢棄量 | 0.01 | 0.02 | 噸 |
| 金屬廢棄量 | 0.05 | 0.11 | 噸 |
| 塑料廢棄量 | 0.01 | 0.03 | 噸 |
| 玻璃廢棄量 | 0.01 | 0.02 | 噸 |
| 無害廢棄物總量 | 0.08 | 0.18 | 噸 |
| 無害廢棄物總密度 | 0.00004 | 0.00009 | 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且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 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|---------|----------|----------|---------|
| 柴油消耗量 | - | - | 兆瓦時 |
| 汽油消耗量 | 1,212.37 | 2,304.93 | 兆瓦時 |
| 電力消耗量 | 8.30 | 14.20 | 兆瓦時 |
| 能源消耗總量 | 1,220.67 | 2,319.13 | 兆瓦時 |
| 能源消耗總密度 | 0.61 | 1.15 | 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 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|-------|--------------|---------|-------|
| 總耗水量 | 776.3 | 1,176.3 | 噸 |
| 耗水總密度 | 0.19 | 0.29 | 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耗的總體運行情況並不定期地對消耗效率進行評估以改善能耗效率。

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)居住品質與舒適性，(5)建築節能與低碳，(6)水資源保護與節能，(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《沿海健康住宅技術資料庫》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 2. 污水處理及再利用技術 3. 環境污染預防、控制及預警技術 | 1. 社區保健服務 2. 健身環境控制 | 1. 通風系統 2. 供水技術 3. 地面及牆壁隔音技術 | 1. 止回閥 2. 家居智能 |
| 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「美國綠建築協會」之中國房地產企業，而本集團北京賽洛城為中國申請「領先能源與環境設計認證」之首個項目。於二零一三年，本集團重慶賽洛城項目獲授予「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做出的唯一指標。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。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公司在運營風險帶來的影響，如極端天氣可能會破壞和損毀公司的運營設備，變相提升公司運營成本。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，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、探索設定環境減排目標等方式，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

本集團打造扎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、休假、平等機會及員工福利等，系統性平衡本集團及員工共同的發展要求，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、更新該等政策及制度，以確保內容與時俱進。

招聘及離職

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，成立專案管理團隊以開展業務運營。截至二零二一年三月三十一日，本集團擁有合共85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 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|----------------|-------|-------|----|
| 按性別劃分 | | | |
| 男性 | 48 | 53 | 人 |
| 女性 | 37 | 47 | 人 |
| 按年齡分佈劃分 | | | |
| 30歲以下 | 8 | 11 | 人 |
| 30歲至50歲 | 51 | 61 | 人 |
| 50歲以上 | 26 | 28 | 人 |
| 按僱員類別劃分 | | | |
| 高級管理人員 | 10 | 10 | 人 |
| 中級管理人員 | 47 | 56 | 人 |
| 普通員工 | 28 | 34 | 人 |
| 按地理區域劃分 | | | |
| 華南地區 | 44 | 60 | 人 |
| 中國東北地區 | 19 | 19 | 人 |
| 華北地區 | 7 | 7 | 人 |
| 華東地區 | 3 | 3 | 人 |
| 中國西南地區 | 3 | 3 | 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。於二零二一財政年度，本集團有18名員工離職，整體流動率約19.46%。按性別、年齡組別及地理區域劃分的員工流動率如下：

| 指標 | 員工流動率 | 單位 |
|----------------|--------------|----|
| 按性別劃分 | | |
| 男性 | 12.97 | % |
| 女性 | 6.49 | % |
| 按年齡組別劃分 | | |
| 30歲以下 | 1.08 | % |
| 30歲至50歲 | 17.30 | % |
| 50歲以上 | 1.08 | % |
| 按地理區域劃分 | | |
| 華南地區 | 17.30 | % |
| 華北地區 | 2.16 | % |

表現評估

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。將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，本集團擁有進一步強化人才的考核機制。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，以適應不同崗位及層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》，推行五天工作及辦公室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，依法為員工繳納基本養老、基本醫療、失業、工傷、生育等基本社會保險、住房公積金等員工福利制度，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重大交通意外保險、年度體檢、伙食補貼及節日福利等，並榮獲「二零零七年一二零零八年中國最佳僱主」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）、並組織羽毛球興趣小組、健身小組、游泳興趣小組等活動，以增強員工凝聚力和向心力，培育員工的企業歸屬感和團隊精神。儘管受2019冠狀病毒疫情致使員工活動頻次較往年有所下降，但本公司仍將致力通過發放防疫包和線上會議等方式加強管理層與員工之間的聯繫。

平等機會

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，保證公平、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。於日常活動中無歧視性行為。

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，我們設有管理層與員工之間進行直接溝通之管理建議郵箱管道，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。

環境、社會及管治報告

B2 健康與安全

職業健康與安全

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

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

應對2019冠狀病毒疫情

於2019冠狀病毒疫情期間，本集團嚴格執行各地政府的防疫政策，採取適當的辦公防疫措施，確保員工免受疫情影響，維護辦公秩序正常運行。本集團已向員工發佈通知，提醒彼等實踐和保持良好個人衛生的重要性。在疫情期間，本集團主動靈活安排工作，以保護我們的員工，避免因接觸社會人群而面臨感染的風險。本集團亦通過使用視頻會議減少面對面的會議，以加強社交距離措施。此外，本集團每天進行一次辦公室消毒，並會要求員工在進入本集團辦公場所前測量體溫及任何時候均佩戴口罩。

環境、社會及管治報告

B3 發展及培訓

員工發展及培訓

本集團重視挖掘人才價值，深入貫徹以人才發展為主線的員工培養理念，為員工提供培訓機會，主動為員工的成長發展創造有利條件，以充分發掘人才潛能。本集團嚴格落實《集團培訓管理制度》，旨在不斷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。

於二零二一財政年度，本集團全體員工平均接受了約44.95小時的培訓及發展。按性別及員工類別劃分及每名員工完成的平均培訓時數及受訓員工比例明細列示如下：

| 指標 | 受訓員工百分比 | 單位 |
|----------------|---------|----|
| 按性別劃分 | | |
| 男性 | 100.00 | % |
| 女性 | 100.00 | % |
| 按員工類別劃分 | | |
| 高級管理層 | 100.00 | % |
| 中級管理層 | 100.00 | % |
| 普通員工 | 100.00 | % |

| 指標 | 每名員工完成的平均培訓時數 | 單位 |
|----------------|---------------|----|
| 按性別劃分 | | |
| 男性 | 43.13 | 小時 |
| 女性 | 47.32 | 小時 |
| 按員工類別劃分 | | |
| 高級管理人員 | 18.90 | 小時 |
| 中級管理人員 | 47.32 | 小時 |
| 普通員工 | 65.12 | 小時 |

環境、社會及管治報告

為順應互聯網時代發展特點，本集團人力部門通過微信公眾平臺構建線上學習系統，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》等相關法律規定執行，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。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法進行，本集團在前述環保措施之外亦訂立了推動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 | 二零二一年 | 二零二零年 | 單位 |
|------|-------|-------|----|
| 華南地區 | 41 | 37 | 家 |
| 華東地區 | 15 | 18 | 家 |
| 華北地區 | 27 | 26 | 家 |
| 華中地區 | 0 | 22 | 家 |
| 東北地區 | 51 | 62 | 家 |
| 西南地區 | 8 | 8 | 家 |
| 總計 | 142 | 173 | 家 |

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，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》檢查原材料規格，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及時有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點均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，整合客戶要求及資訊接收、任務分派、任務追蹤及監控、客戶滿意度調查以及其他客戶服務管理措施。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。

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，規範集團總部及各子公司的廣告宣傳。

本集團在商標註冊領域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，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，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。於二零二一財政年度，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。並定期按照集團指定的檢查清單和要求對各項進行最終的整體檢查結果評分。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，切實保障房屋的質量。同時，項目公司、營銷部和工程部組成「交房驗收小組」，依據項目所在地的管理規定和與物業管理公司的約定，對交房前的各種基本條件進行檢查。

於本年度，本集團並沒有收到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集團的營銷管理系統中，對於營銷系統的管理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。於二零二一財政年度，本集團並沒有發生客戶信息洩露事件。

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》及反貪污及反洗黑錢方面的國家法規，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，亦開通了公開郵箱，用於舉報潛在違規行為。本集團總部及下屬公司全體員工均須遵從管理層訂立的處理原則，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。本集團亦歡迎社會各界舉報任何違規情況。

本集團於二零二一財政年度共舉行一次關於反貪污及反洗黑錢的員工培訓，共41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。

於本年度，本集團並未發現任何違反與反貪污及反洗黑錢相關的法例及法規的嚴重情況，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操守守則的違反及／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。

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。

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。

環境、社會及管治報告

本集團積極回應國家關於解決低收入組別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專案的開發過程中，均有參與當地住房保障體系的建設。譬如，為解決北京市海淀區居民家庭住房困難的問題，本集團參與承建的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，為社會住房剛需群體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」、「北京和平發展基金」、「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」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。有關該等捐贈及贊助之詳情載於下段：

二零一四年九月期間，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(YMF)」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」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」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，沿海向「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「都江堰控制中心大樓」，成為沿海集團參與災後重建工作的開始。二零零七年，沿海向「中國婦女發展基金」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，六十三歲，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。彼亦為提名委員會主席、薪酬委員會成員及本公司授權代表。江先生持有新加坡國立大學之工商管理碩士學位。彼於投資及企業管理方面擁有逾三十七年經驗。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。彼亦為福建省外商投資協會之副主席，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。

夏向龍先生，五十一歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司執行董事。彼亦為董事會投資委員會成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。於二零一八年十二月十四日，彼獲調任為投資委員會主席。夏先生於一九九一年畢業於江西財經大學並於二零一一年畢業於中南財經政法大學，分別取得經濟學學士學位及工商管理碩士學位。彼亦為中國註冊會計師協會會員。夏先生於二零零五年加入本集團並擔任上海豐華之財務總監及自二零零五年至二零一二年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之財務總監以及自二零一二年起擔任深圳沿海資產管理企業(有限合夥)公司總裁。上述公司為本集團之附屬公司或前聯營公司。於加入本集團前，自二零零零年至二零零五年，夏先生於金蝶軟件(中國)有限公司擔任財務經理，其後擔任該集團財務部總經理。

李霆博士，四十五歲，自二零一七年三月二十日起擔任本公司之執行董事。彼亦為董事會投資委員會成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。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。李博士於二零零五年加入本集團，並自此於二零零五年至二零一一年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之戰略管理部總經理、於二零一二年至二零一三年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之南方區域董事長以及自二零一二年至今擔任本公司之副總裁及首席知識官。上述公司為本集團之附屬公司。

董事簡歷

林振新先生，七十八歲，自二零一八年十二月十四日起擔任本公司之執行董事及投資委員會成員。彼主要負責本集團香港辦事處的管理及本集團的公共關係。林先生畢業於上海教育學院。彼在進出口貿易及製造業積累逾20年經驗。彼於一九九零年加入本集團，並曾於一九九七年三月五日至二零一二年十二月三十一日期間擔任執行董事。二零一七年三月至今，彼亦出任新加坡交易所上市公司Reenova Investment Holding Limited之獨立非執行董事。

非執行董事

朱國強先生，四十七歲，自二零一七年十月三日起擔任本公司之非執行董事。朱先生擁有香港科技大學工商管理碩士學位。彼於企業戰略管理及資本運營方面擁有豐富經驗以及熟悉房地產市場及資本市場。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））資本營運部總經理。朱先生自二零零四年加入深圳控股，歷任投資部及戰略管理部總經理。此前，彼曾任職於深圳市建設投資控股公司。

邱貴忠先生，四十七歲，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。彼目前擔任深圳控股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。

獨立非執行董事

黃繼昌先生，五十九歲，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、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，彼現時於香港以執業會計師執業。

楊建剛先生，五十五歲，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。彼亦為董事會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，獲頒授法律學士學位。彼現為深圳錦天城律師事務所之高級合夥人。於加入深圳錦天城律師事務所前，由二零零四年至二零一一年，楊先生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。

董事簡歷

黃西華先生，六十三歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席及提名委員會成員。黃先生分別持有蘭州交通大學工程學學士學位及中共中央黨校經濟部管理專業研究生學歷。黃先生現時於具慧(天津)投資有限公司擔任董事長。於加入具慧(天津)投資有限公司前，由二零零七年至二零一零年，黃先生擔任百瑞信託有限責任公司獨立董事。彼亦曾任職於中鐵五局(集團)有限公司，並自一九九九年至二零零二年擔任局長、總經理及董事長。彼自二零零二年至二零零七年擔任中鐵二局集團有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)董事長，於二零零七年擔任中國中鐵股份有限公司之專職董事，於二零零八年擔任中國中信集團有限公司旗下海南博鰲投資控股公司之執行總裁。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(「企管報告」)提呈本集團於二零二一財政年度及截至本年報(本企管報告為其中一部分)日期(「企管期間」)之企業管治事宜。

企業管治常規

本公司了解良好的企業管治常規的重要性並致力於為全體股東維持穩健的內部監控、提供透明度及問責制度。本公司於企管期間繼續採納及遵守企業管治守則包含之守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

企業管治守則之守則條文第A.2.1條訂明，為了權力及授權平衡，主席與行政總裁之角色應分開，不應由同一人擔任。江鳴先生為本公司之主席及董事總經理。彼亦為本公司之創辦人之一及主要股東，擁有豐富之行業經驗。董事會認為，此情況不會損害董事會與本公司管理層間之權力及授權平衡，因為權力及授權平衡透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應，及更為有效管理及落實業務流程。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，一名非執行董事未能出席於二零二零年九月十七日舉行之本公司股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他事務在身，董事會主席江鳴先生未能出席二零二零年股東週年大會。然而，執行董事林振新先生已根據公司細則主持二零二零年股東週年大會。林先生具備足夠能力及知識於二零二零年股東週年大會上與股東溝通。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為本公司就董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事均確認於企管期間內彼等一直遵守標準守則之規定。可能掌握本集團未公開內幕消息之相關僱員亦須遵守書面指引，指引條文不比標準守則所載條款寬鬆。

企業管治報告

董事會

董事會之組成

董事會現時由九名成員組成，包含四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於聯交所及本公司網站。於企管期間在任之董事如下：

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)

夏向龍先生

李霆博士

林振新先生

非執行董事

朱國強先生

邱貴忠先生

獨立非執行董事

黃繼昌先生

楊建剛先生

黃西華先生

董事之簡歷詳情載於本年報第37至39頁。除上文所披露者外，董事間概無擁有或維持任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大關係）。

董事會成員具備經營本集團業務所需之各種技能及經驗。本公司將定期檢討董事會之組成，確保董事會擁有適當及所需之專長、技能及經驗，以滿足本集團之業務需要。

委任及重選董事

根據公司細則，董事會可根據職權範圍及本公司董事會多元化政策在提名委員會推薦下於年內不時委任董事以填補臨時空缺或加入董事會。

企業管治報告

由董事會委任以填補臨時空缺之任何董事之任期直至其獲委任後首屆股東大會為止，並須於該會議上重選連任，而由董事會委任加入現有董事會之任何董事之任期僅直至下屆股東週年大會為止，惟之後符合資格重選連任。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。

全體執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，分別為期三年及一年。全體獨立非執行董事已與本公司訂立指定任期為期一年之委聘書，委聘書內載有彼等獲委任之主要條款及條件。全體董事須根據公司細則退任。

獨立非執行董事

保留獨立非執行董事擁有根據上市規則所需之適當專業資格以及會計及相關財務管理專長。彼等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。於企管期間，本公司一直遵照上市規則第3.10(1)條、3.10(2)條及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（包括一名具備會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事）及獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認函，並認同彼等乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。

董事會及管理層的角色及職能

董事會之主要職能為制定本集團營運之企業政策及整體策略，及有效監督本集團之業務及事務管理事宜。除其法定責任外，董事會亦負責批准主要投資及企業交易（如發行債券及股份等）、審閱本集團之財務表現及評核董事之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。

企業管治報告

董事會亦確保本集團實施良好之企業管治政策及常規，並負責履行企業管治責任，包括以下各項：

- 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。

高級管理層（「高級管理層」）獲授權進行本集團之日常管理、行政及營運。董事會授權各業務單位的高級管理層（僅由執行董事組成），負責帶領高級行政人員實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運。高級管理層及高級行政人員定期會面，以檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於高級管理層代表本公司作出決定之前須經董事會批准之事宜作出清晰的指引。董事會委派高級管理層作出決定之類型包括推行董事會制定的策略及方針、本集團業務之營運、編製財務報表及營運預算，以及遵守適用法律法規。本集團定期檢討該等安排以確保彼等仍符合本集團的營運需求。

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。於企管期間，董事會已召開七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。

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。

企業管治報告

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

於企管期間，個別董事於董事會、董事委員會及股東會議之出席情況列於下表：

| 董事 | 會議舉行次數／出席次數 | | | | | |
|----------------|-------------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 董事會會議 | 提名委員會 | 薪酬委員會 | 審核委員會 | 投資委員會 | 股東大會 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 江鳴先生 (董事會主席) | 7/4 | 1/1 | 1/1 | - | - | 1/0 |
| 夏向龍先生 | 7/7 | - | - | - | 1/1 | 1/1 |
| 李霆博士 | 7/7 | - | - | - | 1/1 | 1/1 |
| 林振新先生 | 7/7 | - | - | - | 1/1 | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 朱國強先生 | 7/6 | - | - | - | - | 1/0 |
| 邱貴忠先生 | 7/6 | - | - | - | - | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 黃繼昌先生 | 7/7 | 1/1 | 1/1 | 2/2 | - | 1/1 |
| 楊建剛先生 | 7/7 | - | 1/1 | 2/2 | - | 1/1 |
| 黃西華先生 | 7/7 | 1/1 | - | 2/2 | - | 1/1 |

資料之取得

董事在任何時候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接觸管理層索取資料。

企業管治報告

董事及行政人員之責任保險

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

董事持續專業發展

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開發及更新其知識及技能以協助彼等履行職務。本公司已及時提供技術更新，包括向董事提供上市規則修訂之簡報及聯交所刊發之披露新聞。本公司將於必要時為董事安排持續簡報及專業發展。

董事委員會

董事會下設四個董事委員會，即提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及投資委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。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，費用概由本公司承擔。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立，其書面職權範圍於本公司及聯交所網站可供查閱。於本報告日期，提名委員會由三名成員組成，即江鳴先生（提名委員會主席）、黃繼昌先生及黃西華先生。提名委員會大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會主要負責對董事會之架構、規模及組成進行檢討，就董事會多元化政策而言，負責物色具備合適資格之人士擔任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

於二零一三年，董事會已採納一項董事會多元化政策，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。

於企管期間，本公司曾舉行一次提名委員會會議，以評估獨立非執行董事之獨立性、推薦延長非執行及獨立非執行董事之任期，以及檢討董事會之規模及組成及董事會多元化政策。經以上檢討後，提名委員會認為董事會多元化政策為適當及有效。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年十二月成立，其書面職權範圍於本公司及聯交所網站可供查閱。於本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，即楊建剛先生（薪酬委員會主席）、黃繼昌先生及江鳴先生。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會主要負責就董事之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並審閱及釐定全體董事之具體薪酬待遇。

於企管期間，本公司曾舉行一次薪酬委員會會議，主要旨在評估董事的表現，並就董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策及架構向董事會提供建議。董事之薪酬將會參考彼等於本公司及本集團之職責、彼等之技能及經驗、彼等之工作表現、本集團之表現以及現時之行業慣例及市況而作出檢討及釐定。

執行董事之薪酬待遇一般包含基本工資與補貼、強制性公積金及醫療保險福利、與表現掛鉤之酌情花紅及購股權。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會於一九九九年八月成立，其書面職權範圍於本公司及聯交所網站可供查閱。於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即黃西華先生（審核委員會主席）、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。

審核委員會主要負責審閱本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統及企業管治等事宜，並向董事會提供有關建議。

本公司曾於企管期間舉行兩次審核委員會會議及進行之主要工作概述如下：

- 審閱本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零二一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；
- 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。

企業管治報告

投資委員會

投資委員會於二零零七年四月成立。於本報告日期，投資委員會由三名成員組成，即夏向龍先生（投資委員會主席）、李霆博士及林振新先生。投資委員會全體成員均為執行董事。

投資委員會主要負責審閱、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進行該等投資。

本公司曾於企管期間舉行一次投資委員會會議，主要旨在審閱、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

董事會負責根據上市規則及其他監管規定適時提呈不偏不倚、清晰及易於理解之年度及中期報告、股價敏感公佈及其他須予披露之資料。

董事知悉其編製綜合財務報表之責任。於編製二零二一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。本公司之外聘核數師就其申報責任而發出之聲明載列於本年報第61至67頁。

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、維護及檢討其有效性方面的責任。董事會透過審核委員會進行的檢討評估風險管理及內部監控系統的有效性。

風險管治架構

本集團之風險管理及內部審計部門獲授予責任，通過持續審閱及監督風險管理和內部監控系統之運作，確保並維持健全之風險管理和內部監控系統，其程序旨在管理而非消除導致未能達致業務目標的風險，確保能夠對重大錯報或虧損提供一個合理而非絕對的保證，並管理本集團營運系統失誤的風險。

企業管治報告

風險管理及內部審計部門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，從而協助本集團達致業務目標。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，制定並執行以風險為導向之內部審核計劃。

於企管期間，風險管理及內部審計部門對本集團內部監控系統，包括其附屬公司及主要聯營公司之內部監控系統之成效進行查核。風險管理及內部審計部門向主席及有關管理人員提呈報告，內容涵蓋風險管理之各項營運、財務程序及項目管理事宜，並於每次審核委員會會議上向審核委員會提呈摘要報告及建議實施狀況。審核委員會及董事會審閱內部核數師編製之摘要報告，確認彼等概無發現任何重大事宜將對本集團風險管理及內部監控系統的有效性及充足性造成不利影響。

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。本公司已為僱員設定特殊郵箱以令有關投訴可傳達至高級管理層。相關書面溝通會經每季度召開的高級管理層／員工內部圓桌會議進行補充，高級管理層會在會議上認真聽取及考慮員工之意見及建議。

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》。

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。本集團或存在其他現時未知曉或者現在並非重大但將來可能轉變為重大的風險及不確定因素。

企業管治報告

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：

- 持續監督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：

- 董事會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。

人力風險

本集團大部分發展項目已滲透至中國東北或二線城市，導致難以招聘、發展或留任具備適當能力及工作經驗的足夠人員以支持本集團的營運。為減輕此類風險而採取的控制措施如下：

- 定期審查員工薪酬及福利的競爭力；
- 制定人力計劃，以滿足本集團業務策略所需的人力資源需求；及
- 為員工提供舒適的工作環境與氛圍，激發他們的創造力及生產力。

企業管治報告

財務風險

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

核數師酬金

於二零二一財政年度，本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司向本集團提供以下服務，所收取的相關費用載列如下：

| 向本集團提供之服務 | 已付／應付費用 港幣千元 |
|-----------|-----------------|
| 審計服務 | 1,600 |

公司秘書

鄭榮波先生為本公司的公司秘書，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。彼符合上市規則下之所有資歷、經驗及培訓規定。

股東通訊

本公司已建立及維持多種與股東通訊的渠道，以確保彼等了解主要業務之重要事項。該等事項包括就特定事宜而召開股東週年大會及股東大會、刊發年度及中期報告、通告、公佈及通函。

年報、中期報告、通告、公佈及通函會於本公司之投資者關係網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>存檔，並可自由查閱。此外，通過本公司網站：<http://www.coastal.com.cn>內之「投資者關係」超鏈接亦可進入本公司之投資者關係網站。

企業管治報告

舉行股東大會

本公司之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或倘彼等未能出席，則委任受委代表代其出席並於會上投票。董事會主席以及各董事委員會主席或倘彼等缺席，應由董事會或其各自委員會另一名成員於股東大會回答提問，外聘核數師亦獲邀出席並於股東大會回答提問。

財務日誌

| 事件 | 日期 |
|------------------------|------------------------|
| 二零二零至二一年中期業績公佈 | 二零二零年十一月二十七日 |
| 二零二零至二一年全年業績公佈 | 二零二一年六月二十八日 |
| 派發二零二零至二一年年報 | 二零二一年七月二十九日 |
| 暫停辦理股份過戶登記—二零二一年股東週年大會 | 二零二一年九月十四至十七日 (包括首尾兩日) |
| 二零二一年股東週年大會 | 二零二一年九月十七日 |

組織章程文件

本公司之組織章程文件可於本公司及聯交所網站查閱。於企管期間，本公司之組織章程文件概無變化。

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。

股東權利

股東權利載列於 (其中包括) 公司細則及百慕達一九八一年公司法 (「公司法」)。

企業管治報告

按要求召開股東特別大會

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報「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

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報「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。

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報「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。

董事會報告

董事會欣然提呈其截至二零二一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

就公司條例附表5本集團就業務中的活動而進一步之討論和分析，包括本集團業務之公平審閱、本集團所面對主要風險及不明朗因素之描述、自財政年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項的詳情、日後可能出現之本集團業務發展的指示、運用財務關鍵表現指標進行的分析、環境政策和表現的討論、本集團與其僱員、顧客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，已載於第1至53頁的前述章節之中。此前述章節乃本報告之一部分。

財務狀況及業績

本集團截至二零二一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報綜合財務報表第68至71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）載列於本年報第6頁。該概要並非經審核財務報表之一部分。

股息

董事會不建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度之任何股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於本年度之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。有關本集團持作待售之物業及投資進一步詳情載於本年報第152至153頁。

董事會報告

發展中物業

本集團之發展中物業於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註24。有關本集團發展中物業之進一步詳情載於本年報第154頁。

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及購股權計劃之詳情分別載於綜合財務報表附註32及34。

可分派之儲備

於二零二一年三月三十一日，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2,768,512,000元。此外，本公司於二零二一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。

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

股票掛鈎協議

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。

主要客戶及供應商

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

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

董事會報告

關連人士交易

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

董事

於本年度及截至本報告日期，董事為：

執行董事：

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
夏向龍先生
李霆博士
林振新先生

非執行董事：

朱國強先生
邱貴忠先生

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報第37至39頁。

根據公司細則第87(1)條，夏向龍先生、李霆先生及朱國強先生須於應屆股東週年大會上輪值退任，且將有資格並願意重選連任。

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

獲准許的彌償條文

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

董事會報告

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。

管理合約

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

董事於交易、安排或合約之重大權益

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

董事會報告

董事於證券之權益

於二零二一年三月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團（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 | 直接實益擁有 | 於受控制法團權益 | 持有之股份及相關股份總數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 |
|-------|-----------|----------------|---------------|---------------|
| 江鳴先生 | – | 1,531,261,978* | 1,531,261,978 | 36.93% |
| 夏向龍先生 | 6,496,000 | – | 6,496,000 | 0.16% |
| 林振新先生 | 3,720,000 | 1,531,261,978* | 1,534,981,978 | 37.02% |

* 1,531,261,978股股份由CIH實益擁有，而該公司之附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有37.58%、林振新先生持有3.30%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本約36.93%。江鳴先生及林振新先生為CIH之董事。

(ii) 於CIH之股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 持有股份數目 | 身份及權益性質 | 佔相聯法團之已發行股本之百分比 |
|-------|--------|---------|-----------------|
| 江鳴先生 | 3,758 | 直接實益擁有 | 37.58% |
| | 2,142 | 受控制法團權益 | 21.42% |
| 林振新先生 | 330 | 直接實益擁有 | 3.30% |

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，概無董事於本公司或任何其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

概無本公司、其控股公司、其附屬公司或其他相聯法團於年內任何時候訂立董事或彼等各自之配偶或未成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。

董事會報告

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，於二零二一年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第336條要求須存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下主要股東權益（即本公司已發行股本之5%或以上）。

| 姓名 | 權益性質 | 持有之普通股或淡倉數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 |
|----------|-----------------|---------------|---------------|
| 楊循新女士 | 家族 ² | 1,531,261,978 | 36.93% |
| 深圳控股有限公司 | 公司 | 631,092,857 | 15.22% |

附註：

1. 上文所述的所有權益均指好倉。
2. 楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席兼董事總經理）之配偶，亦被視為於1,531,261,978股本公司股份（為CIH於本公司已發行股本擁有權益之股份數目）中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，據董事所深知，並無人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之股東登記冊之任何權益或淡倉或須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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）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截至二零二一年三月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回任何股份。

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%。

董事會報告

企業管治

本公司企業管治常規之詳情載於本年報第40至53頁之企業管治報告。

核數師

截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。一項續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
主席兼董事總經理
江鳴

香港，二零二一年六月二十八日

獨立核數師報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致：沿海綠色家園有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「我們」)已審計列載於第68至151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二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括重要會計政策概要)。

我們認為,該等綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務業績及其綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

發展中物業及已竣工待售物業之減值 (綜合財務報表附註24及25)

於二零二一年三月三十一日，貴集團的發展中物業（「發展中物業」）及已竣工待售物業（「已竣工待售物業」）分別約為港幣13.39億元及港幣3.18億元。

就減值評估而言，貴集團管理層依據獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行的估值釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值（「可變現淨值」）。估值乃根據若干重要輸入值（包括類似物業的近期市價及中華人民共和國（「中國」）現行房地產市況）而定。此外，於釐定發展中物業的可變現淨值時，管理層根據現有成本數據及過往經驗估計發展中物業直至竣工的所需成本。

我們負責

於審計過程中，我們進行以下審計程序，以（其中包括）處理該關鍵審計事項：

- 評估管理層有關釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值的程序；
- 評估估值師的水平、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值方法、中國房地產市場的表現、所採納的重要假設、對於估值中應用的主要輸入值及數據的關鍵判斷，以及估值師所採用方法及假設的理由及基準；
- 就根據我們對貴集團業務的理解，透過與相同項目或可資比較物業的最新市價進行比較，抽樣評估管理層釐定的銷售淨額的合理性；及
- 透過與貴集團類似已竣工項目的實際開發成本作比較，抽樣評估依據過往經驗就完成發展中物業作出的估計未來成本的合理性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

日後收購土地使用權的按金之減值 (綜合財務報表附註26)

於二零二一年三月三十一日，貴集團就日後收購土地使用權的按金約為港幣33.80億元，佔貴集團總資產的34%。

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

我們負責

於審計過程中，我們進行以下審計程序，以(其中包括)處理該關鍵審計事項：

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

就物業銷售確認的收入 (綜合財務報表附註7)

截至二零二一年三月三十一日止年度，貴集團就物業銷售確認的收入約為港幣1.25億元。

銷售中國物業所得收入於買方取得已竣工物業的控制權時的時間點確認。釐定確認銷售物業收入的合適時間點涉及管理層判斷。

我們負責

於審計過程中，我們進行以下審計程序，以(其中包括)處理該關鍵審計事項：

- 評估物業交付予買方的管理程序及控制；及
- 透過抽樣的方式，參考由貴集團所發出的相關通訊文件及買賣協議所列條款，從而評估物業擁有權的控制權是否已轉移至買方，並核算物業轉移至買方的進度以及物業銷售代價的結算進度。

本年報的其他信息

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

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

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

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表承擔之責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

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

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

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)

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專業道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民
執業證書編號P05309

香港，二零二一年六月二十八日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--|----|------------------|---------------|
| 收入 | 7 | 129,588 | 30,964 |
| 銷售成本 | | (96,178) | (27,846) |
| 毛利 | | 33,410 | 3,118 |
| 其他收入及收益 | 8 | 163,181 | 144,546 |
| 市場推廣及銷售開支 | | (2,815) | (2,461) |
| 行政費用 | | (120,487) | (158,930) |
| 其他費用 | | (200,136) | (253,374) |
| 財務成本 | 9 | (143,155) | (166,909) |
| 應佔合資企業之虧損 | | (16,495) | (2,307) |
| 除稅前虧損 | 11 | (286,497) | (436,317) |
| 稅項 | 10 | 1,340 | 66,752 |
| 本年度虧損 | | (285,157) | (369,565) |
| 其他全面收益 | | | |
| 不可重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額 | | 297,566 | (343,419) |
| 重估樓宇(虧絀)盈餘 | | (13,237) | 40,302 |
| 重估樓宇產生之遞延稅項抵免(開支) | | 3,299 | (10,075) |
| 出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免 | | 2,864 | 1,153 |
| 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」) 之財務資產之公允價值變動 | | - | 11,163 |
| 本年度其他全面收益 | | 290,492 | (300,876) |
| 本年度全面收益總額 | | 5,335 | (670,441) |

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---------------|----|------------------|---------------|
| 本年度虧損歸屬於： | | | |
| 本公司擁有人 | | (281,028) | (336,784) |
| 非控股權益 | | (4,129) | (32,781) |
| | | (285,157) | (369,565) |
| 本年度全面收益總額歸屬於： | | | |
| 本公司擁有人 | | (140) | (628,447) |
| 非控股權益 | | 5,475 | (41,994) |
| | | 5,335 | (670,441) |
| 每股虧損 | 15 | 港仙 | 港仙 |
| 基本及攤薄 | | (6.78) | (8.12) |

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

| | 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---|------------|------------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 257,260 | 290,633 |
| 投資物業 | 17 | 77,718 | 71,890 |
| 使用權資產 | 18 | 15,390 | 18,197 |
| 於聯營公司之權益 | 20 | - | - |
| 於合資企業之權益 | 19 | 145,900 | 150,747 |
| 應收合資企業款項 | 40(b)(iii) | 118,318 | 109,445 |
| 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 | 81,996 | 66,871 |
| 總非流動資產 | | 696,582 | 707,783 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 24 | 1,339,330 | 1,523,550 |
| 已竣工待售物業 | 25 | 317,542 | 154,189 |
| 預付款、按金及其他應收款 | 26 | 6,929,097 | 5,769,142 |
| 應收聯營公司及合資企業款項 | 40(b)(ii) | 242,364 | 228,011 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）之財務資產 | 22 | 5,916 | 4,378 |
| 附抵押銀行存款 | 23 | 262,045 | 755,646 |
| 現金及銀行結餘 | 23, 36 | 176,285 | 83,359 |
| 總流動資產 | | 9,272,579 | 8,518,275 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 27 | 87,925 | 79,866 |
| 合約負債 | 28 | 171,992 | 224,834 |
| 其他應付款及應計負債 | 29 | 1,931,620 | 2,139,705 |
| 欠付本公司一名主要股東款項 | 40(b)(i) | 220,876 | 143,727 |
| 租賃負債 | 30 | 2,151 | 2,552 |
| 應付稅金 | | 173,212 | 159,372 |
| 付息之銀行及其他借款 | 31 | 1,972,859 | 340,799 |
| 總流動負債 | | 4,560,635 | 3,090,855 |

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

| | 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|------------|----|------------------|---------------|
| 淨流動資產 | | 4,711,944 | 5,427,420 |
| 總資產減流動負債 | | 5,408,526 | 6,135,203 |
| 非流動負債 | | | |
| 付息之銀行及其他借款 | 31 | 922,880 | 1,647,149 |
| 租賃負債 | 30 | 425 | 2,923 |
| 遞延稅項負債 | 33 | 49,207 | 56,017 |
| 總非流動負債 | | 972,512 | 1,706,089 |
| 淨資產 | | 4,436,014 | 4,429,114 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 32 | 414,602 | 414,602 |
| 儲備 | | 3,948,641 | 3,948,781 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 4,363,243 | 4,363,383 |
| 非控股權益 | 37 | 72,771 | 65,731 |
| 權益總額 | | 4,436,014 | 4,429,114 |

由下列董事代表簽署

江鳴
董事

夏向龍
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

| | 股本 港幣千元 (附註32) | 股份溢價 港幣千元 | 撥入盈餘 港幣千元 (附註43(i)) | 資本儲備 港幣千元 | 物業租賃 重估儲備 港幣千元 (附註43(ii)) | 以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益儲備 港幣千元 (附註43(v)) | 匯率波動 儲備 港幣千元 (附註43(iii)) | 中國 儲備金 港幣千元 (附註43(iv)) | 保留溢利 港幣千元 | 合計 港幣千元 | 非控股 權益 港幣千元 (附註37) | 權益總額 港幣千元 |
|---------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------------|--------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|------------|-----------------------------|--------------|
| 於二零一九年四月一日 | 414,602 | 1,330,168 | 37,560 | 22,114 | 151,139 | (17,487) | 503,448 | 9,697 | 2,540,589 | 4,991,830 | 107,725 | 5,099,555 |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額 | - | - | - | - | - | 742 | (334,948) | - | - | (334,206) | (9,213) | (343,419) |
| 於出售物業、廠房及設備時轉至保留溢利 | - | - | - | - | (4,613) | - | - | - | 4,613 | - | - | - |
| 出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免 | - | - | - | - | 1,153 | - | - | - | - | 1,153 | - | 1,153 |
| 重估樓宇盈餘 | - | - | - | - | 40,302 | - | - | - | - | 40,302 | - | 40,302 |
| 重估樓宇產生之遞延稅項開支 | - | - | - | - | (10,075) | - | - | - | - | (10,075) | - | (10,075) |
| 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變動 | - | - | - | - | - | 11,163 | - | - | - | 11,163 | - | 11,163 |
| 出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產時於權益內轉讓 | - | - | - | - | - | 5,582 | - | - | (5,582) | - | - | - |
| 本年度其他全面收益 | - | - | - | - | 26,767 | 17,487 | (334,948) | - | (969) | (291,663) | (9,213) | (300,876) |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | (336,784) | (336,784) | (32,781) | (369,565) |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | 26,767 | 17,487 | (334,948) | - | (337,753) | (628,447) | (41,994) | (670,441) |
| 於二零二零年三月三十一日 | 414,602 | 1,330,168 | 37,560 | 22,114 | 177,906 | - | 168,500 | 9,697 | 2,202,836 | 4,363,383 | 65,731 | 4,429,114 |
| 於二零二零年四月一日 | 414,602 | 1,330,168 | 37,560 | 22,114 | 177,906 | - | 168,500 | 9,697 | 2,202,836 | 4,363,383 | 65,731 | 4,429,114 |
| 換算呈列貨幣所產生匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 287,962 | - | - | 287,962 | 9,604 | 297,566 |
| 於出售物業、廠房及設備時轉至保留溢利 | - | - | - | - | (11,706) | - | - | - | 11,706 | - | - | - |
| 出售物業、廠房及設備產生之遞延稅項抵免 | - | - | - | - | 2,864 | - | - | - | - | 2,864 | - | 2,864 |
| 重估樓宇虧絀 | - | - | - | - | (13,237) | - | - | - | - | (13,237) | - | (13,237) |
| 重估樓宇產生之遞延稅項抵免 | - | - | - | - | 3,299 | - | - | - | - | 3,299 | - | 3,299 |
| 本年度其他全面收益 | - | - | - | - | (18,780) | - | 287,962 | - | 11,706 | 280,888 | 9,604 | 290,492 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | (281,028) | (281,028) | (4,129) | (285,157) |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | (18,780) | - | 287,962 | - | (269,322) | (140) | 5,475 | 5,335 |
| 於收購資產時產生之額外非控股權益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,565 | 1,565 |
| 於二零二一年三月三十一日 | 414,602 | 1,330,168 | 37,560 | 22,114 | 159,126 | - | 456,462 | 9,697 | 1,933,514 | 4,363,243 | 72,771 | 4,436,014 |

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 經營活動產生之現金流量 | | |
| 除稅前虧損 | (286,497) | (436,317) |
| 調整項目： | | |
| 財務成本 | 143,155 | 166,909 |
| 應佔合資企業之虧損 | 16,495 | 2,307 |
| 銀行利息收入 | (9,512) | (12,239) |
| 已回收利息開支 | (117,770) | (128,686) |
| 其他利息收入 | (3,307) | (842) |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 3,071 | 5,566 |
| 使用權資產折舊 | 2,706 | 3,428 |
| 收購資產之結果 | 20,202 | - |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (2,749) | (1,234) |
| 租賃修訂之收益 | (24) | - |
| 撥回預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損 | - | (243) |
| 就發展中物業確認之減值虧損 | 67,139 | 134,523 |
| 註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損 | 42,836 | 20,988 |
| 其他應付款及應計負債之豁免 | (28,584) | - |
| 撇銷預付款、按金及其他應收款 | 46,379 | 1,210 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | (106,460) | (244,630) |
| 發展中物業之(增加)減少 | (8,933) | 61,644 |
| 已竣工待售物業之減少 | 95,387 | 27,010 |
| 預付款、按金及其他應收款之增加 | (820,024) | (399,076) |
| 受限制銀行結餘之減少(增加) | 791 | (843) |
| 應付賬款之增加 | 1,538 | 9,865 |
| 合約負債之(減少)增加 | (68,679) | 9,950 |
| 其他應付款及應計費用之(減少)增加 | (339,603) | 1,364,906 |
| 經營產生(所用)所得之現金 | (1,245,983) | 828,826 |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」)、中國預扣稅及 中國土地增值稅(「土地增值稅」)退稅 | - | 10 |
| 已付中國企業所得稅、中國預扣稅及中國土地增值稅 | (348) | (2,606) |
| 經營活動產生(所用)所得之現金淨額 | (1,246,331) | 826,230 |

綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止年度

| 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--|----------------|---------------|
| 投資活動產生之現金流量 | | |
| 向合資企業及聯營公司之墊款 | (11,832) | - |
| 向一間聯營公司及一間合資企業之還款 | 17,748 | 11,203 |
| 購置物業、廠房及設備 | (1,512) | (2,086) |
| 收購以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產之權益 | (11,398) | (32,834) |
| 收購以公允價值計量且其變動計入損益之之財務資產之權益 | (336,954) | (68,601) |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益之 財務資產之權益之所得款項 | 335,811 | 64,103 |
| 出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產之權益之所得款項 | - | 11,163 |
| 附抵押銀行存款之提取 (存放) | 493,601 | (510,232) |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | 24,244 | 18,992 |
| 已收利息 | 12,819 | 13,081 |
| 投資活動產生所得 (所用) 之現金淨額 | 522,527 | (495,211) |
| 融資活動產生之現金流量 | | |
| 新增銀行及其他借款 | 849,476 | 457,177 |
| 償還銀行及其他借款 | (78,487) | (711,050) |
| 已付利息 | (26,017) | (40,309) |
| 本公司一名主要股東墊款 | 63,570 | 86,395 |
| 償還租賃負債之本金 | (2,127) | (2,244) |
| 融資活動產生所得 (所用) 之現金淨額 | 806,415 | (210,031) |
| 現金及現金等值增加淨額 | 82,611 | 120,988 |
| 年初之現金及現金等值 | 79,012 | 31,769 |
| 外匯匯率變動影響 | 11,106 | (73,745) |
| 年末之現金及現金等值 | 172,729 | 79,012 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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

由於本公司董事經基於公司上市地點而認為港幣乃適合之呈列貨幣，故本綜合財務報表以港幣呈列，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。本公司大部分附屬公司乃在中國營運，並以人民幣作為功能貨幣。

本集團主要經營以下業務：

- 物業發展
- 物業投資
- 項目管理服務
- 項目投資服務

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

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零二零年四月一日起生效

| | |
|---|---------------------------------------|
| 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本） | 重大的定義 |
| 香港財務報告準則第3號（修訂本） | 業務的定義 |
| 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號（修訂本） | 利率基準改革 |
| 香港財務報告準則第16號 （修訂本） | 2019冠狀病毒相關租金寬減（提早採納） |
| 香港財務報告準則第16號 （修訂本） | 二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒相關租金 寬減（提早採納） |

應用上述自二零二零年四月一日起生效的香港財務報告準則（修訂本）並未對本集團的會計政策產生任何重大影響。除香港財務報告準則第16號（修訂本）— 2019冠狀病毒相關租金寬減外，本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效之經修訂香港財務報告準則。應用該經修訂香港財務報告準則第16號的影響概述如下。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）—重大的定義

有關修訂本澄清「重大」之定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架之定義相同，且將香港會計準則第1號之支持性規定納入定義。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零二零年四月一日起生效（續）

香港財務報告準則第3號（修訂本）—業務的定義

有關修訂本澄清業務的定義，並引入選擇性之集中測試，允許簡化評估所取得之一組活動及資產是否構成業務。本集團可按逐筆交易選擇應用集中測試。倘所取得總資產的絕大部分公允價值皆集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中測試。倘符合集中測試，則該組活動及資產將釐定為並非一項業務。倘不符合集中測試，則該組所取得活動及資產將基於業務元素作進一步評估。

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

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

香港財務報告準則第16號（修訂本）—2019冠狀病毒相關租金寬減（提早採納）

透過修訂本香港財務報告準則第16號中加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不列賬租金寬減列作修訂，為承租人就2019冠狀病毒疫情產生之租金寬減提供可行權宜方法進行會計處理。本集團於本年度並無發現租金寬減，因此提早採納該修訂本不會對其財務報表造成影響。

香港財務報告準則第16號（修訂本）—二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒相關租金寬減（提早採納）

該修訂本為承租人可就2019冠狀病毒相關租金寬減的會計處理採用實際可行的權宜方法延長一年。租賃付款的減幅僅可影響由原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款延長至二零二二年六月三十日到期之付款。該修訂本自二零二一年四月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。本集團並無發現租金寬減，因此提早採納該修訂本不會對其財務報表造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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

| | |
|--|---|
| 香港會計準則第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），呈列財務報表－借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類 ³ |
| 香港財務報告準則第3號（修訂本） | 概念框架之提述 ⁵ |
| 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第39號（修訂本） | 利率基準改革－第二階段 ¹ |
| 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 |
| 香港會計準則第16號（修訂本） | 物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ² |
| 香港會計準則第37號（修訂本） | 有償合約－履行合約的成本 ² |
| 二零一八年至二零二零年週期 香港財務報告準則之年度改進 | 香港財務報告準則第1號（修訂本），首次採納國際財務報告準則、香港財務報告準則第9號，財務工具、香港財務報告準則第16號，租賃及香港會計準則第41號，農業 ² |

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 有關修訂本須追溯應用於特定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或注資。

⁵ 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併生效。

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），呈列財務報表－借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類

有關修訂本闡明，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在之權利，並訂明分類不受實體是否會行使其推遲結算負債權利的預期影響，並解釋倘在報告期末遵守契諾，則權利即告存在。有關修訂本亦引入「結算」之定義，明確說明結算是指將現金、權益工具、其他資產或服務轉移予交易對方。

基於在二零二零年八月發出的香港會計準則第1號（修訂本），香港詮釋第5號（二零二零年）亦予以修訂。香港詮釋第5號（二零二零年）的修訂更新了詮釋的措辭，與香港會計準則第1號（修訂本）一致，其結論及現有要求並無更改。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第3號（修訂本），概念框架之提述

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

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

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

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

有關修訂本澄清實體向其聯營公司或合資企業出售或注入資產時將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就非關聯的投資者於合資企業或聯營公司之權益為限。

香港會計準則第16號（修訂本），作擬定用途前之所得款項

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

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

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第37號（修訂本），有償合約－履行合約的成本

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

二零一八年至二零二零年週期香港財務報告準則之年度改進

年度改進對若干準則進行修訂，包括以下各項：

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

本集團尚無法說明該等新修訂是否會導致本集團會計政策及綜合財務報表發生重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

3. 編製基準

(a) 合規聲明

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

(b) 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干按重估金額或公允價值（倘適用）列賬之物業、廠房及設備、投資物業以及財務資產除外。計量基準於下文會計政策中詳述。

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

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

4. 重要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(a) 業務合併及綜合基準 (續)

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

(b) 附屬公司

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

於綜合財務報表附註披露的本公司財務狀況表中，投資附屬公司按成本減減值虧損（如有）列賬。附屬公司業績由本公司以已收及應收股息為基準入賬。

(c) 聯營公司

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(c) 聯營公司 (續)

就聯營公司已付之任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公允價值撥充資本，並計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據表明於聯營公司投資有減值，則投資的賬面值與其他非財務資產相同方式進行減值測試。

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

(d) 合營安排

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

本集團將其於共同安排之權益分類為：

- 合資企業： 本集團僅對共同安排的資產淨值擁有權利；或
- 合營業務： 本集團對共同安排的資產擁有權利並有責任承擔共同安排之負債。

評估於共同安排之權益之分類時，本集團會考慮：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(d) 合營安排 (續)

就於合資企業已支付之高於本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公允價值的投資的任何溢價將被資本化並計入合資企業投資的賬面值。倘有客觀證據表明於合資企業的投資已經減值，投資的賬面值使用與其他非財務資產相同的方式進行減值測試。

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

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

(e) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備 (續)

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

| | |
|------------|---------------|
| 租賃裝修 | 10%–20%或更短的租賃 |
| 傢俬、固定裝置及設備 | 10%–20% |
| 汽車 | 20% |

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

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

(f) 租賃土地及樓宇

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

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

(g) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業(包括作為該等用途之在建物業)。

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(g) 投資物業 (續)

凡於在建投資物業之公允價值未能可靠釐定的情況下，該等在建投資物業須按成本減減值(如有)計量，直至於發展計劃完結而屆時該投資物業應佔土地與拆遷成本及建造成本能可靠釐定，其公允價值則能可靠釐定。

就在建投資物業所產生之建造成本作為部分在建投資物業賬面值撥充資本。

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

(h) 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用、已資本化之借款成本及其他應佔費用。可變現淨值乃由管理層根據當時之市況釐定。

(i) 已竣工待售物業

已竣工之待售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地成本總成本、開發費用、已資本化之借款成本及其他直接成本之比例而釐定。可變現淨值乃由管理層根據當時之市場價格及按個別物業基準釐定。

(j) 非財務資產之減值

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(j) 非財務資產之減值 (續)

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

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

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

(k) 租賃

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

使用權資產

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(k) 租賃 (續)

使用權資產 (續)

使用權資產通常在資產使用年期與租賃期限中較短者以直線法折舊。

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

租賃負債

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

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

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

作為出租人之會計處理

本集團向若干租客出租其投資物業。經營租賃項下之租金收入以直線法於相關租期於損益確認。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本計入出租資產之賬面值，並以直線法在租期內確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(I) 財務工具

(i) 財務資產

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

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

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

債務工具

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(I) 財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

債務工具 (續)

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

權益工具

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

(ii) 財務資產的減值虧損

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(i) 財務工具 (續)

(ii) 財務資產的減值虧損 (續)

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

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

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

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

本集團假設，倘財務資產逾期超過30日，則財務資產的信貸風險已大幅增加。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(i) 財務工具 (續)

(iii) 財務負債

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

按攤銷成本計量的財務負債

按攤銷成本計量的財務負債包括應付賬款及其他應付款、借款、若干優先股及本集團發行的可換股貸款票據的債務部分，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損會在損益中確認。

(iv) 實際利率法

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

(v) 權益工具

由本公司發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃在債務工具根據其原始或修訂條款到期時特定債務人無法還款之情況下要求發行人向持有人支付特定金額以補償其所受損失之合約。由本集團發行之並非指定為以公允價值計量且其變動計入損益之財務擔保合約，初步按其公允價值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，即根據附註4(i)(ii)所載的會計政策原則計量的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減（如適用）根據香港財務報告準則第15號之原則確認的累計攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(l) 財務工具 (續)

(vii) 終止確認

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

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或到期時，會終止確認財務負債。

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

(m) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(m) 所得稅 (續)

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

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

(n) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資，並構成本集團現金管理之不可或缺部分。

(o) 撥備及或然負債

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

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

(p) 收入確認

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(p) 收入確認 (續)

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

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

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

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

(i) 銷售物業

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(p) 收入確認 (續)

(i) 銷售物業 (續)

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,截至二零二一年三月三十一日止年度按相對獨立之售價基準分配財務擔保撥備之影響並不重大,因此,就銷售物業而確認之所有客戶合約收入,其後已分配至已落成待售物業之銷售收入。

(ii) 項目管理服務收入

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

(iii) 其他收入

經營租賃項下的租金收入按直線法於相關租期確認。

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

合約資產及負債

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(p) 收入確認 (續)

(iii) 其他收入 (續)

合約成本

本集團須在當有關成本符合以下所有標準時，自履行合約所產生之成本確認資產：

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

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

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

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

(ii) 僱員可享有之假期

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

(iii) 退休計劃責任

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(q) 僱員福利 (續)

(iii) 退休計劃責任 (續)

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

(r) 股份支付交易

當購股權授予僱員及其他提供相似服務之人士時，所獲取服務之公允價值乃參照購股權於授出日期之公允價值而釐定。有關公允價值在歸屬期內之損益確認，並相應增加權益內的購股權儲備。計及非市場歸屬條件之方式是調整預期將於各報告期末歸屬之股本工具數目，使最終於歸屬期內確認之累計金額基於最終歸屬之購股權數目確認。市場歸屬條件會成為釐定所授出購股權之公允價值之因素。只要符合所有非市場歸屬條件，不論市場歸屬條件達成與否均會計算開支。累計開支不會就未能達成市場歸屬條件而調整。

若購股權條款及條件於歸屬前被修改，緊接修改前後計量之購股權公允價值增加亦會於餘下歸屬期在損益確認。

(s) 借款成本

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

(t) 外幣

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(t) 外幣 (續)

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

就呈報綜合財務報表而言，本集團實體之資產及負債按各報告期末時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(應佔非控股股東權益，如適用)。

(u) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(u) 關連人士 (續)

(b) (續)

- (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就員工福利設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響或為實體（或實體之母公司）之主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

5. 估計不確定因素之主要來源

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(a) 發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇減

本集團將發展中物業及已竣工之待售物業撇減至可變現淨值是基於對發展中物業及已竣工之待售物業可變現性的評估。本集團委聘獨立合資格專業估值師就發展中物業及已竣工之待售物業進行估值以釐定可變現淨值。此外，在釐定可變現淨值時，本集團已按現有成本數據及過去經驗以及當時之市況估計發展中物業直至竣工所產生之成本。倘直至竣工所產生之成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇減至可變現淨值。當事件或情況發生變化時顯示有關資產的賬面結餘可能不會按所列金額變現，則撇減須列賬。識別撇減需運用判斷及估計。倘情況出現變動而導致釐定可變現淨值原有估計有所變動，其將影響發生變動之期間之發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及撇減。於二零二一年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣1,339,330,000元（二零二零年：港幣1,523,550,000元）及港幣317,542,000元（二零二零年：港幣154,189,000元）。

(b) 收購土地使用權之按金

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

於二零二一年三月三十一日，收購土地使用權之按金（計入預付款、按金及其他應收款）之賬面值為港幣3,379,987,000元（二零二零年：港幣2,386,657,000元）。進一步詳情載列於附註26。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(c) 應收款之估計減值

根據香港財務報告準則第9號對就所有類別的財務資產的減值虧損計量均須作判斷，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。

於二零二一年三月三十一日，應收聯營公司及合資企業款項為港幣360,682,000元（二零二零年：港幣337,456,000元）及其他應收款為港幣3,462,179,000元（二零二零年：港幣3,298,509,000元）。

(d) 發展中物業建築成本之確認及分配

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(e) 土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值額而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支（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需繳納土地增值稅，其將計入稅項開支中。然而在中國各個城市的土地增值稅之實施各有差異，而本集團尚未完成與有關之稅務機關作出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，該等差異將於該等期間對稅項開支及土地增值稅撥備構成影響（計入應付稅金中）。

6. 分類資料

本集團之經營業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立組織及管理。經營分類之劃分與作為主要經營決策者（「主要經營決策者」）之董事會為分配資源至各分類及評估其表現而定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。主要經營決策者於設定本集團之可報告分類時並無彙合所識別之經營分類。本集團之可報告及經營分類之詳情概要如下：

- 物業發展分類乃指於中華人民共和國（「中國」）境內從事物業發展以作銷售；
- 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及住宅物業以作收租及／或資本增值用途；
- 項目管理服務分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務；及
- 項目投資服務分類乃指於中國境內從事提供有關投資及銷售物業發展／土地發展項目之投資服務。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類收入及業績

本集團的收入及業績大部份來自在中國之業務。以下為按可報告及經營分類對本集團收入及業績之分析：

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 項目管理服務 | | 項目投資服務 | | 綜合 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
| 分類收入： | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 124,669 | 29,601 | 4,919 | 910 | - | 453 | - | - | 129,588 | 30,964 |
| 收入分類細分： | | | | | | | | | | |
| 主要地區市場 | | | | | | | | | | |
| 鞍山 | 88,427 | 4,577 | - | - | - | - | - | - | 88,427 | 4,577 |
| 大連 | 3,653 | 25,024 | - | - | - | - | - | - | 3,653 | 25,024 |
| 上海 | 32,589 | - | 102 | 247 | - | 275 | - | - | 32,691 | 522 |
| 深圳 | - | - | 4,400 | 649 | - | - | - | - | 4,400 | 649 |
| 其他 | - | - | 417 | 14 | - | 178 | - | - | 417 | 192 |
| 總計 | 124,669 | 29,601 | 4,919 | 910 | - | 453 | - | - | 129,588 | 30,964 |
| 收入確認之時間 | | | | | | | | | | |
| 按時間點 | 124,669 | 29,601 | - | - | - | - | - | - | 124,669 | 29,601 |
| 隨時間而轉移 | - | - | 4,919 | 910 | - | 453 | - | - | 4,919 | 1,363 |
| 總計 | 124,669 | 29,601 | 4,919 | 910 | - | 453 | - | - | 129,588 | 30,964 |
| 分類業績： | | | | | | | | | | |
| 分類(虧損)溢利 | (184,930) | (378,025) | 7,284 | (1,223) | (3,515) | (2,970) | - | - | (181,161) | (382,218) |
| 財務成本 | | | | | | | | | (143,155) | (166,909) |
| 利息收入 | | | | | | | | | 12,819 | 13,081 |
| 已回收利息開支 | | | | | | | | | 117,770 | 128,686 |
| 匯兌收益(虧損)淨額 | | | | | | | | | 780 | (49) |
| 應佔合資企業之虧損 | | | | | | | | | (16,495) | (2,307) |
| 其他未分配開支淨額 | | | | | | | | | (77,055) | (26,601) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | (286,497) | (436,317) |

分類業績指各可報告分類所作出之除稅前虧損，惟並無分配本集團總部之收入與開支、財務成本、利息收入、已回收利息開支、外匯差額淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類資產及負債

主要經營決策者並無就分配資源至各分類及評估其表現而審閱分類資產及負債。因此，並無呈列分類資產及負債。

其他分類資料

包括在分類(虧損)溢利計量之金額：

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 項目管理服務 | | 項目投資服務 | | 未分配 | | 綜合 | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
| 已出售土地發展項目之賠償 | - | 72,509 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 72,509 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 1,969 | 2,997 | - | 238 | 292 | 1,574 | - | - | 810 | 757 | 3,071 | 5,566 |
| 使用權資產折舊 | 1,920 | 1,827 | - | - | - | - | - | - | 786 | 1,601 | 2,706 | 3,428 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損(收益) | 3,009 | (13) | (6,358) | - | - | - | - | - | - | (1,221) | (2,749) | (1,234) |
| 就發展中物業確認之減值虧損 | 67,139 | 134,523 | - | - | - | - | - | - | - | - | 67,139 | 134,523 |
| 收購資產之結果 | - | - | - | - | - | - | - | - | 20,202 | - | 20,202 | - |
| 註銷附屬公司撤銷資產及負債之虧損 | 59,653 | 19,713 | - | - | - | - | - | - | (16,817) | 1,275 | 42,836 | 20,988 |
| 撥回確認預付款、按金及其他應收款之減值虧損 | - | (243) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (243) |
| 豁免其他應付款及應計負債 | (28,584) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (28,584) | - |
| 撇銷預付款、按金及其他應收款 | 43,919 | 255 | - | - | - | - | - | - | 2,460 | 955 | 46,379 | 1,210 |

主要客戶之資料

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

7. 收入

本集團年內之收入分析如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 客戶合約收入 | | |
| 銷售物業 | 124,669 | 29,601 |
| 項目管理服務收入 | - | 453 |
| 其他來源的收入 | | |
| 租賃收入 | 4,919 | 910 |
| | 129,588 | 30,964 |

於二零二一年三月三十一日，分配至本集團現有合約餘下履約責任的交易價總額為港幣171,992,000元（二零二零年：港幣224,834,000元），該金額指預期將於未來確認的收入。本集團將於履約責任完成時確認預期收入，如附註28所載。

8. 其他收入及收益

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 銀行利息收入 | 9,512 | 12,239 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 2,749 | 1,234 |
| 租賃修改收益 | 24 | - |
| 已回收利息開支（附註26(a)(i)） | 117,770 | 128,686 |
| 其他利息收入 | 3,307 | 842 |
| 撥回預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損 | - | 243 |
| 豁免其他應付款及應計負債 | 28,584 | - |
| 其他 | 1,235 | 1,302 |
| | 163,181 | 144,546 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

9. 財務成本

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------------------|----------------|---------------|
| 銀行借款之利息 | 25,663 | 40,309 |
| 其他借款之利息 (附註26(a)(i)) | 117,770 | 128,686 |
| 租賃負債之利息 | 354 | 450 |
| | 143,787 | 169,445 |
| 減：於發展中物業資本化之款項 | (632) | (2,536) |
| | 143,155 | 166,909 |

年內資本化之借款成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生，並採用資本化比率每年6.18% (二零二零年：6.18%) 計算。

10. 稅項

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------|----------------|---------------|
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | - | 65 |
| 中國土地增值稅 | 16 | 1,727 |
| 遞延稅項* (附註33) | (1,356) | (68,544) |
| 年內稅項總抵免 | (1,340) | (66,752) |

* 截至二零二零年三月三十一日止年度確認的遞延稅項抵免主要由於撥回有關附屬公司註銷時的遞延稅項所致。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

本集團之所得稅開支乃根據附屬公司於中國境內經營所得之應課稅溢利，按本集團經營所在地現行稅率及基於當地現行法則、詮釋及慣例而計算得出之稅項開支。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本公司中國附屬公司之法定稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

本年度稅項抵免可與綜合損益及其他全面收益表所示之除稅前虧損對賬如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------------------|------------------|---------------|
| 除稅前虧損 | (286,497) | (436,317) |
| 按法定稅率計算之稅項 | (71,624) | (109,079) |
| 毋須課稅收入之稅項影響 | (9,232) | (3,415) |
| 不可扣稅開支之稅項影響 | 71,448 | 45,696 |
| 未確認稅項虧損之稅項影響 | 5,359 | 3,184 |
| 動用過往未確認稅項虧損之稅項影響 | (1,958) | (3,314) |
| 應佔合資企業虧損之稅項影響 | 4,124 | 577 |
| | (1,883) | (66,351) |
| 中國土地增值稅 | 16 | 1,727 |
| 中國土地增值稅之所得稅影響 | (4) | (432) |
| 中國附屬公司未分派盈利之遞延稅項開支 (抵免) | 531 | (1,696) |
| 年內稅項抵免 | (1,340) | (66,752) |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

11. 除稅前虧損

除所得稅開支前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 本年度虧損乃於扣除(計入)下列各項後達致： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊(附註16) | 3,087 | 5,601 |
| 減：於發展中物業資本化之款項 | (16) | (35) |
| | 3,071 | 5,566 |
| 員工成本： | | |
| 薪金及其他福利(包括董事酬金—附註12) | 57,699 | 53,087 |
| 退休金計劃供款 | 1,948 | 6,865 |
| 減：政府補助 [^] | (1,186) | — |
| 減：於發展中物業資本化之款項 | (952) | (1,216) |
| | 57,509 | 58,736 |
| 總租金收入 | (4,919) | (910) |
| 減：支出費用 | 1,483 | 168 |
| 租金收入淨額 | (3,436) | (742) |
| 使用權資產折舊(附註18) | 2,706 | 3,428 |
| 核數師酬金 | 1,600 | 1,600 |
| 已售出竣工物業之成本 | 96,178 | 27,846 |
| 已售出土地發展項目之賠償 [@] | — | 72,509 |
| 捐贈 [*] | 57 | — |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (2,749) | (1,234) |
| 收購資產之結果 [*] | 20,202 | — |
| 就發展中物業確認之減值虧損 [*] | 67,139 | 134,523 |
| 註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損 [*] | 42,836 | 20,988 |
| 匯兌(收益)虧損淨額 | (780) | 49 |
| 撥回預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損 | — | (243) |
| 豁免其他應付款及應計負債 | (28,584) | — |
| 短期租賃之租金開支 | 544 | 130 |
| 撇銷預付款、按金及其他應收款 [*] | 46,379 | 1,210 |

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」。

@ 該金額為有關於過往年度出售的一個土地發展項目因施工進度延誤而導致買方產生額外成本之賠償。

[^] 於本年度，根據香港特別行政區政府發起的防疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)所獲取的政府補助為港幣1,186,000元(二零二零年：無)，以為本集團僱員薪酬提供支持。根據保就業計劃，本集團已承諾將該等補助用於薪金開支，且不得於指定期間削減僱員人數低於規定水平。本集團並無其他有關該計劃的未履行責任。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金

按適用上市規則及公司條例規定而披露之本年度董事及董事總經理酬金列載如下：

| | 袍金 港幣千元 | 薪金及津貼 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-------------------------|------------|---------------|---------------------|------------|
| 截至二零二一年三月三十一日止年度 | | | | |
| 執行董事 | | | | |
| 江鳴先生 | - | 2,269 | 17 | 2,286 |
| 夏向龍先生 | - | 2,436 | 82 | 2,518 |
| 林振新先生 | - | 934 | - | 934 |
| 李靈博士 | - | 1,586 | 82 | 1,668 |
| | - | 7,225 | 181 | 7,406 |
| 非執行董事 | | | | |
| 邱貴忠先生 | 50 | - | - | 50 |
| 朱國強先生 | 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 | 7,225 | 181 | 7,896 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金 (續)

| | 袍金 港幣千元 | 薪金及津貼 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---------------------------|------------|---------------|---------------------|------------|
| 截至二零二零年三月三十一日止年度 | | | | |
| 執行董事 | | | | |
| 江鳴先生 | — | 1,988 | 14 | 2,002 |
| 夏向龍先生 | — | 2,242 | 59 | 2,301 |
| 林振新先生 | — | 654 | — | 654 |
| 李霆博士 | — | 1,355 | 59 | 1,414 |
| | — | 6,239 | 132 | 6,371 |
| 非執行董事 | | | | |
| 陸繼強先生 (於二零一九年六月十七日辭任) | — | — | — | — |
| 邱貴忠先生 (於二零一九年六月十七日獲委任) | 39 | — | — | 39 |
| 朱國強先生 | 50 | — | — | 50 |
| | 89 | — | — | 89 |
| 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 |
| | 479 | 6,239 | 132 | 6,850 |

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

江鳴先生為本公司之董事總經理，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

截至二零二一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(二零二零年：三位)董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註12內。其餘兩位(二零二零年：兩位)人士薪酬如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利 | 4,061 | 4,947 |
| 退休金計劃供款 | 36 | 18 |
| | 4,097 | 4,965 |

彼等的薪酬介乎以下範圍：

| | 二零二一年 人數 | 二零二零年 人數 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| 港幣1,500,001元至港幣2,000,000元 | 1 | – |
| 港幣2,000,001元至港幣2,500,000元 | 1 | 1 |
| 港幣2,500,001元至港幣3,000,000元 | – | 1 |
| | 2 | 2 |

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

14. 分派

董事會不建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度之股息(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

15. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損港幣281,028,000元(二零二零年：港幣336,784,000元)及截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度之已發行普通股4,146,020,285股計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於年內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止各年度的每股攤薄虧損。

16. 物業、廠房及設備

| | 租賃土地 及樓宇 港幣千元 | 租賃裝修 港幣千元 | 傢俬、固定 裝置及設備 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------------------|---------------------|--------------|------------------------|------------|------------|
| 成本或估值 | | | | | |
| 二零一九年四月一日 | 307,338 | 35,302 | 17,331 | 10,761 | 370,732 |
| 匯率調整 | (5,172) | (1,781) | (815) | (506) | (8,274) |
| 增加 | - | 1,166 | 566 | 354 | 2,086 |
| 出售 | (17,355) | - | (2,969) | (349) | (20,673) |
| 轉撥至投資物業(附註17) | (10,354) | - | - | - | (10,354) |
| 重估調整 | 7,509 | - | - | - | 7,509 |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | 281,966 | 34,687 | 14,113 | 10,260 | 341,026 |
| 匯率調整 | 5,157 | 2,310 | 851 | 621 | 8,939 |
| 增加 | - | 742 | 770 | - | 1,512 |
| 出售 | (21,416) | - | (2,068) | (563) | (24,047) |
| 重估調整 | (17,131) | - | - | - | (17,131) |
| 於二零二一年三月三十一日 | 248,576 | 37,739 | 13,666 | 10,318 | 310,299 |
| 包括 | | | | | |
| 按成本值 | - | 37,739 | 13,666 | 10,318 | 61,723 |
| 按估值 | 248,576 | - | - | - | 248,576 |
| | 248,576 | 37,739 | 13,666 | 10,318 | 310,299 |

綜合財務報表附註

截至二零二一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 | | | | | |
| 二零一九年四月一日 | - | 31,414 | 15,166 | 5,402 | 51,982 |
| 匯率調整 | (45) | (1,614) | (715) | (265) | (2,639) |
| 年內撥備 | 1,681 | 2,095 | 810 | 1,015 | 5,601 |
| 出售時撇除 | - | - | (2,797) | (118) | (2,915) |
| 重估調整 | (1,636) | - | - | - | (1,636) |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | | | | | |
| 匯率調整 | 38 | 2,108 | 742 | 361 | 3,249 |
| 年內撥備 | 1,100 | 618 | 482 | 887 | 3,087 |
| 出售時撇除 | - | - | (2,017) | (535) | (2,552) |
| 重估調整 | (1,138) | - | - | - | (1,138) |
| 於二零二一年三月三十一日 | | | | | |
| | - | 34,621 | 11,671 | 6,747 | 53,039 |
| 賬面值 | | | | | |
| 於二零二一年三月三十一日 | 248,576 | 3,118 | 1,995 | 3,571 | 257,260 |
| 於二零二零年三月三十一日 | 281,966 | 2,792 | 1,649 | 4,226 | 290,633 |

本集團之土地及樓宇於二零二一年及二零二零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

截至二零二一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。

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

| 於綜合財務狀況表 內本集團所持有之 租賃土地及樓宇 | 公允價值 等級 | 估值技術 | 無法觀察輸入數據 | 無法觀察輸入 數據之範圍 | 公允價值之無法 觀察輸入數據之關係 |
|--|------------|-------|----------|--|----------------------|
| 於香港之樓宇 港幣154,050,000元 (二零二零年： 港幣163,949,000元) | 第三級 | 直接比較法 | 每平方米之價格 | 港幣327,998元－ 港幣465,819元 (二零二零年： 港幣365,973元－ 港幣380,515元) | 每平方米價格越高， 公允價值越高 |
| 於中國之租賃土地及樓宇 港幣94,526,000元 (二零二零年： 港幣118,017,000元) | 第三級 | 直接比較法 | 每平方米之價格 | 港幣15,618元－ 港幣68,624元 (二零二零年： 港幣12,891元－ 港幣73,749元) | 每平方米價格越高， 公允價值越高 |
| | | | 每平方米之租金 | 港幣167元－ 港幣178元 (二零二零年： 不適用) | 每平方米租金越高， 公允價值越高 |

年內，第三級並無任何轉入或轉出。

本公司董事認為，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減累計折舊列賬，則其於二零二一年三月三十一日之賬面值為港幣110,736,000元 (二零二零年：港幣121,056,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

17. 投資物業

| | 投資物業 —按公允價值 港幣千元 |
|------------------------|------------------------|
| 二零一九年四月一日 | 4,069 |
| 轉撥自物業、廠房及設備 (附註16) | 10,354 |
| 轉撥自使用權資產 (附註18) | 57,716 |
| 匯率調整 | (249) |
| 於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日 | 71,890 |
| 匯率調整 | 5,828 |
| 於二零二一年三月三十一日 | 77,718 |

本集團於二零二一年及二零二零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。

就按公允價值計量的投資物業而言，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獲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

截至二零二一年三月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

| 綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業 | 估值技術 | 無法觀察輸入 數據範圍 | 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77,718,000元 (二零二零年：港幣71,890,000元)的投資物業 | 收入法 | 復歸收益率4% - 4.5% (二零二零年：5% - 6%) | 復歸收益率越高，公允價值越低 |

於估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。上表載列期初及期末的公允價值結餘對賬。於截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度末持有的投資物業的公允價值並無變動。

18. 使用權資產

| | 土地使用權 (附註a) 港幣千元 | 物業 (附註b) 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|------------|
| 二零一九年四月一日 | 43,549 | 2,295 | 45,844 |
| 增加 | - | 5,193 | 5,193 |
| 折舊 | (1,601) | (1,827) | (3,428) |
| 由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生之 物業重估盈餘 | 31,157 | - | 31,157 |
| 轉撥至投資物業 (附註17) | (57,716) | - | (57,716) |
| 匯率調整 | (2,622) | (231) | (2,853) |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | 12,767 | 5,430 | 18,197 |
| 折舊 | (786) | (1,920) | (2,706) |
| 租賃修訂之影響 | - | (1,371) | (1,371) |
| 匯率調整 | 1,008 | 262 | 1,270 |
| 於二零二一年三月三十一日 | 12,989 | 2,401 | 15,390 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

18. 使用權資產 (續)

附註：

- a. 土地使用權包括購入權利以使用若干土地(全部位於香港以外地區及主要位於中國)作為物業、廠房及設備的成本。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，由於管理層將本集團一處位於中國的辦公室之用途由持作自用變更為賺取租金，因此港幣57,716,000元之土地使用權相應轉撥至投資物業。

- b. 本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為其辦公室的權利。初始租賃期通常為3年。

19. 於合資企業之權益

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------------|----------------|---------------|
| 於一間合資企業之投資成本，非上市 | 153,813 | 142,278 |
| 應佔收購後(虧損)溢利及其他全面收益 | (7,913) | 8,469 |
| | 145,900 | 150,747 |

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團於以下合資企業擁有權益：

| 合資企業之名稱 | 業務架構形式 | 註冊成立 及營運地點 | 本集團持有 註冊資本百分比 (附註a) | | 本集團應佔比率 投票權 | | 本集團應佔比率 溢利分派 (附註b) | | 主要業務 |
|----------------------------------|--------|---------------|---------------------------|-------|----------------|-------|--------------------------|-------|------|
| | | | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二零年 | |
| 非上市 北京匯超房地產開發有限公司 (「北京匯超」) | 註冊成立 | 中國 | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 物業發展 |

附註：

- a. 根據有關合約協議，本集團與其他合資企業夥伴擁有就上文所載公司之共同控制權(相關活動之決策須獲分佔控制權的各方一致同意)，故該公司列作合資企業。
- b. 本集團有權按本集團之溢利分配比率分佔該合資企業之經營業績。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

19. 於合資企業之權益 (續)

北京匯超之財務資料概述

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------|--------------------|---------------|
| 流動資產 | 3,458,587 | 3,213,409 |
| 非流動資產 | 467 | 103 |
| 流動負債 | (3,302,937) | (3,038,193) |
| 非流動負債 | (291,286) | (260,878) |
| 收益 | - | - |
| 年內虧損及全面收益總額 | 41,237 | 5,767 |
| 折舊 | 28 | 30 |

截至二零二一年及二零二零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。

20. 於聯營公司之權益

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

| 聯營公司之名稱 | 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 | | 所持投票權之百分比 | | 主要業務 |
|-------------|------------|---------------|--------------|-------|------------|-------|------|
| | | | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零二一年 | 二零二零年 | |
| 非上市 | | | | | | | |
| 重慶市沿科實業有限公司 | 註冊成立 | 中國 | 35% | 35% | 40% | 40% | 物業發展 |

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，由於應佔虧損超過其權益，本集團已終止確認其應佔上述合資企業的虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

21. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 非上市證券： | | |
| 會所會籍債券 (附註a) | 2,960 | 2,960 |
| 股本證券 (附註b) | 79,036 | 63,911 |
| | 81,996 | 66,871 |

附註：

- (a) 指於香港非上市會所會籍債券之投資。
- (b) 股本證券包括：
- (i) 廣州海涌房地產有限公司12%之股權，成本為人民幣12,000,000元。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國發展物業。
 - (ii) 愛能森控股集團公司2%之股權，成本為人民幣15,000,000元。彼為於開曼群島註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國提供能源儲存服務。
 - (iii) 於二零一九年七月三日，本集團就以成本人民幣30,000,000元成立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)，與獨立第三方訂立協議。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。截至二零二一年三月三十一日止年度，於下文(b)(v)所披露的收購完成後，本集團股權增加至9.14% (二零二零年：9.09%)。
 - (iv) 於二零二一年三月二十日，本集團以投資成本人民幣8,000,000元收購深圳海德投資諮詢有限公司100%股權，而深圳海德投資諮詢有限公司間接持有廣州沿海綠色家園投資發展有限公司8%股權。
 - (v) 於二零二零年八月二十六日，本集團收購深圳市中小擔人才股權投資基金管理有限公司5.03%之股權，成本為人民幣1,633,507元。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國投資控股。其亦為深圳市人才創新創業三號二期股權投資基金合夥企業 (有限合夥) 的股東之一。
- (c) 本集團重新調配於會所會籍債券及股本證券的投資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，原因為該等投資作戰略用途。截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，該等投資並無產生股息收入。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

22. 以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 理財產品 | 5,916 | 4,378 |

理財產品主要為對銀行發行的財務工具的投資。於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，該等投資的公允價值均與其賬面值相若。

23. 附抵押銀行存款／現金及銀行結餘

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 抵押予銀行存款的用途： | | |
| 授予本集團之銀行融資(附註31(b)(ii)) | 258,170 | 238,809 |
| 物業建設 | - | 513,254 |
| 授予本集團發展之若干物業買家之按揭貸款融資 | 3,875 | 3,583 |
| | 262,045 | 755,646 |

就授予本集團發展之若干物業之買家按揭貸款融資而抵押的銀行存款，該等附抵押銀行存款將於向買家簽發產權證後獲解除，而本集團就其所獲授銀行融資，需向銀行償還銀行存款之相關銀行借款時獲解除。該等附抵押銀行存款將於一年內獲解除，惟就物業建設而抵押予銀行之金額，將於建設完工後獲解除。

本年末，受限制銀行結餘港幣3,556,000元(二零二零年：港幣4,347,000元)已計入現金及銀行結餘，該筆款項僅限用於開發若干物業項目。

銀行結餘之市場年利率介乎0.01%至0.3%(二零二零年：0.01%至0.3%)。附抵押銀行存款之固定年利率為0.3%至1.1%(二零二零年：0.3%至1.1%)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

24. 發展中物業

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------|------------------|---------------|
| 年初數 | 1,523,550 | 1,717,146 |
| 匯率調整 | 124,068 | (101,882) |
| 增加 | 9,581 | 42,809 |
| 轉撥至已竣工之待售物業 | (250,730) | – |
| 年內已確認減值虧損 | (67,139) | (134,523) |
| 年終數 | 1,339,330 | 1,523,550 |

賬面值為港幣1,339,330,000元（二零二零年：港幣1,296,929,000元）之發展中物業預計自報告期末起十二個月後不會竣工，故不可供出售。

於二零二一年三月三十一日，計入發展中物業之土地租賃權益為港幣304,926,000元（二零二零年：港幣378,517,000元）。

25. 已竣工之待售物業

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。可變現淨值乃基於現行市況釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

26. 預付款、按金及其他應收款

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------------|------------------|---------------|
| 其他應收款 (附註a) | 3,462,179 | 3,298,509 |
| 日後收購土地使用權之按金 (附註b) | 3,379,987 | 2,386,657 |
| 預付經營費用及其他按金 | 86,931 | 83,976 |
| | 6,929,097 | 5,769,142 |

附註：

(a) 於二零二一年三月三十一日，其他應收款主要包括：

- (i) 天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園」）為沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「武漢沿海」，為本集團前附屬公司）的聯營公司，其應分派予武漢沿海之擔保股息（「擔保股息」）為港幣1,814,998,000元（二零二零年：港幣1,678,888,000元）。

天津和諧家園於天津擁有一處房地產開發項目。根據武漢沿海與天津和諧家園新股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園的擔保股息人民幣1,834,000,000元（相當於港幣2,169,952,000元）。根據有關於過往年度完成出售恒華集團有限公司之全部股權（「出售事項」）之出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。截至二零二一年三月三十一日止年度，並無收取擔保股息（二零二零年：人民幣300,000,000元）。於二零二一年三月三十一日，應收擔保股息之結餘為人民幣1,534,000,000元（相當於港幣1,814,998,000元）。

於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元（相當於港幣1,894,271,000元），以自天津和諧家園收取擔保股息的權利抵押。償還未償還貸款結餘的責任已於出售事項完成後轉讓予本集團。即使本集團未收取擔保股息，本集團仍有責任於二零一九年十一月一日（即貸款的初始到期日）前償還該款項。於本報告日期，該筆貸款延至二零二一年十一月一日到期。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並未償還任何貸款（二零二零年：償還人民幣300,000,000元）。於二零二一年三月三十一日，未償還貸款結餘為人民幣1,301,000,000元（相當於港幣1,539,317,000元）。

貸款利息由本集團支付。然而，天津和諧家園同意向本集團支付等同於貸款利息的金額作為尚未支付擔保股息之利息。截至二零二一年三月三十一日止年度，該貸款的應付貸款利息及尚未支付擔保股息所回收的利息開支為港幣117,770,000元（二零二零年：港幣128,686,000元）。

- (ii) 根據上文所載之出售事項，就買方應付代價餘額應收一位買方港幣1,292,567,000元（二零二零年：港幣1,195,635,000元）。

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

27. 應付賬款

應付賬款於報告期末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

| | 二零二一年 | | 二零二零年 | |
|--------|---------------|------------|------------|-----|
| | 結餘 港幣千元 | 百分比 | 結餘 港幣千元 | 百分比 |
| 0至30日 | 2,286 | 2 | 6,631 | 9 |
| 31至60日 | - | - | 2,698 | 3 |
| 61至90日 | 1,560 | 2 | 1,645 | 2 |
| 90日以上 | 84,079 | 96 | 68,892 | 86 |
| | 87,925 | 100 | 79,866 | 100 |

購買的平均信貸期為90日。本集團有適當的融資風險管理政策，確保所有應付款於獲授的信貸期內結清。

28. 合約負債

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 年初數 | 224,834 | 220,405 |
| 年內確認收益導致合約負債減少 | (102,734) | (33,965) |
| 預收預售物業導致合約負債增加 | 34,054 | 83,858 |
| 匯率調整 | 15,838 | (12,828) |
| 註銷附屬公司 | - | (32,636) |
| 年終數 | 171,992 | 224,834 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

28. 合約負債 (續)

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。

除約港幣169,607,000元(二零二零年：港幣138,559,000元)的結餘預計將於恒祥房地產開發有限公司(「恒祥房地產」)所持開發項目取得土地使用權證後變現為收益外，合約負債的剩餘結餘預計將於一年內變現為收益。

29. 其他應付款及應計負債

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------------|------------------|---------------|
| 應付銷售稅及其他稅金 | 30,797 | 28,335 |
| 其他應付款(附註) | 342,197 | 268,237 |
| 來自第三方的一項重建項目墊款 | 1,270,812 | 1,589,013 |
| 應計建設成本 | 16,496 | 15,259 |
| 其他應計經營開支(附註) | 271,318 | 238,861 |
| | 1,931,620 | 2,139,705 |

其他應付款及其他應計經營開支包括恒祥房地產所作出法律訴訟之賠償約人民幣296,304,000元(二零二零年：人民幣273,997,000元)(相當於約港幣350,581,000元(二零二零年：港幣296,978,000元))。該款項指應付借方的貸款本金及利息，以及根據遼寧省高級人民法院於二零一八年一月二十八日發出的判決有關的訴訟法律成本。

於二零二零年九月十七日，遼寧省中級人民法院裁定，最終賠償(經恒祥房地產及借方同意)為人民幣296,304,000元，將以本集團及聯營公司之已竣工待售物業(於二零二一年三月三十一日之賬面值分別為人民幣130,904,000元及人民幣41,067,000元)進行支付。管理層預期，賠償將於報告期末起一年內結清。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

30. 租賃負債

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

本集團租賃之未來租賃付款之現值分析如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 流動 | 2,151 | 2,552 |
| 非流動 | 425 | 2,923 |
| | 2,576 | 5,475 |

本集團租賃負債之變動分析如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 年初數 | 5,475 | 2,309 |
| 增加 | - | 5,193 |
| 利息開支 | 354 | 450 |
| 租賃付款 | (2,127) | (2,244) |
| 租賃修訂之影響 | (1,395) | - |
| 匯率調整 | 269 | (233) |
| 年終數 | 2,576 | 5,475 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

31. 付息之銀行及其他借款

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------------------------|------------------|---------------|
| 流動 | | |
| 於一年內到期償還之銀行借款－有抵押 | 433,542 | 40,276 |
| 於一年後到期償還及包含要求償還條款之銀行借款－有抵押 | – | 300,523 |
| 其他借款－有抵押 | 1,539,317 | – |
| | 1,972,859 | 340,799 |
| 非流動 | | |
| 銀行借款－有抵押 | 922,880 | 223,268 |
| 其他借款－有抵押 | – | 1,423,881 |
| | 922,880 | 1,647,149 |
| | 2,895,739 | 1,987,948 |

於報告期末，本集團的銀行及其他借款須於下列期間償還：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------|------------------|---------------|
| 按要求或一年內 | 1,972,859 | 340,799 |
| 超過一年，但不超過二年 | 94,654 | 1,559,593 |
| 超過二年，但不超過五年 | – | 87,556 |
| 超過五年 | 828,226 | – |
| | 2,895,739 | 1,987,948 |

綜合財務報表附註

截至二零二一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，本集團的銀行及其他借款（按貸款協議載列的規定還款日期，且不受任何要求還款條款之影響）須於下列期間償還：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------|------------------|---------------|
| 一年內 | 1,972,859 | 124,402 |
| 超過一年，但不超過二年 | 94,654 | 1,775,990 |
| 超過二年，但不超過五年 | — | 87,556 |
| 超過五年 | 828,226 | — |
| | 2,895,739 | 1,987,948 |

附註：

- (a) 於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團之其他借款以天津和諧家園的擔保股息作抵押（見附註26(a)(i)）。
- (b) 於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本集團之全部銀行借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣209,685,000元（二零二零年：港幣214,660,000元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣12,989,000元（二零二零年：港幣12,767,000元）之若干使用權資產；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣258,170,000元（二零二零年：港幣238,809,000元）之若干銀行存款；
 - (iv) 本集團於二零二零年三月三十一日賬面總值約為港幣226,620,000元之若干發展中物業；
 - (v) 本集團於二零二零年三月三十一日賬面總值約為港幣6,016,000元之若干已竣工之待售物業；
 - (vi) 本集團賬面總值約為港幣72,174,000元（二零二零年：港幣67,199,000元）之若干投資物業；
 - (vii) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；及
 - (viii) 來自主要股東的個人擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二一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) 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：

| | 二零二一年 | | 二零二零年 | |
|--------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | 借款 港幣千元 | 利率 | 借款 港幣千元 | 利率 |
| 其他借款 定息借款 | 1,539,317 | 7.52% | 1,423,881 | 6.67%至7.52% |
| 銀行借款 定息借款 | 94,654 | 10.80% | 87,556 | 10.80% |
| 浮息借款 | 1,261,768 | 2.22%至6.50% | 476,511 | 2.95%至9.90% |

浮息借款之實際利率乃在香港銀行同業拆息率 (「香港銀行同業拆息率」)、中國人民銀行 (「中國人民銀行」) 利率及倫敦銀行同業拆息率 (「倫敦銀行同業拆息率」) 基礎上加上某一指定利率。

(d) 本集團以人民幣 (各集團實體之功能貨幣) 以外之貨幣計值之借款載列如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----|---------------|---------------|
| 美元 | 208,618 | 216,397 |
| 港幣 | 84,126 | 84,126 |
| | 292,744 | 300,523 |

32. 股本

| | 普通股數目 | 面值 港幣千元 |
|---|---------------|------------|
| 法定： | | |
| 於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日 及二零二一年三月三十一日每股面值 港幣0.10元之普通股 | 7,000,000,000 | 700,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二一年三月三十一日每股面值港幣0.10元之普通股 | 4,146,020,285 | 414,602 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

| | 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 | 未變現溢利 港幣千元 | 中國附屬公司 未分配溢利 (附註b) 港幣千元 | 其他 (附註c) 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|------------|
| 於二零一九年四月一日 | 118,404 | 203 | (58,064) | 21,622 | 55,407 | 137,572 |
| 匯率調整 | (7,243) | - | 3,553 | (1,278) | 2,769 | (2,199) |
| 年內計入損益 | (102) | - | - | (1,696) | (66,746) | (68,544) |
| 年內扣除自其他全面收益 | - | - | - | - | 8,922 | 8,922 |
| 註銷附屬公司 | - | - | - | - | (19,734) | (19,734) |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | 111,059 | 203 | (54,511) | 18,648 | (19,382) | 56,017 |
| 匯率調整 | 8,040 | - | (813) | 1,387 | (7,905) | 709 |
| 年內計入損益(淨額) | - | - | - | 531 | (1,887) | (1,356) |
| 年內計入其他全面收益 | - | - | - | - | (6,163) | (6,163) |
| 於二零二一年三月三十一日 | 119,099 | 203 | (55,324) | 20,566 | (35,337) | 49,207 |

附註：

- (a) 指於收購業務合併項下之附屬公司時，因發展中物業之公允價值調整至其賬面值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細則，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%的稅率繳納預扣所得稅。5%的較低預扣稅率可能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直接控股公司。本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末匯付盈利之應付預扣稅確認遞延稅項負債。本集團有關確認預扣稅產生的遞延稅項負債的政策為附屬公司全部盈利的5%。

於報告期末，遞延稅項開支港幣531,000元（二零二零年遞延稅項抵免：港幣1,696,000元）已於年內就中國附屬公司的未分派溢利確認。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債 (續)

附註：(續)

- (c) 指就出售若干物業而釐定之會計溢利及應課稅溢利以及資本化利息開支及其他物業開發成本所產生之暫時差異之稅務影響。
- (d) 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣207,372,000元(二零二零年：港幣300,809,000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249,482,000元(二零二零年：港幣202,483,000元)。其他虧損將無限期結轉。

34. 購股權計劃

於二零一一年九月十四日，本公司採納一項購股權計劃(「計劃2011」)。計劃2011之主要條款概要載列如下：

(a) 計劃2011之目的

計劃2011之目的旨在使本公司得以向本公司董事會全權酌情認為對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻之本公司或任何附屬公司之任何僱員、行政人員或高級職員(包括本公司或任何附屬公司之執行及非執行董事)及任何供應商、諮詢人、代理人、顧問、股東、客戶、合作夥伴或業務夥伴(「合資格參與者」)授出購股權。

(b) 計劃2011之管理

計劃2011必須受制於本公司董事之管理，其對有關計劃2011所產生之所有事宜所作的決定或其詮釋或影響(另有規定者除外)須為最終決定，並對所有或會受到影響的人士具有約束力。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

(c) 購股權之授出及接納

本公司將以書面(及除非書面形式屬無效)形式向合資格參與者提呈要約(「要約」)授出購股權,形式可由本公司董事會不時釐定,並須自向有關合資格參與者提呈要約日期起計28日(包括該日)期間可供合資格參與者接納,惟於計劃2011採納日期起計十週年之日或計劃2011終止之日(以較早者為準)後有關要約將概不得供接納。承授人須於接納購股權時支付港幣1元之不可退回象徵式代價。在倘本公司收取由合資格參與者正式簽署接納購股權之函件副本連同上述港幣1元之代價時,則購股權將被視為已獲接納。任何要約可按少於就此提呈之股份數目予以接納,惟所接納之股份數目必須為於主板進行買賣之單位或該單位之完整倍數。

(d) 購股權之行使及股份之價格

經承授人書面知會本公司並列明藉此行使購股權及行使所涉及之股份數目,則購股權可由承授人悉數及部分行使。每份有關通知須連同其通知所述之股份之認購價總額之股款一併提交。本公司須於收取通知及股款及(如適用)本公司之核數師或獨立財務顧問之證明書後21日內以入賬列作繳足股款之形式向承授人(或其法定個人代表)配發及發行有關股份。

計劃2011下之購股權行使價將由本公司董事會全權酌情釐定,惟該價格於任何情況下不得低於以下之最高者:(i)本公司股份在購股權授出當日(須為營業日)於聯交所每日報價表中所示之收市價;及(ii)本公司股份在緊接授出購股權當日前五個營業日於聯交所每日報價表中所示之平均收市價。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

(e) 可供發行股份最高數目

- (i) 根據上市規則，因行使根據計劃2011及本公司任何其他計劃已授出而尚未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份數目總上限，合共不得超過不時之已發行股份之30%（「總上限」）。倘將導致總上限被超逾，則不可根據本公司之任何購股權計劃（包括計劃2011）授出購股權。
- (ii) 根據總上限，因行使根據計劃2011及本集團所採納之本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准計劃2011當日已發行股份之10%（「計劃授權上限」），惟獲得股東批准除外。根據計劃2011之條款而失效之購股權將不得用作計算計劃授權上限。

(f) 向關連人士或彼等之任何聯繫人授出購股權

凡向關連人士或其聯繫人授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事（不包括為購股權承授人之任何獨立非執行董事）批准。倘建議向同時為本公司主要股東之關連人士或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，並導致於截至授出日期止任何十二個月內期間（包括該日）因行使已向及將向該等人士授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而已發行及將予發行之股份總數共佔已發行股份總數逾0.1%，而總值超過港幣500萬元（根據每次授出日期之證券收市價計算），則建議授出購股權須獲股東在股東大會上以投票方式批准後，方可進行。所有本公司之關連人士均須於有關股東大會上放棄表決（惟不包括擬投票反對有關建議授出事項及其意向已於將刊發之股東通函內載列之任何關連人士）。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

(g) 每名合資格參與者可獲授之最高限額

每名合資格參與者或承授人在截至授出日期止任何十二個月期間內，因行使獲授予之購股權（包括已行使及未行使的購股權）而已發行及將予發行之股份總數，不得超逾授出日期之已發行股份之1%（「個別上限」）。倘若建議向合資格參與者（或倘適用，現有承授人）提呈要約，而導致在截至有關授出日期（包括該日）止之十二個月期間，因行使向有關人士已授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行之股份超逾其個別上限，則該要約及其任何接納須經股東在股東大會批准，而有關合資格參與者（或倘適用，現有承授人）及其聯繫人均須放棄表決。

(h) 購股權之行使時間

在計劃2011條款之規限下，購股權可於本公司董事會將於提出授予購股權之要約時為各承授人釐定及識別之期間內隨時全數或部份獲行使，但無論如何不得遲於自授出日期起計十年，惟或會因計劃2011提早終止。計劃2011並無訂明購股權須持有之最短期間，亦無訂明於根據計劃2011之條款可行使購股權前必須達成之表現目標。

(i) 計劃2011之年期

計劃2011須於計劃2011採納日期開始至其十週年之日營業時間結束之期間內持續有效，於該期間後將不會再授出購股權，但就計劃屆滿或終止前授出而尚未行使之任何購股權而言，有關計劃之條文仍具有十足效力及作用。

截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，概無授出、行使或撤銷任何購股權。於二零二一年及二零二零年三月三十一日，概無購股權尚未獲行使，因為全部未獲行使的購股權於購股權可行使期間屆滿時失效。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

35. 經營租賃安排

作為出租人

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

於報告期末，本集團已與租客訂立合約，未來之最低租賃付款如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 一年內 | 4,764 | 4,237 |
| 於一年後但二年內 | 3,013 | 2,528 |
| 於二年後但三年內 | 444 | – |
| 於三年後但四年內 | 417 | – |
| 於四年後但五年內 | 320 | – |
| 五年後 | 1,361 | – |
| | 10,319 | 6,765 |

36. 現金及現金等值

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

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 現金及銀行結餘 | 176,285 | 83,359 |
| 減：受限制銀行結餘(附註23) | (3,556) | (4,347) |
| | 172,729 | 79,012 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

37. 非控股權益

恒祥房地產，一間本公司擁有86%（二零二零年：86%）權益的附屬公司，擁有重大非控股權益。下文呈列恒祥房地產非控股權益（集團內部抵銷前）之財務資料概要：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 收益 | 58 | 9 |
| 本年度虧損 | 21,894 | 156,562 |
| 本年度全面收益總額 | 21,894 | 156,562 |
| 本年度虧損分配予非控股權益 | 3,065 | 21,919 |
| 經營活動所用之現金淨額 | (600) | (1,243) |
| 投資活動所得現金淨額 | - | 511 |
| 融資活動所得現金淨額 | 1,705 | 417 |
| 現金及現金等值增加（減少）淨額 | 1,105 | (315) |
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
| 流動資產 | 1,203,018 | 1,108,281 |
| 非流動資產 | 530 | 524 |
| 流動負債 | (712,687) | (633,797) |
| 非流動負債 | (116,791) | (108,033) |
| 資產淨值 | 374,070 | 366,975 |
| 累計非控股權益 | 56,113 | 55,046 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

38. 融資活動產生之負債之對賬

| | 附息之銀行 及其他借款 (附註31) 港幣千元 | 欠付本公司一名 主要股東款項 (附註40(b)(i)) 港幣千元 | 租賃負債 (附註30) 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------------------|----------------------------------|---|------------------------|------------|
| 於二零一九年四月一日 | 2,368,513 | 61,509 | 2,309 | 2,432,331 |
| 融資現金流量變動： | | | | |
| 新增銀行及其他借款 | 457,177 | — | — | 457,177 |
| 償還銀行及其他借款 | (711,050) | — | — | (711,050) |
| 已付利息 | (40,309) | — | — | (40,309) |
| 償還租賃負債之本金 | — | — | (2,244) | (2,244) |
| 本公司一名主要股東墊款 | — | 86,395 | — | 86,395 |
| 融資現金流量變動總額 | 2,074,331 | 147,904 | 65 | 2,222,300 |
| 其他變動： | | | | |
| 新訂立租賃 | — | — | 5,193 | 5,193 |
| 利息開支 | 40,309 | — | 450 | 40,759 |
| 匯率調整 | (126,692) | (4,177) | (233) | (131,102) |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | 1,987,948 | 143,727 | 5,475 | 2,137,150 |
| 融資現金流量變動： | | | | |
| 新增銀行及其他借款 | 849,476 | — | — | 849,476 |
| 償還銀行及其他借款 | (78,487) | — | — | (78,487) |
| 已付利息 | (26,017) | — | — | (26,017) |
| 償還租賃負債之本金 | — | — | (2,127) | (2,127) |
| 本公司一名主要股東墊款 | — | 63,570 | — | 63,570 |
| 融資現金流量變動總額 | 744,972 | 63,570 | (2,127) | (806,415) |
| 其他變動： | | | | |
| 利息開支 | 26,017 | — | 354 | 26,371 |
| 租賃修訂之影響 | — | — | (1,395) | (1,395) |
| 匯率調整 | 136,802 | 13,579 | 269 | 150,650 |
| 於二零二一年三月三十一日 | 2,895,739 | 220,876 | 2,576 | 3,119,191 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理

(a) 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所披露之借款（扣除現金及現金等值）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本結構。作為此檢討一部分，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：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 本公司擁有人應佔權益 | 4,363,243 | 4,363,383 |
| 整體融資 | | |
| 附息之銀行及其他借款 | 2,895,739 | 1,987,948 |
| 附抵押銀行存款 | (262,045) | (755,646) |
| 現金及銀行結餘 | (176,285) | (83,359) |
| | 2,457,409 | 1,148,943 |
| 權益對整體融資比率 | 1.8:1 | 3.8:1 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具

(i) 財務工具類別

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 財務資產 | | |
| 攤銷成本 | 4,261,191 | 4,474,970 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 | 81,996 | 66,871 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益 | 5,916 | 4,378 |
| 財務負債 | | |
| 攤銷成本 | 4,820,125 | 4,074,266 |

(ii) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括其他應收款、應收聯營公司及合資企業款項、附抵押銀行存款、現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款、欠付本公司一名主要股東款項、租賃負債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市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

市場風險

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付息之銀行借款以港幣及美元(有別於有關集團實體之功能貨幣)計值，因此令本集團承受外幣風險。本集團現時並無使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。管理層透過監控外匯匯率變動管理其外幣風險，並將於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(ii) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

本集團於報告日期以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

| | 資產 | | 負債 | |
|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
| 港幣 | 61,022 | 49,170 | 114,595 | 101,403 |
| 美元 | 2,811 | 2,693 | 208,618 | 216,397 |

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% (二零二零年：5%) 之敏感度。5% (二零二零年：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% (二零二零年：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 (二零二零年：虧損減少)。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零二零年：5%)，將會對本年度虧損 (二零二零年：虧損) 構成相等及相反之影響。

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 港幣 本年度虧損減少 | 2,679 | 2,612 |
| 美元 本年度虧損減少 | 10,248 | 10,452 |

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

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(ii) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險

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

敏感度分析

下表詳述本集團於倫敦銀行同業拆息率、香港銀行同業拆息率及中國人民銀行釐定之利率上升及下降100個基點(二零二零年：100個基點)的情況下之敏感度。100個基點為於內部向主要管理人員報告利率風險時所採用之敏感度比率，其代表管理層對利率合理之可能變動之評估。敏感度分析僅包括浮息銀行及其他借款(假設整個年度之報告期末未償還負債款項未獲結付)。以下正值表明利率上升時虧損之增加值。當利率下降，則會對本年度虧損構成相等及相反影響。

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

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 倫敦銀行同業拆息率 本年度虧損增加 | 10,024 | 1,807 |
| 香港銀行同業拆息率 本年度虧損增加 | 702 | 702 |
| 中國人民銀行 本年度虧損增加 | 1,056 | 1,771 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(ii) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

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

其他應收款

於二零二一年三月三十一日，其他應收款分類為按攤銷成本計量之財務資產。虧損撥備乃根據12個月預期信貸虧損計量。本集團估計其他應收款項的預期信貸虧損為港幣5,801,000元(二零二零年：港幣5,069,000元)。於二零二一年三月三十一日，本集團並無持有任何抵押品，其他應收款的最大虧損風險為港幣3,462,179,000元(二零二零年：港幣3,298,509,000元)。有關年內其他應收款的虧損撥備賬變動如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 年初數 | 5,069 | 5,651 |
| 撥回年內已確認減值虧損 | - | (243) |
| 匯率調整 | 732 | (339) |
| 年終數 | 5,801 | 5,069 |

應收聯營公司及合資企業款項

於二零二一年三月三十一日，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12個月預期信貸虧損計量。本集團估計應收聯營公司及合資企業款項的預期信貸虧損，且於年內並無確認虧損撥備。

現金及現金等值

本集團大部分現金及現金等值由中國及香港的聲譽良好的主要金融機構持有，管理層認為該等金融機構的信貸質素高。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(ii) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

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

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

下表詳列本集團非衍生財務負債之剩餘合約期限。該表乃根據本集團於可被要求償還財務負債之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。具體而言，具有按要求償還條款之銀行及其他借款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為基礎。

下表包括利息及主要現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現數額以報告期末之利率計算得出。

| | 加權平均 實際利率 | 於提出要求時 或少於一個月 港幣千元 | 一個月至 三個月 港幣千元 | 三個月至 一年 港幣千元 | 一年至 五年 港幣千元 | 超過五年 港幣千元 | 未貼現 現金流量總額 港幣千元 | 賬面值 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------|-----------------------|-------------|
| 於二零二一年三月三十一日 | | | | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | - | 1,700,934 | - | - | - | - | 1,700,934 | 1,700,934 |
| 欠付本公司一名主要股東款項 | - | 220,876 | - | - | - | - | 220,876 | 220,876 |
| 附息之銀行及其他借款 | | | | | | | | |
| - 固定利率 | 7.58% | 29,094 | 30,885 | 1,576,140 | 95,593 | - | 1,731,712 | 1,633,971 |
| - 浮動利率 | 4.47% | 299,648 | 149,424 | 40,265 | 215,486 | 1,086,337 | 1,791,160 | 1,261,768 |
| 租賃負債 | 10.68% | 188 | 376 | 1,753 | 432 | - | 2,749 | 2,576 |
| | | 2,250,740 | 180,685 | 1,618,158 | 311,511 | 1,086,337 | 5,447,431 | 4,820,125 |

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(ii) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

| | 加權平均 實際利率 | 於提出要求時 或少於一個月 港幣千元 | 一個月至 三個月 港幣千元 | 三個月至 一年 港幣千元 | 一年至 五年 港幣千元 | 未貼現 現金流量總額 港幣千元 | 賬面值 港幣千元 |
|-------------------|--------------|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| 於二零二零年三月三十一日 | | | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | - | 1,937,116 | - | - | - | 1,937,116 | 1,937,116 |
| 欠付本公司一名 主要股東款項 | - | 143,727 | - | - | - | 143,727 | 143,727 |
| 附息之銀行及其他借款 | | | | | | | |
| - 固定利率 | 7.11% | 8,297 | 17,166 | 78,107 | 1,582,350 | 1,685,920 | 1,511,437 |
| - 浮動利率 | 4.73% | 302,813 | 16,319 | 31,437 | 137,805 | 488,374 | 476,511 |
| 租賃負債 | 10.68% | 165 | 570 | 2,260 | 3,102 | 6,097 | 5,475 |
| | | 2,392,118 | 34,055 | 111,804 | 1,723,257 | 4,261,234 | 4,074,266 |

具有按要求償還條款之銀行借款計入以上之到期日分析之「於提出要求時或少於一個月」之到期時段。於二零二一年三月三十一日，該等銀行借款之未貼現本金額為港幣292,744,000元（二零二零年：港幣300,523,000元）。考慮到本集團之財務狀況，董事並不認為銀行將會行使其酌情權，以要求立即還款。董事相信，該等銀行借款將根據貸款協議所載之計劃還款日期，於報告日期後「三個月至一年」（二零二零年：「三個月至一年」）之到期時段內償還。屆時，本貸款之本金及利息之總現金流出將為港幣299,433,000元（二零二零年：港幣308,992,000元）。

上述計入非衍生財務負債浮動利率之金額，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

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(iii) 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值的相對可靠性，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 (即從價格衍生) 可觀察的輸入值 (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得出的有關資產或負債的輸入值 (不可觀察輸入值)。

| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 (附註i) | 第三級 港幣千元 (附註ii) | 總計 港幣千元 |
|------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|------------|
| 於二零二一年三月三十一日 | | | | |
| 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產 | - | - | 81,996 | 81,996 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產 | - | 5,916 | - | 5,916 |
| 於二零二零年三月三十一日 | | | | |
| 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產 | - | - | 66,871 | 66,871 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產 | - | 4,378 | - | 4,378 |

附註：

- (i) 第二級理財產品的公允價值乃基於相關金融機構的報價而釐定。
- (ii) 第三級未上市股本證券的公允價值乃參考投資對象的相關資產及負債於二零二一年及二零二零年三月三十一日的公允價值而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

39. 財務風險管理 (續)

(b) 財務工具 (續)

(iii) 財務工具之公允價值 (續)

年內第三級的公允價值計量的變動如下：

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之財務資產 | | |
| 年初數 | 66,871 | 34,894 |
| 增加 | 11,398 | 32,834 |
| 出售 | - | (11,163) |
| 公允價值變動產生之收益 | - | 11,163 |
| 匯率調整 | 3,727 | (857) |
| 年終數 | 81,996 | 66,871 |

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。截至二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度，第一級及第二級之間的公允價值計量並無轉撥，且並無轉自或轉入第三級。

本公司董事認為，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。

40. 關連人士交易

除於綜合財務報表其他附註所披露之交易與結餘外，本集團與關連人士有下列重大交易：

(a) 關連人士交易

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無自合資企業及於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產的投資收取之任何項目管理服務收入 (二零二零年：港幣453,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

40. 關連人士交易 (續)

(b) 關連人士之未償還結餘

- (i) 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%權益(二零二零年：36.93%))之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 應收聯營公司及合資企業款項港幣242,364,000元(二零二零年：港幣228,011,000元)為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收合資企業款項港幣118,318,000元(二零二零年：港幣109,445,000元)指應收北京匯超款項。該款項為非貿易、免息、須於提出要求時償還及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。本公司董事認為，該款項預期將不會於報告期末後十二個月內還款，因此入賬列作於二零二一年及二零二零年三月三十一日之非流動資產。

(c) 本集團主要管理人員(為本公司執行董事)之薪酬

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 短期福利 | 7,225 | 6,239 |
| 離職後福利 | 181 | 132 |
| 已付主要管理人員薪酬總額 | 7,406 | 6,371 |

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

41. 董事於交易、安排或合約之重大權益

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

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表

| | 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------------------|----|------------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之權益* | | 4,867,522 | 4,937,519 |
| 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 | | 4,869,922 | 4,939,919 |
| 流動資產 | | | |
| 預付款、按金及其他應收款 | | 33,617 | 33,617 |
| 銀行結餘 | | 1,088 | 1,366 |
| 總流動資產 | | 34,705 | 34,983 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款及應計負債 | | 287,742 | 292,292 |
| 付息之銀行借款 | | 208,618 | 216,398 |
| 應付附屬公司款項 | | 55,342 | 55,342 |
| 總流動負債 | | 551,702 | 564,032 |
| 淨流動負債 | | (516,997) | (529,049) |
| 淨資產 | | 4,352,925 | 4,410,870 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 414,602 | 414,602 |
| 儲備 | 43 | 3,938,323 | 3,996,268 |
| 權益總額 | | 4,352,925 | 4,410,870 |

* 於附屬公司之權益乃按成本減已識別減值虧損計入本公司之財務狀況表。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息之基準列賬。

代表董事會

董事
江鳴

董事
夏向龍

綜合財務報表附註

截至二零二一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72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(t)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之儲備

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之儲備為重新計量以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產的公允價值變動。

綜合財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

43. 儲備 (續)

本公司

本公司儲備之變動

| | 股份溢價 港幣千元 | 繳入盈餘 港幣千元 | 匯率波動儲備 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------|
| 於二零一九年四月一日 | 1,330,168 | 2,315,240 | (160,357) | 575,464 | 4,060,515 |
| 本年度虧損 | - | - | - | (64,247) | (64,247) |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | 1,330,168 | 2,315,240 | (160,357) | 511,217 | 3,996,268 |
| 本年度虧損 | - | - | - | (57,945) | (57,945) |
| 於二零二一年三月三十一日 | 1,330,168 | 2,315,240 | (160,357) | 453,272 | 3,938,323 |

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 |
|------------------------------|------------------|---------------------------|------------|------------|------|
| | | | 二零二一年 % | 二零二零年 % | |
| 直接持有之附屬公司： | | | | | |
| 沿海綠色科技發展集團有限公司 | 香港 | 普通股港幣1元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| Coastal Realty (BVI) Limited | 英屬處女群島/香港 | 普通股200美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 沿海地產投資(中國)有限公司* | 中國 | 100,000,000美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 間接持有之附屬公司： | | | | | |
| 潤高貿易有限公司 | 香港 | 96,000,000美元 | 100 | 100 | 貸款融資 |
| 沿海綠色家園發展(鞍山) 有限公司* | 中國 | 人民幣 50,000,000元 | 100 | 100 | 物業發展 |

綜合財務報表附註

截至二零二一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 |
|-----------------------|------------------|--|------------|------------|--------|
| | | | 二零二一年 % | 二零二零年 % | |
| 間接持有之附屬公司：(續) | | | | | |
| 沿海綠色家園發展(深圳)有限公司# | 中國 | 12,000,000美元 | 100 | 100 | 物業發展 |
| 沿海物業發展有限公司 | 香港 | 普通股港幣10元 無投票權 遞延股份港幣 20,000,000元 (附註b) | 100 | 100 | 投資控股 |
| 沿海房地產開發(上海)有限公司# | 中國 | 12,000,000美元 | 100 | 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 |
| 沿海麗園(鞍山)置業有限公司* | 中國 | 人民幣 42,000,000元 | - | 100 | 投資控股 |
| 龍徽投資有限公司 | 香港 | 普通股港幣 1,000元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 佳元有限公司 | 香港 | 普通股港幣3元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 恒祥房地產開發有限公司 | 中國 | 人民幣 500,000,000元 | 86 | 86 | 物業發展 |
| 海創營銷策劃(深圳)有限公司 | 中國 | 港幣1,000,000元 | - | 100 | 提供管理服務 |
| 北方沿海房地產開發(大連)有限公司# | 中國 | 15,000,000美元 | 100 | 100 | 物業發展 |
| 沛華企業有限公司 | 香港 | 普通股港幣2元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 上海沿海股權投資基金管理 有限公司* | 中國 | 人民幣 16,000,000元 | 100 | 100 | 資產管理 |
| 上海沿海綠色家園置業有限公司^ | 中國 | 人民幣 136,200,000元 | 100 | 100 | 投資控股 |

綜合財務報表附註

截至二零二一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 |
|---------------------------|------------------|---------------------------|------------|------------|--------|
| | | | 二零二一年 % | 二零二零年 % | |
| 間接持有之附屬公司：(續) | | | | | |
| 深圳沿海國投置業有限公司 [#] | 中國 | 11,000,000美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 深圳同澤文化傳播有限公司 [*] | 中國 | 人民幣 1,000,000元 | 100 | 100 | 提供管理服務 |
| 蘇州高通信息諮詢有限公司 [#] | 中國 | 45,000,000美元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 得君投資有限公司 | 香港 | 普通股港幣2元 | 100 | 100 | 物業投資 |
| 珠海市沿海綠色家園房地產 開發有限公司 | 中國 | 人民幣 150,000,000元 | 67 | 67 | 物業發展 |

附註：

- (a) 就該等於香港及英屬處女群島註冊成立之公司而言，其列述金額為已發行股本之面值。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。

本公司董事認為，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。本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

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) | 於二零二一年 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發展項目： | | | | | | |
| 中國 | | | | | | |
| 鞍山沿海新天地項目 | 鞍山鐵東區千山路220號 | 商業 | 28,943 | 18,000 | 100% | 二零二零年十二月/ 二零二零年十二月 |
| 鞍山智慧新城 第一期 | 鞍山立山區勝利北路275號 | 住宅 | 215,900 | 958 | 100% | 二零零九年十二月/ 二零零九年十二月 |
| 第二期 | | | | | | 二零一一年十月/ 二零一一年十月 |
| 第三期 | | | | | | 二零一二年十二月/ 二零一二年十二月 |
| 大連沿海國際中心 第一期 | 大連沙河口區星海灣 | 住宅/商業 | 217,200 | 8,163 | 100% | 二零一二年一月/ 二零一二年一月 |
| 大連鑿築項目 第一期 | 大連甘井子區華北南路 與華東西路 | 住宅 | 168,900 | 6,240 | 100% | 二零一一年十月/ 二零一一年十月 |
| 第二期B1區 | | | | | | 二零一三年七月/ 二零一三年八月 |
| 第二期B2區 | | | | | | 二零一三年十月/ 二零一四年三月 |
| 上海金橋大廈 | 上海長寧區延安西路 2077號 | 商業 | 35,768 | 1,250 | 100% | 一九九三年八月(附註) |
| 深圳聚龍大廈 第一期 | 深圳羅湖區東門中路 與文錦中路交界處 | 住宅 | 45,582 | 3,381 | 100% | 二零零零年三月/ 二零零零年三月 |
| 第二期 | | | | | | 二零零三年五月/ 二零零三年五月 |
| 小計 | | | | 37,992 | | |
| 本集團擁有少數權益之發展項目： | | | | | | |
| 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 | 36,223 | 35% | 二零一六年十二月/ 二零一六年十二月 |
| 小計 | | | | 36,223 | | |
| 合計 | | | | 74,215 | | |

附註：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) | 於二零二一年 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： | | | | | | |
| 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) |
| 小計 | | | | 578 | | |
| 中國 | | | | | | |
| 深圳諾德金融中心 | 深圳福田區福中三路 1006號諾德 金融中心38層A單元 | 商業－寫字樓 | 不適用 | 947 | 100% | 二零零六年(附註1及3) |
| 中國 | 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1及4) |
| 小計 | | | | 1,957 | | |
| 合計 | | | | 2,535 | | |

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。

主要物業一覽表

發展中物業

| 物業概況 | 地址 | 發展項目類別 | 發展項目之 估計建築面積 (平方米) | 本集團應佔之 發展項目之權益 | 估計竣工/交付時間 (附註) |
|------------------------|------------------------|--------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 本集團擁有控股權益之發展項目： | | | | | |
| 中國 | | | | | |
| 大連金州項目 | 大連金州區友誼街道 龍王廟村 | 醫療及衛生 | 123,046 | 100% | 待釐定 |
| 雞西賽洛城 | 雞西市雞冠區利民路以南、 興國西路以北 | 住宅 | 679,489 | 86% | 二零二一年 |
| 小計 | | | 802,535 | | |
| 本集團擁有少數權益之發展項目： | | | | | |
| 中國 | | | | | |
| 北京灣項目三期 | 北京昌平區南口路30號 | 住宅 | 266,934 | 40% | 二零二一年 |
| 小計 | | | 266,934 | | |
| 合計 | | | 1,069,469 | | |

附註：就分期竣工及交付之項目而言，除文義另有所指外，所示年份為首個開發期之估計竣工/交付年份。有關估計竣工年份乃董事按現時市況及假設並無不可預料之情況而作出之估計。

請參閱本年報第10至12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。