



COASTAL 沿海

沿海綠色家園有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 01124

二零一六至一七年年報

銳意創新

目錄

公司資料	2
股權結構及主要業務	3
財務摘要	4
主席報告	6
管理層討論及分析	10
環境、社會及管治報告	30
企業管治報告	38
董事簡歷	57
董事會報告	60
獨立核數師報告	69
綜合損益及其他全面收入表	76
綜合財務狀況表	78
綜合權益變動表	80
綜合現金流量表	82
綜合財務報表附註	84
主要物業一覽表	180

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於香港之總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

主要股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
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22樓

投資者關係聯絡

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

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
陶林先生
夏向龍先生
李霆博士

非執行董事

陸繼強先生
戴敬明博士

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

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

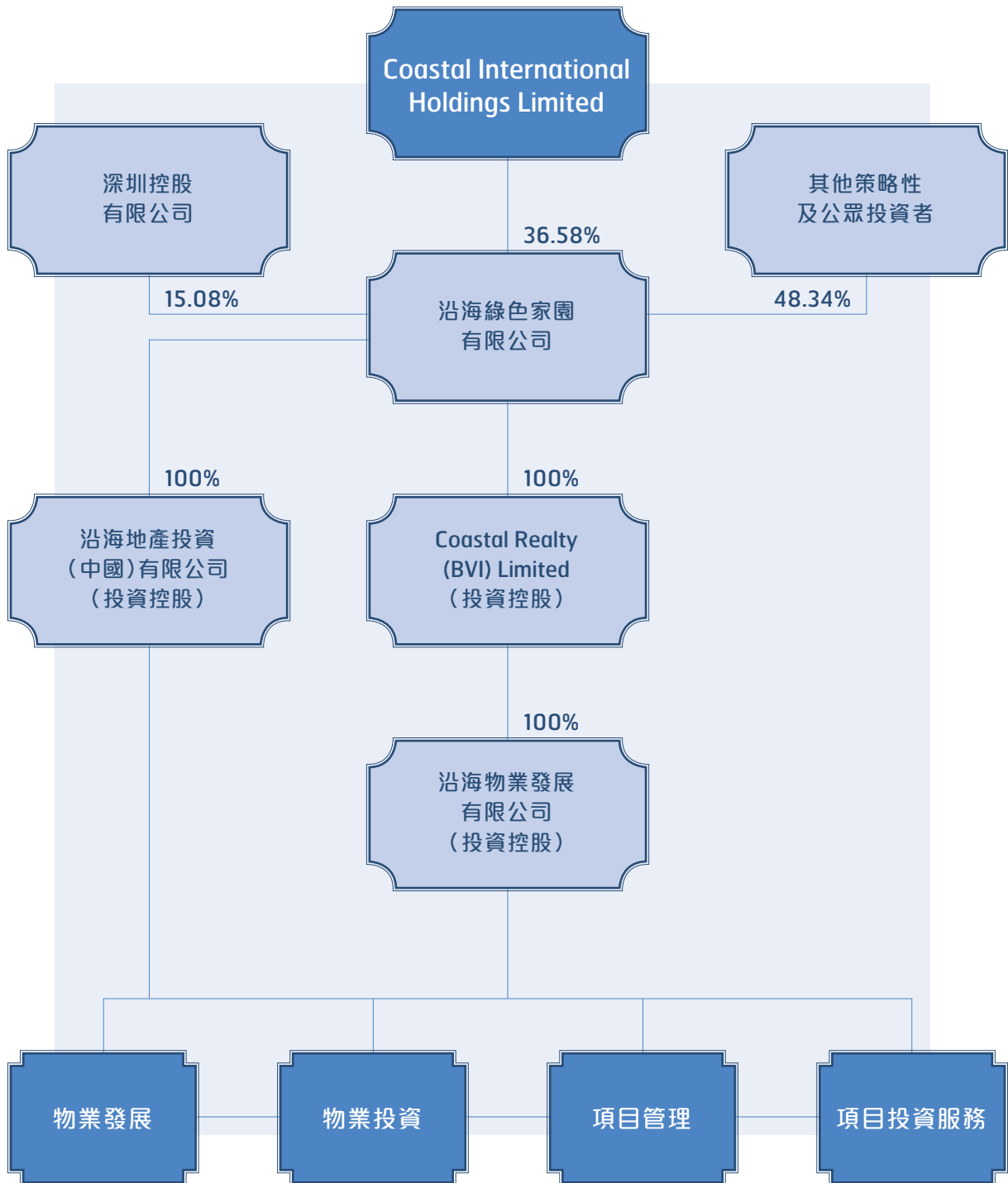
公司網址

<http://www.coastal.com.cn>

股份代號

1124

股權結構及主要業務



財務摘要

以下為摘錄自沿海綠色家園有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「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。截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績已重列，以分別表示工程業務及物業管理業務為已終止經營業務。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)	二零一五年 港幣千元 (經重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	1,131,348	775,043	2,141,477	2,780,503	3,717,094
除稅前溢利(虧損)	900,577	(570,088)	(362,736)	34,017	404,163
本年度本公司擁有人應佔溢利(虧損)	707,452	(123,268)	(508,414)	64,824	92,567
股息	-	-	-	-	-

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
總資產	15,696,928	17,892,034	18,032,439	17,920,559	16,008,912
總負債	(11,055,122)	(13,755,905)	(13,595,873)	(12,967,486)	(11,503,906)
總權益	4,641,806	4,136,129	4,436,566	4,953,073	4,505,006
非控股權益	193	(2,114)	(4,781)	(19,580)	(80,036)
本公司擁有人應佔權益	4,641,999	4,134,015	4,431,785	4,933,493	4,424,970

財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
收入		
— 物業銷售	1,063,757	773,872
— 租金收入	3,021	1,154
— 項目管理服務收入	64,570	17
合計	1,131,348	775,043

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
按業務劃分之經營業績		
— 物業發展	(483,949)	(408,303)
— 物業投資	1,750	(230)
— 項目管理	47,581	(14,826)
— 項目投資服務	1,845,900	5,670
	1,411,282	(417,689)
預付租賃土地款攤銷	(1,480)	(1,393)
財務成本	(218,346)	(126,814)
出售合資企業之收益	-	998
確認應收聯營公司款項之減值虧損	(253,101)	-
利息收入	7,515	56,925
外匯匯兌虧損淨額	(21,658)	(28,032)
應佔聯營公司之(虧損)溢利	(10,961)	3,696
應佔合資企業之溢利(虧損)	2,111	(13,417)
其他未分配開支淨額	(14,785)	(44,362)
來自持續經營業務的除稅前溢利(虧損)	900,577	(570,088)



主席報告

瀋陽沿海國際中心



本人謹代表本公司董事會（「董事會」），向眾股東呈列本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務業績及營運報告如下：

江鳴
主席兼董事總經理

業績及股息

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣11.31億元，本年度本公司擁有人應佔溢利港幣7.075億元。本年度每股盈利為16.90港仙。

董事會不建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之任何股息。

業務概覽

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣11.31億元，較去年之港幣7.75億元增加約46%。本年度收入增加是由於年內竣工並交付予買家之物業數量增加所致。

本年度之除稅前溢利為港幣9.006億元，而去年除稅前虧損則為港幣5.701億元。本年度本公司擁有人應佔溢利為港幣7.075億元，而去年本公司擁有人應佔虧損為港幣1.233億元，主要歸因於年內項目投資服務分部透過出售與物業有關之附屬公司產生的重大溢利。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣37.44億元（二零一六年：港幣38.41億元），總建築面積（「總建築面積」）為約298,000平方米（二零一六年：348,000平方米）。包含於合約銷售內應佔有關發展項目之金額為港幣24.11億元（二零一六年：港幣27.51億元），本集團於其擁有的權益介乎12%至40%，而本集團為其項目經理。該等發展項目之相應總建築面積為162,000平方米（二零一六年：213,000平方米）。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第七期、重慶賽洛城、武漢菱角湖項目及瀋陽沿海國際中心，總建築面積約為533,000平方米（二零一六年：160,000平方米），其中306,000平方米（二零一六年：130,000平方米）為關於本集團於其擁有30%權益（二零一六年：權益介乎12%至20%）及為其項目經理的已竣工發展項目。

主席報告

展望

中華人民共和國（「中國」）經濟現正面臨來自全球市場多項不明朗因素的挑戰。為維持穩定及可持續的經濟發展，中國中央政府已實施多項政策。在過去的一年里，我們已看到去槓桿、去庫存及供給側改革等政府政策對中國經濟及保持經濟的穩定發展勢頭方面產生的積極影響。

就房地產行業而言，於二零一六年十二月舉行的中央經濟工作會議上，中國政府強調其於維持房地產市場的平穩健康發展的決心。會議提出「房子是用來住的、不是用來炒的」，表明政府將適時推出政策遏制房地產行業的投資風險，以抑制資產泡沫及金融市場風險。

本集團將一如既往地根據政府政策導向制定業務策略。過去幾年，本集團已分配相對較多資源至物業發展分部的一級土地開發業務。本集團欣然獲悉經過多年的營運，該業務分部已開始對本集團的營運業績貢獻巨額利潤。未來，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房重建，以獲取價廉物美的土地儲備。

本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上中國穩健的房地產市場前景，本集團對其未來幾年的業務前景感到樂觀。

致謝

本人謹代表董事會，感謝本集團之全體商業合作夥伴、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

二零一七年六月二十九日

管理層 討論及分析





武漢賽洛城

管理層討論及分析

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一六年連續十三年獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成之具有權威性中國房地產研究組評為十大最具價值品牌之中國房地產企業之一。企業品牌亦於二零一五年獲中國國家工商行政管理總局認證為中國「馳名商標」。

業務回顧

本集團推行為中國境內中上層開發優質住宅小區之業務策略。儘管中國經濟現正面臨來自全球市場多項不明朗因素的挑戰，中國政府已強調其於維持房地產市場的平穩健康發展的決心，並表明政府將適時推出政策遏制房地產行業的投資風險，以抑制資產泡沫及金融市場風險。本集團將一如既往地根據政府政策導向制定業務策略。

過去幾年，本集團已分配相對較多資源至物業發展分部的一級土地開發業務。本集團欣然獲悉經過幾年的營運，該業務分部已開始對本集團的營運業績貢獻巨額利潤。

於回顧年度內，本年度本公司擁有人應佔溢利為港幣7.07億元，較去年約港幣1.23億元的虧損轉虧為盈。本集團之收入為港幣11.31億元，較去年增加46%，以及毛利率約為13%，較去年之毛損率約5%有所改善。淨負債與權益比率由去年的164%大幅減少約90%至74%。本年度之合約銷售額約為港幣37.44億元，較去年輕微減少3%。包括收入、毛利率及淨負債與權益比率等主要財務指標於去年已得到改善及本集團之財務狀況正變得更加穩健。

未來，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房重建，以獲取價廉物美的土地儲備。本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上中國穩健的房地產市場前景，本集團對其未來幾年的業務前景感到樂觀。

管理層討論及分析

業務回顧－主要發展項目的進展

本集團主要物業及發展項目的進展概況載於下文：

鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城為一個低密度住宅發展項目，總建築面積約為438,358平方米，位於遼寧省鞍山市高新區。本集團擁有該項目全部權益。整個項目的發展已分別於二零零八年七月及二零零八年十月竣工及交付。截至二零一七年三月三十一日，該項目剩餘停車場建築面積為33平方米乃持作銷售用途。

鞍山沿海新天地項目

本項目原名為鞍山千山路項目，原計劃發展為住宅及商業綜合體。經鞍山市國土資源局及鞍山城市規劃局於二零一七年三月批准後，該項目重新定位為商業發展項目。項目地盤面積19,285平方米，總建築面積28,943平方米。本集團擁有該項目全部權益。建築工程已於二零一七年第二季開始施工，並預期將於二零一八年第三季竣工。

鞍山智慧新城

鞍山智慧新城位於遼寧省鞍山市立山區勝利北路，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。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之5,373平方米持作銷售用途。

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。本集團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，以發展為住宅小區。第一期至第三期之總建築面積約為379,134平方米。於收購前，第一期總建築面積為35,200平方米之所有單位已經售出。

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

北京灣項目（續）

第二期總建築面積約為77,000平方米，已於二零一三年十月竣工並交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之13平方米持作銷售用途。

第三期總建築面積約為266,934平方米且已於二零一六年九月開始施工。建築工程預期將於二零一七年十二月竣工。預售已於二零一六年十二月開始進行。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積之12%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。



北京灣項目

北京建國門外項目

北京建國門外項目位於朝陽區（靠近北京中心商業區）。本公司計劃將其發展為一幢總建築面積約為44,900平方米之辦公樓。本集團自該辦公樓發展項目竣工起35年內享有其總建築面積之65%之免費使用權。

本集團現正磋商出售其發展項目之權益予第三方。

北京賽洛城

北京賽洛城為一個位於朝陽區（靠近北京中心商業區）之大型、優質住宅及商業發展項目。該發展項目為一個總建築面積約為862,700平方米之住宅／商業／休閒綜合物業，本集團已分期完成該項目。本集團擁有北京賽洛城之全部權益。

整個項目的建築工程於二零一三年十二月竣工。截至二零一七年三月三十一日，剩餘總建築面積為3,252平方米之零售商舖持作銷售用途。

管理層討論及分析

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

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，該發展項目將發展成住宅物業，總建築面積為266,149平方米。該項目的建築工程於二零一六年第四季竣工並交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積餘下之66,814平方米持作銷售用途。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。



重慶賽洛城

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，並將發展成一個住宅／商業綜合物業。該發展項目正分兩期進行開發，第一期及第二期之總建築面積分別約為217,200平方米及162,600平方米。本集團擁有項目全部權益。



大連沿海國際中心

第一期建築於二零一二年第一季竣工並交付。截至二零一七年三月三十一日，剩餘之總建築面積11,987平方米持作銷售用途。

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。

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

大連鑿築項目

該項目位於遼寧省大連甘井子區，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。截至二零一七年三月，總建築面積餘下之7,602平方米持作銷售用途。

東莞麗水佳園

東莞麗水佳園為一個位於東莞道滘鎮之高級低密度住宅小區發展項目。本集團擁有該發展項目之全部權益。該項目之總建築面積約為384,300平方米，而該發展項目正分期進行開發。

第一期至第四期、第六期及第五期A區之總建築面積約為366,300平方米。該等各期於二零一四年第三季竣工並交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之304平方米持作銷售用途。

第五期B區之總建築面積約為18,000平方米，且其建築工程已於二零一五年五月開始施工，預期於二零一七年第二季竣工。預售已於二零一六年第二季開始。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積約95%已預售。



東莞麗水佳園

管理層討論及分析

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

佛山沿海馨庭

佛山沿海馨庭位於廣東省佛山市禪城區，總建築面積約為179,100平方米。本集團擁有該發展項目20%股本權益，該發展項目將開發為住宅物業。建築工程於二零一四年第四季竣工。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之17,800平方米則持作銷售用途。本集團已獲委任為佛山沿海馨庭之項目經理，負責提供項目管理服務。



佛山沿海馨庭

南京奶山項目

南京奶山項目為位於南京市六合區東溝鎮的住宅及商業項目，總地盤面積為239,774平方米。本集團擁有該項目之30%股權。於二零一六年六月，本集團與獨立第三方就出售本集團於該項目擁有之30%股權訂立買賣協議。截至本年報日期，出售事項已於二零一七年三月三十一日以後完成。

上海水都南岸

上海水都南岸位於上海青浦區，總佔地面積約為322,360平方米。本集團擁有該發展項目12%之股權。該發展項目預期將發展為住宅小區並已分期動工。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。

第一期及第二期之總建築面積約為189,300平方米，分別於二零一五年九月及二零一五年十二月竣工及交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之12,068平方米持作銷售用途。第三期之總建築面積約為133,060平方米。第三期之開發計劃將按發展項目進展情況釐定。



上海水都南岸

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

瀋陽賽洛城及沿海國際中心

該項目為位於遼寧省瀋陽市渾南新區的綜合用途發展項目，總建築面積約為223,400平方米。其中，總建築面積約363,300平方米計劃作住宅發展（即瀋陽賽洛城），而總建築面積187,100平方米則作商業發展（即瀋陽沿海國際中心）。本集團擁有發展項目之全部權益。

該住宅項目於二零一五年六月竣工並交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之328平方米持作銷售用途。

商業發展項目瀋陽沿海國際中心之建築工程已分期動工。A1區及A4區之總建築面積約為39,044平方米，已於二零一六年十二月竣工及交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之13,434平方米則持作銷售用途。A2區、A3區及A5區之剩餘部分預期將於二零一七年十二月竣工。



瀋陽沿海國際中心

瀋陽蘇家屯項目

瀋陽蘇家屯項目位於遼寧省瀋陽市蘇家屯區，地盤面積約為1,473,000平方米。該發展項目為住宅項目，附有配套商業區域及規劃總建築面積約為1,914,900平方米。該項目為類似本集團武漢賽洛城之一個大型發展項目。本集團擁有該項目之全部權益。

本集團正就此項目制定發展計劃。

管理層討論及分析

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

武漢太子湖項目

武漢太子湖項目為位於武漢市漢陽區潮江村之住宅項目，地盤面積約為168,600平方米及估計可開發總建築面積598,179平方米。本集團擁有該項目之40%權益。於二零一六年十二月，本集團與獨立第三方就出售本集團於該項目擁有之40%權益訂立買賣協議。待若干先決條件達成後，出售預期將於本報告期結束後十二個月內完成。

武漢賽洛城

武漢賽洛城為一個高級住宅發展項目，位於武漢東西湖區金山大道以北，交通便利。本集團擁有武漢賽洛城之全部發展權益。此大型發展項目之總建築面積約為1,460,000平方米。該發展項目正分期進行開發。

第一期至第四期A區及第五期B區、第六期B區及第七期之住宅區的總建築面積約為1,187,134平方米。該等各期二零一六年六月或之前竣工並交付。截至二零一七年三月三十一日，總建築面積剩餘之126,367平方米持作銷售用途。



武漢賽洛城

總建築面積約為115,600平方米之第五期CD區之發展計劃將按發展項目進展情況釐定，然而，總建築面積為232,465平方米之第六期B區之建築工程已於二零一四年七月開工，預期於二零一七年十二月竣工。預售已於二零一六年六月開始。截至二零一七年三月三十一日，已預售總建築面積之58%。

業務回顧－主要發展項目的進展（續）

武漢賽洛城（續）

第七期之酒店及購物中心擁有實際總建築面積28,081平方米。二零一四年，本集團與兩家獨立第三方分別就出售第七期之酒店及商業中心訂立買賣協議。酒店部分之出售將於發展項目竣工後完成，而商業中心的合約其後於二零一五年十二月取消。

武漢菱角湖項目

武漢菱角湖項目位於武漢市中心區，為一個總建築面積約172,300平方米之商業發展項目（包括寫字樓及服務式公寓）。本集團擁有該項目之30%股權。該項目已於二零一七年二月竣工及交付。截至二零一七年三月三十一日，該項目中總建築面積剩餘之45,437平方米持作銷售用途。

本集團亦獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。

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180至186頁之主要物業一覽表。



武漢菱角湖項目

管理層討論及分析

財務回顧

收入

下表載列按業務劃分之本集團收入連同經營業績貢獻之分析：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一七年		二零一六年	
	收入 港幣千元	經營業績貢獻 港幣千元	收入 港幣千元 (經重列)	經營業績貢獻 港幣千元 (經重列)
物業發展	1,063,757	(483,949)	773,872	(408,303)
物業投資	3,021	1,750	1,154	(230)
項目管理	64,570	47,581	17	(14,826)
項目投資服務	-	1,845,900	-	5,670
總計	1,131,348	1,411,282	775,043	(417,689)

本集團本年度之收入及業績主要源自中國之業務。

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣10.638億元，較去年港幣7.739億元增加約37%，而本集團交付之總建築面積則增加45%至132,000平方米（二零一六年：91,100平方米）。本年度之物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第七期及瀋陽沿海國際中心，分別佔物業銷售收入總額約74%及14%。餘下12%之收入乃源自銷售本集團於往年已竣工發展項目之剩餘存貨。

財務回顧 (續)

物業發展 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣37.44億元（二零一六年：港幣38.41億元），總建築面積約為298,000平方米（二零一六年：348,000平方米）。包含於合約銷售內應佔有關發展項目之金額為港幣24.11億元（二零一六年：港幣27.51億元），本集團於其擁有的權益介乎12%至40%，而本集團為其項目經理。該等發展項目之相應總建築面積約為162,000平方米（二零一六年：213,000平方米）。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第七期、重慶賽洛城、武漢菱角湖項目及瀋陽沿海國際中心，總建築面積約為533,000平方米（二零一六年：160,000平方米），其中306,000平方米（二零一六年：130,000平方米）為關於本集團於其擁有30%權益（二零一六年：權益介乎12%至20%）及為其項目經理的已竣工發展項目。

物業投資

物業租金收入自去年港幣120萬元增加約150%至港幣300萬元，主要由於年內租賃武漢賽洛城第六期若干零售商舖及停車位。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣180萬元，去年則為虧損港幣20萬元。

項目管理

項目管理收入自去年港幣1.7萬元增加至港幣6,460萬元，乃由於更多與已竣工合約工程價值有關的項目管理收入已於年內確認。項目管理分類於本年度錄得溢利港幣4,760萬元，而去年則錄得虧損港幣1,480萬元。

項目投資服務

年內，本集團自經營此分類產生溢利約港幣18.459億元，去年則為溢利港幣570萬元。溢利的大幅增加乃由於年內銷售一項物業發展權益（透過出售一間擁有一級土地開發項目之附屬公司之70%股權）所致。

毛利 (毛損) 率

本年度之毛利率約為13%，而去年毛損率約為5%。出現改善主要由於儘管本集團本年度因銷售而產生的平均售價水平較去年低而帶來挑戰，但年內本集團實現了遠低於去年平均建設成本水平所致。

管理層討論及分析

財務回顧 (續)

其他收入及收益

本年度其他收入及收益為港幣4,730萬元，而去年則為港幣7,110萬元。本年度其他收入主要指源自一項可供出售投資之溢利分派港幣2,100萬元（二零一六年：無）、銀行利息收入港幣750萬元（二零一六年：港幣4,400萬元）、出售物業、廠房及設備之收益港幣350萬元（二零一六年：港幣900萬元）及應收賬款確認減值虧損撥回港幣890萬元（二零一六年：無）。包含在去年其他收入及收益者主要為其他利息收入港幣1,290萬元以及出售合資企業之收益港幣100萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年之港幣5,410萬元增加約9%至港幣5,870萬元，乃由於本集團的銷售活動水平上升帶動銷售額。

本年度之行政費用為港幣2.029億元，而去年則為港幣2.072億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提高經營效率及競爭優勢。

其他費用

本年度其他費用為港幣6.531億元，而去年則為港幣2.065億元。其他費用主要指應收聯營公司款項的已確認減值虧損港幣2.531億元（二零一六年：無）、就應收賬款確認的減值虧損港幣380萬元（二零一六年：港幣1,800萬元）以及就收購物業開發項目在預付款、按金及其他應收款確認的減值虧損港幣3.579億元（二零一六年：港幣1.794億元）。

財務成本

本集團於年內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4.533億元，較去年產生之港幣6.266億元減少約28%。該項減少主要由於銀行及其他借款之平均未償還餘額較去年減少。

計入本年度損益之利息費用為港幣2.183億元，去年則為港幣1.268億元。該項增加主要由於資本化之財務成本款項較去年有所減少。

財務回顧 (續)

流動資金、財政資源及資本架構

本集團資本結構包括債務（包括於綜合財務報表附註31所披露的銀行及其他借款）及本公司擁有人應佔股權（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本集團主要之資金來源為物業出售及出租、提供項目管理及項目投資服務之現金流量，以銀行及其他借款輔助。董事定期檢討資本結構。作為此檢討一部分，董事會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債券或贖回現有債券平衡整體資本結構。

於二零一七年三月三十一日，本集團之現金與銀行存款約為港幣13.55億元（二零一六年：港幣8.24億元）。現金及銀行存款按貨幣種類分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
人民幣	1,342,864	815,268
港幣	5,398	3,063
美元	6,730	5,509
	1,354,992	823,840

淨負債與權益比率及利息覆蓋率

於二零一七年三月三十一日，本集團之借款淨額（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34.52億元（二零一六年：港幣67.94億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比）由去年的164%減少約90%至74%，主要由於減少一間於年內出售之附屬公司附帶之計息銀行及其他借款達港幣34.61億元。

未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利約為港幣12.225億元，去年按相同基準計算則為港幣600萬元。未計利息、稅項、折舊、攤銷及投資物業之公允價值變動之非現金列項前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣4.53億元（二零一六年：港幣6.27億元）之比率為2.7倍（二零一六年：0.01倍）。

管理層討論及分析

財務回顧 (續)

借款及抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款情況及其償還期狀況載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行借款償還期：		
一年內	412,398	1,733,333
於第二年內	574,460	915,854
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	11,264	1,532,391
須於報告期末一年內償還並包括按要求還款條款之銀行借款	259,176	268,590
	1,257,298	4,450,168
其他借款償還期：		
一年內	1,745,908	1,308,131
於第二年內	-	1,859,226
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,803,354	-
	3,549,262	3,167,357
	4,806,560	7,617,525

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

上述借款按貨幣種類分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
人民幣	4,472,905	7,273,166
港幣	158,605	159,896
美元	175,050	184,463
	4,806,560	7,617,525

- (a) 銀行及其他借款之利率乃按正常商業條款釐定。
- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值約為港幣1.89億元（二零一六年：港幣2.02億元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團合計約港幣2.61億元（二零一六年：港幣3.71億元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣36.23億元（二零一六年：港幣18.15億元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣0.9億元（二零一六年：港幣1.78億元）之若干已竣工待售物業；
 - (v) 本集團於二零一六年三月三十一日賬面總值為港幣1.97億元之若干按金；

管理層討論及分析

財務回顧 (續)

借款及抵押 (續)

- (b) 於二零一七年三月三十一日，本集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：(續)
- (vi) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；
 - (vii) 本集團分別於兩間(二零一六年：三間)物業相關附屬公司的70%及100%(二零一六年：100%)之股權；
 - (viii) 本集團於一間聯營公司之30%(二零一六年：無)股權；及
 - (ix) 本集團於一間物業相關實體之12%(二零一六年：無)股權，其於綜合財務狀況表列為可供出售投資。

匯率波動之風險

本集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。人民幣兌港幣及美元之匯率儘管近期出現緩慢貶值，但於過往數年較為穩定，且本集團之營運將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)均位處於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值(該等銀行及其他借款佔本集團借款總額10%以下)外，本集團大部份負債亦以人民幣計值。因此，本公司董事(「董事」)不預期於可見之將來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。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為港幣28.28億元(二零一六年：港幣29.76億元)。

資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團有收購與物業相關之附屬公司有關之資本承擔港幣34,308,000元(二零一六年：港幣36,553,000元)，為已訂約但未撥備。

財務回顧 (續)

重大收購及出售事項

- (a) 於二零一六年八月三日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意轉讓天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園房地產」，本公司之全資附屬公司，為擁有一級土地開發項目作為其主要資產之從事物業發展的公司）之70%股權予獨立第三方，總代價為人民幣8.75億元（相等於約港幣10.294億元）。該出售事項已於截至二零一七年三月三十一日止年度完成，而天津和諧家園房地產於完成該出售事項後成為本公司的聯營公司。
- (b) 於二零一六年十二月十六日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售而獨立第三方有條件同意購買昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「昆山富智」，本公司之全資附屬公司，持有一間中國物業公司97.63%股權）之全部股權，總代價約為人民幣35.891億元（相等於約港幣40.42735億元）。完成須待達成若干先決條件後，方可作實，該出售事項預期將自報告期末起未來十二個月內完成，而於該出售事項完成後本集團將不再對昆山富智擁有控制權。

除以上所述者外，截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團未進行任何重大收購或任何附屬公司之其他重大出售。

報告期後事件

- (a) 於二零一七年四月十二日，本集團已完成所有相關審批手續，已收購恒祥房地產開發有限公司（「恒祥房地產」）81%之股權，恒祥房地產為一間於中國黑龍江省東南部擁有發展項目之從事物業發展的公司。收購事項完成後，本集團有權委任恒祥房地產董事會五分之四之董事，並已獲得其控制權。經計及現有的4%股權後，本集團已擁有恒祥房地產85%之股權及因此於完成後恒祥房地產已成為本公司之附屬公司。
- (b) 於二零一七年四月二十五日，建議出售昆山富智已由股東於股東特別大會上批准。然而，若干先決條件仍未達成。截至本年報日期，建議出售昆山富智尚未完成。
- (c) 於二零一七年六月二十二日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售而獨立第三方同意購買廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）之80%股權，總代價為人民幣8,000萬元。廣州海涌為本公司之全資附屬公司，其已同意根據框架協議取得一項廣州重建項目的開發權（有關詳情仍未落實，亦未經有關各方及有關政府機構批准）。於該出售事項完成後，廣州海涌將成為本公司之聯營公司。

管理層討論及分析

財務回顧 (續)

報告期後事件 (續)

除以上所述者外，截至本報告日期，董事會概無授權任何其他重大收購或出售計劃。

僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團在中國及香港擁有約210名僱員（二零一六年：約900名僱員）。僱員人數的大幅下降乃歸因於年內物業管理業務之出售。截至二零一七年三月三十一日止年度的有關僱員成本（包括董事酬金）約為港幣7,600萬元（二零一六年：港幣8,500萬元）。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之慣例。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

遵守相關法律及規例

據董事會所知悉，本集團已遵守對本集團業務及經營有重大影響的相關法律及規例的重大方面。於回顧年度內，本集團並無重大違反或未有遵守適用之法律及規例的情況。

與僱員、客戶及供應商之關係

本集團瞭解與其僱員、客戶及供應商保持良好關係對達到其短期及長期目標之重要性。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團與其僱員、客戶及供應商之間概無重大糾紛。

環境政策及表現

本集團鼓勵環境保護，並採取措施提高僱員之環保意識。本集團通過鼓勵員工使用電子結單或掃描件，雙面打印及複印以及設立回收箱以減少及處理垃圾等方式落實綠色辦公室常規。為減少溫室氣體排放本集團亦在正常工作時間後關閉閒置燈光及其他辦公室設備。本集團定期檢討其環保實踐以取得進一步提升。

股息

董事會不建議派發截至二零一七年三月三十一日止年度之任何股息（二零一六年：無）。

環境、社會及管治報告

本集團信奉「為客戶創造卓越」這一簡單但有力之企業理念。該理念遠不止於我們交付優質樓宇之核心行業角色。本集團相信，卓越必須全面滿足環境及社會需求，必須以強調有利於個人發展之忠誠、責任及足夠機會之內部企業文化為基礎。本集團自創辦以來已在諸如提供綠色生活服務等領域開展業務計劃，通過發展創造和支持健康之生活方式，向整個社會宣傳綠色健康之生活理想。

本環境、社會及管治報告詳盡介紹了本集團經營理念及企業行為之各個方面，重點介紹了過去一個財政年度環境、社會及管治之發展及成就。第一部分載列本集團為維持一個快樂、健康及積極之員工隊伍所採取之措施，因為員工是我們追求卓越之基礎。第二部分用綠色環保理念及本集團在物業發展項目中付諸實施之方式方法重點介紹我們對環境之貢獻。最後一節介紹各種社區貢獻，包括在發展項目中培育和諧社區及促進整個社會之進步。

打造積極而令人滿意之工作環境

於二零一四年，本集團一直遵守與用工慣例及責任有關之一切相關國家及地方法規。就內部而言，我們確保符合我們所制定之一系列政策及制度；其中包括「員工日常管理制度」，該制度旨在保持全體員工及所進行工作之全面詳細記錄，以及全面之「員工年休假管理制度」。

截至二零一七年三月三十一日，本集團在其業務營運中僱用合共210名員工，該等員工被配置在本集團各經營所在地，即北京、瀋陽、大連、鞍山、武漢、重慶、上海、天津、東莞、佛山、深圳、珠海及香港。員工年齡介於18至60歲，包括128名男性員工及82名女性員工。員工流失率約為49%，高於本行業平均水平。（原因為出售本集團旗下物業管理公司股權後，在冊的保安、保潔等人員與我司終止僱傭關係）

根據以上所列數字，本集團內男女員工比例約為61：39。男性員工較多乃由於依市場慣例，擔任本集團建設工程現場工程管理人員之僱員多為男性。本集團將繼續努力改善男性員工佔比較高之附屬公司之狀況，令彼等之性別比例更為均衡，譬如採用新技術減少若干工種之實際需求及使有關工作適合更廣泛的求職者。

環境、社會及管治報告

本集團重視員工，並按照中國勞動法及其他相關法律向彼等支付公平足額之報酬。在釐定不同員工之工資及薪金水平時，本集團會考慮員工的資歷、相關經驗、績效考核、學歷和專業資格以及將擔任職務之工作性質和責任要求等因素。薪酬設定乃根據行業標準因地制宜地作出。

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，並就處理不滿情緒制定明確程序。此外，我們設有管理層與員工之間進行直接溝通之特殊郵箱；相關書面溝通會經每季度召開的管理層／員工內部圓桌會議進行補充，管理層會在會議上認真聽取及考慮員工之意見及建議。

本集團深知，在工作時間之外為員工提供保健、運動和休閒活動之機會，是保持彼等積極快樂之良好方法。為此，本集團安排專項資金，分發予若干員工委員會用於籃球、游泳、羽毛球和瑜伽等體育活動之開支，亦就運動及休閒娛樂活動提供休憩區及運動設備及設施（諸如跑步機、循環機及其他運動器材等）。本集團亦會不時組織員工進行觀光休閒旅遊。

我們向員工提供之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、節日福利及長期服務金。本集團對員工幸福及整體福利之投入是長期性工作，並於過往榮獲「二零零七年—二零零八年中國最佳僱主」獎而得到認可。



北京辦事處觀光活動



重慶辦事處春遊

員工保護

本集團嚴格執行與行業有關之健康和安全管理法規，並擁有健全之安全記錄。本集團已制定並採納其「安全文明管理作業指引」，這一套全面的安全指引及程序已在經營活動之各個領域中貫徹實施。該等指引為新員工培訓項目之一部分，現有員工可通過持續在崗培訓及局域網通告定期查閱其內容。

本集團設有其安全文明管理部門，該部門負責頒布及檢查實施該等指引。該部門亦會組織諸如消防和消防安全演練、安全、應急處置方案、作業操作程序方面之定期培訓。

本集團認為，始終保持員工最佳健康狀態符合本集團以及員工之最佳利益，為此，本集團為員工提供免費年度體檢。

個人發展機會

本集團認為，最好的員工是那些願為本公司的最佳利益而忠誠服務並希望持續拓寬自身知識、提升自我技能的人員，因此制定旨在實現該等目標之員工培訓制度，其中就包括「培訓管理制度」及「員工職業發展體系管理制度」。我們通過公司通訊及在線通知予以廣泛宣傳技能提升及培訓機會。

我們每年會針對不同類別管理人員實施三項特別培訓計劃。金鷹計劃系列培訓面向所有高級管理人員開設一系列培訓課程；側重於戰略和市場營銷及運營管理，以提高組織效率並提升領導技能。本集團之雄鷹計劃系列培訓面向所有中層管理人員提供一系列培訓課程，以提高彼等之綜合管理能力。雛鷹計劃系列培訓強調職業思維、提升職業技能及強化企業文化，透過培訓項目為中低層管理人員、畢業生及其他初級人員提供培訓。

環境和諧

本集團之發展理念乃圍繞可持續、綠色生活及環境保護進行。本集團在決策過程中會尤其注意其活動對環境之影響，且一直以來重視可提高環境和諧程度之創新措施。從開始起，本集團即會確保嚴格全面遵守其經營所在司法權區有關環保問題之相關法律法規。

環境、社會及管治報告

本公司為首批進入內地房地產市場之香港企業之一，從一開始就提出創新「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項目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。

《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」，即社區綠色產品體系、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。該四大體系本身由20個子系統、10項核心技術及60項應用技術構成。支持工具包括《沿海健康住宅技術數據庫》及「沿海綠色家園集團住宅綠色計算器」。



上海水都南岸發展項目之綠色生活區域



沿海健康住宅發展項目—東莞麗水佳園

環境、社會及管治報告

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發展項目載於下表。

四大體系	沿海健康住宅技術體系架構			
	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 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）	環境友好型建築材料、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。於二零一零年，本集團武漢賽洛城獲聯合國友好理事會評為「全球人居環境示範社區」。其後，其「土壤源熱泵空調系統應用」於二零一一年獲認定為「武漢市可再生能源建築應用示範項目」，武漢賽洛城第五期於二零一二年獲國家住建部頒發「二星級綠色建築設計標識證書」。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，本集團所做努力獲得眾多積極之媒體報導。外部認證及認可並非本集團為綠色生活理念做出之唯一標誌。對居住於本集團所開發的房屋之業主進行之調查顯示，本集團發展項目所提供之健康生活方面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。本集團正加大研發力度，開發新的、更好的健康住宅技術，並希望開展國際合作以此傳播本集團的健康理念，同時對綠色健康居住進行進一步研究。

保障總體客戶滿意度

為確保密切瞭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、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，經過約多年運行，現已實現線上與線下服務方面之完美結合。

構建社區，支持社會

本集團核心任務之一為創建和諧、可持續之健康社區。因此，本集團力爭構建強大鏈接：不僅在其開發之社區內，亦會將其網絡拓展至中國其他城市。

本集團將主要致力於為位於其所開發項目內的當地社區貢獻健康及福利。本集團相信，構建健康、具支持性的當地社區乃維持一個穩定、繁榮社會之至關重要之基石。

本集團充分借助自有客戶服務力量及各項目物業管理力量，與社區住戶搭建暢通高效的溝通機制，據此得以深入瞭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，與住戶維持社區夥伴關係。

本集團積極響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、鞍山等城市項目的開發過程中，均有參與當地住房保障體系的建設。譬如，為解決北京市海澱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項目3,106套限價房正式接受轄區家庭購買申請，另外，作為北京市住建委的公租房自住房專項分配試點，北京灣項目拿出不少於30%的房源、約780套房源，面向符合條件非京籍無房家庭出售。

本集團的每個項目服務辦公室均會根據其管理之住宅社區項目按季度組織社區文化活動。本集團北京賽洛城成立之「夕陽紅藝術團」即為此類計劃之典範。「夕陽紅藝術團」於二零零八年成立，是主要由中老年業主組成之藝術表演團體。多年來，該藝術團對社區文化生活起到了積極正面之作用。為支持該等極具才華之老藝術家，本集團不僅向彼等提供排練場地及表演舞台，亦為彼等置辦表演服裝，幫助彼等拓寬其角色及表演範圍。

環境、社會及管治報告

各開發項目之管理層團隊亦獲鼓勵主動改善當地居民之社區生活。譬如，各項目獲提供資源，讓社區住戶參加中國傳統節日活動－為社區內有才藝的業主提供一方展示自我的平台；亦就各專案舉辦業主座談會－幫助物業公司與業主更瞭解彼此，促進物業提高自身服務，增加業主之間的鄰里情感。

本集團自成立起即將社會責任作為其營運之核心價值。在過去二十六年裡，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、中國婦女發展基金「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「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「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。

本企業管治報告（「企管報告」）提呈本集團截至二零一七年三月三十一日止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。本公司於年內持續採納及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）包含之守則條文，惟下文所概述之偏離除外：

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

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年五月二十六日舉行之本公司之股東特別大會（「股東特別大會」），三名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年十月十九日舉行之股東特別大會，兩名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一七年四月二十五日舉行之股東特別大會以及一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一六年九月十二日舉行之本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）。由於有其他重要事務在身，兩位非執行董事未能出席本公司於二零一六年九月十二日舉行之股東週年大會以及本公司分別於二零一六年五月二十六日、二零一六年十月十九日及二零一七年四月二十五日舉行之股東特別大會。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之標準。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認於截至二零一七年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則之規定。

企業管治報告

董事會

(a) 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組成。以下為於企管期間在任之董事：

執行董事

江鳴先生 (主席及董事總經理)

蔡少斌先生

(於二零一七年三月二十日辭任)

李靈博士

(於二零一七年三月二十日獲委任)

陶林先生

王紅梅女士

(於二零一六年六月一日辭任)

夏向龍先生

(於二零一六年六月一日獲委任)

非執行董事

戴敬明博士

陸繼強先生

獨立非執行董事

陳嘯天先生

(於二零一六年九月十二日退任)

黃西華先生

(於二零一六年六月一日獲委任)

黃繼昌先生

楊建剛先生

董事之簡歷詳情載於本年報第57至59頁。據本公司所深知，董事間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大關係）。董事名單及彼等之角色及職能可於聯交所及本公司網站查閱。

董事會成員具備經營本集團業務所需之各種技能及經驗。本公司之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。彼等於董事會能有效地履行其職責及職能方面提供強大的支持。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。

董事會 (續)

(a) 董事會之組成 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，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至少三分之一）之規定。

(b) 委任及重選董事

根據本公司之公司細則（「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。各董事透過委任函／服務合約獲得委任，當中載列有關其委任之主要條款。

獨立非執行董事之委任乃遵守上市規則第3.13條所列有關評估獨立性的指引。截至本年報日期，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。

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個股東大會為止，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直至本公司下屆股東週年大會為止，惟之後符合資格重選連任。所有董事須至少每三年輪值退任，惟退任董事符合資格重選連任。另外，於各股東週年大會上，當時至少三分之一董事須輪值退任，惟符合資格重選連任。

全體執行董事已訂立為期三年的服務合約。全體非執行董事及獨立非執行董事之任期訂明為不多於三年。

企業管治報告

董事會 (續)

(c) 董事責任及向其作出之協助

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（如發行本公司之債券及股份等）、審閱本集團之財務表現及評核高級管理層之表現及薪酬。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。

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操守守則手冊；及
- 檢討本公司是否遵從企業管治報告所載之企管守則及披露。

高級管理層（「高級管理層」）獲授權進行本公司之日常管理、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），負責帶領主要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業務。高級管理層及主要行政人員定期會面，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我們的需求。

董事會 (續)

(c) 董事責任及向其作出之協助 (續)

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之表現及資料。董事可於其認為有需要時獨立接觸管理層索取資料。

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管守則規定提出之法律行動。年內，並無對董事及行政人員提出索償。

(d) 董事會會議及股東大會

董事會每年至少召開四次例會，約為每季舉行一次，並於必要時召開額外會議。於企管期間，董事會已召開六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。大部分董事均會親身或以其他電子通訊方式積極參與該等董事會會議。董事會會議及股東大會之出席情況載於第43頁之表格。

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。

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會議議程。其他董事會及委員會會議通常給予合理通知。本公司之公司秘書（「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。董事會會議記錄均由公司秘書保管，並可供任何董事自由查閱。

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

倘董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會釐定為重大的利益衝突，有關事項將以實體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。

企業管治報告

董事會 (續)

(d) 董事會會議及股東大會 (續)

於企管期間，個別董事於董事會會議及股東特別大會之出席情況列於下表：

董事會	董事會會議	例會舉行次數／出席次數			
		於二零一六年 九月十二日 舉行之股東 週年大會	於二零一六年 五月二十六日 舉行之股東 特別大會	於二零一六年 十月十九日 舉行之股東 特別大會	於二零一七年 四月二十五日 舉行之股東 特別大會
執行董事					
江鳴先生 (董事會主席)	6/2	1/0	1/0	1/0	1/0
蔡少斌先生 (附註i)	4/1	1/0	1/0	1/0	-
李霆博士 (附註ii)	2/2	-	-	-	1/0
陶林先生	6/3	1/0	1/0	1/0	1/0
王紅梅女士 (附註iii)	-	-	1/1	-	-
夏向龍先生 (附註iv)	6/5	1/1	-	1/1	1/1
非執行董事					
戴敬明博士	6/0	1/0	1/0	1/0	1/0
陸繼強先生	6/1	1/0	1/0	1/0	1/0
獨立非執行董事					
陳嘯天先生 (附註v)	2/0	1/1	1/0	-	-
黃西華先生 (附註iv)	6/5	1/1	-	1/0	1/0
黃繼昌先生	6/5	1/1	1/1	1/0	1/1
楊建剛先生	6/2	1/0	1/1	1/0	1/0

附註：

- (i) 於二零一七年三月二十日蔡少斌先生辭任前，僅召開4次董事會會議。
- (ii) 於二零一七年三月二十日李霆博士獲委任後，僅召開2次董事會會議。
- (iii) 於二零一六年六月一日王紅梅女士辭任前，概無召開董事會會議。
- (iv) 夏向龍先生及黃西華先生於二零一六年六月一日分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事。
- (v) 於二零一六年九月十二日陳嘯天先生退任前，僅召開2次董事會會議。

董事會 (續)

(e) 董事持續專業發展

本公司將為每名首次獲委任之新董事提供一套全面、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。本公司將於必要時安排提供持續之簡報及專業發展予董事。

董事委員會

董事會下設四個董事會委員會，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。

董事會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。

(a) 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立。於企管期間之出席記錄載列如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
執行董事	
江鳴先生 (提名委員會主席)	1/1
獨立非執行董事	
陳嘯天先生 (附註i)	-
黃西華先生 (附註ii)	1/1
黃繼昌先生	1/1

附註：

- (i) 於二零一六年九月十二日陳嘯天先生退任前，概無召開提名委員會會議。
- (ii) 黃西華先生於二零一六年六月一日獲委任為提名委員會成員。

企業管治報告

董事委員會 (續)

(a) 提名委員會 (續)

書面職權範圍載列之主要職責為對董事會之架構、規模及組成進行檢討，就董事會多元化政策而言，為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、重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

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至董事會多元化之方法，以確保董事會具備本公司業務適當所需之技巧、經驗及多元化觀點與角度。甄選候選人將按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，提名委員會曾舉行一次會議，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。提名委員會推薦董事會委任夏向龍先生及李靈博士為執行董事以分別填補因王紅梅女士及蔡少斌先生於二零一六年六月及二零一七年三月辭任執行董事後產生之空缺。

提名委員會亦於二零一六年六月推薦董事會委任黃西華先生擔任獨立非執行董事（作為現有董事會之新增成員）。

董事委員會 (續)**(b) 薪酬委員會**

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。於企管期間之出席記錄載列如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
獨立非執行董事	
楊建剛先生 (薪酬委員會主席)	1/1
黃繼昌先生	1/1
執行董事	
江鳴先生	1/1

書面職權範圍載列之主要職責為就董事及管理層之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並審閱及釐定全體執行董事及理層之具體薪酬待遇。薪酬委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

於企管期間，本公司曾舉行一次薪酬委員會會議，主要旨在審閱董事及管理層之薪酬政策及結構。董事及管理層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。

執行董事及管理層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、與表現掛鈎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11。

企業管治報告

董事委員會 (續)

(c) 審核委員會

審核委員會於一九九九年八月成立。於企管期間之出席記錄載列如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
獨立非執行董事	
黃西華先生 (審核委員會主席) (附註i)	2/2
陳嘯天先生 (附註ii)	—
黃繼昌先生	2/2
楊建剛先生	2/1

附註：

- (i) 黃西華先生於二零一六年六月一日獲委任為審核委員會成員並於二零一六年九月十二日獲調任為審核委員會主席。
- (ii) 於二零一六年九月十二日陳嘯天先生退任前，概無舉行審核委員會會議。

書面職權範圍載列之主要職責為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。審核委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

審核委員會於企管期間已舉行兩次會議及進行之主要工作概述如下：

- (i) 審閱本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期綜合財務報表及截至二零一七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之業績公佈草擬本；
- (ii) 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；

董事委員會 (續)

(c) 審核委員會 (續)

- (iii) 與管理層共同檢討本集團之風險管理及內部監控系統，包括審閱本集團內部審計人員之工作；
- (iv) 審閱本公司之企業管治政策及常規，遵守法律法規及操守守則，並向董事會提供建議；
- (v) 審閱及監督董事之培訓及持續專業發展；
- (vi) 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內作出披露的情況；
- (vii) 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
- (viii) 審議及考慮外聘核數師之審計費用。

(d) 投資委員會

投資委員會於二零零七年四月成立。於企管期間之出席記錄載列如下：

	會議舉行次數／ 出席次數
執行董事	
陶林先生 (投資委員會主席)	4/4
蔡少斌先生 (附註i)	3/3
李靈博士 (附註ii)	1/1
王紅梅女士 (附註iii)	1/1
夏向龍先生 (附註iv)	3/3

附註：

- (i) 於二零一七年三月二十日蔡少斌先生辭任前，僅舉行3次投資委員會會議。
- (ii) 於二零一七年三月二十日李靈博士獲委任後，僅舉行1次投資委員會會議。
- (iii) 於二零一六年六月一日王紅梅女士辭任前，僅舉行1次投資委員會會議。
- (iv) 於二零一六年六月一日夏向龍先生獲委任後，僅舉行3次投資委員會會議。

企業管治報告

董事委員會 (續)

(d) 投資委員會 (續)

書面職權範圍載列之主要職責為審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時授權之範圍內批准及進行該等投資。

於企管期間，投資委員會曾舉行四次會議，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

(a) 綜合財務報表之責任

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報及中期報告、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。於編製截至二零一七年三月三十一日止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69及75頁。

(b) 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。

風險管治架構

董事會持續監控本公司風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會進行的檢討（包括內部及外部核數師進行的相關工作）評估風險管理及內部監控系統的有效性。於企管期間，董事會檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性並確認董事會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。

在高級管理層的帶領下，各營運單位作為該系統的第一道防線，負責於經營層面實施和監督風險管理及內部監控程序並迅速處理相關風險事宜。

問責與審核 (續)

(b) 風險管理及內部監控 (續)

風險管治架構 (續)

高級管理層為該系統的第二道防線，負責設計、實施及監察本集團的風險管理和內部監控系統，以達致維持有效用及有效率的運作、提供可靠的財務資料及遵守適用法律、法規及規則的目標。該等系統旨在管理而非消除導致未能達至業務目標的風險，故對重大錯報或虧損僅提供一個合理而非絕對的保證。

內部審計部門為該系統的第三道防線。於企管期間，內部審計部門定期輪流對本集團各營運單位及功能作內部審計。內部審計程序包括對本集團在財務、營運、合規及風險管理功能之主要內部監控程序進行檢討及／或測試及對本公司之會計及財務申報職能部門之資源之充足性、員工之資歷及經驗進行檢討。審計結果及建議已向審核委員會主席及高級管理層報告，藉此不斷改善與整固本集團之內部監控系統。

風險管理程序

風險管理程序已融入日常運作中，且為一項涉及從董事會至個體員工均有參與的持續性程序。

直接監察彼等各自程序的各營運單位，負責於考慮包括經濟、政治、社會、環境、新訂或更新的本集團策略、新規定等因素後進行風險識別。

風險識別由高級管理層評估，並根據彼等出現的可能性及其對本集團的影響的嚴重性進行排序。高級管理層負責就該等被認為並不重大的風險制定行動方案。

監察乃風險管理制度的重要部分，以確保識別風險，並及時通知負責採取糾正措施的人士及董事會（如適當）。

內部審核部門編製風險管理報告，至少每半年檢視重大企業及業務層面風險及其行動計劃，並呈交至審核委員會以向董事會報告。日常主要風險若出現重大變化會即時處理及向高級管理層匯報。

企業管治報告

問責與審核(續)

(b) 風險管理及內部監控(續)

其他控制及管理

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以及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。

內幕信息政策

本集團已採取適當程序及措施，以確保符合香港法例第571章證券及期貨條例。這些措施包括提高本集團內幕信息的保密意識、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。

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產生不利影響。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運作造成影響的事宜，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。

問責與審核(續)

(b) 風險管理及內部監控(續)

主要風險及不確定因素(續)

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得性。

人力資源風險

本集團於中國東北部或二線城市開發項目的滲透率不斷上升，導致招聘、發展或挽留具適當能力及工作經驗的員工以支持本集團的業務營運出現困難。為降低有關風險而採取的控制措施如下：

- 定期審閱員工薪酬福利的競爭性；
- 發展人才規劃，以滿足本集團業務策略之人力資源需求；及
- 為員工提供舒適的工作環境及氛圍，以激發彼等的創造力及生產能力。

財務風險

若干財務風險及不確定因素載於本年報綜合財務報表附註4、40及41。

企業管治報告

問責與審核 (續)

(c) 核數師酬金

於截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行向本集團提供下列服務，而就此收取之費用載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審計服務	3,450
非審計服務－其他服務	1,318
總計	4,768

(d) 公司秘書

鄭榮波先生為公司秘書，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。

股東通訊及投資者關係

本公司已建立及維持多種與本公司股東通訊的渠道，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特別大會、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。

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）以及外部核數師亦獲邀出席並於股東大會回答提問。

股東通訊及投資者關係 (續)

股東查詢

股東可將其有關持股量、股份過戶、登記及派付股息之查詢發送至本公司香港股份過戶登記分處。股東其他查詢可發送至本年報「公司資料」一節所載的本公司總辦事處及主要營業地點，收件人為公司秘書。

投資者關係

投資關係團隊負責與本公司投資者交流並改善與其關係。投資者之查詢會及時得到處理。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站，當中登載本公司業務發展及營運之最新資訊、於聯交所刊發之董事名單與其角色及職能、組織章程文件、董事會及其委員會職權範圍、企業管治常規、公佈、通函及報告及其他訊息。本公司網站上的資訊將不時更新。

財務日誌

事件	日期
二零一六至一七年中中期業績公佈	二零一六年十一月二十五日
二零一六至一七年全年業績公佈	二零一七年六月二十九日
派發二零一六至一七年年報	二零一七年七月二十八日
暫停辦理股份過戶登記—股東週年大會	二零一七年九月十二至十五日 (包括首尾兩日)
二零一七年股東週年大會	二零一七年九月十五日

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。截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件概無變化。

企業管治報告

股東權利

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

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或本公司註冊辦事處發出書面要求,要求董事會根據公司法第74條召開股東特別大會,以處理有關要求中指明之任何事項。根據公司細則第58條,該大會應於遞呈相關要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內,董事會未有召開該大會,則遞呈要求人士可自發根據公司法第74(3)條之規定召開大會。

要求召開股東特別大會的書面要求可送達本年報「公司資料」一節所載的本公司總辦事處及主要營業地點,收件人為公司秘書。

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」一節所載的本公司總辦事處及主要營業地點,收件人為公司秘書。

在上述公司法條文之規限下,在佔總投票權不少於二十分之一之股東或100名股東提出書面要求時(除本公司另有議決者外,費用由遞呈要求人士承擔),本公司須向股東發出可能於該次會議上適當動議或擬於該次會議上動議之任何決議案之通告及相關聲明。

提名候選董事之程序

根據公司細則第86(1)條，股東有權根據公司細則第87條於股東週年大會上或按照公司細則第88條所載之規定於任何股東特別大會上選舉任何人士為董事。股東須於寄發會議通知翌日起計七天內（或董事不時釐定及公佈的其他期間）並在任何情況下不遲於有關會議指定日期前七日，向本公司發出一份書面的提名通知。

股東大會通告及「捆綁式」決議案

根據企業管治守則守則條文第E.1.3條，本公司將於股東週年大會召開前至少足20個營業日向股東發送會議通告及於所有其他股東大會召開前至少足10個營業日向股東發送會議通告。

每項重大事項（包括選舉個人董事）將於股東大會上以獨立決議案提呈。倘捆綁式決議案不可避免，本公司須於會議通告中解釋原因及實質意涵。

按股數投票

於股東大會上要求就決議案進行按股數投票表決之股東權利及程序，載於本公司之公司細則。根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，所有於本公司股東大會上進行投票表決之決議案必須以按股數投票方式進行。

投票表決程序之詳情將載於各會議召開前寄發予股東之通函內。大會主席須確保就進行投票之詳細程序提供說明並解答股東有關投票表決之任何疑問。

每次股東大會後，投票結果將以上市規則第13.39(5)條所規定之方式於聯交所及本公司網站刊登。

董事簡歷

執行董事

江鳴先生，五十九歲，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三十三年經驗。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。

陶林先生，五十九歲，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。彼亦為董事會投資委員會主席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。陶先生畢業於北京信息工程學院，並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二十九年經驗。彼主要負責本集團之投資規劃及投資管理。陶先生曾為上海豐華（集團）股份有限公司（「上海豐華」）（為上海證券交易所之上市公司及本集團前聯營公司）之前董事。在一九九一年加入本集團前，陶先生曾在中國一家軟件開發公司擔任經營主任。

夏向龍先生，四十七歲，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。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。

執行董事 (續)

李霆博士，四十一歲，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。

非執行董事

陸繼強先生，四十六歲，自二零一二年七月二十日起擔任本公司之非執行董事。陸先生持有北京大學法學院民商法碩士學位。彼於企業經營管理、法律事務、合規及風險管控方面擁有豐富經驗。彼現任深業集團有限公司(「深業集團」)董事會秘書處總經理及深圳控股有限公司(「深圳控股」)(0604.HK)法務總監。彼亦為中國執業律師以及中國國際經濟貿易仲裁委員會(CIETAC)、深圳國際仲裁院及上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。在此之前，他曾於一九九六年至二零零三年分別擔任招商局國際有限公司之法律顧問及招商局集團法律事務室高級主任，負責企業管治、合規、併購及資產重組等事宜。

戴敬明博士，五十二歲，自二零一二年七月二十日起擔任本公司之非執行董事。戴博士於一九八六年畢業於中國華中農業大學農業機械系，獲工學學位，並於一九九二年畢業於中南財經政法大學，獲經濟學碩士學位。彼亦於一九九八年獲得中國財務部財政科學研究所頒發之經濟學博士學位。戴博士於企業投融資及財務管理方面擁有豐富經驗。彼於一九九八年加入深業集團，分別擔任行政辦公室部門、審計部及風險管理部門總經理。彼現為會計師以及深業集團及深圳控股計劃財務部總經理。在此之前，戴博士於一九九二年至一九九四年曾任職於湖北省農業機械總公司及中國農業銀行武漢市分行。

董事簡歷

獨立非執行董事

黃繼昌先生，五十五歲，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，彼現時於香港執業為執業會計師。

楊建剛先生，五十一歲，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。彼現為錦天城（深圳）律師事務所之高級合夥人。於加入錦天城（深圳）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。

黃西華先生，五十九歲，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。

董事會謹將其截至二零一七年三月三十一日止年度之報告書連同經審核綜合財務報表送呈台覽。

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、項目管理以及項目投資服務。本公司附屬公司的主要業務及詳情載於綜合財務報表附註44。

本集團按經營分部分析的收入及分部業績載於綜合財務報表附註5。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團終止經營物業管理服務業務。

業務審視

就《香港公司條例》（香港法例第622章）附表5指定本集團就業務中活動而進行之討論和分析，包括本集團業務之中肯審視、本集團所面對主要風險及不明朗因素之描述、自財政年度結束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表示、運用財務關鍵表現指標進行的分析、環境政策和表現及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例的討論，及本集團與其僱員、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，已載於本年報第1至56頁的前述章節之中。此前述章節乃本報告之一部分。

業績及分派

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財政狀況已載列於綜合財務報表第69至179頁。

董事會建議不派付截至二零一七年三月三十一日止年度之任何股息。

財務摘要

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4至第5頁。該概要並非經審核財務報表之組成部分。

董事會報告

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內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註16及17。有關本集團投資物業之進一步詳情載於本年報第180至186頁。

發展中物業

本集團之發展中物業於本年度內之變動詳情已載列於綜合財務報表附註23。有關本集團發展中物業之進一步詳情載於本年報第185至186頁。

股本

本公司於本年度已發行股份之詳情載列於綜合財務報表附註32。

儲備

本公司及本集團儲備於本年度內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註43及綜合權益變動表。

可分派之儲備

於二零一七年三月三十一日，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共有港幣2,437,379,000元。此外，本公司於二零一七年三月三十一日之股份溢價賬內之港幣1,336,094,000元結存，可按繳足紅股之方式分派。

股票掛鉤協議

除於綜合財務報表附註34所披露者外，本公司概無於年內訂立或年度結束後仍存續的股票掛鉤協議將或可能導致本公司發行股份或規定本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議。

優先認股權

公司細則或百慕達（本公司註冊成立所在之司法權區）法例均無有關優先認股權之條款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二零一七年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事

於本年度及直至本報告日期，董事為：

執行董事：

江鳴先生（主席兼董事總經理）

蔡少斌先生

（於二零一七年三月二十日辭任）

李霆博士

（於二零一七年三月二十日獲委任）

陶林先生

王紅梅女士

（於二零一六年六月一日辭任）

夏向龍先生

（於二零一六年六月一日獲委任）

非執行董事

戴敬明博士

陸繼強先生

獨立非執行董事

陳嘯天先生

（於二零一六年九月十二日退任）

黃西華先生

（於二零一六年六月一日獲委任）

黃繼昌先生

楊建剛先生

董事會報告

董事(續)

現任董事之簡歷詳情已載列於年報第57至59頁。

由於陳嘯天先生擬投入更多時間處理私人事務，彼於二零一六年九月十二日舉行的股東週年大會結束後並無重選連任，並退任董事會職務。

根據公司細則第86(2)條，李霆博士將任職至應屆股東週年大會舉行日期，彼符合資格並願意重選連任。

根據公司細則第87(1)條，陶林先生、黃繼昌先生及戴敬明博士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。

本公司已取得黃繼昌先生、楊建剛先生及黃西華先生各自之年度獨立性確認書。截至本報告日期，本公司仍認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約

江鳴先生及陶林先生、夏向龍先生及李霆博士各自已與本公司訂立為期三年的服務合約，分別於二零一八年九月二十九日、二零一九年五月三十一日及二零二零年三月十九日屆滿，其後將繼續生效直至其中一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止合約，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。

除非由服務合約之任何一方所終止(須以不少於一個月時間提前通知)，否則各非執行董事與本公司訂立之為期一年之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。

獨立非執行董事各自已與本公司訂立委聘書，受聘期由委聘之日起計為期一年，除非由任何一方所終止(須以不少於一個月時間提前通知)，否則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及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(法例規定之補償除外)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。

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年內生效且於本報告日期仍然生效。

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

管理合約

年內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。

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42內。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。

董事於交易、安排或合約之重大權益

除於綜合財務報表附註42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年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

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一七年三月三十一日，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司之股份及相關股份之權益

(i) 持有本公司普通股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有之股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
江鳴先生	透過受控制法團	1,531,261,978 (附註)	36.58%
夏向龍先生	直接實益擁有	992,000	0.02%

附註：1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited（「CIH」）（本公司之主要股東）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%、陶林先生持有5.38%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之約36.58%。

(ii) 董事於本公司之購股權權益已於綜合財務報表附註34作獨立披露。

董事於股份、相關股份及債券之權益 (續)

(B) 於本公司相聯法團之股份權益

持有CIH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	透過受控制法團	21.42%
陶林先生	538	直接實益擁有	5.38%

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，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。

(C) 董事購買股份或債券之權利

除上文及綜合財務報表附註34所披露者外，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概未訂立董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購入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股份及相關股份之權益

除於上文「董事於股份、相關股份及債券之權益」中所披露CIH之權益外，於二零一七年三月三十一日，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（附註）	1,531,261,978 (L) – (S)	36.58%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L) – (S)	15.08%

L：好倉

S：淡倉

附註：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，於二零一七年三月三十一日，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根據證券及期貨條例第336條須予存置之股東登記冊記錄之或須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要客戶及供應商

年內，向本集團之五大客戶所作之銷售及向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%。

董事、其緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司股本多於5%）在本集團五大客戶及供應商中概無擁有任何權益。

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，於本年報日期，已確定有足夠公眾持股量，其至少佔本公司已發行股份25%。

企業管治

本公司之企業管治常規之詳情載列於年報第38至56頁之企業管治報告。

核數師

截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審計，而一項續聘德勤•關黃陳方會計師行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，二零一七年六月二十九日

Deloitte.**德勤**

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76至179頁所載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二零一七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入表、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(包括主要會計政策概要)。

我們認為,本綜合財務報表均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(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財政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》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審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的,我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

發展中物業及已竣工待售物業之減值

我們認為 貴集團發展中物業(「發展中物業」)及已竣工待售物業(「已竣工待售物業」)之減值為關鍵審計事項，原因為在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」)時涉及重大判斷。於二零一七年三月三十一日， 貴集團的發展中物業價值為港幣46.37億元，已竣工待售物業的價值為港幣13.81億元，全部位於中華人民共和國(「中國」)。

誠如綜合財務報表附註4所載， 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。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國現行房地產市場的市況)而定。此外，就釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值，管理層估計發展中物業直至竣工的未來成本時，乃參考根據現有成本數據及過往經驗得出發展中物業估計所需的竣工成本及根據過往經驗及現行市場狀況得出的銷售淨值。根據管理層的評估，截至二零一七年三月三十一日止年度，發展中物業產生的減值虧損為港幣7,400萬元。

我們有關發展中物業及已竣工待售物業減值的執行程序包括：

- 評估管理層就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、物業市場的表現、所採納的重要假設、於估值中應用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屬合理的理由及基準；
- 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銷售淨值的合理性；
- 透過與 貴集團類似竣工項目的實際開發成本作比較，抽樣評估依據過往經驗就完成發展中物業作出的預期未來成本的合理性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

未來收購土地使用權的按金之減值

我們認為 貴集團的未來收購土地使用權的按金之減值為關鍵審計事項，原因為綜合財務報表之結餘屬重大且釐定按金是否應作任何減值涉及管理層的判斷。於二零一七年三月三十一日， 貴集團的就未來收購土地使用權的按金為港幣20.66億元，佔 貴集團總資產的13.5%。

誠如綜合財務報表附註4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，將確認減值虧損。根據管理層的評估，截止二零一七年三月三十一日止年度，就未來收購土地使用權的按金之減值虧損為港幣3.58億元。

我們有關就未來收購土地使用權的按金減值執行的程序包括：

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

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

出售附屬公司之收益的準確性

我們認定該範疇為關鍵會計事項，原因為出售事項於釐定聯營公司30%的保留權益的公允價值及確認出售事項產生的溢利（包括所採納重大假設之合適性）時涉及管理層判斷。於截至二零一七年三月三十一日止年度，貴集團出售天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園房地產」，於中國從事物業發展業務）之70%股權予一名獨立第三方，代價為人民幣8.75億元（相等於港幣9.85億元）。在出售完成後，貴集團已不再控制天津和諧家園房地產但保留對天津和諧家園房地產有重大影響的權力，天津和諧家園房地產成為貴集團的聯營公司。

誠如綜合財務報表附註35所披露，出售附屬公司之收益港幣18.58億元於截至二零一七年三月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表中確認，而於天津和諧家園房地產（「聯營公司」）保留權益30%之公允價值港幣22.64億元在出售事項完成後於綜合財務報表中確認。

於釐定聯營公司30%的保留權益的公允價值及計算出售一間附屬公司之收益時，進行了若干主要假設，包括聯營公司分派股息之時間、於貼現估計未來現金流以達致現值時採用之貼現率，及估值師就聯營公司持有的發展中物業進行的估值。估值視乎若干重要輸入值而定，包括類似物業的近期價格及中國現行房地產市場的市況。

我們有關評估於出售附屬公司之收益的準確性執行的程序包括：

- 審閱出售協議所載條款；
- 評估估值師的水平、能力及目標；
- 參考市場慣例以評估估值方式之合適性；
- 參考聯營公司股息同意分派日期及聯營公司的借款利率，以評估就聯營公司保留權益之釐定公允價值所涉及的主要假設（包括分派聯營公司股息之時間及估值採用之貼現率）；
- 評估估值師所進行的估值所使用的重要輸入值的合理性，包括通過比較可得最新市場數據與計算所用物業價格而得出類似物業的近期市場價格；
- 委聘稅務專家透過使用相關稅務條例以評估交易所涉及的稅金；及
- 檢查出售附屬公司之收益的算術準確性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就物業銷售確認的收入

我們認為就物業銷售確認收入為關鍵審計事項，原因為此筆金額對綜合損益及其他全面收入報表而言屬重大，加上釐定何時為確認銷售物業收入的合適時間涉及管理層判斷。

銷售中國物業所得收入於根據買賣協議將物業交付予買方時，以及待綜合財務報表附註3「收入確認」所披露條件達成時方予確認。誠如綜合財務報表附註6所披露，貴集團就截至二零一七年三月三十一日止年度確認銷售物業收入港幣10.64億元。

我們有關確認銷售物業所得收入執行的程序包括：

- 評估物業交付予買方的管理程序及控制；及
- 評估買賣協議所載條款，以及檢測銷售付款情況，以及取得物業有關竣工證及貴集團向買方發出的交付通知，以抽樣評估物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移予買方。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年度報告書內的所有信息，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審計結論。

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，從而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，我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，則我們須報告該事實。我們就此並無任何報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則」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綜合財務報表屬必要之內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

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。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

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由於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。我們乃按照百慕達公司法第九十條的規定，僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。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發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們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，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 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。

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）

- 對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。如果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，倘有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有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。

從與治理層溝通的事項中，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描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃娟。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年六月二十九日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	6	1,131,348	775,043
銷售成本		(982,164)	(817,456)
毛利(毛損)		149,184	(42,413)
其他收入及收益	7	47,304	71,101
市場推廣及銷售開支		(58,663)	(54,148)
行政費用		(202,850)	(207,217)
其他費用		(653,102)	(206,546)
財務成本	8	(218,346)	(126,814)
應佔聯營公司之(虧損)溢利		(10,961)	3,696
應佔合資企業之溢利(虧損)		2,111	(13,417)
出售附屬公司之收益淨額	35	1,845,900	5,670
除稅前溢利(虧損)		900,577	(570,088)
稅項	9	(176,074)	266,256
來自持續經營業務之本年度溢利(虧損)		724,503	(303,832)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度(虧損)溢利	13	(17,063)	180,547
本年度溢利(虧損)	10	707,440	(123,285)
其他全面(開支)收入			
<i>不可重新分類至損益之項目</i>			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(201,763)	(195,574)
重估樓宇盈餘		-	24,563
重估樓宇產生之遞延稅項列支		-	(6,141)
本年度其他全面開支		(201,763)	(177,152)
本年度全面收入(開支)總額		505,677	(300,437)

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利(虧損)歸屬於本公司擁有人：			
—來自持續經營業務		724,515	(303,815)
—來自已終止經營業務		(17,063)	180,547
本年度溢利(虧損)歸屬於本公司擁有人		707,452	(123,268)
本年度虧損歸屬於非控股權益：			
—來自持續經營業務		(12)	(17)
—來自已終止經營業務		—	—
本年度虧損歸屬於非控股權益		(12)	(17)
		707,440	(123,285)
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		507,984	(298,477)
非控股權益		(2,307)	(1,960)
		505,677	(300,437)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	15		
來自持續經營業務及已終止經營業務 基本及攤薄		16.90	(2.94)
來自持續經營業務 基本及攤薄		17.31	(7.25)

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	226,952	241,596
投資物業	17	205,781	219,250
預付租賃土地款	18	44,087	48,876
因其他借款而致的有抵押存款	22	–	196,698
於聯營公司之權益	20	2,349,141	724,963
於合資企業之權益	19	360,813	382,233
應收聯營公司及合資企業款項	42(b)(iii), (iv)	332,095	233,820
可供出售投資	21	163,133	170,017
總非流動資產		3,682,002	2,217,453
流動資產			
發展中物業	23	4,637,424	9,776,748
已竣工待售物業	24	1,380,756	992,917
應收賬款	25	1,461	2,040
預付款、按金及其他應收款	26	2,759,669	2,968,203
應收聯營公司及合資企業款項	42(b)(ii)	736,767	1,015,834
預付稅項		21,920	94,999
附抵押銀行存款	22	412,214	390,305
現金及銀行結餘	22	942,778	433,535
分類為持作銷售之資產	27	10,892,989 1,121,937	15,674,581 –
總流動資產		12,014,926	15,674,581
流動負債			
應付賬款及應付票據	28	1,063,906	342,753
已收預售物業按金	29	1,488,981	1,472,495
其他應付款及應計負債	30 & 42(b)(v)	2,421,842	3,719,767
欠付本公司主要股東款項	42(b)(i)	27,041	7,948
應付稅金		481,991	363,604
付息之銀行及其他借款	31	2,417,482	3,310,054
分類為持作銷售之負債	27	7,901,243 531,890	9,216,621 –
總流動負債		8,433,133	9,216,621

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
淨流動資產		3,581,793	6,457,960
總資產減流動負債		7,263,795	8,675,413
股本及儲備			
股本	32	418,587	418,587
儲備		4,223,412	3,715,428
本公司擁有人應佔權益		4,641,999	4,134,015
非控股權益		(193)	2,114
權益總額		4,641,806	4,136,129
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	31	2,389,078	4,307,471
遞延稅項負債	33	232,911	231,813
總非流動負債		2,621,989	4,539,284
		7,263,795	8,675,413

董事會於二零一七年六月二十九日批准並授權刊發第76至179頁之綜合財務報表，並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

截至二零一七年三月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控股權益	
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業租賃 重估儲備 港幣千元	匯率波動 儲備 港幣千元	中國 儲備金 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	418,587	1,336,094	37,560	929	58,496	653,634	9,697	22,689	1,894,099	4,431,785	4,781	4,436,566
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(193,631)	-	-	-	(193,631)	(1,943)	(195,574)
出售物業、機器及設備時解除 重估盈餘	16	-	-	-	24,563	-	-	-	(808)	24,563	-	24,563
重估樓宇產生之遞延稅項開支	33	-	-	-	(6,141)	-	-	-	-	(6,141)	-	(6,141)
本年度其他全面收入(開支)	-	-	-	-	19,230	(193,631)	-	-	(808)	(175,209)	(1,943)	(177,152)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,268)	(123,268)	(17)	(123,285)
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	-	19,230	(193,631)	-	-	(124,076)	(298,477)	(1,960)	(300,437)
出售附屬公司之股權	35	-	-	-	-	(3,077)	-	-	3,077	-	-	-
增持附屬公司之權益	-	-	-	707	-	-	-	-	-	707	(707)	-
於二零一六年三月三十一日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	77,726	456,926	9,697	22,689	1,773,100	4,134,015	2,114	4,136,129

綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控股權益	
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業租賃 重估儲備 港幣千元	匯率波動 儲備 港幣千元	中國 儲備金 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(199,468)	-	-	-	(199,468)	(2,295)	(201,763)
出售物業、機器及設備時解除	-	-	-	-	(2,433)	-	-	-	2,433	-	-	-
本年度其他全面(開支)收入	-	-	-	-	(2,433)	(199,468)	-	-	2,433	(199,468)	(2,295)	(201,763)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	707,452	707,452	(12)	707,440
本年度全面開支(開支)收入	-	-	-	-	(2,433)	(199,468)	-	-	709,885	507,984	(2,307)	505,677
出售附屬公司之股權	-	-	-	-	-	90,404	-	-	(90,404)	-	-	-
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(7,238)	7,238	-	-	-
於二零一七年三月三十一日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	75,293	347,862	9,697	15,451	2,389,819	4,641,999	(193)	4,641,806

本公司之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給予第三方所產生之盈餘，減過往年度派付予股東之股息。

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本方面之儲備。

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利(虧損)		883,514	(307,793)
調整項目：			
財務成本		218,346	209,563
應佔聯營公司之虧損(溢利)		10,961	(3,696)
應佔合資企業之(溢利)虧損		(2,111)	13,417
利息收入		(7,515)	(56,951)
折舊		7,210	7,111
預付租賃土地款攤銷		1,480	1,393
出售物業、廠房及設備之收益		(3,531)	(8,950)
就預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損		357,948	179,434
撥回已確認貿易應收賬款的減值虧損		(8,893)	-
就應收賬款確認之減值虧損		3,845	18,040
就發展中物業確認之減值虧損		74,120	78,148
就應收聯營公司款項確認之減值虧損		253,101	-
出售附屬公司收益淨額		(1,825,527)	(328,232)
出售合資企業之收益		-	(998)
聯營公司建築工程收入之未變現溢利	20	-	3,102
營運資金變動前之經營業務現金流量		(37,052)	(196,412)
發展中物業之增加		(1,158,609)	(2,226,412)
已竣工之待售物業之減少		848,816	721,434
應收賬款之減少(增加)		9,436	(312)
預付款、按金及其他應收款之增加		(473,248)	(207,533)
應收一名客戶合約工程款之減少		-	59,169
受限制銀行結餘之減少(增加)減少		(164,509)	337,632
應付賬款及應付票據之增加(減少)		744,642	(873,907)
已收物業預售按金之增加		350,858	503,499
其他應付款及應計費用之(減少)增加		(987,047)	2,067,980
經營(所使用)所得之現金		(866,713)	185,138
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)、 中國預扣稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)		(35,609)	(241,594)
經營活動所使用之淨現金		(902,322)	(56,456)

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資活動產生之現金流量			
增加於一間聯營公司之投資		(352,191)	–
聯營公司及合資企業墊款		(226,531)	(209,641)
向聯營公司及合資企業之還款		311,846	386,752
購置物業、廠房及設備		(5,089)	(12,811)
收購可供出售投資之權益		(3,379)	–
出售附屬公司之所得款	13 & 35	1,005,215	2,981
出售合資企業之所得款		–	23,503
附抵押銀行存款之存放		(25,696)	(223)
附抵押銀行存款之撤回		3,787	1,161,596
出售物業、廠房及設備之所得款		7,705	21,737
收購附屬公司所付按金	26	–	(331,951)
已收利息		7,515	56,951
投資活動產生之淨現金		723,182	1,098,894
融資活動產生之現金流量			
新增銀行及其他借款		4,134,987	4,912,062
償還銀行及其他借款		(3,035,406)	(5,151,191)
已付利息		(506,691)	(659,223)
向本公司主要股東之墊款		19,093	4,000
因其他借款而致的有抵押存款之存放		–	(196,698)
融資活動產生(所使用)之淨現金		611,983	(1,091,050)
現金及現金等值增加(減少)淨額		432,843	(48,612)
年初之現金及現金等值		249,920	322,704
外匯匯率變動影響		(82,972)	(24,172)
年末之現金及現金等值	39	599,791	249,920

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。

由於本公司董事基於公司上市地點而認為港幣乃合適之呈列貨幣，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
- 項目投資服務

本集團之物業管理服務業務已於本年度內終止經營而其建設業務已於去年終止經營。有關詳情載列於附註13。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂本。

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第11號修訂本	收購共同營運權益之會計安排
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

除下文所述者外，於本年度應用的香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

香港會計準則第1號披露計劃之修訂本

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號披露計劃之修訂本。香港會計準則第1號之修訂本作出釐清，倘所披露的資料並不重要，實體毋須提供香港財務報告準則規定的特定披露，同時就綜合及分列資料基礎給予指引。然而，本修訂本重申，倘在符合香港財務報告準則的具體要求下仍不足以令使用財務報表的人士理解特定交易、事件及狀況對實體的財務狀況及財務表現的影響，則實體應考慮提供額外披露。

此外，該等修訂澄清，實體應佔聯營公司及合資企業使用權益法入賬之其他全面收入應與自本集團產生者分開呈列，且應根據其他香港財務報告準則分為以下應佔項目：(i)其後將不會重新分類至損益；及(ii)其後將會於符合特定條件時重新分類至損益。

至於財務報表之架構，有關修訂提供附註有系統地排序或分組之例子。

本集團已追溯地應用此等修訂。綜合財務報表之若干附註的排序已經修改，以突顯管理層認為與理解本集團的財務表現和財務狀況最相關的本集團活動的範疇。特別是，金融工具之資料已於附註41重新排序及分類之資料已於附註5重新排序。除了以上呈列及披露的變化外，應用香港會計準則第1號之修訂對綜合財務報表所載之本集團財務表現或財務狀況並無產生任何影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則的新修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及其相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號	外幣交易與預收付對價 ¹
香港財務報告準則修訂本	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 ⁵
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約的應用 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營企業之間之資產出售或投入 ³
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效（如適用）

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入財務資產、財務負債之分類及計量新規定及財務資產減值規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下述：

- 香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。特別是，在目的為收取合約現金流量的業務模式內持有的債務投資及純粹為支付本金及未償還本金利息而擁有合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在透過收集合約現金流量及銷售財務資產達成目標的業務模式內持有的債務工具，及在合約條款中產生的現金流量有指定日期，該現金流量僅為支付尚未償還欠款的本金和利息，此等債務工具一般以按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日按其公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股本投資（非持作買賣用途）公允價值的其後變動，一般只有股息收入可於損益賬獲確認。
- 就計量按公允價值計入損益賬的財務負債而言，香港財務報告準則第9號要求因財務負債的信貸風險變動而引致財務負債公允價值變動的金額，於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債的信貸風險變動的影響，會引致或擴大損益賬中的會計錯配，則作別論。因財務負債信貸風險引致的財務負債公允價值變動其後不會重新分類至損益賬。根據香港會計準則第39號，按公允價值計入損益賬的財務負債的公允價值變動的全部金額，於損益賬呈列。
- 就財務資產的減值而言，香港財務報告準則第9號規定以預期信貸虧損模式計算，相對於香港會計準則第39號下按已產生信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於每結算日將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映自開始確認以來信貸風險的變動。換言之，再毋須待信貸事件發生方確認信貸虧損。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號金融工具（續）

根據本集團於二零一七年三月三十一日的金融工具及風險管理政策，於日後應用香港財務報告準則第9號或會對本集團的財務資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資（包括目前按成本減減值列賬者）可按透過損益按公允價值列賬或指定為按公允價值計入其他全面收益（須待達成指定標準）計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量的財務資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。

然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估算香港財務報告準則第9號的影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號已頒布並建立了一個單一之綜合模型，以確認來自客戶合約之收入。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用之收入確認指引包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關之詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務之數額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收入：

- 第1步：確定與客戶訂立之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約責任時確認收入，即當貨品或服務按特定之履約責任轉移並由客戶「控制」時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，有關識別履約責任、委託人與代理的考量及許可證申請指引。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第15號客戶合約收入（續）

本公司董事預期，採用香港財務報告準則第15號可能會導致更多的披露。然而，本公司董事並不預期採用香港財務報告準則第15號會構成於相關報告期間內確認收入之時間及金額的重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人和承租人的會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，它將取代現行香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約為基準。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃的區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）的現值計量。隨後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將預付租賃付款作為自用租賃土地及彼等分類為投資物業的相關投資現金流量予以呈列，而其他經營租賃付款則作為經營現金流量予以呈列。根據香港財務報告準則第16號的規定，與租賃負債相關的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將作為融資現金流量予以呈列。

根據香港會計準則第17號的規定，本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號或會導致該等資產的分類發生變動（視乎本集團是否單獨或於同一條目內（於此情況下，倘擁有相應的相關資產，其將予以呈列）呈列使用權資產而定）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第16號租賃（續）

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號基本上保留了香港會計準則第17號中針對出租人的會計處理要求，並繼續要求出租人將租賃歸類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一七年三月三十一日，誠如附註37所披露，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔港幣51,079,000元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。然而，在董事進行詳細審閱前，對財務影響作出合理估計並不可行。

3. 重要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按各報告期末的重估值或公允價值計算者除外。

歷史成本一般按交換貨物及服務時所付代價之公允價值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允價值時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及以及與公允價值類似但並非公允價值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

非財務資產的公允價值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司所控制之實體及其附屬公司之財務報表。控制是指本公司有權力：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

3. 重要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使因此而導致非控股權益出現虧絀結餘。

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之會計政策保持一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與本集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會於損益賬中確認收益或虧損，並按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允價值及任何保留權益之公允價值之總額，及(ii)歸屬於本公司擁有人之附屬公司之資產（包括商譽）及負債之賬面值。先前於其他全面收入表中確認的與該附屬公司有關的所有金額，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司的資產或負債入賬（即按適用之香港財務報告準則所規定／允許重新分類至損益或直接轉撥至另一類別之股權）。於失去控制權當日前附屬公司保留之任何投資之公允價值，被視為根據香港會計準則第39號就其後會計處理首次確認之公允價值，或（如適用）首次確認於聯營公司或合資企業之投資成本。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司及合資企業之投資

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力之實體。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。

合資企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

除投資或部份投資根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售外，聯營公司及合資企業的業績以及資產及負債以權益會計法於該等綜合財務報表入賬。聯營公司或合資企業未分類為持作出售的任何投資的保留部分應使用權益法。聯營公司及合資企業編製用作權益會計目的之財務報表所採用會計政策與本集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者一致。根據權益法，於聯營公司及合資企業之投資乃初步按成本於綜合財務狀況表中確認，並於其後作出調整以確認本集團於該等聯營公司及合資企業應佔之損益及其他全面收入。當本集團應佔某聯營公司及合資企業之虧損超出其於該聯營公司及合資企業之權益（包括任何長期權益，而其實質上構成本集團於該聯營公司及合資企業之淨投資之一部分），則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司及合資企業作出付款時，才會確認額外虧損。

於聯營公司或合資企業之投資於投資對象成為聯營公司或合資企業當日以權益法入賬。收購於聯營公司或合資企業之投資時，投資成本超出本集團攤佔投資對象之可識別資產及負債之公允價值之任何淨值被確認為商譽，而商譽是包括於投資賬面值中。本集團攤佔可識別資產及負債之公允價值淨值超出投資成本之任何數額，經重新評估後，於收購該投資期間內，即時於損益中確認。

3. 重要會計政策 (續)

於聯營公司及合資企業之投資 (續)

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合資企業之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額（即使用價值與公允價值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

倘本集團對聯營公司失去重大影響力或對合資企業失去共同控制權時，其入賬列作出售被投資方的全部權益，所產生的損益於損益確認。倘根據香港會計準則第39號之範圍，本集團保留於前聯營公司或合資企業之權益且該保留權益為財務資產，則本集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為於初步確認時之公允價值。於聯營公司或合資企業之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合資企業之相關權益之所得款項公允價值間之差額及出售聯營公司或合資企業部份權益之任何實收款項會包括在釐定出售該聯營公司或合資企業之收益或虧損中。此外，有關本集團就該聯營公司或合資企業過往於其他全面收入中確認之所有金額，須如該聯營公司或合資企業直接出售其資產或負債般處理。因此，該聯營公司或合資企業過往於其他全面收入中確認之盈虧，須於出售其資產或負債時重新分類至損益，本集團會在終止採有權益法時，須將盈虧由權益重新分類至損益（作為分類調整）。

當於聯營公司之投資變為於合資企業之投資或於合資企業之投資變為於聯營公司之投資時，本集團繼續採用權益法。此等擁有權益之改變無需重新計量公允價值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

於聯營公司及合資企業之投資 (續)

當本集團減少其於聯營公司或合資企業之擁有權權益但本集團繼續採用權益法時，本集團將過往已於其他全面收入確認之收益或虧損，按其減少擁有權益之相關比例重新分類至損益（倘該收益或虧損將在出售相關資產或負債時重新分類至損益）。

當某集團實體與本集團之聯營公司或合資企業進行交易，與該聯營公司或合資企業交易所產生之損益須於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以與本集團無關之於聯營公司或合資企業之權益為限。

持作出售的非流動資產

非流動資產及出售組別之賬面值如可透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產（或出售組別）可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產（或出售組別）之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，不論本集團會否於出售後保留其前附屬公司之非控股股東權益。

當本集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營企業之投資或部分投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作出售，而本集團將由投資（或其部分）分類為持作出售之時起，終止就該分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產（及出售組別）按其賬面值與公允價值減出售成本之較低者計量。

3. 重要會計政策 (續)

收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計算，收入指日常業務運作中銷售貨品及提供服務（扣除折扣及銷售相關稅項後）之應收賬款。

銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認，屆時以下所有條件均獲達成：

- 本集團已向買方轉移貨品擁有權的重大風險及回報；
- 本集團對所售貨品不再具有一般與擁有權相關之持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將予產生之成本能可靠計量。

特別是，於日常業務過程中出售物業之收入在有關物業已開發完成，並已交付予買方後才確認。於達致收入確認之上述標準前，自買方收取之按金及分期付款乃於綜合財務狀況表內列入流動負債項下。

來自經營租賃物業之租金收入於損益賬中以直線法按相關租約年期確認。

項目管理服務收入於提供有關服務時確認。

來自財務資產之利息收入於經濟利益將有可能流入本集團，且收入款項能可靠地計量時確認。財務資產之利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用之實際適用利率計算，該利率為於首次確認時準確地將財務資產於預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之貼現率。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值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之累計減值虧損(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入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。

折舊以直線法,按其估計可使用之年期撇銷其成本值或資產估值減去其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討,而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時撤銷確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損,按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定,並於損益賬中確認。

3. 重要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分，本集團會按每個部分之擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團評估每個部分，以分類為融資或經營租賃，除非該兩部分明顯地為經營租賃，在這種情況下，整項租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款（包括任何一次性預付款）按在開始租賃時土地部分及樓宇部分租賃權益之相對公允價值，按比例分配至土地及樓宇部分。

如租賃付款能可靠地作出分配，列賬為經營租賃的租賃土地權益在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃土地款」，並在租賃期內按直線法攤銷，惟根據公允價值模式分類及列賬為投資物業者則除外。當租賃付款無法可靠地在土地及樓宇部分之間分配，整項租賃一般歸類為融資租賃及列賬為物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／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。

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在建投資物業應佔土地與拆遷成本及建造成本為可靠釐定，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在建投資物業賬面值之部分撥充資本。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

投資物業 (續)

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資產預期不會產生任何未來經濟利益時撤銷確認。物業撤銷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及賬面值之差額計算) 於該物業撤銷確認之期間計入損益賬。

發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值 (以較低者為準) 列賬。成本包括土地成本、發展費用、已資本化之借貸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。

已竣工之待售物業

已竣工之待售物業乃按成本值及可變現淨值 (以較低者為準) 列賬。成本乃根據未出售物業佔土地成本、發展費用、資本化借貸成本及其他直接成本總值分配而釐定。可變現淨值乃由管理層根據個別物業當時之市場價格為基準而釐定。

有形資產之減值虧損

本集團於各報告期末審閱其具有固定使用年期之有形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。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之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

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

3. 重要會計政策 (續)

有形資產之減值虧損 (續)

倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為支出，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損被視作該準則下之重估減少。

倘其後撥回減值虧損，則資產（或現金產出單位）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（或現金產出單位）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，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損之撥回被視作該準則下之重估增加。

租賃

當租賃條款將所涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃項下之租金收入以直線法於相關租期於損益賬確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之賬面值，並以直線法在租期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款（包括收購根據經營租賃持有的土地的成本）以直線法於租期內確認為開支，惟倘有另一系統性基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

外幣

各集團實體在編製財務報表時，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）記錄入賬。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以公允價值列賬及以外幣計值之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

於結算貨幣項目及於重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間在損益賬內確認。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入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入內確認。

為編製綜合財務報表，本集團實體之資產及負債按各報告期末當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，惟倘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）乃於其他全面收入確認並於權益內累計，載列於「匯兌波動儲備」項下（應佔非控股權益，如適用）。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（必需經很長一段時間才可供用作擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本計入該等資產之成本，直至資產大致可供用作擬定用途或出售時。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入，會自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生時於期內之損益賬確認。

3. 重要會計政策 (續)

退休福利成本

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」)。所供款項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。本集團之供款於向強積金計劃供款時全數歸屬僱員。

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

股份支付交易

以權益結算之股份支付交易

就授予僱員及董事之購股權而言，所獲取服務之公允價值乃參照所授出購股權於授出日期之公允價值而釐定，按歸屬期以直線法作支出處理，權益(購股權儲備)亦相應增加。

於報告期末，本集團修訂其估計預期歸屬之購股權數目。於歸屬期內，修訂原本之估計之影響(如有)乃於損益賬確認，使累計之開支反映修訂之估計，及對購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額轉至股份溢價。當購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將會轉至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表內所呈報之「除稅前溢利」不同，乃由於在其他年度應課稅收入或可扣稅開支及毋須課稅及不可扣稅項目。本集團現時稅項負債以報告期末已製訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產則一般僅在可能將有應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差異時才就所有可扣減暫時差異確認。倘暫時差異是由商譽或在初步確認（不包括於業務合併時確認）不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產和負債時產生，則該資產和負債不予確認。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

除非本集團可控制有關暫時差異之回撥且暫時差異在可見將來不可能回撥，有關於附屬公司及聯營公司，以及於合資企業權益之權益之應課稅暫時差異予以確認為遞延稅項負債。有關該等投資之可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產，僅於可能將會有足夠應課稅溢利抵銷暫時差異可用之得益並預期將於可見將來回撥才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末審閱，並削減至不再有足夠之應課稅溢利供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率（按報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法））計量。

3. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債及資產計量反映本集團於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允價值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載之上述一般原則（即根據將如何收回有關物業之預期方式）計量。

即期及遞延稅項於損益賬確認，惟當其與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認）時除外。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會在綜合財務狀況表上確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公允價值計量。收購或發行財務資產及財務負債（指定按公允價值計入損益賬的財務資產或財務負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公允價值，或從財務資產或財務負債之公允價值中扣除。收購指定按公允價值計入損益賬的財務資產或財務負債直接應佔交易成本即時於損益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產

本集團之財務資產分為貸款及應收款以及可供出售財務資產。有關分類視乎財務資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。財務資產之所有常規買賣乃按交易日期基準確認及撤銷確認。所有常規買賣乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之財務資產買賣。

實際利息法

實際利息法乃計算債務工具之攤銷成本以及分攤有關期間之利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時按債務工具之預計年期或（倘適用）一個較短期間內準確地貼現估計之未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及折讓）之利率。

利息收入乃按債務工具實際利息基準確認。

貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款（包括應收賬款、其他應收款、應收聯營公司及合資企業款項、附抵押銀行存款及現金及銀行結餘）乃採用實際利息法按攤銷成本減任何減值列賬（參閱下文財務資產減值之會計政策）。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定為可供出售或並非分類為按公允價值計入損益賬之財務資產、貸款及應收款或持至到期投資之非衍生工具。

可供出售股權投資之股息於本集團收取股息之權利獲確立時於損益中確認。

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

可供出售財務資產 (續)

就可供出售股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公允價值未能可靠計量，則可供出售股本投資於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計算（參閱下文財務資產減值之會計政策）。

財務資產減值

財務資產於報告期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產被認為已減值。

就可供出售股本投資而言，倘該投資之公允價值大幅或持續低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就貸款及應收款而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財政困難而導致該財務資產失去活躍市場。

應收賬款等除被評估為非個別減值之若干財務資產類別外，亦按整體基準進行減值評估。應收款組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及與應收款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產減值 (續)

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，確認之減值虧損金額為按該資產之賬面值與按該財務資產原先之實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與同類財務資產按現行市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

倘可供出售財務資產被視為將予減值，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損於出現減值期間內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

財務負債及股本工具

集團實體所發行之財務負債及股本工具乃根據合約安排之內容及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本工具。

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及股本工具 (續)

股本工具

股本工具為任何證明本集團在扣除其所有負債後資產剩餘權益之合約。集團實體發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及分攤有關期間之利息支出之方法。實際利率乃於首次確認時按財務負債之預計年期或 (倘適用) 一個較短期間內準確地貼現估計之未來現金收入 (包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓) 之利率。

利息支出乃按實際利息基準確認。

財務負債

財務負債 (包括應付賬款及應付票據、其他應付款、欠付本公司主要股東款項及付息之銀行及其他借款) 其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

財務擔保合約

財務擔保合約指發行人須根據債務工具之條款作出特定付款以補償持有人因特定債務人無法償還到期款項而蒙受之損失之合約。

本集團所發行但尚未指定為按公允價值計入損益賬之財務擔保合約，會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，本集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定於合約中承擔之款額；及(ii) 初步確認之款額，並於適用時減去根據收入確認政策確認之累計攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

撤銷確認

倘從資產收取現金流量之合約權利已到期，或財務資產已轉讓且本集團已將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至另一實體，則財務資產將被取消確認。倘若本集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉讓之資產，則本集團會確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘若本集團保留已轉讓財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認財務資產並同時就所得收益確認抵押借款。

於撤銷確認財務資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認且於權益中累計之累計盈虧總和間之差額會於損益賬確認。

本集團僅會於本集團之義務解除、撤銷或到期時，方會撤銷確認財務負債。撤銷確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會在損益賬中確認。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策 (載於附註3) 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。

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇減

本集團基於對發展中物業及已竣工之待售物業之可靠性評估，撇減發展中物業及已竣工之待售物業至可變現淨值。本集團委任獨立合資格專業評估師就發展中物業及已竣工待售物業進行估值以釐定可變現淨值。此外，在釐定可變現淨值時，本集團亦已按現有成本數據及按過去經驗估計發展中項目直至竣工所產生之成本以及按過去經驗及當時之市況評估淨銷售價值。倘直至竣工所產生之成本增加或淨銷售價值減少，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。當有事項或情況發生變化顯示有關資產的餘額面估計值可能不會按所列金額兌現，則撇減會作列賬。分辨撇減賬需運用判斷及估計。倘情況出現變動而導致釐定可變現淨值所用原估計有所變動，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其撇減。於二零一七年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣4,637,424,000元（二零一六年：港幣9,776,748,000元）及港幣1,380,756,000元（二零一六年：港幣992,917,000元）。

收購土地使用權之按金

本集團釐定收購土地使用權（用作待售物業發展）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。當有事項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。管理層已委派一支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。

於二零一七年三月三十一日，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2,065,981,000元（二零一六年：港幣1,846,833,000元）。進一步詳情載列於附註26。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

出售附屬公司收益

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團出售天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園房地產」，主要於中國從事物業開發）70%股權予獨立第三方，總代價為人民幣875,000,000元（相等於港幣984,883,000元）。於出售完成後，本集團不再對天津和諧家園房地產擁有控制權，但保留對天津和諧家園房地產具有重大影響權力，天津和諧家園房地產已成為本集團之聯營公司。

本集團釐定聯營公司30%保留權益及出售事項所得收益之公允價值時，經計及若干關鍵假設，包括聯營公司分派股息之時間、為達致於聯營公司的權益之公允價值而於貼現估計未來現金流現值以達致現值時採用之貼現率，及獨立合資格專業估值師就聯營公司持有的發展中物業進行的估值（經計及類似物業近期市價及中國現行房地產市況）。釐定聯營公司30%保留權益及出售事項所得收益之公允價值須使用判斷及估計。倘結果與預期不符，將影響於聯營公司的權益及出售事項所得收益的賬面值，因所用原估計或需作變動。

截至二零一七年三月三十一日止年度，出售附屬公司的收益為港幣1,857,531,000元及於二零一七年三月三十一日，天津和諧家園房地產保留權益30%之公允價值為港幣2,263,604,000元。

應收款之估計減值

當有減值虧損之客觀證據，本集團會考慮有關資產所帶來的未來現金流量之估計。減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生之未來信貸虧損）按財務資產之原實際利率（即於初步確認時估算之實際利率）貼現之現值兩者之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。

於進行估計時，管理層考慮最終收回該等應收款的可行性，包括各債務人之目前信譽、過往收款記錄及其後結算記錄。若本集團客戶及對手方之財務狀況惡化，導致其償付能力降低，則可能需要額外撥備。

於二零一七年三月三十一日，應收聯營公司及合資企業款項為港幣1,068,862,000元（二零一六年：港幣1,249,654,000元），貿易應收賬款為港幣1,461,000元（二零一六年：港幣2,040,000元）及其他應收款為港幣380,508,000元（二零一六年：港幣490,648,000元）。

4. 估計不確定因素之主要來源 (續)

發展中物業建築成本之確認及分配

物業之發展成本入賬為在建階段之發展中物業，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入表內確認。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，並由管理層估計。

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預期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礎與初期預測有所差異，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盈虧。

土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價值升值而徵收，即銷售物業所得款項減可扣減之開支（包括土地成本、借貸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。然而在中國不同城市，土地增值稅之實施各有差異，而本集團還沒有完成與有關之稅務機關作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收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開發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。倘最終有關事項之稅款結果與估計及列賬金額有所差異，該等差異將影響作出該等認定之期間之稅項開支及土地增值稅撥備（計入應付稅金中）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 分類資料

本集團經營之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。經營分類之劃分應與本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）為分配資源至各分類及評估其表現而由本公司董事會定期審閱之本集團各部門之內部報告一致。主要營運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：

- (a) 物業發展分類乃指於中國境內從事待售物業開發業務；
- (b) 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；
- (c) 項目管理分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務；及
- (d) 項目投資服務分類乃指於中國境內從事提供有關投資於及銷售物業發展／土地發展項目之投資服務。

有關物業發展業務分類已於本年度內終止經營而建設業務已於去年終止經營。下文呈報之分類資料並不包括該等已終止經營業務之任何款項。有關詳情載列於附註13。

分類收入及業績

本集團大部份收入及業績來自在中國之業務。以下為本集團按可報告及經營分類之收入及業績分析：

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 分類資料 (續)

持續經營業務

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		總計		對賬		綜合	
	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元	二 零一 七 年 港 幣 千 元	二 零一 六 年 港 幣 千 元
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,063,757	773,872	3,021	1,154	64,570	17	-	-	1,131,348	775,043	-	-	1,131,348	775,043
銷售項目予外界客戶	-	-	-	-	-	-	1,053,817	11,651	1,053,817	11,651	(1,053,817)	(11,651)	-	-
總計	1,063,757	773,872	3,021	1,154	64,570	17	1,053,817	11,651	2,185,165	786,694	(1,053,817)	(11,651)	1,131,348	775,043
分類(虧損)溢利	(483,949)	(408,303)	1,750	(230)	47,581	(14,826)	1,845,900	5,670	1,411,282	(417,689)	-	-	1,411,282	(417,689)
預付租賃土地款攤銷													(1,480)	(1,393)
財務成本													(216,346)	(126,814)
出售合資企業之收益													-	998
確認應收聯營公司款項之減值虧損													(253,101)	-
利息收入													7,515	56,925
外匯匯兌虧損淨額													(10,696)	(28,032)
應佔聯營公司之(虧損)溢利													(10,961)	3,696
應佔合資企業之溢利(虧損)													2,111	(13,417)
其他未分類開支淨額													(14,785)	(44,362)
來自持續經營業務的除稅前溢利(虧損)													900,577	(570,089)

附註：該調整反映可報告及經營分類之收入與本集團綜合收入之對賬，因來自項目投資服務之淨溢利或虧損於綜合損益及其他全面收入表內乃於出售附屬公司之淨收益項下入賬。

分類業績指各可報告分類所作出之除稅前溢利(虧損)，惟並無分配本集團總部之收入與開支、預付租賃土地款攤銷、財務成本、出售合資企業之收益、確認應收聯營公司款項之減值虧損、利息收入、外匯匯兌虧損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

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 分類資料 (續)

分類資產及負債

本集團之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：

持續經營業務

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		未分配		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
折舊	1,179	209	43	148	1,011	1,333	-	-	4,937	5,314	7,170	7,004
出售物業、廠房及設備之收益	(3,531)	(8,950)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,531)	(8,950)
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	-	-	(1,845,900)	(5,670)	-	-	(1,845,900)	(5,670)
應收賬款確認之減值虧損	3,845	18,040	-	-	-	-	-	-	-	-	3,845	18,040
預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損	357,948	179,434	-	-	-	-	-	-	-	-	357,948	179,434
發展中物業確認之減值虧損	74,120	78,148	-	-	-	-	-	-	-	-	74,120	78,148

地域資料

由於本集團之收入及業績絕大部分來自中國之業務，且本集團之非流動資產乃主要位於中國，故並無呈列地域分類資料。

主要客戶之資料

由於並無單一外界客戶於該兩個年度為本集團帶來超過10%之收入，故本集團並無任何主要客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 收入

本集團本年度之收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
物業銷售	1,063,757	773,872
租金收入	3,021	1,154
項目管理服務收入	64,570	17
	1,131,348	775,043

7. 其他收入及收益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	7,515	44,018
出售合資企業之收益(附註)	-	998
出售物業、廠房及設備之收益	3,531	8,950
來自可供出售投資之溢利分派	20,969	-
就應收賬款確認減值虧損撥回	8,893	-
其他利息收入	-	12,907
其他	6,396	4,228
	47,304	71,101

附註：截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團以現金代價港幣23,503,000元出售其於兩間合資企業的權益，其中該等合資企業欠付本集團為數港幣18,877,000元的到期股東貸款已獲豁免。本集團確認出售收益港幣998,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

8. 財務成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行借款之利息	247,751	248,785
其他借款之利息	205,586	377,843
	453,337	626,628
減：於發展中物業資本化之款項	(234,991)	(499,814)
	218,346	126,814

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9.45%（二零一六年：8.33%）計算。

9. 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅		
本年度撥備	58,555	7,388
過往年度撥備不足（超額撥備）（附註a）	3,630	(58,315)
	62,185	(50,927)
中國土地增值稅		
本年度撥備	102,021	26,600
過往年度超額撥備（附註b）	-	(232,752)
	102,021	(206,152)
遞延稅項（附註33）	11,868	(9,177)
年內稅項總列支（抵免）	176,074	(266,256)

9. 稅項 (續)

附註：

- (a) 就若干擁有年內竣工物業發展項目的附屬公司估計及計算應付企業所得稅已完成，而實際應付企業所得稅有別於管理層於往年對企業所得稅的估計，造成有關往年的企業所得稅撥備不足（超額撥備）。
- (b) 若干物業發展項目的實際增值額已予確認，而該等物業發展項目的開發計劃已予修訂，其中經修訂估計增值額與往年所作出的估計不同，導致往年土地增值稅超額撥備。

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、詮釋及慣例而計算出來之稅項開支。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 稅項 (續)

本年度稅項列支(抵免)可與綜合損益及其他全面收入表所示之除稅前溢利(虧損)對賬如下:

	二零一七年		二零一六年	
	港幣千元	%	港幣千元 (經重列)	%
持續經營業務				
除稅前溢利(虧損)	900,577		(570,088)	
按法定稅率計算之稅項	225,144	25.0	(142,522)	(25.0)
毋須課稅收入之稅項影響	(477,032)	(53.0)	(4,890)	(0.9)
不可扣稅開支之稅項影響	222,280	24.7	129,191	22.7
未確認稅項虧損之稅項影響	152,040	16.9	32,107	5.6
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(26,275)	(2.9)	(192)	-
應佔聯營公司虧損(溢利)之稅項影響	2,740	0.3	(924)	(0.2)
應佔合資企業(溢利)虧損之稅項影響	(528)	-	3,354	0.6
中國土地增值稅	98,369	11.0	16,124	2.8
中國土地增值稅之所得稅影響	102,021	11.3	26,600	4.7
過往年度土地增值稅超額撥備	(25,505)	(2.8)	(6,650)	(1.1)
中國附屬公司未分派盈利之 遞延稅項抵免	-	-	(232,752)	(40.8)
過往年度中國企業所得稅撥備不足 (超額撥備)	(2,441)	(0.3)	(11,263)	(2.0)
	3,630	0.4	(58,315)	(10.3)
本年度稅項列支(抵免)及實際稅率	176,074	19.6	(266,256)	(46.7)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 年內溢利（虧損）

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
本年度溢利（虧損）已扣除（計入）下列各項：		
已售出竣工物業之成本	921,406	727,038
物業、廠房及設備之折舊（附註16）	7,330	7,431
減：於發展中物業資本化之款項	(160)	(427)
	7,170	7,004
預付租賃土地款攤銷（附註18）	1,480	1,393
土地及樓宇之經營租賃之最低租金	6,518	7,070
減：於發展中物業資本化之款項	(1,112)	(1,331)
	5,406	5,739
核數師酬金	3,450	3,450
員工成本：		
薪金及其他福利（包括董事酬金－附註11）	79,094	87,753
退休金計劃供款	8,474	13,562
減：於發展中物業資本化之款項	(11,408)	(16,424)
	76,160	84,891
確認應收賬款之減值虧損撥回	(8,893)	–
確認應收賬款之減值虧損（計入其他費用）	3,845	18,040
確認預付款、按金及其他應收款之減值虧損（計入其他費用）	357,948	179,434
確認發展中物業之減值虧損（計入銷售成本）	74,120	78,148
確認應收聯營公司款項減值虧損（計入其他費用）	253,101	–
出售物業、廠房及設備之收益	(3,531)	(8,950)
匯兌虧損淨額	21,658	28,032
	(3,021)	(1,154)
總租金收入		
減：支出費用	2,044	263
租金收入淨額	(977)	(891)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金：		
執行董事	-	-
非執行董事	100	100
獨立非執行董事	390	390
	490	490
其他酬金：		
薪金及其他福利	10,689	11,527
退休金計劃供款	168	70
	10,857	11,597
	11,347	12,087

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 董事及董事總經理酬金 (續)

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一七年三月三十一日止年度				
執行董事：				
江鳴先生	-	3,193	18	3,211
蔡少斌先生 (附註b)	-	1,975	18	1,993
李霆博士 (附註a)	-	317	5	322
陶林先生	-	3,109	16	3,125
王紅梅女士 (附註b)	-	656	8	664
夏向龍先生 (附註a)	-	1,439	103	1,542
	-	10,689	168	10,857
非執行董事：				
戴敬明先生	50	-	-	50
陸繼強先生	50	-	-	50
	100	-	-	100
獨立非執行董事：				
黃西華先生 (附註c)	130	-	-	130
黃繼昌先生	130	-	-	130
楊建剛先生	130	-	-	130
	390	-	-	390
	490	10,689	168	11,347

附註：

- (a) 夏向龍先生及李霆博士分別於二零一六年六月一日及二零一七年三月二十日獲委任為本公司執行董事。
- (b) 王紅梅女士及蔡少斌先生分別於二零一六年六月一日及二零一七年三月二十日辭任本公司執行董事。
- (c) 黃西華先生於二零一六年六月一日獲委任為獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 董事及董事總經理酬金（續）

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一六年三月三十一日止年度				
執行董事：				
江鳴先生	—	3,169	18	3,187
蔡少斌先生	—	2,155	18	2,173
陶林先生	—	2,875	16	2,891
王紅梅女士	—	3,328	18	3,346
	—	11,527	70	11,597
非執行董事：				
戴敬明先生	50	—	—	50
陸繼強先生	50	—	—	50
	100	—	—	100
獨立非執行董事：				
陳嘯天先生（附註）	130	—	—	130
黃繼昌先生	130	—	—	130
楊建剛先生	130	—	—	130
	390	—	—	390
	490	11,527	70	12,087

附註：陳嘯天先生不再重選連任及已退任獨立非執行董事，自二零一六年九月十二日舉行之股東週年大會結束起生效。

上表所列執行董事之酬金為彼等與本公司及本集團管理事宜相關服務之報酬。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，於兩年內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之服務之酬金。

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。

12. 五位最高薪酬人士

本年度內五位最高薪酬人士中包括四位（二零一六年：四位）董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註11內。其餘一位（二零一六年：一位）最高薪酬人士之薪酬範圍介乎港幣3,000,001元至港幣3,500,000元（二零一六年：港幣2,500,001元至港幣3,000,000元），如下所示：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金及其他福利	3,468	2,776
以股份支付款項	-	-
退休金計劃供款	-	-
	3,468	2,776

本集團於兩年內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。

13. 已終止經營業務

終止經營物業管理業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團訂立一項出售協議，以總代價人民幣22,000,000元（相當於港幣25,193,000元）向一名獨立第三方轉讓沿海物業管理有限公司之若干附屬公司及分公司（「物業管理集團」）之全部股權。有關政府部門批准股權轉讓後，出售事項已於二零一六年十月二十七日完成。

終止經營建設業務

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團訂立一項出售協議，無償向一名獨立第三方轉讓經典建設有限公司（「經典」）之全部股權，並將豁免本公司的一間全資附屬公司結欠經典之債務人民幣471,673,000元（相當於港幣566,064,000元）作為代價。股東於股東特別大會批准交易後，該出售事項已於二零一六年三月三十一日完成，而股權轉讓已獲有關政府部門批准。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 已終止經營業務 (續)

於綜合損益及其他全面收入表及綜合現金流量表中，來自已終止經營業務之本年度(虧損)溢利載列如下：

	截至 二零一六年 十月二十七日 止期間	截至二零一六年 三月三十一日止年度		
	物業管理集團 港幣千元	物業管理集團 港幣千元	經典 港幣千元	總計 港幣千元
本期間／年度已終止經營業務之 溢利(虧損)	3,310	5,317	(65,822)	(60,505)
出售附屬公司之(虧損)收益	(20,373)	–	322,562	322,562
出售建設業務收益之稅項	–	–	(81,510)	(81,510)
	(17,063)	5,317	175,230	180,547
收入	5,052	11,440	160,153	171,593
銷售成本	(117)	(717)	(125,870)	(126,587)
毛利	4,935	10,723	34,283	45,006
其他收入	162	476	163	639
開支	(1,787)	(5,882)	(100,030)	(105,912)
除稅前溢利(虧損)	3,310	5,317	(65,584)	(60,267)
稅項	–	–	(238)	(238)
本期間／年度溢利(虧損)	3,310	5,317	(65,822)	(60,505)
來自已終止經營業務的本期間／ 年度溢利(虧損)包括以下各項：				
折舊	40	107	–	107
財務成本	–	–	82,749	82,749
員工成本	1,012	4,069	6,229	10,298
確認在建合約工程為開支	–	–	125,870	125,870
土地及樓宇之經營租賃支出	23	39	33	72

13. 已終止經營業務 (續)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
代價	25,193	–
所出售淨資產 (負債) :		
物業、廠房及設備	138	981
應收本集團款項	10,404	–
應收本集團款項 (計入豁免本集團欠付之債務)	–	1,958,430
應收本集團聯營公司款項	–	190,187
應收賬款、預付款、按金及其他應收款	93,140	74,385
現金及銀行結餘	14,028	8,316
應付賬款、應付票據及其他應付款	(72,144)	(2,002,505)
付息之銀行及其他借款	–	(552,356)
所出售淨資產 (負債)	45,566	(322,562)
出售一間附屬公司之 (虧損) 收益		
代價	25,193	–
減：所出售淨資產 (負債)	45,566	(322,562)
	(20,373)	322,562
出售時產生之現金流入 (流出) 淨額：		
已收現金	25,193	–
所出售現金及銀行結餘	(14,028)	(8,316)
	11,165	(8,316)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

14. 分派

董事會不建議派付截至二零一七年三月三十一日止年度之股息（二零一六年：無）。

15. 每股盈利（虧損）

(a) 每股基本盈利（虧損）

(i) 來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利（虧損）的計算乃基於本公司擁有人應佔盈利港幣707,452,000元（二零一六年：本公司擁有人應佔虧損港幣123,268,000元）以及截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度已發行普通股數目4,185,874,285股計算。

(ii) 來自持續經營業務

來自持續經營業務每股基本盈利（虧損）的計算乃基於本公司擁有人應佔盈利港幣724,515,000元（二零一六年：本公司擁有人應佔虧損港幣303,815,000元）以及採用與上文詳述之相同分母計算。

(iii) 來自已終止經營業務

已終止經營業務的每股虧損為每股0.41港仙（二零一六年：每股盈利4.31港仙），乃基於來自已終止經營業務之本年度虧損港幣17,063,000元（二零一六年：來自已終止經營業務之本年度溢利港幣180,547,000元）以及採用與上文詳述之相同分母計算。

(b) 每股攤薄盈利（虧損）

計算截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度每股攤薄盈利（虧損）時並無假設本公司購股權獲行使，乃因購股權之行使價高於本公司股份相應年度之平均市價。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值					
於二零一五年四月一日	211,588	28,550	40,276	14,693	295,107
匯率調整	(5,000)	(1,177)	(1,737)	(612)	(8,526)
增加	-	10,391	756	1,664	12,811
出售	(11,043)	-	(1,746)	(2,929)	(15,718)
出售附屬公司(附註13及35)	-	-	(11,563)	(975)	(12,538)
重估調整	22,743	-	-	-	22,743
於二零一六年三月三十一日	218,288	37,764	25,986	11,841	293,879
匯率調整	(9,146)	(1,939)	(1,385)	(646)	(13,116)
增加	2,456	971	735	927	5,089
出售	(4,304)	-	(431)	(233)	(4,968)
出售附屬公司(附註13及35)	-	-	(1,815)	(582)	(2,397)
於二零一七年三月三十一日	207,294	36,796	23,090	11,307	278,487
包括					
按成本值	-	36,796	23,090	11,307	71,193
按估值	207,294	-	-	-	207,294
	207,294	36,796	23,090	11,307	278,487

綜合財務報表附註

截至二零一七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
折舊					
於二零一五年四月一日	-	27,129	27,329	5,448	59,906
匯率調整	(40)	(1,201)	(1,195)	(256)	(2,692)
年內撥備	1,860	1,753	1,833	2,092	7,538
出售時撇除	-	-	(1,281)	(1,650)	(2,931)
出售附屬公司時撇除（附註13及35）	-	-	(7,293)	(425)	(7,718)
重估調整	(1,820)	-	-	-	(1,820)
於二零一六年三月三十一日	-	27,681	19,393	5,209	52,283
匯率調整	(2,477)	(1,501)	(1,015)	(300)	(5,293)
年內撥備	2,734	2,436	941	1,219	7,330
出售時撇除	(257)	-	(408)	(129)	(794)
出售附屬公司時撇除（附註13及35）	-	-	(1,628)	(363)	(1,991)
於二零一七年三月三十一日	-	28,616	17,283	5,636	51,535
賬面值					
於二零一七年三月三十一日	207,294	8,180	5,807	5,671	226,952
於二零一六年三月三十一日	218,288	10,083	6,593	6,632	241,596

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	租約年期或2%至5%兩者中較短者
租賃裝修	10%－20%
傢俬、固定裝置及設備	10%－20%
汽車	20%

16. 物業、廠房及設備(續)

本集團之土地及樓宇於二零一七年及二零一六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。

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
於香港之租賃土地及樓宇 港幣107,060,000元 (二零一六年： 港幣107,060,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣97,568元至 港幣272,643元 (二零一六年： 港幣86,112元至 港幣251,275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100,234,000元 (二零一六年： 港幣111,228,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣14,006元至 港幣87,079元 (二零一六年： 港幣4,680元至 港幣76,680元)	每平方米價格越高， 公允價值越高

年內，第三級並無任何轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備（續）

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值減累計折舊列賬，則其於二零一七年三月三十一日之賬面值為港幣140,547,000元（二零一六年：港幣146,380,000元）。

17. 投資物業

	已竣工 投資物業 —按公允價值 港幣千元	在建 投資物業 —按成本 港幣千元	總計 港幣千元
公允價值／成本			
於二零一五年四月一日	4,406	226,237	230,643
匯率調整	(218)	(11,175)	(11,393)
於二零一六年三月三十一日	4,188	215,062	219,250
匯率調整	(257)	(13,212)	(13,469)
於二零一七年三月三十一日	3,931	201,850	205,781

17. 投資物業(續)

於二零零九年，本集團與一位中國夥伴訂立合作協議，以開發一處位於中國北京之商業物業。根據該協議，本集團主要負責以估計總成本不低於人民幣340百萬元拆除現有物業及建設該物業。該物業發展項目竣工後，本集團將有權享有出租物業所得之65%租金收入三十五年。該物業於二零一七年及二零一六年三月三十一日乃按成本計量，原因為該投資物業的發展仍在初期階段，故其公允價值無法可靠釐定。由於本集團正考慮可能出售該在建中投資物業，故兩個年度內再無產生發展成本。

本集團於二零一七年及二零一六年三月三十一日已竣工投資物業之公允價值乃由與本集團並無關連，並具備合適資格並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。

就已竣工投資物業而言，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。於達致資本化租金收入淨額時，物業內所有可出租單位之市值租金乃按投資者就此類物業之預測市場收益率進行評估及予以資本化。市值租金亦可參考有關鄰近其他類似物業之租金作出評估。所採用之資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得之收益率及估值師對來自物業投資者對市場預測之認識而釐定。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金及持有以予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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

18. 預付租賃土地款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年初數	50,235	54,280
匯率調整	(3,051)	(2,652)
年內攤銷(附註10)	(1,480)	(1,393)
年終數	45,704	50,235
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	44,087	48,876
流動資產(包括在預付款、按金及其他應收款內)	1,617	1,359
	45,704	50,235

19. 於合資企業之權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於合資企業之投資成本，非上市	362,698	386,438
應佔收購後虧損及其他全面開支	(1,885)	(4,205)
	360,813	382,233

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合資企業之權益 (續)

非個別重大之合資企業之綜合資料：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本集團應佔溢利(虧損)及其他全面收入(開支)	2,111	(13,417)

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團於以下主要合資企業擁有權益：

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 溢利分派 (附註b)				主要業務
			二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
			%	%	%	%	%	%	
新上海國際物業管理有限公司	註冊成立	中國	30	30	43	43	30	30	暫無營業
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
上海沿海股權投資基金管理有限公司	註冊成立	中國	85	85	20	20	85	85	資產管理
武漢致盛集團有限公司	註冊成立	中國	30	30	30	30	30	30	物業發展
恒祥房地產開發有限公司 (「恒祥房地產」)(附註c)	註冊成立	中國	4	4	60	60	4	4	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

19. 於合資企業之權益 (續)

附註：

- (a) 根據有關合約協議，本集團與其他合資企業夥伴擁有就上文所載公司之共同控制權（相關活動之決策須獲分佔控制權的各方一致同意），故該等公司列作合資企業。
- (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。
- (c) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣37,000,000元（相當於港幣46,690,000元）自獨立第三方收購恒祥房地產4%之股權。根據恒祥房地產之章程大綱及細則，恒祥房地產之重大財務及經營決策政策須得到董事會五分之四董事同意。本集團有權委任恒祥房地產董事會五分之三董事，因此，本集團能夠行使恒祥房地產之共同控制權。恒祥房地產於截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度已被列賬為一間合資企業。於二零一五年四月十四日，本集團與獨立第三方訂立有關收購恒祥房地產額外81%股權之協議。該收購詳情載於附註26(c)。於二零一七年四月十二日，恒祥房地產被分類為本集團之附屬公司。詳情載於附註45(a)。

20. 於聯營公司之權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資聯營公司之成本，非上市	2,355,448	721,584
應佔收購後（虧損）溢利及其他全面（開支）收入	(6,307)	6,481
其他（附註）	-	(3,102)
	2,349,141	724,963

附註：於二零一六年三月三十一日，該金額指下游未變現溢利，來自聯營公司之建築工程收入為港幣3,102,000元。截至二零一七年三月三十一日止年度，該金額已變現。

20. 於聯營公司之權益(續)

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團於下列主要聯營公司擁有權益：

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
			二零一七年 %	二零一六年 %	二零一七年 %	二零一六年 %	
非上市							
佛山和諧家園房地產有限公司 (「佛山和諧家園」)	註冊成立	中國	20	20	20	20	物業發展
惠州深業南方地產有限公司 (「惠州深業」)(附註a)	註冊成立	中國	30	30	17	17	物業發展及 提供建築工程服務
南京源鼎置業有限公司 (「南京源鼎」)	註冊成立	中國	30	30	33	33	物業發展
天津和諧家園房地產開發有限公司 (「天津和諧家園房地產」) (附註b)	註冊成立	中國	30	100	25	100	物業發展
重慶市沿科實業有限公司 (「重慶沿科」)	註冊成立	中國	35	35	40	40	物業發展
武漢藍空房地產開發有限公司 (「武漢藍空」)	註冊成立	中國	40	40	20	20	物業發展

附註：

- (a) 根據惠州深業之章程大綱及細則，其重大財務及經營決策須得到董事會大多數票同意。本集團擁有惠州深業董事會六分之一董事，因此本集團僅能夠行使惠州深業之重大影響力。因此，惠州深業被當作本公司的聯營公司。
- (b) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已出售天津和諧家園房地產之70%股權。於出售完成後，本集團有權委任天津和諧家園房地產董事會董事中四分之一的董事，因此本集團只能對天津和諧家園房地產行使重大影響。因此，天津和諧家園房地產被當作本集團之聯營公司。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益 (續)

一間主要聯營公司財務資料概述

天津和諧家園房地產

	二零一七年 港幣千元
於三月三十一日之資產及負債	
流動資產	6,831,416
非流動資產	241
流動負債	(1,198,621)
非流動負債	(4,340,851)

於二零一六年十一月二十三日出售事項完成後，天津和諧家園房地產並無產生收益。期間內產生之行政費用及財務成本已資本化為發展中物業的成本。期間內本集團未自天津和諧家園房地產收取任何股息。

上述財務資料概述與綜合財務報表內確認之天津和諧家園房地產權益賬面值對賬如下：

	二零一七年 港幣千元
天津和諧家園房地產淨資產	1,292,185
首次確認時之公允價值調整	6,253,162
	7,545,347
本集團於天津和諧家園房地產權益之賬面值 (本集團擁有權益百分比之30%)	2,263,604

20. 於聯營公司之權益 (續)

一間主要聯營公司財務資料概述 (續)

非個別重大之聯營公司之綜合資料：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本集團應佔(虧損)溢利及其他全面(開支)收入	(10,961)	3,696

21. 可供出售投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市證券：		
會所會籍債券(附註a)	2,960	2,960
按成本列賬之股本債券(附註b及c)	160,173	167,057
	163,133	170,017

附註：

- 指於香港非上市會所會籍債券之投資。
- 指上海東方國際文體休閒產業發展有限公司(「上海東方」)12%股權。上海東方為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國從事物業發展。
- 截至二零一七年三月三十一日止年度，東南鼎晟(北京)網絡科技有限公司15%之股權已被收購。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國提供網絡服務。

由於合理之公允價值估計範圍十分廣泛，以致本公司董事認為公允價值無法可靠計量，故上述非上市投資乃於報告期末按成本減值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

22. 附抵押銀行存款／現金及銀行結餘／其他借款之附抵押存款

附抵押銀行存款主要指(i)就授予本集團銀行融資而抵押予銀行之賬面總值為港幣261,323,000元(二零一六年:港幣370,758,000元)之存款(附註31(b)(ii));(ii)就短期應付票據向銀行抵押賬面總值為港幣135,189,000元(二零一六年:零)之存款;及(iii)就授予本集團發展之若干物業買家之按揭貸款融資而抵押予銀行之賬面總值為港幣15,702,000元(二零一六年:港幣19,547,000元)之存款。

該等附抵押銀行存款將於抵押銀行存款之相關物業買家獲簽發產權證(就上文(iii)而言)或附抵押銀行存款之相關銀行貸款及應付票據償還(就上文(i)及(ii)而言)時獲解除。各附抵押銀行存款將於一年內解除。

受限制銀行結餘港幣348,124,000元(二零一六年:港幣183,615,000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0.3%至2.75%(二零一六年:0.3%至2.75%)。附抵押銀行存款之固定年利率為0.35%至2.1%(二零一六年:0.35%至4.13%)。

於二零一六年三月三十一日,其他借款之附抵押存款港幣196,698,000元指就獲得長期其他借款而支付中國信託公司之存款,因此被列為非流動資產。由於附抵押存款已於償還其他借款時解除,該款項已於年內終止確認。

23. 發展中物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
賬面值		
年初數	9,776,748	7,808,925
匯率調整	(647,898)	(494,276)
增加	1,927,894	2,724,943
轉撥至已竣工之待售物業	(1,381,544)	(184,696)
出售與物業相關之附屬公司	(4,963,656)	–
年內確認之減值虧損	(74,120)	(78,148)
年終數	4,637,424	9,776,748

賬面值為港幣1,668,043,000元（二零一六年：港幣1,205,022,000元）之發展中物業預計將自報告期末起十二個月後竣工及可供出售。

24. 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。成本包括土地成本、所產生之發展開支及（倘適用）資本化之借貸成本。可變現淨值乃基於現行市況釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

25. 應收賬款

除根據相關協議條款應付之銷售物業所得款及物業租賃所得租金收入外，本集團一般給予客戶不超過60日之信貸期。

應收賬款在扣減呆賬撥備後於報告期末按發票日期（與收入確認日期概約）之賬齡分析如下：

	二零一七年		二零一六年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0-30日	1,356	93	2,040	100
31-60日	-	-	-	-
61-90日	-	-	-	-
90日以上	105	7	-	-
	1,461	100	2,040	100

應收賬款減值撥備之變動

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年初數	-	-
就應收賬款確認之減值虧損	3,845	18,040
撇銷為無法收回款項	(3,845)	(18,040)
年終數	-	-

25. 應收賬款（續）

於報告日期，本集團有少數逾期末付應收賬款結餘。於報告期末逾90日之應收賬款結餘為銷售已竣工物業予客戶之應收賬款，該款項於報告期末並未出現減值，因為本集團管理層預計該等結餘將根據相關協議所載之還款時間表悉數償還。

在確定應收賬款之收回性時，本集團會考慮由最初授出信貸當日起至本報告期末止期間之應收賬款信貸質量之任何變化。由於客戶基礎龐大及無關連，信貸風險集中有限，故本公司董事認為於報告期無需作進一步減值。

26. 預付款、按金及其他應收款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他應收款（附註a）	380,508	490,648
日後收購土地使用權之按金（附註b及c）	2,065,981	1,846,833
預付經營費用及其他按金	313,180	630,722
	2,759,669	2,968,203

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

26. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

(a) 於二零一七年三月三十一日，過往年度就出售與物業相關之附屬公司應收買方之金額港幣200,560,000元（二零一六年：港幣208,280,000元）計入之其他應收款。由於對手方處於嚴重財務困難狀況及本集團並無於該結餘中持有任何抵押品，該款項於年內已悉數減值。

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

於二零一七年三月三十一日之日後，收購土地使用權之按金包括根據過往年度與中國地方政府訂立之協議，就收回瀋陽一項投資物業之土地使用權而應收中國地方政府之款項港幣176,822,000元（二零一六年：港幣188,389,000元）。

此外，該款項為可能收購將發展以供銷售的中國土地使用權的預付款。由於本集團與對方就退款餘額中存在爭議，而本集團並無持有結餘抵押品，港幣130,828,000元（二零一六年：港幣139,391,000元）之款項已於年內悉數減值。

(c) 於二零一五年四月十四日，本集團與獨立第三方訂立協議，內容有關以總代價人民幣602,700,000元（相當於約港幣723,312,000元）收購恒祥房地產及其附屬公司之81%已註冊及繳足股本（「收購」）。本集團已向獨立第三方支付按金人民幣572,242,000元（相當於港幣644,569,000元）（二零一六年：人民幣572,242,000元，相當於港幣686,759,000元）。於二零一七年四月十二日，恒祥房地產被列為本集團之附屬公司。其詳情載於附註45(a)。

27. 分類為持作銷售之資產及負債

於二零一六年十二月十六日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售而獨立第三方有條件同意購買昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「昆山富智」，本公司的全資附屬公司，擁有一間中國物業公司97.63%權益）之全部股權，最高總代價為人民幣3,589,100,000元（相等於約港幣4,042,735,000元）（「出售」）。出售之詳情分別載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈及日期為二零一七年三月三十一日之通函。在整體先決條件獲達成的情況下，董事認為，預期出售將於報告期結束後之未來十二個月內完成且於完成後本集團將不再對昆山富智擁有控制權。隨後於二零一七年三月三十一日，出售已獲股東於股東特別大會上批准。

歸屬於昆山富智之資產及負債，已分類為持作銷售之出售公司並於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表單獨呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

27. 分類為持作銷售之資產及負債(續)

組成分類為持作銷售之資產及負債的資產及負債主要類別如下：

	二零一七年 港幣千元
於聯營公司之權益	588,527
應收一間聯營公司款項	528,273
現金及銀行結餘	5,137
分類為持作銷售之資產	1,121,937
其他應付款及應計負債	531,890
分類為持作銷售之負債	531,890

28. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據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：

	二零一七年		二零一六年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0-30日	652,308	61	222,737	65
31-60日	158,587	15	11,468	3
61-90日	172,467	16	4,108	1
90日以上	80,544	8	104,440	31
	1,063,906	100	342,753	100

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

28. 應付賬款及應付票據 (續)

購買的平均信貸期為90天。本集團有適當的融資風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期限內結清。

29. 預售物業已收按金

預售物業已收按金為港幣1,002,992,000元（二零一六年：港幣84,203,000元）預計將於報告期末超過十二個月撥回至損益。

30. 其他應付款及應計負債

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	120,590	123,529
其他應付款（附註a及b）	1,965,566	3,037,366
應計建設成本	297,603	456,154
其他應計經營開支	38,083	102,718
	2,421,842	3,719,767

附註：

- (a) 於二零一七年三月三十一日之其他應付款包括應付經典建設有限公司款項港幣914,163,000元（二零一六年：港幣1,958,430,000元），該公司先前被列賬為本公司之全資附屬公司。截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售經典建設有限公司之全部股權。
- (b) 於二零一六年三月三十一日之其他應付款包括應付本公司執行董事近親家屬款項港幣10,000,000元。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。截至二零一七年三月三十一日止年度，結餘已悉數結清。

31. 附息之銀行及其他借款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動		
銀行借款－有抵押	671,574	2,001,923
其他借款－有抵押	1,745,908	1,308,131
	2,417,482	3,310,054
非流動		
銀行借款－有抵押	585,724	2,448,245
其他借款－有抵押	1,803,354	1,859,226
	2,389,078	4,307,471
	4,806,560	7,617,525

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

31. 附息之銀行及其他借款 (續)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	412,398	1,733,333
於第二年內	574,460	915,854
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	11,264	1,532,391
	998,122	4,181,578
須於報告期末一年內償還 並包含要求還款條款之銀行借款	259,176	268,590
	1,257,298	4,450,168
其他借款償還期：		
一年內	1,745,908	1,308,131
於第二年內	-	1,859,226
於第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	1,803,354	-
	3,549,262	3,167,357
	4,806,560	7,617,525

31. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 本集團於二零一七年三月三十一日之其他借款港幣2,535,509,000元（二零一六年：港幣3,167,357,000元）及港幣1,013,753,000元（二零一六年：零）分別自中國信託公司及金融機構借入，附有年利率介乎6.67%至19%（二零一六年：13%至14%），還款期介乎3個月至48個月（二零一六年：10個月至36個月）。該等其他貸款乃以下列資產作抵押：
- (i) 本集團賬面總值為港幣2,666,664,000元（二零一六年：港幣976,753,000元）之若干發展中物業；
 - (ii) 於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值為港幣117,791,000元之若干已竣工之待售物業；
 - (iii) 本集團分別於兩間（二零一六年：三間）與物業有關之附屬公司之70%及100%股權（二零一六年：100%）；
 - (iv) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保（二零一六年：來自本公司若干附屬公司之公司擔保）；
 - (v) 於二零一六年三月三十一日，本集團賬面總值為港幣196,698,000元之若干存款；
 - (vi) 本集團於一間聯營公司之30%（二零一六年：無）股權；及
 - (vii) 本集團於一間物業相關實體之12%（二零一六年：無）股權，其於綜合財務狀況表列為可供出售投資。
- (b) 於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團之若干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189,234,000元（二零一六年：港幣201,620,000元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣261,323,000元（二零一六年：港幣370,758,000元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣956,050,000元（二零一六年：港幣837,766,000元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值為港幣90,391,000元（二零一六年：港幣60,216,000元）之若干已竣工之待售物業；及
 - (v) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一七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：

	二零一七年		二零一六年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
實際利率：				
定息借款	4,540,594	2.47%至19%	3,531,116	2.47%至14%
浮息借款	265,966	2.55%至7.2%	4,086,409	2.55%至7.2%

浮息借款之實際利率乃在中國人民銀行（「中國人民銀行」）所規定之利率或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。

本集團以人民幣（有關集團實體之功能貨幣）以外之貨幣計值之借款如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
美元	175,050	184,463
港幣	158,605	159,896
	333,655	344,359

32. 股本

股份

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日及 二零一七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：		
於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日及 二零一七年三月三十一日每股面值港幣0.10元之普 通股	4,185,874,285	418,587

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃授出之購股權之詳情載於附註34。

綜合財務報表附註

截至二零一七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
於二零一五年四月一日	114,804	1,357	(62,880)	170,808	19,969	244,058
匯率調整	(5,499)	(57)	3,106	(5,818)	(941)	(9,209)
年內(計入)扣除自損益賬	(7,820)	-	-	(11,263)	9,906	(9,177)
年內計入其他全面收入	-	-	-	-	6,141	6,141
於二零一六年三月三十一日	101,485	1,300	(59,774)	153,727	35,075	231,813
匯率調整	(5,943)	(67)	3,672	(9,387)	955	(10,770)
年內(計入)扣除自損益賬	(12,413)	-	-	(2,441)	26,722	11,868
於二零一七年三月三十一日	83,129	1,233	(56,102)	141,899	62,752	232,911

附註：

- 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。
- 於報告期末，遞延稅項抵免港幣2,441,000元（二零一六年：遞延稅項抵免港幣11,263,000元）已於年內就中國附屬公司未分派溢利確認。
- 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。
- 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣1,015,317,000元（二零一六年：港幣1,066,150,000元）可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流之不可預測性，故並無就未動用稅務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到期之虧損港幣898,185,000元（二零一六年：港幣959,010,000元）。其他虧損將無限期結轉。截至二零一七年三月三十一日止年度，並無稅務虧損（二零一六年：港幣20,227,000元）由於出售附屬公司遭沒收。

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，並對所有有關人士具有約束力。

(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訂，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當時於主板進行買賣之單位或該單位之完整倍數。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

(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份行使。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下之購受權行使價將由本公司董事會全權酌情釐訂，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。

(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。

34. 購股權計劃 (續)

(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，並導致於截至授出該購股權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）而已發行及將發行之股份總數共佔已發行股份總數超過0.1%；及總值超過港幣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）。

(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之日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，不得超逾授出之日之已發行股份之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，而導致在截至授出之日（包括該日）止之十二個月期間，因行使向有關人士已授出或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之日起計十年，惟或會因計劃2011提早終止有所變動。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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

(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。

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，概無授出購股權。

下表披露本公司根據計劃2011授出按歸屬期分類之購股權於本年度及過往年度之變動：

	購股權數目		
	於二零一五年 四月一日 及二零一六年 三月三十一日 未行使及 可行使	年內失效	於二零一七年 三月三十一日 未行使及 可行使
購股權類型			
於二零一四年三月十七日授出 — 歸屬期為二零一四年三月十七日至 二零一四年四月十六日	279,000,000	(89,000,000)	190,000,000
	279,000,000	(89,000,000)	190,000,000

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

下表披露本公司根據計劃2011授出之購股權於本年度及過往年度之變動：

計劃2011

參與者姓名或類別	購股權數目			於二零一七年三月三十一日未行使及可行使 (附註1)	購股權授出日期 (附註2)	歸屬期	購股權行使期限 (附註3)	購股權行使價港幣元
	於二零一五年四月一日及二零一六年三月三十一日未行使及可行使	自其他僱員及參與者重新歸類為董事	年內失效					
董事								
陶林	27,000,000	-	-	27,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
王紅梅	27,000,000	-	(27,000,000)	-	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
蔡少斌	27,000,000	-	(27,000,000)	-	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
陳嘯天	2,000,000	-	(2,000,000)	-	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
楊建剛	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
黃繼昌	2,000,000	-	-	2,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
李霆	-	16,500,000	-	16,500,000	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
夏向龍	-	16,500,000	-	16,500,000	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
其他僱員及參與者								
合計	192,000,000	(33,000,000)	(33,000,000)	126,000,000	二零一四年三月十七日	二零一四年三月十七日至二零一四年四月十六日	二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日	0.345
	279,000,000	-	(89,000,000)	190,000,000				

附註：

- (1) 購股權之歸屬期限乃自授出日期起至行使期限之起始日期。
- (2) 購股權可根據購股權證書所載於二零一四年四月十七日至二零一九年三月十六日期間行使。
- (3) 購股權之行使價將隨本公司進行供股或發行紅股或其他類似之股本變更而作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度並無就本公司授出的計劃2011項下的購股權確認購股權開支，原因是已於二零一五年悉數攤銷。

35. 出售附屬公司

- (a) 於二零一七年三月二十九日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於一間附屬公司（「附屬公司A」）之全部股權，代價為港幣23,000元。該出售事項已於二零一七年三月完成。
- (b) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售一間附屬公司（「附屬公司B」）之全部股權，代價為港幣68,934,000元。該出售事項已於二零一六年十月完成。
- (c) 於二零一六年八月三日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意轉讓天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園房地產」或「附屬公司C」，本公司的全資附屬公司，一間擁有一級土地開發項目作為其主要資產之從事物業發展的公司）之70%股權予獨立第三方，總代價為人民幣875,000,000元（相等於約港幣1,029,400,000元）。該出售事項已於截至二零一七年三月三十一日止年度完成，而天津和諧家園房地產於完成該出售事項後成為本公司的聯營公司。
- (d) 有關出售附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金代價	1,053,817	11,651
出售之現金及銀行結餘	(59,767)	(354)
出售附屬公司／與物業相關之附屬公司之 現金及現金等值之淨流入	994,050	11,297

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 出售附屬公司 (續)

附屬公司於出售日期之淨(負債)資產載列如下：

	附屬公司A 港幣千元	附屬公司B 港幣千元	附屬公司C 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售淨(負債)資產：					
物業、廠房及設備	-	-	268	268	3,839
已竣工之待售物業	-	79,644	-	79,644	-
發展中物業	-	-	4,963,656	4,963,656	-
應收賬款	-	-	-	-	3,360
預付款、按金及其他應收款	23,340	942	344,966	369,248	4,870
應收合資企業款項	-	-	281	281	3,587
現金及銀行結餘	24	10	59,733	59,767	354
應收(應付)本集團款項	(15,592)	-	(295,009)	(310,601)	(3,752)
應付賬款	-	-	-	-	(1,633)
其他應付款及應計負債	(7,780)	-	(320,475)	(328,255)	(4,644)
附息之銀行及其他借款	-	-	(3,461,235)	(3,461,235)	-
	(8)	80,596	1,292,185	1,372,773	5,981
出售產生之收益(虧損)計算如下：					
現金	-	68,934	984,883	1,053,817	11,651
其他應收款	23	-	-	23	-
所出售附屬公司之淨負債(資產)	8	(80,596)	(1,292,185)	(1,372,773)	(5,981)
一間聯營公司30%保留權益之公允價值	-	-	2,263,604	2,263,604	-
出售所得稅項	-	-	(98,771)	(98,771)	-
出售產生之收益(虧損)淨額	31	(11,662)	1,857,531	1,845,900	5,670
以下列方式支付：					
現金	-	68,934	984,883	1,053,817	11,651
其他應收款	23	-	-	23	-
	23	68,934	984,883	1,053,840	11,651

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

35. 出售附屬公司 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，已被出售附屬公司計入本集團之綜合損益及其他全面收入表。而除稅後虧損港幣318,000元（二零一六年：港幣9,698,000元）則已計入本集團之綜合損益及其他全面收入表。

除已收出售附屬公司權益之代價外，已被出售附屬公司對本集團截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度之經營、投資及融資現金流量並無重大貢獻。

36. 或然負債

於報告期末，本集團已就授予物業買家的按金貸款融資港幣2,828,414,000元（二零一六年：港幣2,975,932,000元）向銀行作出以下擔保。

本公司董事認為，該等財務擔保合約之公允價值於初步確認時不屬重大。於報告期末，本公司董事認為違約之可能性屬低，乃由於短到期期限及低違約比率之基準所致。

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，經營租賃經商議達成由一個月至超過五年不等期限之租期之固定租金。租賃條款一般亦包括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，未來之最低租金付款如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	375	55
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	35	—
五年以上	65	—
	475	55

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

37. 經營租賃安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公物業。物業租賃經商議達成由一年至五年不等期限之租期之固定租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應承擔之未來最低租金付款如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	7,740	7,310
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	43,339	30,197
五年以上	-	15,606
	51,079	53,113

38. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備： 收購與物業相關之附屬公司	34,308	36,553

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

39. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及銀行結餘	942,778	433,535
計入分類為持作銷售資產之現金及銀行結餘	5,137	–
減：受限制銀行結餘（附註22）	(348,124)	(183,615)
	599,791	249,920

40. 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，董事會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債券或贖回現有債券平衡整體資本結構。

41. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款（包括附抵押銀行存款、 現金及銀行結餘）	2,918,462	2,762,880
可供出售投資	163,133	170,017
財務負債		
攤銷成本	7,863,073	11,005,592

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款、其他應收款、因其他借款而致的有抵押存款、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、應付賬款及應付票據、其他應付款、應付本公司主要股東款項及付息之銀行及其他借款。該等金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融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於下文披露。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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 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、應付本公司主要股東款項及借款以港幣及美元(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外幣風險。管理層透過監控外匯匯率變動管理其外幣風險,並於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團於報告日期以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下:

	資產		負債	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	159,383	141,097	263,025	260,329
美元	6,730	5,509	176,187	185,601

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

敏感度分析

下表詳列本集團對人民幣兌港幣及美元升值5% (二零一六年: 5%) 之敏感度。5% (二零一六年: 5%) 為內部向主要管理層人員報告外幣風險時所使用之敏感度比率，乃管理層對外幣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% (二零一六年: 5%) 之外幣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溢利 (虧損) 減少。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零一六年: 5%)，將會對本年度虧損造成相等及相反之影響。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣		
本年度溢利減少／虧損增加	3,980	4,471
美元		
本年度溢利減少／虧損增加	6,500	6,753

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

截至二零一七年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 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港幣及人民幣計值借款就倫敦銀行同業拆息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及中國人民銀行釐定之利率上升及下降100個基點（二零一六年：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可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括浮息銀行及其他借貸（假設整個年度之報告期末餘額未獲結付）。以下正值表明利率上升時溢利（虧損）之增加值。當利率下降，則會對本年度溢利（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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
倫敦銀行同業拆息		
本年度溢利增加／虧損減少	744	568
中國人民銀行釐定之利率		
本年度溢利增加／虧損減少	-	1,261

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險

於二零一七年三月三十一日，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及本集團作出財務擔保，此乃自綜合財務狀況表所述各個已確認財務資產之賬面值及有關本集團按附註36所披露發出之財務擔保合約之或然負債金額產生。

本集團於報告期末審閱個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足減值虧損撥備。就本集團向銀行作出財務擔保以取得授予聯營公司之銀行融資而言，董事認為由於聯營公司之財務狀況穩健，故所承受之信貸風險有限。管理層認為，向銀行作出財務擔保以取得授予物業買家之銀行融資而承受之信貸風險亦有限。於物業買家不償還按揭貸款時，本集團須負責償還違約物業買家結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團有權保留法定業權及接管相關物業的所有權。董事認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險大幅減少。

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團就應收聯營公司及合資企業款項有集中信貸風險。管理層密切監視債務人之財務狀況及還款狀況，並認為信貸風險較低。本集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散至多名交易對手方。

由於交易對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別之銀行，故流動資金所承受之信貸風險有限。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在董事會，而董事會已製訂合適之流動資金風險管理架構，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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

本集團依賴銀行及其他借款為主要流動資金來源。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。

流動資金表

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貸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	未貼現現金 流量總額 港幣千元	於二零一七年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零一七年三月三十一日							
應付賬款、應付票據及其他應 付款	-	3,029,472	-	-	-	3,029,472	3,029,472
應付本公司主要股東款項	-	27,041	-	-	-	27,041	27,041
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	10.78%	319,099	943,727	488,629	3,000,410	4,751,865	4,540,594
— 浮動利率	6.38%	1,270	2,583	109,003	176,625	289,481	265,966
財務擔保合約	-	2,828,414	-	-	-	2,828,414	-
		6,205,296	946,310	597,632	3,177,035	10,926,273	7,863,073

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

流動資金表 (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	於二零一六年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零一六年三月三十一日							
應付賬款、應付票據及 其他應付款	-	3,380,119	-	-	-	3,380,119	3,380,119
應付本公司主要股東款項	-	7,948	-	-	-	7,948	7,948
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	14.35%	310,972	882,269	816,914	1,985,865	3,996,020	3,531,116
— 浮動利率	7.22%	21,527	43,771	1,821,667	2,722,988	4,609,953	4,086,409
財務擔保合約	-	2,975,932	-	-	-	2,975,932	-
		6,696,498	926,040	2,638,581	4,708,853	14,969,972	11,005,592

具有按要求償還條款之銀行貸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。於二零一七年三月三十一日，該銀行貸款之未貼現本金總額為港幣259,176,000元（二零一六年：港幣268,590,000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，該銀行貸款將根據貸款協議所載「三個月至一年」（二零一六年：「三個月至一年」）還款期之計劃還款日期於報告日期後償還。屆時，本貸款之本金及利息之總現金流出將為港幣281,302,000元（二零一六年：港幣275,849,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

上述計入財務擔保合約之金額為(如對手方根據擔保提出申索)本集團根據全額擔保安排可能需償付之最高金額。根據報告期末之預期,本集團認為,不大可能須根據安排而支付任何款項。然而,此項估計將因應對手方根據擔保提出申索之可能性而變動,此乃與對手方所持擔保信貸虧損之財務應收款之類似功能。

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

(c) 金融工具之公允價值

財務資產及財務負債之公允價值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式,使用可觀察現時市場交易之價格或費率作為輸入數據釐定。

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。

42. 關連人士交易

- (a) 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：

持續經營業務

- (i) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團自聯營公司收取之項目管理服務收入為港幣64,570,000元（二零一六年：港幣2,646,000元）。

已終止經營業務

- (ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團自聯營公司收取之建築收入為港幣160,153,000元。

(b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 結欠本公司主要股東之款項指結欠Coastal International Holdings Limited（持有本公司36.58%權益）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736,767,000元（二零一六年：港幣895,822,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收聯營公司款項港幣219,456,000元（二零一六年：港幣233,820,000元）指應收惠州深業款項，該筆款項為於往年本集團就交換本集團所持蘇州新發展投資有限公司全部股權而收取之代價之一部分。該款項為無抵押並按中國人民銀行利率計息。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，因此入賬列作於二零一七年三月三十一日之非流動資產。
- (iv) 應收合資企業款項港幣112,639,000元（二零一六年：港幣120,012,000元，列作流動資產）指應收北京匯超款項。該款項為非貿易、免息、須於要求時償還及以北京匯超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，因此入賬列作於二零一七年三月三十一日之非流動資產。
- (v) 於二零一六年三月三十一日，應付本公司執行董事近親家屬款項港幣10,000,000元已計入其他應付款。年內，該款項已悉數償還。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

42. 關連人士交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員 (為本公司執行董事) 之薪酬

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
短期福利	10,689	11,527
結束僱用後福利	168	70
已付主要管理人員薪酬總計	10,857	11,597

董事酬金之進一步詳情載於附註11。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

43. 本公司之財務資料

本公司財務狀況之財務資料：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	a	2,963,596	3,511,197
可供出售投資		2,400	2,400
總非流動資產		2,965,996	3,513,597
流動資產			
預付款、按金及其他應收款		92,890	92,890
銀行結餘		2,387	363
總流動資產		95,277	93,253
流動負債			
其他應付款及應計負債		2,260	12,744
應付附屬公司款項		-	166,552
付息銀行借款		175,050	184,464
總流動負債		177,310	363,760
淨流動負債		(82,033)	(270,507)
總資產減流動負債		2,883,963	3,243,090
股本及儲備			
股本		418,587	418,587
儲備	b	2,465,376	2,824,503
權益總額		2,883,963	3,243,090

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

43. 本公司之財務資料 (續)

附註：

- (a) 於附屬公司之權益乃按成本減可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。
- (b) 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	購股權 儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一五年 四月一日	1,336,094	2,315,240	280,489	22,689	(990,186)	2,964,326
換算呈列貨幣所 產生匯兌差額	-	-	(110,752)	-	-	(110,752)
本年度虧損	-	-	-	-	(29,071)	(29,071)
於二零一六年 三月三十一日	1,336,094	2,315,240	169,737	22,689	(1,019,257)	2,824,503
換算呈列貨幣 所產生匯兌差額	-	-	(330,094)	-	-	(330,094)
沒收購股權	-	-	-	(7,238)	-	(7,238)
本年度虧損	-	-	-	-	(21,795)	(21,795)
於二零一七年 三月三十一日	1,336,094	2,315,240	(160,357)	15,451	(1,041,052)	2,465,376

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料

下列為於報告期末主要附屬公司之資料：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行股本/ 註冊資本面值 (附註i)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %	
直接持有之附屬公司：					
沿海商業地產集團有限公司	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：					
北京沿海綠海灣置業有限公司^	中國	人民幣 50,000,000元	-	90	物業發展
北京高盛房地產開發有限公司*	中國	人民幣 466,800,000元	100	100	物業發展及投資控股
北京興港房地產有限公司*	中國	13,500,000美元	100	100	物業發展及投資控股
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

截至二零一七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i)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
沿海綠色家園發展(江西)有限公司#	中國	12,000,000美元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司*	中國	20,000,000美元	100	100	投資控股
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
沿海綠色家園發展(武漢)有限公司#	中國	人民幣 250,000,000元	100	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權 遞延股港幣 20,000,000元 (附註ii)	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	100	投資控股
東莞市麗水家園發展有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	100	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一七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1)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
龍徽投資有限公司	香港	普通股港幣 1,000元	100	100	投資控股
泛豪發展有限公司	香港/中國	普通股港幣 10,000元	100	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港/中國	普通股港幣 10,000元	100	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港/中國	普通股港幣 10,000元	100	100	物業投資
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	100	投資控股
金威集團有限公司	英屬處女群島/ 香港	10美元	100	100	投資控股
海創營銷策劃(深圳)有限公司*	中國	港幣1,000,000元	100	100	提供管理服務
安威投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島/ 香港	普通股 50,000美元	100	100	投資控股
美佳物業管理(深圳)有限公司*	中國	1,400,000美元	-	100	物業管理
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

綜合財務報表附註

截至二零一七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i)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
上海沿商投資管理有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	100	100	投資控股
上海沿海綠色家園置業有限公司^	中國	人民幣 110,000,000元	100	100	投資控股
上海新弘大置業有限公司*	中國	人民幣 248,292,951元	100	100	物業發展
瀋陽沿海榮天置業有限公司#	中國	18,000,000美元	100	100	物業發展
瀋陽市市場開發有限公司*	中國	人民幣 12,000,000元	100	100	物業投資
瀋陽榮天房地產開發有限公司*	中國	人民幣 238,845,953元	100	100	物業發展
瀋陽中廣北方影視城有限公司*	中國	人民幣 200,000,000元	100	100	物業發展
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

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i)	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一七年 %	二零一六年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
順林有限公司	香港	普通股港幣1元	100	100	投資控股
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
天津和諧家園房地產開發有限公司* (「天津和諧家園房地產」) (附註iii)	中國	人民幣 750,000,000元	30	100	物業發展

附註：

- (i) 上述於香港及英屬處女群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值。該等於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
- (ii) 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股東大會或於股東大會上投票。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普通股之比例享有同等權利。
- (iii) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已出售天津和諧家園房地產之70%股權。於出售完成後，天津和諧家園房地產被當作本公司的聯營公司。

外商獨資企業

^ 中外合資企業

* 國有獨資企業

本公司董事認為，以上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資產淨值主要部份之附屬公司。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。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

45. 報告期期末後事項

- (a) 於二零一七年四月十二日，本公司已完成所有相關審批手續，以收購恒祥房地產81%之股權。恒祥房地產是一家從事物業開發的公司，而其發展項目位於中國黑龍江省東南部的項目。收購事項完成後，本集團有權委任恒祥房地產董事會五分之四之董事，並已取得其主要控制權。於完成時，經計及現有的4%股權，本集團共擁有恒祥房地產85%的股權，及因此恒祥房地產已成為本公司之附屬公司。
- (b) 除綜合財務報表附註27所披露者外，建議出售昆山富智已由股東於二零一七年四月二十五日舉行的股東特別大會上批准。然而，截至本年報日期，若干先決條件仍未達成。出售事項尚未完成。
- (c) 於二零一七年六月二十二日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售而獨立第三方同意購買廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）之80%股權，總代價為人民幣8,000萬元。廣州海涌為本公司之全資附屬公司，其已同意根據框架協議取得一項廣州重建項目的開發權（有關詳情仍未落實，亦未經有關各方及有關政府機構的批准）。於該出售事項完成後，廣州海涌將成為本公司之聯營公司。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一七年 三月三十一日 持有之 總建築面積 (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						
鞍山綠色智慧城 第一期 第二期 第三期 第四期 第五期 第六A區 第六B區E部分 第六B區L部分	鞍山高新區千山路268號	住宅	438,358	33	100%	二零零零年六月/二零零零年六月 二零零零年十二月/二零零零年十二月 二零零二年四月/二零零二年四月 二零零二年五月/二零零二年六月 二零零五年六月/二零零五年十月 二零零六年十二月/二零零七年五月 二零零七年十二月/二零零八年四月 二零零八年七月/二零零八年十月
鞍山智慧新城 第一期 第二期 第三期	鞍山立山區北勝利路275號	住宅	215,900	5,373	100%	二零零九年十二月/二零零九年十二月 二零一一年十月/二零一一年十月 二零一二年十二月/二零一二年十二月
北京賽洛城 第一期 第二期 第三期 第四期公寓 第四期東區 第四期西區A3部分 第四期西區A1及A2部分 第五期 第六期 第七期北區 第七期南區	北京朝陽區百子灣5號	住宅/商業	862,700	3,252	100%	二零零七年三月/二零零七年三月 二零零七年三月/二零零七年六月 二零零七年九月/二零零七年十月 二零一零年十二月/二零一零年十二月 二零一零年十二月/二零一零年十二月 二零一一年六月/二零一一年九月 二零一三年十二月/二零一三年十二月 二零零八年三月/二零零八年六月 二零零九年九月/二零零九年九月 二零零九年三月/二零零九年六月 二零零九年八月/二零零九年八月
大連沿海國際中心第一期	大連沙河口區星海灣A區	住宅/商業	217,200	11,987	100%	二零一二年一月/二零一二年一月
大連鑾築項目 第一期 第二期B1區 第二期B2區	大連甘井子區華北南路與 華東西路交界處	住宅	168,900	7,602	100%	二零一一年十月/二零一一年十月 二零一三年七月/二零一三年八月 二零一三年十月/二零一四年三月

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一七年 三月三十一日 持有之 總建築面積 (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：(續)						
中國 (續)						
東莞麗水住園	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	366,300	304	100%	二零零七年七月/二零零七年七月 二零零八年三月/二零零八年五月 二零一零年十一月/二零一一年三月 二零一一年六月/二零一一年七月 二零一三年一月/二零一三年三月 二零一三年一月/二零一四年三月 二零一四年七月/二零一四年八月
第一期						
第二期						
第三期A區						
第三期B區						
第四期						
第五期A區						
第六期						
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)
瀋陽賽洛城	瀋陽渾南新區天壇南路8號	住宅	363,300	328	100%	二零零九年五月/二零零九年五月 二零一一年九月/二零一一年九月 二零一二年十一月/二零一二年十二月 二零一五年六月/二零一五年六月
第一期						
第二期						
第三期A區						
第三期B區						
瀋陽沿海國際中心A1及A4區	瀋陽渾南新區天壇南街8號	住宅	39,044	13,434	100%	二零一六年十二月/二零一六年十二月
深圳聚龍大廈	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 二零零二年五月/二零零二年五月
第一期						
第二期						

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一七年 三月三十一日 持有之 總建築面積 (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：(續)						
中國 (續)						
武漢賽洛城	武漢東西湖區長贛公路西及 金山大道北	住宅/商業	1,187,174	126,367	100%	二零零七年九月/二零零七年十一月 二零零八年三月/二零零八年八月 二零零九年三月/二零零九年八月 二零零九年七月/二零零九年十二月 二零一一年七月/二零一一年九月 二零一零年九月/二零一零年九月 二零一一年十一月/二零一二年一月 二零一三年七月/二零一三年九月 二零一四年一月/二零一四年一月 二零一四年十一月/二零一四年十二月 二零一六年六月/二零一六年六月
第一期A區						
第一期B區						
第二期A、B及C區						
第二期D區						
第三期A區						
第三期B區						
第四期						
第五期AB區						
第六期A1區						
第六期A2區						
第七期住宅區						
小計				173,311		

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一七年 三月三十一日 持有之 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益	竣工/交付時間
本集團擁有少數權益之發展項目：						
中國						
北京灣項目 第二期	北京昌平區	住宅	77,000	13	40%	二零一三年十月/二零一三年十月
重慶賽洛城	重慶北碚區	住宅	266,149	66,814	35%	二零一六年十二月/二零一六年十二月
佛山沿海馨庭	佛山禪城區港口路16號	住宅	179,100	17,800	20%	二零一四年十一月/二零一四年十二月
上海水都南岸 第一期 第二期	上海青浦區朱家角 鎮康園路	住宅	189,300	12,068	12%	二零零八年五月/二零零八年五月 二零一五年九月/二零一五年十二月
武漢菱角湖項目	武漢江漢區鯉子湖村 唐家墩街	商業	172,300	45,437	30%	二零一七年二月/二零一七年二月
小計				142,132		
總計				315,443		

附註：該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團負責其包銷推廣及銷售。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一七年 三月三十一日 由本集團持有之 總建築面積 (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：						
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3)
華納大廈	香港銅鑼灣百德新街 55號10樓B室	住宅	不適用	113	100%	一九五八年(附註2及3)
小計				691		
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	商業-寫字樓	不適用	1,957	100%	二零零六年(附註1及4)
小計				1,957		
總計				2,648		

附註1：該物業乃由本集團用作其本身之辦公室。

附註2：該住宅物業乃由本集團用作員工宿舍。

附註3：本集團於香港之物業乃由其他獨立發展商開發。

附註4：該物業乃由其他中國獨立發展商開發。

主要物業一覽表

發展中物業

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目之 估計總建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益 (附註)	估計竣工/ 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	鞍山高新區千山路268號	商業	28,943	100%	二零一八年
北京建國門外項目	北京朝陽區建國門外 北大街1A號	商業	44,900	65%	待落實
東莞麗水佳園第五期B區	東莞道滘鎮蔡白村	住宅	18,000	100%	二零一七年
瀋陽沿海國際中心 A2、A3及A5區	瀋陽渾南新區 天壇南街8號	商業	148,056	100%	二零一七年
瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	住宅／商業	1,914,900	100%	待落實
武漢賽洛城第五期CD區、 第六期B區、第七期之 酒店及購物中心區	武漢東西湖區 長寶公路西及 金山大道北	住宅	376,146	100%	二零一八年
小計			2,530,945		

主要物業一覽表

發展中物業(續)

物業名稱	地址	發展項目類別	發展項目之 估計總建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之權益 (附註)	估計竣工/ 交付時間
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	住宅	266,934	40%	二零一七年
上海水都南岸第三期	上海青浦區朱家角 鎮康園路	住宅	133,060	12%	待落實
小計			399,994		
總計			2,930,939		

附註：就分期完工及交付之項目而言，所示年份為首個所述開發期之估計竣工／交付年份。有關估計竣工年份乃本公司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13至20頁「業務回顧－主要發展項目的進展」一節中對本集團物業及開發項目之進一步討論。