

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



為未來
開啟機遇

二零一八 / 一九年報



目錄

釋義	2
公司資料	4
股權結構及主要業務	5
財務摘要	6
主席報告	8
管理層討論及分析	12
環境、社會及管治報告	23
董事簡歷	37
企業管治報告	40
董事會報告	54
獨立核數師報告	61
綜合損益及其他全面收入表	68
綜合財務狀況表	70
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	74
綜合財務報表附註	76
主要物業一覽表	190

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「董事會」	指	本公司董事會
「公司細則」	指	本公司細則
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「CIH」	指	Coastal International Holdings Limited，控股股東
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章）
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1124）
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」及「港仙」	指	香港法定貨幣港幣及港仙
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本年報之中文版本為英文版本之譯本及只供參考，倘若英文版本與中文版本有任何歧義或不一致，皆以英文版本為準。

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於中國之主要營業地點

深圳
福田區
福中三路1006號
諾德金融中心38層

於香港之主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th floor North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
陶林先生 (於二零一八年十二月十四日退任)
夏向龍先生
李靈博士
林振新先生 (於二零一八年十二月十四日獲委任)

非執行董事

陸繼強先生 (於二零一九年六月十七日退任)
朱國強先生
邱貴忠先生 (於二零一九年六月十七日獲委任)

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

公司秘書

鄭榮波先生 FCCA, CPA

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

網址

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

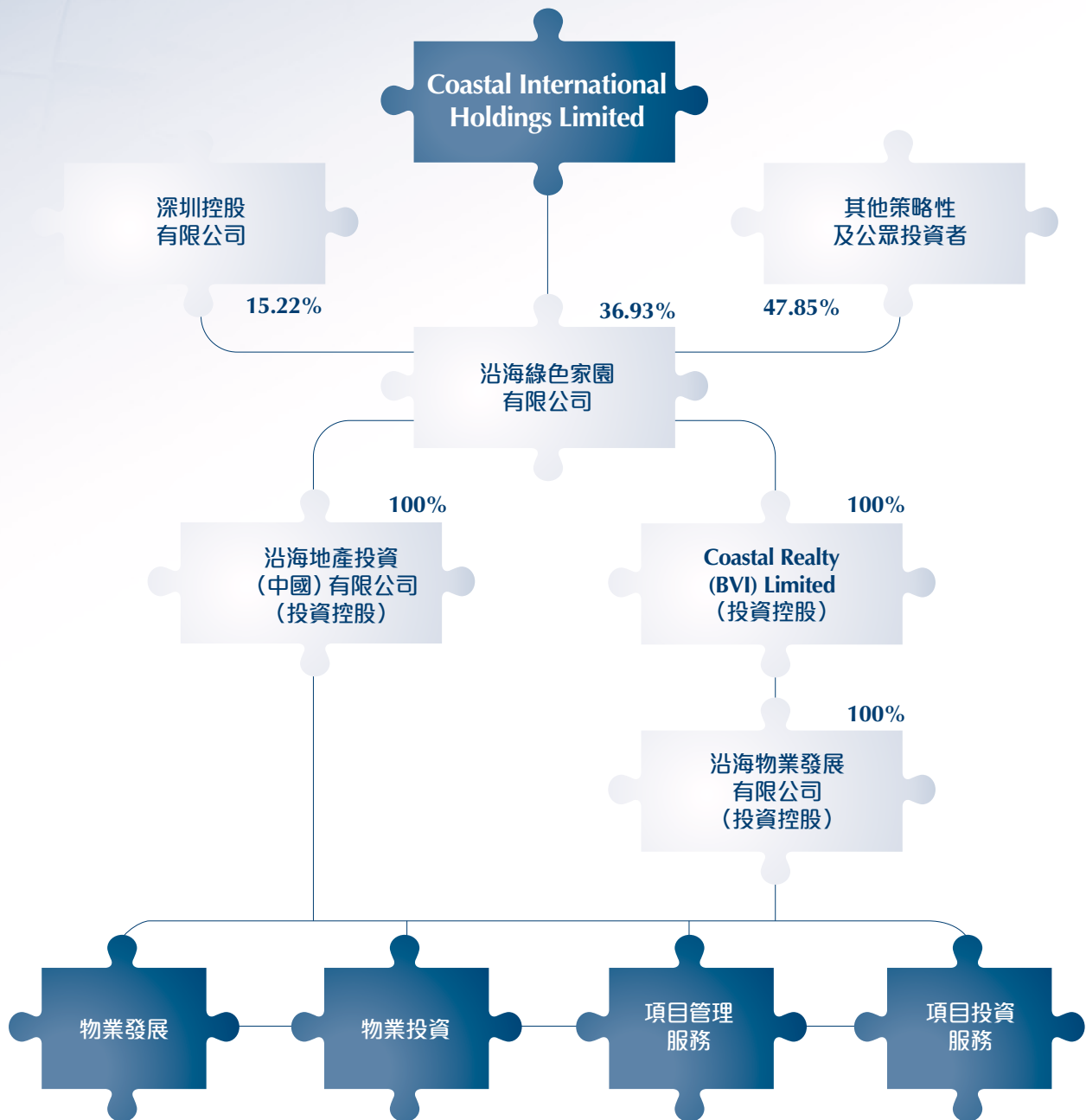
投資者關係聯絡

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

股份代號

1124

股權結構及主要業務



財務摘要

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

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	200,508	1,791,404	1,131,348	775,043	2,141,477
除稅前溢利(虧損)	20,355	364,757	900,577	(570,088)	(362,736)
本年度本公司擁有人應佔溢利(虧損)	132,475	231,077	707,452	(123,268)	(508,414)
股息	-	-	-	-	-

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
總資產	8,703,907	15,802,415	15,700,307	17,892,034	18,032,439
總負債	(3,604,338)	(10,194,135)	(11,058,501)	(13,755,905)	(13,595,873)
總權益	5,099,569	5,608,280	4,641,806	4,136,129	4,436,566
非控股權益	(107,725)	(133,877)	193	(2,114)	(4,781)
本公司擁有人應佔權益	4,991,844	5,474,403	4,641,999	4,134,015	4,431,785

財務摘要

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入		
— 物業銷售	187,712	1,748,703
— 租金收入	1,904	914
— 項目管理服務收入	10,892	41,787
總計	200,508	1,791,404

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按業務劃分之經營業績		
— 物業發展	(762,032)	(97,745)
— 物業投資	8,614	693
— 項目管理服務	4,788	23,054
— 項目投資服務	886,220	661,616
預付租賃土地款攤銷	137,590	587,618
財務成本	(1,659)	(2,122)
出售一間聯營公司之收益	—	12,557
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損	—	(176,049)
利息收入	15,875	73,779
匯兌收益淨額	15,562	135
應佔聯營公司之(虧損)溢利	(25)	1,753
應佔合資企業之(虧損)溢利	(2,246)	104,239
其他未分配開支淨額	(95,792)	(57,500)
除稅前溢利	20,355	364,757



大連鑒築項目

主席
報告



主席報告

本人謹代表董事會，向眾股東呈列本集團截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財政年度」）之財務業績及營運報告如下：

主席兼董事總經理
江鳴



業績及股息

於二零一九財政年度，本集團錄得收入港幣2.005億元。於二零一九財政年度，本集團錄得除稅前溢利港幣0.204億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣1.325億元。於二零一九財政年度每股盈利為3.17港仙。

董事會不建議派發於二零一九財政年度之任何股息。

業務概覽

於二零一九財政年度，本集團錄得收入港幣2.005億元，較去年之港幣17.914億元減少約89%。於二零一九財政年度，本集團錄得除稅前溢利港幣2,040萬元，而去年溢利則為港幣3.648億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣1.325億元，而去年溢利則為港幣2.311億元。本年度收入大幅減少乃由於綜合財務報表附註37所述向獨立第三方出售重大物業發展組合所致。

於二零一九財政年度，本集團錄得合約銷售額港幣1.16億元（二零一八年：港幣43.34億元），總建築面積則約為18,000平方米（二零一八年：319,000平方米）。該合約銷售額包括來自發展項目之合約銷售額港幣0.19億元（二零一八年：港幣32.94億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益為30%（二零一八年：介乎12%至40%），且本集團為其項目經理。該等發展項目之相應建築面積約為5,000平方米（二零一八年：217,000平方米）。

主席報告

展望

經過多年的經濟發展及改革，中國經濟正從強調發展轉向更加注重品質。預期未來中國經濟及金融政策將更傾向於促進高品質及高附加值業務行業的發展。由持續的城市化進程及住房改善需求驅動的優質住宅需求預計能夠支撐穩定的房地產市場，儘管房地產行業信貸供給的收緊預期亦將抑制增長率。

為迎合瞬息萬變的市場環境，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資。本集團欣然看到，物業投資服務分部不斷為本集團的經營業績貢獻溢利。未來，作為一項持續的業務活動，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。

本集團於中國物業市場擁有卓越的品牌及豐富的經驗，加上本集團的財務實力顯著加強，儘管中國房地產市場正面臨美國與中國貿易戰局勢緊張以及政府對房地產行業施加緊縮措施而使經濟環境更為波動所帶來的挑戰，但本集團對其未來幾年的業務前景持謹慎樂觀的態度。

致謝

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

主席兼董事總經理

江鳴

香港

二零一九年六月二十七日



大連沿海國際中心

管理層討論
及分析



管理層討論及分析

業務回顧

物業發展

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

於二零一九財政年度，本集團錄得合約銷售額港幣1.16億元（二零一八年：港幣43.34億元），總建築面積則約為18,000平方米（二零一八年：319,000平方米）。該合約銷售額包括來自發展項目之合約銷售額港幣0.19億元（二零一八年：港幣32.94億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益為30%（二零一八年：介乎12%至40%），且本集團為其項目經理。該等發展項目之相應建築面積約為5,000平方米（二零一八年：217,000平方米）。

物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。於管理投資物業組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況。為其利益起見，本集團可能會出售部分投資物業。二零一九財政年度的租金收入主要來自佛山沿海馨庭、上海金橋大廈、武漢賽洛城及東莞麗水佳園的物業。

項目管理服務

近年來，本集團一直在尋求發展項目的共同投資機會，以擴大其物業組合，而不會增加其財務負擔。二零一九財政年度，本集團獲委聘為四個（二零一八年：四個）發展項目的項目經理，即北京灣項目、重慶賽洛城、上海水都南岸及武漢菱角湖項目。出售若干項目之股權後，本集團訂立終止協議以終止向上海水都南岸及武漢菱角湖項目提供的項目管理服務。

項目投資服務

於二零一九財政年度，本集團繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的機會。於二零一九財政年度進行的項目投資服務詳情載於下文「重大收購及出售」一節內。於二零一九財政年度，本集團自經營此分類產生溢利約港幣8.862億元，而去年溢利則約為港幣6.616億元。

管理層討論及分析

主要發展項目

本集團主要物業及發展項目的進展概況載於下文：

鞍山沿海新天地項目

該項目位於鞍山市高新區，擬發展為商業發展項目。項目總地盤面積及總建築面積分別約為19,285平方米及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，並預期將於二零一九年第三季竣工。

鞍山智慧新城

鞍山智慧新城位於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。截至二零一九年三月三十一日，建築面積剩餘之2,314平方米（主要包括商業區）持作銷售用途。



鞍山智慧新城

管理層討論及分析

北京灣項目

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

第一期及第二期的建築工程已竣工且所有單位已經售出。

第三期總建築面積約為266,934平方米且建築工程已於二零一六年九月開始施工。建築工程預期將於二零一九年第四季竣工。預售已於二零一六年十二月開始進行。截至二零一九年三月三十一日，總建築面積約93%已預售。

第四期之發展計劃將按發展計劃項目進展情況釐定。

重慶賽洛城

重慶賽洛城位於重慶北碚區。本集團擁有該發展項目35%之股本權益，該發展項目已發展成住宅物業，總建築面積為266,149平方米。該項目的建築工程已於二零一六年第四季竣工及交付。截至二零一九年三月三十一日，建築面積剩餘之43,893平方米（主要包括商業區及停車場區域）持作銷售用途。本集團已獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。

大連沿海國際中心

大連沿海國際中心位於大連沙河口區，總建築面積約為379,800平方米，並正在發展成一個住宅／商業綜合物業。該發展項目正分兩期進行開發，第一期及第二期之建築面積分別約為217,200平方米及162,600平方米。本集團擁有該項目全部權益。

第一期建築工程已於二零一二年第一季竣工及交付。截至二零一九年三月三十一日，建築面積剩餘之9,838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。

管理層討論及分析

大連鑒築項目

該項目位於大連甘井子區，已發展為一個住宅發展項目，其總建築面積約為168,900平方米。本集團擁有該發展項目之全部權益。該項目已分別於二零一三年十月及二零一四年三月竣工及交付。截至二零一九年三月三十一日，建築面積剩餘之6,552平方米持作銷售用途。

雞西賽洛城

雞西賽洛城位於雞西市雞冠區，擬分期發展為住宅發展項目。該項目之總地盤面積及總建築面積分別約為215,611平方米及679,489平方米。本集團擁有該項目85%權益。

第一期總建築面積約為176,960平方米且建築工程已於二零一四年開始施工，並預期將於二零一九年第四季竣工。剩餘各期之發展計劃將按發展計劃項目進展情況釐定。

主要物業一覽表

有關本集團之物業及發展項目之進一步資料，請參閱本年報第190至192頁之主要物業一覽表。



大連鑒築項目

管理層討論及分析

財務回顧

整體表現

於二零一九財政年度，本集團錄得收入港幣2.005億元，較去年之港幣17.914億元減少約89%。於二零一九財政年度，本集團變現除稅前溢利港幣2,040萬元，而去年溢利則為港幣3.648億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣1.325億元，而去年溢利則為港幣2.311億元。本年度收入大幅減少乃由於綜合財務報表附註37所述向獨立第三方出售重大物業發展組合所致。

收入

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於二零一九財政年度，收入由去年之約港幣17.914億元減少約89%至港幣2.005億元。減少主要是由於於二零一九年財政年度出售若干物業發展附屬公司，如綜合財務報表附註37所載。本集團收入約94%（二零一八年：98%）來自物業銷售及約6%（二零一八年：2%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

物業銷售

於二零一九財政年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣1.877億元，較去年之港幣17.487億元減少約89%，而本集團交付之總建築面積為21,000平方米（二零一八年：196,000平方米），減少89%。二零一九財政年度之物業銷售收入主要來自銷售瀋陽沿海國際中心、大連沿海國際中心、佛山沿海馨庭及大連鑿築項目第B2期，分別佔物業銷售收入總額約65%、10%、8%及7%。餘下10%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存貨。

租金收入

物業租金收入自去年之港幣90萬元增加至港幣190萬元。增加主要是由於用於出租的建築面積增加所致。物業投資分類於二零一九財政年度錄得溢利港幣860萬元，包括註銷若干附屬公司時撇銷資產及負債產生的收益港幣720萬元，去年則錄得港幣70萬元。

項目管理服務收入

項目管理服務收入自去年之港幣4,180萬元減少至港幣1,090萬元。減少主要是由於於綜合財務報表附註37所述出售若干物業發展項目時終止兩份項目管理服務協議。項目管理服務分類於二零一九財政年度錄得溢利約港幣480萬元，而去年則錄得港幣2,310萬元。

管理層討論及分析

毛利率

二零一九財政年度之毛利率約為12%，較去年之24%下降12%。毛利率下降主要是由於於二零一九財政年度確認所售該等物業每平方米的建築成本上升所致。

其他收入和收益

二零一九財政年度的其他收入和收益為港幣7,720萬元，而去年為港幣9,870萬元。二零一九年財政年度的其他收入和收益主要為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）的金融資產的股息收入港幣2,860萬元（二零一八年：零）；註銷附屬公司時撇銷資產及負債的收益港幣1,400萬元（二零一八年：零）；銀行利息收入港幣1,160萬元（二零一八年：港幣2,000萬元）；其他利息收入港幣430萬元（二零一八年：港幣5,380萬元）及聯營公司權益公允價值重新計量的收益港幣490萬元（二零一八年：零）。

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3,950萬元減少約76%至港幣950萬元，乃由於本集團於二零一九財政年度之銷售活動減少所致。

行政開支較去年的港幣2.555億元輕微下跌約0.1%至港幣2.553億元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升營運效率及競爭優勢。

其他開支

二零一九財政年度的其他開支為港幣6.510億元，而去年為港幣4.535億元。其他開支主要包括為促進綜合財務報表附註37所載出售附屬公司的交易而取消有關向獨立第三方出售若干土地之出售協議的補償港幣3.506億元（二零一八年：零）；確認的發展中物業的減值虧損為港幣1.059億元（二零一八年：無）；確認合營企業投資的減值虧損港幣4,200萬元（二零一八年：港幣1,750萬元）；確認的應收賬款的減值虧損港幣2,490萬元（二零一八年：零）及確認的預付款、按金及其他應收款項的減值虧損港幣1,970萬元（二零一八年：港幣4,790萬元）。除上述者外，去年的其他開支主要包括商譽減值虧損港幣1.901億港元及應收聯營公司款項減值虧損港幣1.760億元。

財務成本

於二零一九財政年度，本集團產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款之利息）港幣1.041億元，較去年產生之港幣2.533億元減少約59%。於二零一九財政年度，計入損益賬之利息費用為港幣4,900萬元，而去年則為港幣1.797億元。該減少主要由於銀行及其他借款之平均未償付結餘較去年減少。

管理層討論及分析

財政資源及流動資金

本集團主要之資金來源為物業銷售及租賃、提供項目管理及項目投資服務產生之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2.81億元（二零一八年：港幣16.04億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣	270,163	1,466,966
港幣	3,154	96,345
美元	7,370	40,325
	280,687	1,603,636

於二零一九年三月三十一日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣20.878億元（二零一八年：港幣7.611億元）。負債淨額與總權益比率（以淨借貸佔本集團總權益的百分比表示）較去年的14%增加約27%至41%，主要是由於本集團權益總額減少所致，此乃由於人民幣貶值導致本集團的淨資產換算為呈列貨幣而產生貨幣兌換赤字以及年內借款淨額增加，如下文「借款及抵押」一節所述。

未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利約為港幣8,540萬元，去年按相同基準計算則為港幣7.006億元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利覆蓋本財政年度之利息成本港幣1.041億元（二零一八年：港幣2.533億元）之比率為0.8倍（二零一八年：2.8倍）。

管理層討論及分析

借款及抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣23.685億元（二零一八年：港幣3.667億元），其中港幣5.021億元（二零一八年：港幣3.667億元）為浮息借款，餘下為固定利率借款。於二零一九年三月三十一日，銀行及其他借款總額中，根據出售附屬公司交易協議之條款，出售附屬公司向本集團轉讓人民幣16.01億元（相當於港幣18.664億元）（如綜合財務報表附註37所載）。長期借款為港幣2,910萬元（二零一八年：港幣5,620萬元），佔借貸總額約1%（二零一八年：15%），而短期借款為港幣23.394億元（二零一八年：港幣3.106億元），約佔借款總額的99%。於二零一九財政年度，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為3.50%至6.67%（二零一八：零）及3.62%至9.90%（二零一八年：2.62%至6.18%）。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣7.642億元（二零一八年：港幣6.237億元）之若干資產（包括土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業）、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保及擔保股息（請參閱綜合財務報表附註37）作抵押。

重大收購及出售

- 於二零一八年四月十八日，本集團的項目合夥人行使認沽期權，據此本集團須以收購價人民幣3.66億元收購武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）60%的股權。武漢致盛為本集團擁有30%權益的合營企業，並正在武漢開展商業及住宅物業項目。於二零一八年五月完成交易後，根據二零一八年一月十三日訂立的出售協議，武漢致盛60%的股權已出售予獨立第三方。有關詳情載於綜合財務報表附註36及37。
- 於二零一八年九月五日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以總代價人民幣1.944億元出售華豐發展有限公司（「華豐」）之全部股權。華豐為本公司之全資附屬公司，間接擁有武漢致盛約30%的股權。有關詳情載於綜合財務報表附註37。
- 於二零一八年九月二十九日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以總代價人民幣1.172億元出售其於上海東方國際文體休閒產業發展有限公司（「上海東方」）12%的股權。上海東方分類為本集團的以公平值計量且透過其他全面收益的金融資產，其正在上海進行住宅物業項目。出售事項已於二零一九年一月完成。

除上述者外，於本年報日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

管理層討論及分析

匯率波動之風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。儘管人民幣在二零一九財政年度出現穩步貶值，但過去幾年人民幣兌港元及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。

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

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣3.962億元（二零一八年：港幣38.922億元）。於二零一八年三月三十一日，本集團亦已就授予一間聯營公司之貸款融資分別向若干中國銀行及一間中國信託公司提供擔保約港幣4.20億元及港幣11.45億元。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約152名僱員（二零一八年：約250名僱員）。員工人數大幅減少是由於於二零一九財政年度出售附屬公司時持續裁員。於二零一九財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣9,900萬元（二零一八年：港幣8,600萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

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（「環境、社會及管治」）報告（下稱「環境、社會及管治報告」）依據上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的要求編製，覆蓋了本集團於二零一九財政年度在社會和環境政策方面的踐行和表現。

董事會負責監督本集團於環境、社會及管治範疇中的策略及彙報，本集團管理層負責執行相關政策及措施，確保本集團在環境、社會及管治方面的風險管理以及相應內部監控系統之有效性，促進集團的可持續發展。

為使環境、社會及管治報告內容及資訊能夠符合各持份者的期望，本集團鼓勵各部門的管理層及員工參與環境、社會及管治報告編製。通過就環境、社會及管治檢視本集團運作以及分析該類業務對持份者的重要性，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，包括介紹了過去一個財政年度環境、社會及管治之發展及成就。

A. 環境

A1 排放物

本集團積極加強環保管理體系建設，組織本集團全體員工加強環保法律法規學習，從而提高全體員工對環保及碳減排事宜的重視。構建和諧健康的辦公環境，保障公司員工身體健康，本集團總部辦公區內宣導全面禁煙。

本集團所有的房地產開發工程均外判予第三方承建商負責。因此，本集團沒有直接產生因建築工程所引致的空氣、水及建築廢料污染。但本集團積極回應全球發展低碳經濟，並履行企業的社會責任，制定《環境管理工作策劃》。在提高營運效率的同時，本集團亦致力減低其業務運作對環境的影響，積極推動企業的可持續發展。

環境、社會及管治報告

環保工作全程貫徹「預防為主，防治結合」、「強化過程控制」為原則的管理體系。加強全員環保意識宣貫，《環保保護法》、《水污染防治法》、《大氣污染防治法》、《固體廢物污染環境防治法》的法律法規及時組織學習，從而提高全體員工對環保及碳減排的重視。

由於如綜合財務報表附註37所述向獨立第三方出售重大物業發展組合，以下所呈報的二零一九年環境、社會及管治指標較二零一八年同期有重大變化。

溫室氣體及其他空氣污染物排放

本集團宣導節能降耗，盡可能少用空調，監控室內溫度不低於26℃，辦公區內宣導盡量全面使用節能燈泡並使用室外的自然光源。

溫室氣體排放量	2019	2018	單位
直接溫室氣體排放量（範圍1）	15.36	252.14	tCO ₂ 當量
間接溫室氣體排放量（範圍2）	100.52	4,773.15	tCO ₂ 當量
總溫室氣體排放量	115.88	5,025.29	tCO ₂ 當量
其他空氣污染物	2019	2018	單位
柴油硫氧化排放物	-	0.01	噸
汽油硫氧化排放物	1.01	0.01	噸
硫氧化排放物	0.03	0.02	噸

環境、社會及管治報告

廢棄物

在管理處置耗材及廢紙方面，本集團提倡廢紙統一收集管理循環再利用，工作廢物及垃圾分類存放處置。

有害廢棄物處理量	2019	2018	單位
熒光燈管	273	2,795	個
廢電池	108	495	千克
墨盒	46	942	個
設備維護廢液	33	86	公升
無害廢棄物生產量	2019	2018	單位
紙張棄置量	25.10	79.33	千克
廢棄紙張生產量密度	0.01	0.85	千克／ 平方米建築面積
紙張回收量	20.42	38.03	千克
金屬棄置量	112	328	千克
廢棄金屬產生密度	0.06	0.04	千克／ 平方米建築面積
金屬回收量	90.07	200.07	千克
塑料棄置量	35	342	千克
廢棄塑料產生密度	0.018	0.003	千克／ 平方米建築面積
塑料回收量	30	392	千克
玻璃棄置量	23	197	千克
廢棄玻璃產生密度	0.012	0.001	千克／ 平方米建築面積
玻璃回收量	12	41.08	千克

環境、社會及管治報告

A2 資源使用

本集團在優化資源配置及保證可持續發展戰略方面制定了一系列的相關制度。本集團全面貫徹落實《中華人民共和國環境保護法》，環保工作全程貫徹「預防為主，防治結合」、「強化過程控制」為原則的管理體系。加強全員環保意識宣貫，《環保保護法》、《水污染防治法》、《大氣污染防治法》、《固體廢物污染環境防治法》的法律法規及時組織學習，從而提高全體員工對環保及碳減排的重視。

本集團始終提倡節約用水用電降耗制度且宣導使用公交和地鐵出行，嚴格用車審批制度，一般情況下，除本集團董事及高級行政人員外一律不配專車。

資源消耗量	2019	2018	單位
柴油消耗量	—	667.13	噸
汽油消耗量	2,205.63	2,376.26	噸
電力消耗量	15.73	11,591.17	兆瓦時

水資源使用

本集團提倡環保用水，實施節水措施，每日系統的現場檢查用水。

水資源	2019	2018	單位
總耗水量	1,253.29	53,681.27	噸
耗水量密度	0.63	517.94	噸/平方米

環境、社會及管治報告

A3 環境及天然資源

在辦公用品及設備的採購方面嚴格優先使用環保型供應商生產的辦公用品及設備，並制定政策盡可能採用天然資源材質生產的產品。本集團設立專人專崗定期檢查環境能耗的總體運行情況並不定期地對消耗效率進行評估以改善能耗效率。

本公司為首批進入中國房地產市場之香港企業之一，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專案中綠色生活概念之詳細十年計劃，當中涉及本集團發佈的《沿海健康住宅評價標準》手冊。

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

《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。支援工具包括《沿海健康住宅技術資料庫》及「沿海綠色家園集團住宅綠色計算器」。

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可行發展項目載於下表。

沿海健康住宅技術體系架構

四大體系	社區綠色產品體系	社區健康活動體系	居住健康技術體系	精裝配套應用體系
20個子系統 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

本集團之「健康住宅」概念乃為自創；本集團亦致力於將自主開發的健康住宅標準納入國家及國際綠色標準，包括國家綠色建築體系。這一方面之工作要點及成果如下。於二零零五年，本集團成為首批加入「美國綠建築協會」之中國房地產企業，而本集團北京賽洛城為中國申請領先能源與環境設計認證之首個項目。於二零一三年，本集團重慶賽洛城項目獲授予「重慶金級綠色建築設計標識證書」，並獲國家住建部頒發「國家二星級綠色建築設計標識證書」，從而成為重慶首個金級綠色健康住宅項目及國家二星級建築標識項目。

環境、社會及管治報告

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。



B. 社會

B1 僱傭及勞工常規

本集團打造扎實的人力資源基礎與高效的梯隊管理制度，包含完善的人力資源政策，內容涵蓋員工招聘、晉升、技能、知識、發展、薪酬、離職、平等機會及員工福利等，系統性平衡本集團和員工共同的發展要求，引導員工積極將個人追求的目標融入到本集團長遠發展之中，並且管理層會定期檢視、更新這些政策和制度，確保內容與時俱進。

環境、社會及管治報告

招聘及離職

本集團力求聘用及提拔高素質人才，並打造精英團隊及人才儲備，為公司發展作準備。根據本集團「人才發展體系」建設總體要求，本集團將遴選及聘用海內外大學的優秀畢業生，成立專案管理團隊以開展業務運營。截至二零一九年三月三十一日，本集團在其業務營運中僱用共152名員工，員工配置在本集團各經營所在地，如北京、大連、鞍山、重慶、上海、東莞、珠海、深圳及香港。員工年齡介於18至60歲，男女比率為1.4:1。

本集團秉承平等及奉獻的原則，充分理解員工需要，支持職業發展，對自願解除勞動合同的員工，本集團將顧及員工福利，如妥當轉移人事檔案及社保關係移交等相關手續。對因勞動合同到期不能正常履行勞動合同義務或尚未通過評估續約的員工，本集團將依法依規辦理解除、終止勞動合同手續。

表現評估

本集團已形成了完善的績效評估體系，通過每年制定員工年度週期績效計劃及目標，為各經營機構組織工作細節提供指導并為開展評估提供基礎。在識別表現不佳的組織和員工，適當採取改善行動的同時，績效評估體系亦在有效識別表現良好的組織和人才方面發揮了重要作用，並形成實施激勵及獎勵措施的核心依據。因此，本集團進一步強化了人才評價機制，本集團通過《核心素質能力模型》、《崗位特性素質模型》等工具制定完善機制，對員工進行選拔與考核，以適應不同崗位及層級創造公平公正的競爭環境。



環境、社會及管治報告

出勤及假期

本集團根據國家相關法律法規，制定了《員工日常管理制度》，本集團正式員工可享受法定節假日、年休假、婚假產假、計劃生育假、哺乳假以及喪假等帶薪假。

其他福利

本集團遵守法律要求及各地相關基本福利制度，依法為員工繳納基本養老、基本醫療、失業、工傷、生育等基本社會保險、住房公積金等員工福利制度，提高員工的養老、醫療保障。

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、節日福利等，並榮獲「二零零七年—二零零八年中國最佳僱主」獎，作為在此方面受到的認可。

本集團關愛員工，通過組織豐富的員工精神文化活動，如不定期休閒旅遊、員工生日會、提供運動設備及設施（諸如跑步機、迴圈機及其他運動器材等）、羽毛球興趣小組、健身小組、游泳興趣小組等活動，增強員工凝聚力和向心力，培育員工的企業歸屬感和團隊精神。

平等機會

本集團提供公平合理的工作機會，嚴格遵守相關法定程序，在決定聘用、報酬、培訓機會、升職、降職或退休等勞動事務時，保證公平、公開、公正，根據個人的工作能力和工作需要做出決定，沒有種族、社會階級、國籍、宗教、身體殘疾、性別取向、工會會員資格和政府關係等方面的歧視性規定，日常活動中沒有歧視性行為。

為維持親密的員工關係及確保迅速有效地解決可能出現的與員工有關之問題，本集團已經制定並採納一套「員工關係管理辦法」，以在管理層與員工之間提供有效之雙向溝通指引，並就處理不滿情緒制定明確程式。此外，我們設有管理層與員工之間進行直接溝通之管理建議郵箱管道，內容主要包括即時舉報、投訴、合理化建議等，作為員工與管理層間進行溝通的橋樑一部分。

環境、社會及管治報告

B2 健康與安全

職業健康與安全

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

為了減少職業危害，防止職業病的發生，以及保護員工健康及其相關權益，本集團嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》，為從業人員提供符合職業健康要求的工作環境和條件。在本集團所有的業務中，本著安全第一、以人為本的原則，已按照《安全文明管理作業指引》的嚴格要求，貫穿於整個經營管理活動中，如建立安全教育培訓制度和操作手冊，明確教育崗位、教育人員和教育內容，特種作業人員需按照標準操作規程作業，正確佩戴和使用安全勞動防護用品，對作業工具和設備進行維護保養和崗前檢查等。

B3 發展及培訓

員工發展及培訓

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



環境、社會及管治報告

為順應互聯網時代發展特點，集團人力部門通過微信公眾平臺構建線上學習系統，提供豐富的視聽資訊及學習課程，幫助員工瞭解業務發展、管理創新等前沿資訊，使員工能充分利用碎片時間自主選擇學習內容，有利於能力的進一步提升。

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；側重於戰略和市場行銷及運營管理，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，透過培訓專案為中低層管理人員、畢業生及其他初級人員提供培訓。同時，本集團實行內部講師制度，通過在內部組織的專題分享、培訓與研討中提供講座及分享專業技能及經驗，以提升僱員自身知識及技能。

B4 勞工準則

防止童工及強制勞工

本集團所有崗位用工均按照國家《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律的規定執行，並依法制定了《員工異動管理制度》內部規章及相關實施細則，在招聘過程中，避免聘用童工，杜絕強制勞動現象，依法保障員工各項勞動權利，確保招聘程序公平、公正、公開。與此同時，所有求職者須於招聘過程中提交學歷、專業技能證書、參考資料及身份證等證明檔以作驗證及記錄用途。本年度內，本集團未知悉內部有任何僱用童工、強迫勞動或其他侵犯員工人權之情況發生。

B5 供應鏈管理

供應鏈環境及社會風險管理

為確保集團下屬公司建設專案及服務的營運都以盡可能環保的方法進行，本集團在前述環保措施之外還訂立了推動施工及服務等外包供方推動履行環保責任。

環境、社會及管治報告

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

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

B6 產品責任

產品及服務品質

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。

於本報告期間，本集團並未發現任何與產品、服務相關的法例和法規的重大違反情況。

環境、社會及管治報告

B7 反貪污

反貪污及反洗黑錢

本集團堅決遵守《中華人民共和國刑法》及《中華人民共和國反洗錢法》等反貪污及反洗黑錢方面的國家法規，制定了《沿海集團紀律管理制度》、《沿海集團「領導不作為」典型行為處罰條例》等一系列管理政策，杜絕給予或索取非正當商業利益、不正當使用及侵佔公司財產、以及罔顧利益衝突等情況發生，並開通了公開郵箱，用於舉報潛在違規行為。本集團總部及下屬公司全體員工均須遵從管理層訂立的處理原則，並於工作開展中及時向公司申報並解決潛在利益衝突。另一方面，本集團提倡維護和遵守商業道德規範，通過開展定期的培訓和溝通，提高各層員工對反貪污及反洗黑錢的意識，亦歡迎社會各界舉報任何違規情況。

於本報告期間，本集團並未發現任何違反與反貪污及反洗黑錢相關的法例和法規的嚴重情況。

B8 社區投資

本集團核心任務包含創建和諧、可持續之健康社區。因此，本集團致力於為本集團下屬專案貢獻健康及福利。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。

本集團充分借助提供予各開發項目的自有客戶服務力量，與社區住戶搭建暢通高效的溝通機制，據此得以深入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。

本集團積極回應國家關於解決低收入組別住房需求的方針戰略，為構建和諧社會貢獻力量。歷年來，本集團在北京、鞍山等城市專案的開發過程中，均有參與當地住房保障體系的建設。譬如，為解決北京市海淀區居民家庭住房困難的問題，本集團參與承建的北京市昌平區北京灣限價商品住房專案積極回應政府保障民生號召，配合政府轉化為共有產權房，為社會住房剛需群體解決迫切的住房需求難題。

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臺；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，增加業主之間的鄰裡情感。

本集團自成立起即將社會責任作為其營運之核心價值。在過去二十八年裡，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。

董事簡歷

執行董事

江鳴先生，六十一歲，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三十五年經驗。彼主要負責企業方針、本集團業務發展、策略規劃及本集團之全面管理。彼亦為福建省外商投資協會之副主席，以及武漢大學之榮譽教授。在本集團成立之前，彼曾在中國一家合資企業任職總經理逾七年。

夏向龍先生，四十九歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司執行董事。彼亦為董事會投資委員會成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。於二零一八年十二月十四日，彼獲調任為投資委員會主席。夏先生於一九九一年畢業於江西財經大學並於二零一一年畢業於中南財經政法大學，分別取得經濟學學士學位及工商管理碩士學位。彼亦為中國註冊會計師協會會員。夏先生於二零零五年加入本集團並擔任上海豐華之財務總監及自二零零五年至二零一二年擔任沿海地產投資（中國）有限公司之財務總監以及自二零一二年起擔任深圳沿海資產管理企業（有限合夥）公司總裁。上述公司為本集團之附屬公司或前聯營公司。於加入本集團前，自二零零零年至二零零五年，夏先生於金蝶軟件（中國）有限公司擔任財務經理，其後擔任該集團財務部總經理。

李霆博士，四十三歲，自二零一七年三月二十日起擔任本公司之執行董事。彼亦為董事會投資委員會成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。李博士於一九九七年畢業於西安交通大學，取得計算機應用學士學位，繼而分別於二零零零年及二零零五年取得西安交通大學之管理科學與工程碩士學位及博士學位。彼亦於二零一三年取得中歐國際工商學院之工商管理碩士(EMBA)學位。李博士主要負責本集團之策略規劃、企業管理系統及創新業務拓展。李博士於二零零五年加入本集團，並自此於二零零五年至二零一一年擔任沿海地產投資（中國）有限公司之戰略管理部總經理、於二零一二年至二零一三年擔任沿海地產投資（中國）有限公司之南方區域董事長以及自二零一二年至今擔任本公司之副總裁及首席知識官。上述公司為本集團之附屬公司。

董事簡歷

林振新先生，七十六歲，自二零一八年十二月十四日起擔任本公司之執行董事及投資委員會成員。彼主要負責本集團香港辦事處的管理及本集團的公共關係。林先生畢業於上海教育學院。彼在進出口貿易及製造業積累逾20年經驗。彼於一九九零年加入本集團，並曾於一九九七年三月五日至二零一二年十二月三十一日期間擔任執行董事。二零一七年三月至今，彼亦出任新加坡交易所上市公司ISR Capital Limited之獨立董事。

非執行董事

朱國強先生，四十五歲，自二零一七年十月三日起擔任本公司之非執行董事。朱先生擁有香港科技大學工商管理碩士學位。彼於企業戰略管理及資本運營方面擁有豐富經驗以及熟悉房地產市場及物業開發流程。彼現任深圳控股有限公司（「深圳控股」，一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：604））資本營運部總經理。朱先生自二零零四年加入深圳控股，歷任投資部及戰略管理部總經理。此前，彼曾任職於深圳市建設投資控股公司。

邱貴忠先生，四十五歲，自二零一九年六月十七日起擔任本公司之非執行董事。邱先生持有同濟大學工商管理碩士學位。彼於人力資源管理、投資管理、物業及資產管理及合規監控方面擁有豐富經驗。彼目前擔任深圳控股董事會辦公室總經理兼法律事務部總經理。邱先生於一九九七年加入深圳控股並擔任多項職務，包括董事會秘書、辦公室主任、人力資源部總經理、信息技術管理部總經理及綜合管理部總經理。

董事簡歷

獨立非執行董事

黃繼昌先生，五十七歲，自二零零四年九月六日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，彼現時於香港以執業會計師執業。

楊建剛先生，五十三歲，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，六十一歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席及提名委員會成員。黃先生分別持有蘭州交通大學工程學學士學位及中共中央黨校經濟部管理專業研究生學歷。黃先生現時於具慧（天津）投資有限公司擔任董事長。於加入具慧（天津）投資有限公司前，由二零零七年至二零一零年，黃先生擔任百瑞信託有限責任公司獨立董事。彼亦曾任職於中鐵五局（集團）有限公司，並自一九九九年至二零零二年擔任局長、總經理及董事長。彼自二零零二年至二零零七年擔任中鐵二局集團有限公司（一間於上海證券交易所上市之公司）董事長，於二零零七年擔任中國中鐵股份有限公司之專職董事，於二零零八年擔任中國中信集團有限公司旗下海南博鰲投資控股公司之執行總裁。黃先生為中國首批受認可之高級專業經理及高級工程師之一。彼獲頒貴州省勞動模範及優秀創業企業家、四川省優秀創業企業家及全國施工企業優秀企業家獎項。

企業管治報告

本企業管治報告（「企管報告」）提呈本集團二零一九財政年度及截至本年報（本企管報告為其中一部分）日期（「企管期間」）之企業管治事宜。

企業管治常規

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

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

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，兩名獨立非執行董事未能出席於二零一八年九月十七日舉行之股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）。由於有其他重要事務在身，兩名非執行董事未能出席二零一八年股東週年大會及於二零一八年五月十七日舉行之股東特別大會。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他事務在身，董事會主席江鳴先生未能出席二零一八年股東週年大會。然而，獨立非執行董事黃繼昌先生已根據公司細則主持二零一八年股東週年大會。黃先生具備足夠能力及知識於二零一八年股東週年大會上與股東溝通。

董事之證券交易

本公司已採納標準守則作為本公司董事進行證券交易時之操守守則。經作出特定查詢後，全體董事均確認於企管期間內一直遵守標準守則之規定。可能掌握本集團未公開內幕消息之相關僱員亦須遵守書面指引，指引條文不比標準守則寬鬆。

企業管治報告

董事會

董事會之組成

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

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
陶林先生 (於二零一八年十二月十四日辭任)
夏向龍先生
李靈博士
林振新先生 (於二零一八年十二月十四日獲委任)

非執行董事

陸繼強先生 (於二零一九年六月十七日辭任)
朱國強先生
邱貴忠先生 (於二零一九年六月十七日獲委任)

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

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

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

企業管治報告

委任及重選董事

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

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僅直至下屆股東週年大會為止，惟之後符合資格重選連任。於每屆股東週年大會上，當時之三分之一董事（或倘彼等人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目）須輪值告退，惟每一名董事（包括有指定任期之董事）須每三年於股東週年大會上最少輪值退任一次。據此，概無董事之任期多於三年。

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

獨立非執行董事

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。彼等對董事會能有效地履行其職責及職能方面提供強大的支持。企管期間，本公司一直遵照上市規則第3.10(1)條、3.10(2)條及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（包括一名具備會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事及獨立非執行董事人數須佔董事會至少三分之一）之規定。

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

董事會及管理層的角色及職能

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

企業管治報告

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

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

管理層（「管理層」）獲授權進行本集團之日常管理、行政及營運。董事會授權各業務單位的管理層（僅由執行董事組成），負責帶領高級行政人員實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。管理層及高級行政人員定期會面，以檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於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本集團營運的需求。

董事會會議

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，董事會已召開四次董事會會議以審閱及批准全年及中期業績、審閱季度管理賬目以及批准重大投資及企業交易。

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。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。

企業管治報告

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

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

董事之出席情況

於企管期間，個別董事於董事會、董事委員會及股東會議之出席情況列於下表：

董事	會議舉行次數／出席次數					
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	投資委員會	股東大會
執行董事						
江鳴先生(董事會主席)	4/2	1/1	1/1	-	-	2/0
陶林先生(附註i)	2/0	-	-	-	1/1	2/0
夏向龍先生	4/4	-	-	-	1/1	2/1
李霆博士	4/3	-	-	-	1/1	2/0
林振新先生(附註ii)	2/0	-	-	-	0/0	0/0
非執行董事						
陸繼強先生(附註iii)	3/0	-	-	-	-	2/0
朱國強先生	4/4	-	-	-	-	2/0
邱貴忠先生(附註iv)	1/1	-	-	-	-	0/0
獨立非執行董事						
黃繼昌先生	4/4	1/1	1/1	2/2	-	2/2
楊建剛先生	4/0	-	1/0	2/0	-	2/1
黃西華先生	4/3	1/1	-	2/2	-	2/1

附註：

- (i) 於二零一八年十二月十四日陶林先生辭任前，僅召開2次董事會會議。
- (ii) 於二零一八年十二月十四日林振新先生獲委任後，僅召開2次董事會會議，並未召開股東大會。
- (iii) 於二零一九年六月十七日陸繼強先生辭任前，僅召開3次董事會會議。
- (iv) 於二零一九年六月十七日邱貴忠先生獲委任後，僅召開1次董事會會議，並未召開股東大會。

企業管治報告

資料之取得

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

董事及行政人員之責任保險

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

董事持續專業發展

本公司將為每名首次獲委任之新董事提供一套全面、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委員會，即提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及投資委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。董事委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

提名委員會

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

企業管治報告

提名委員會主要負責對董事會之架構、規模及組成進行檢討，就董事會多元化政策而言，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，並就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

於二零一三年，董事會已採納一項董事會多元化政策，並相應修訂提名委員會之職權範圍。該項政策旨在提供達致董事會多元化之方法，以確保董事會具備本公司業務適當所需之技巧、經驗及多元化觀點。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分別委任林振新先生及邱貴忠先生為執行董事及非執行董事以填補因陶林先生及陸繼強先生分別於二零一八年十二月十四日及二零一九年六月十七日辭任後產生之空缺。

薪酬委員會

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

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

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

執行董事之薪酬待遇一般包含基本工資與補貼、強制性公積金及醫療保險福利、與表現掛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13。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會於一九九九年八月成立，其書面職權範圍於本公司及聯交所網站可供查閱。於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即黃西華先生（審核委員會主席）、楊建剛先生及黃繼昌先生。該委員會全體成員均為獨立非執行董事。

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

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：

- 審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期及綜合財務報表及截至二零一九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；
- 審閱於本集團之綜合財務報表應用香港會計師公會頒佈之新會計準則；
- 與管理層共同檢討本集團之風險管理及內部監控系統，包括審閱本集團風險管理及內部審計部門之工作；
- 審閱本公司之企業管治政策及常規，遵守法律法規及操守守則，並向董事會提供建議；
- 審閱及監督董事之培訓及持續專業發展；
- 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內作出披露的情況；
- 與外聘核數師討論及審閱法定審計計劃以及與重大會計及審計事宜相關之事項；及
- 審議及考慮外聘核數師之審計費用。

企業管治報告

投資委員會

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

投資委員會主要負責審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時授權之範圍內批准及進行該等投資。

於企管期間，投資委員會曾舉行一次會議，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

董事對財務報表之責任

董事會負責根據上市規則及其他監管規定適時提呈不偏不倚、清晰及易於理解之年報及中期報告、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。於編製二零一九財政年度之綜合財務報表時，董事已採用與本集團業務及綜合財務報表有關之合適會計政策，作出審慎及合理之判斷及評估，並已按持續性經營基準編製綜合財務報表。本公司之外聘核數師就其申報責任而發出之聲明載列於本年報第61至67頁。

風險管理及內部監控

董事會認識到健全而有效之風險管理及內部監控系統對於本集團業務營運之重要性，並了解其於該等系統的設置、維護及檢討其有效性方面的責任。董事會透過審核委員會進行的檢討評估風險管理及內部監控系統的有效性。

風險管治架構

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

企業管治報告

風險管理及內部審計部門透過引用系統及規範之方式，評估及完善風險管理、監控及管治程序的有效性，從而協助本集團達致業務目標。風險管理及內部審計部門每半年進行一次風險評估，並根據與管理層及員工之訪談及討論結果，制定並執行以風險為導向之內部審核計劃。

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

舉報政策

本公司推行舉報系統以報告對本公司操守守則的違反及／或對業務合作夥伴進行投訴。本公司已為僱員設定特殊郵箱以令有關投訴可傳達至管理層。相關書面溝通會經每季度召開的管理層／員工內部圓桌會議進行補充，管理層會在會議上認真聽取及考慮員工之意見及建議。

內幕信息政策

本集團已採取適當程序及措施，以確保符合證券及期貨條例。這些措施包括提高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。

企業管治報告

業務集中

本集團的營運及主要資產集中於中國。因此，本集團的業務表現、財務狀況及未來前景很大程度上視乎中國物業市場的表現，而中國物業市場的表現可能因政治、社會、經濟及法律環境方面的不利變化而產生不利影響。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。

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。

人力風險

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

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

企業管治報告

財務風險

本集團於日常業務過程中面臨與貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險有關的財務風險。有關該等風險及相關管理政策的進一步詳情載於綜合財務報表附註6、44及45。

核數師酬金

於二零一九財政年度，本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司向本集團提供以下服務，所收取的相關費用載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審計服務	2,600
審計服務－中期審閱	350
合計	2,950

公司秘書

鄭榮波先生為本公司的公司秘書，直接對董事會負責並負責向董事會提供建議以確保董事會程序得到遵循。彼符合上市規則下之所有資歷、經驗及培訓規定。

股東通訊

本公司已建立及維持多種與股東通訊的渠道，以確保彼等了解主要業務之重要事項。該等事項包括就特定事宜而召開股東週年大會及股東特別大會、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。

企業管治報告

舉行股東大會

本公司之股東大會為董事會可與股東直接會面之主要場合。本公司鼓勵股東參加股東大會或倘彼等未能出席，則委任受委代表代其出席並於會上投票。董事會主席以及各董事委員會主席（或倘彼等缺席，應由董事會或其各自委員會另一名成員）以及外部核數師亦獲邀出席並於股東大會回答提問。

財務日誌

事件	日期
二零一八至一九年中期業績公佈	二零一八年十一月二十七日
二零一八至一九年全年業績公佈	二零一九年六月二十七日
派發二零一八至一九年年報	二零一九年七月三十日
暫停辦理股份過戶登記-二零一九年股東週年大會	二零一九年九月十二至十七日（包括首尾兩日）
二零一九年股東週年大會	二零一九年九月十七日

組織章程文件

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

股息政策

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

股東權利

股東權利載列於（其中包括）公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」）。

企業管治報告

按要求召開股東特別大會

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

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

於股東大會提呈決議案

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

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

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

股東查詢

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

董事會報告

董事會欣然提呈其截至二零一九年三月三十一日止年度之報告書及本集團經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司且其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、提供項目管理以及項目投資服務。本集團按主要活動分析的收入及經營業績載於綜合財務報表附註7。

業務審視

就《公司條例》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、自財政年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項的詳情、日後可能出現之本集團業務發展的表示、運用財務關鍵表現指標進行的分析、環境政策和表現的討論、本集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係以及本集團與對本集團有重大影響的其他人士的重要關係的說明而本集團的成功繫於該等其他人士，及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例的討論，已載於第1至53頁的前述章節之中。此前述章節乃本報告之一部分。

財務狀況及業績

本集團截至二零一九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本年報綜合財務報表第68至71頁。

本集團過去五個財政年度之業績以及資產與負債之概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）載列於本年報第6頁。該概要並非經審核財務報表之組成部分。

股息

董事會建議不派付截至二零一九年三月三十一日止年度之任何股息。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團之物業、廠房及設備以及投資物業於本年度內之變動詳情已分別載列於綜合財務報表附註17及18。有關本集團投資物業之進一步詳情載於本年報第190至191頁。

董事會報告

發展中物業

本集團之發展中物業於本年度內之變動詳情已載列於綜合財務報表附註24。有關本集團發展中物業之進一步詳情載於本年報第192頁。

銀行及其他借款

於本年度銀行及其他借款之詳情載列於綜合財務報表附註32。

股本及購股權

本公司於本年度內授出的已發行股份及購股權之詳情已分別載列於綜合財務報表附註33及附註35。

可分派之儲備

於二零一九年三月三十一日，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2,890,704,000元。此外，本公司於二零一九年三月三十一日之股份溢價賬內之港幣1,330,168,000元結存，可按繳足紅股之方式分派。

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49及綜合權益變動表。

股票掛鈎協議

除於綜合財務報表附註35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鈎協議將或可能導致本公司發行股份或規定本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議。

主要客戶及供應商

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%。

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

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46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。

董事會報告

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）
陶林先生（於二零一八年十二月十四日辭任）
夏向龍先生
李霆博士
林振新先生（於二零一八年十二月十四日獲委任）

非執行董事

陸繼強先生（於二零一九年六月十七日辭任）
朱國強先生
邱貴忠先生（於二零一九年六月十七日獲委任）

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

現任董事之簡歷詳情已載列於本年報第37至39頁。

根據公司細則第86(2)條，林振新先生及邱貴忠先生將任職至應屆股東週年大會舉行日期，且符合資格並願意重選連任。

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

本公司已取得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。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。

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。

董事會報告

董事之服務合約

各執行董事及非執行董事已與本公司訂立分別為期三年及一年的服務合約，除非服務合約其中一方向另一方分別發出不少於三個月及一個月的事先書面通知以終止合約，否則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。

年內，董事連同本集團五位最高薪酬人士之薪酬詳情分別載於綜合財務報表附註13及14。

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（僱員合約除外）。

董事於交易、安排或合約之重大權益

除於綜合財務報表附註46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

董事於證券之權益

於二零一九年三月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 持有本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	直接實益擁有	於受控制法團權益	持有之股份及相關股份總數目	佔本公司已發行股本之百分比
江鳴先生	-	1,531,261,978 ¹	1,531,261,978	36.93%
夏向龍先生	6,496,000	-	6,496,000	0.16%
林振新先生	3,720,000	1,531,261,978 ¹	1,534,981,978	37.02%

附註：

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

(ii) 於CIH之股份及相關股份之好倉

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

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，概無董事於本公司或任何其他相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除上文及綜合財務報表附註35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。

主要股東及其他人士於證券之權益

除於上文「董事於證券之權益」中所披露CIH之權益外，於二零一九年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第336條要求須存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下主要股東權益（即本公司已發行股本之5%或以上）。

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，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。

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。

董事會報告

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司於聯交所購回合共39,854,000股股份。所有購回股份已註銷。董事認為，有關股份購回可提高本公司每股資產淨值及／或每股盈利，使本公司及股東受益。該等交易詳情如下：

購回月份	購回的股份數目	每股價格		已付總價 (扣除開支前) 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一八年十月	5,282,000	0.2430	0.2280	1,271,958
二零一八年十一月	280,000	0.2480	0.2470	69,420
二零一八年十二月	19,360,000	0.2500	0.2450	4,819,600
二零一九年一月	14,932,000	0.2600	0.2410	3,750,400
	39,854,000			9,911,378

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一九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股份。

足夠之公眾持股量

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

企業管治

本公司之企業管治常規之詳情載列於本年報第40至53頁之企業管治報告。

核數師

截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。一項續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於本公司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，二零一九年六月二十七日

獨立核數師報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致：沿海綠色家園有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「我們」)已審計列載於第68至189頁之沿海綠色家園有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九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真實而公平地反映 貴集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務業績及其綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

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。該等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，我們不會對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

發展中物業及已竣工待售物業之減值 (綜合財務報表附註24及25)

於二零一九年三月三十一日，貴集團的發展中物業(「發展中物業」)及已竣工待售物業(「已竣工待售物業」)分別約為港幣17.17億元及港幣1.92億元。

就減值評估而言，貴集團管理層依據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值(「可變現淨值」)。估值乃根據若干重要輸入值(包括類似物業的近期市價及中華人民共和國(「中國」)現行房地產市場的市況)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。

我們負責：

於吾等的審計過程中，吾等已進行下列審計程序以(其中包括)解決該關鍵審計事項。

- 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、中國房地產市場的表現、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；及
- 透過與貴集團類似竣工項目的實際開發成本作比較，抽樣評估依據過往經驗就完成發展中物業作出的預期未來成本的合理性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

未來收購土地使用權的按金之減值 (綜合財務報表附註27)

於二零一九年三月三十一日，貴集團的就未來收購土地使用權的按金約為港幣14.58億元，佔貴集團總資產的17%。

釐定任何已付按金減值涉及管理層評估是否應就有關按金作出任何減值時的判斷。誠如綜合財務報表附註6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。

我們負責：

於吾等的審計過程中，吾等已進行下列審計程序以(其中包括)解決該關鍵審計事項。

- 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，並透過抽樣檢驗證明文件(包括與對手方或相關政府部門的通信)。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

就物業銷售確認的收入(綜合財務報表附註8)

截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團就物業銷售確認的收入約為港幣1.88億元。

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

我們負責：

於審計過程中，我們進行以下審計程序，以(其中包括)處理該關鍵審計事項。

- 評估物業交付予買方的管理程序及控制；及
- 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，以抽樣評估物業控制權是否已轉移予買方。

本年報的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括貴公司年報內的所有信息，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。

獨立核數師報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則」及香港「公司條例」之披露要求，擬備真實而中肯的綜合財務報表，及落實董事釐定對擬備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。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事就此履行其職責的責任。

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。我們乃按照一九八一年百慕達公司法第九十條的規定，僅向 閣下（作為整體）作出本報告，除此之外本報告別無其他目的。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，如果合理預期彼等單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，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。
- 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，則我們應當修改我們的意見。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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民
執業證書編號P05309

香港，二零一九年六月二十七日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	8	200,508	1,791,404
銷售成本		(176,555)	(1,364,710)
毛利		23,953	426,694
其他收入及收益	9	77,193	98,663
市場推廣及銷售開支		(9,477)	(39,530)
行政費用		(255,320)	(255,525)
其他費用		(650,993)	(453,500)
財務成本	10	(48,950)	(179,653)
應佔聯營公司之(虧損)溢利		(25)	1,753
應佔合資企業之(虧損)溢利		(2,246)	104,239
出售附屬公司之收益淨額	37	886,220	661,616
除稅前溢利		20,355	364,757
稅項	11	99,899	(143,514)
本年度溢利	12	120,254	221,243
其他全面收入			
不可重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(617,208)	539,295
重估樓宇盈餘		22,665	78,463
重估樓宇產生之遞延稅項開支		(5,666)	(19,616)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產 －公允價值儲備之淨變動		(14,748)	–
本年度其他全面收入		(614,957)	598,142
本年度全面收入總額		(494,703)	819,385

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		132,475	231,077
非控股權益		(12,221)	(9,834)
		120,254	221,243
本年度全面收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		(469,895)	811,926
非控股權益		(24,808)	7,459
		(494,703)	819,385
		港仙	港仙
每股盈利	16		
基本及攤薄		3.17	5.52

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	318,750	306,828
投資物業	18	4,069	4,356
預付租賃土地款	19	41,894	46,621
於聯營公司之權益	21	–	24,953
於合資企業之權益	20	162,964	193,742
應收聯營公司及合資企業款項	46(b)(iii)	116,579	124,805
可供出售投資	22	–	195,409
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產	22	34,894	–
總非流動資產		679,150	896,714
流動資產			
發展中物業	24	1,717,146	1,541,475
已竣工待售物業	25	191,579	261,372
應收賬款	26	–	2,603
預付款、按金及其他應收款	27	5,546,542	1,339,124
應收聯營公司及合資企業款項	46(b)(ii)	256,906	495,329
預付稅項		31,897	10,389
附抵押銀行存款	23	245,414	260,892
現金及銀行結餘	23	35,273	1,342,744
分類為持作銷售之資產	28	8,024,757	5,253,928
		–	9,651,773
總流動資產		8,024,757	14,905,701
流動負債			
應付賬款及應付票據	29	75,296	93,334
合約負債	30	220,405	–
已收預售物業按金	30	–	130,983
其他應付款及應計負債	31	594,015	2,010,800
欠付聯營公司及合資企業款項	46(b)(ii)	–	5,016
欠付本公司一名主要股東款項	46(b)(i)	61,509	23,823
應付稅金		147,028	498,435
付息之銀行及其他借款	32	2,339,368	310,556
分類為持作銷售之負債	28	3,437,621	3,072,947
		–	6,801,087
總流動負債		3,437,621	9,874,034

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
淨流動資產		4,587,136	5,031,667
總資產減流動負債		5,266,286	5,928,381
非流動負債			
附息之銀行及其他借款	32	29,145	56,162
遞延稅項負債	34	137,572	263,939
總非流動負債		166,717	320,101
淨資產		5,099,569	5,608,280
股本及儲備			
股本	33	414,602	418,587
儲備		4,577,242	5,055,816
本公司擁有人應佔權益		4,991,844	5,474,403
非控股權益	42	107,725	133,877
權益總額		5,099,569	5,608,280

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔													
附註	股本 港幣千元 (附註33)	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註49(i))	資本儲備 港幣千元	物業租賃 重估儲備 港幣千元 (附註49(i))	以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收入儲備 港幣千元 (附註49(vi))	匯率波動 儲備 港幣千元 (附註49(iii))	中國 儲備金 港幣千元 (附註49(v))	購股權 儲備 港幣千元 (附註49(v))	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元 (附註42)	權益總額 港幣千元
於二零一七年四月一日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	75,293	-	347,862	9,697	15,451	2,399,819	4,641,999	(193)	4,641,806
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	-	522,002	-	-	-	522,002	17,293	539,295
重估樓宇盈餘	-	-	-	-	78,463	-	-	-	-	-	78,463	-	78,463
重估樓宇產生之遞延稅項開支	-	-	-	-	(19,616)	-	-	-	-	-	(19,616)	-	(19,616)
本年度其他全面收入	-	-	-	-	58,847	-	522,002	-	-	-	580,849	17,293	598,142
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231,077	231,077	(9,834)	221,243
本年度全面收入總額	-	-	-	-	58,847	-	522,002	-	-	231,077	811,926	7,459	819,385
出售附屬公司 視作出售一間附屬公司之 部分股權	37	-	-	-	-	-	1,204	-	-	(1,204)	-	-	-
收購附屬公司	36	-	-	-	20,478	-	-	-	-	-	20,478	36,007	56,485
於二零一八年三月三十一日 初始採用香港財務報告準則 第9號	3	-	-	-	-	(2,739)	-	-	-	(14)	(2,753)	-	(2,753)
於二零一八年四月一日 (經重列)	418,587	1,336,094	37,560	22,114	134,140	(2,739)	871,068	9,697	15,451	2,629,678	5,471,650	133,877	5,605,527

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔														
附註	股本 港幣千元 (附註33)	股份溢價 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註49(i))	資本儲備 港幣千元	物業租賃 重估儲備 港幣千元 (附註49(ii))	以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收入儲備 港幣千元 (附註49(vi))	匯率波動 儲備 港幣千元 (附註49(iii))	中國 儲備金 港幣千元 (附註49(iv))	購股權 儲備 港幣千元 (附註49(v))	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元 (附註42)		
												權益總額	權益總額	
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(604,621)	-	-	-	(604,621)	(12,587)	(617,208)	
重估樓宇盈餘	-	-	-	-	22,665	-	-	-	-	-	22,665	-	22,665	
重估樓宇產生之遞延稅項列支	-	-	-	-	(5,666)	-	-	-	-	-	(5,666)	-	(5,666)	
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產時於權益內轉讓	-	-	-	-	-	2,739	-	-	-	-	2,739	-	2,739	
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之財務資產減值	-	-	-	-	-	(17,487)	-	-	-	-	(17,487)	-	(17,487)	
本年度其他全面收入	-	-	-	-	16,999	(14,748)	(604,621)	-	-	-	(602,370)	(12,587)	(614,957)	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,475	132,475	(12,221)	120,254	
本年度全面收入總額	-	-	-	-	16,999	(14,748)	(604,621)	-	-	132,475	(469,895)	(24,808)	(494,703)	
於收購附屬公司時產生之額外非控股權益	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,156	70,156	
於出售附屬公司時轉至保留溢利	37	-	-	-	-	-	237,001	-	-	(237,001)	-	(71,500)	(71,500)	
已失效購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,451)	15,451	-	-	-	
註銷已購回股份	33	(3,985)	(5,926)	-	-	-	-	-	-	-	(9,911)	-	(9,911)	
於二零一九年三月三十一日		414,602	1,330,168	37,560	22,114	151,139	(17,487)	503,448	9,697	-	2,540,603	4,991,844	107,725	5,099,569

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營活動產生之現金流量		
除稅前溢利	20,355	364,757
調整項目：		
財務成本	48,950	179,653
應佔聯營公司之虧損(溢利)	25	(1,753)
應佔合資企業之虧損(溢利)	2,246	(104,239)
銀行利息收入	(11,582)	(20,020)
其他利息收入	(4,293)	(53,759)
折舊	9,148	5,656
預付租賃土地款攤銷	1,659	2,122
出售物業、廠房及設備之虧損	149	4,056
就預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損	19,703	47,918
商譽減值虧損	-	190,087
收回已撇銷的應收賬款	(145)	(2,446)
就應收賬款確認之減值虧損	24,942	-
就發展中物業確認之減值虧損	105,889	-
就應收聯營公司款項確認之減值虧損	-	176,049
就合資企業之投資確認之減值虧損	41,958	17,544
出售附屬公司之收益	(886,220)	(661,616)
出售聯營公司之收益	-	(12,557)
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之收益	(13,985)	-
撥回應收賬款確認之減值虧損	(14)	-
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的虧損	38,830	-
重新計量於聯營公司之權益的公平值收益	(4,948)	-
營運資金變動前之經營業務現金流量	(607,333)	131,452
發展中物業之增加	(328,354)	(744,450)
已竣工之待售物業之減少	53,381	1,280,071
應收賬款之減少(增加)	2,582	(855)
預付款、按金及其他應收款之增加(減少)	(1,758,519)	1,338,698
受限制銀行結餘之減少	13,821	307,420
應付賬款及應付票據之減少	(11,912)	(679,883)
合約負債/已收物業預售按金之增加(減少)	98,270	(82,125)
其他應付款及應計費用之減少	(1,300,098)	(362,820)
經營(所使用)所得之現金	(3,838,162)	1,187,508
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」)	(33,814)	(158,368)
經營活動(所使用)所得之淨現金	(3,871,976)	1,029,140

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		-	(237,714)
聯營公司及合資企業墊款		-	(3,563)
向聯營公司及合資企業之還款		44,661	455,431
購置物業、廠房及設備		(12,321)	(4,594)
收購以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 財務資產的權益		(17,945)	(14,977)
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 所得款項		135,362	-
出售附屬公司之所得款	37	2,505,839	1,616,789
出售聯營公司之所得款		9,489	31,645
附抵押銀行存款之撤回		15,478	151,322
出售物業、廠房及設備之所得款		6,650	7,856
收購附屬公司之付款	36	(430,473)	(621,421)
已收利息		15,875	73,779
投資活動產生之淨現金		2,272,615	1,454,553
融資活動產生之現金流量			
新增銀行及其他借款		501,288	1,711,610
償還銀行及其他借款		(361,394)	(3,263,571)
已付利息		(82,701)	(75,386)
本公司主要股東墊款(還款予本公司主要股東)		37,686	(3,218)
購回普通股		(9,911)	-
非控股權益注資		-	56,485
融資活動產生(所使用)之淨現金		84,968	(1,574,080)
現金及現金等值(減少)增加淨額		(1,514,393)	909,613
年初之現金及現金等值		1,642,920	599,791
外匯匯率變動影響		(96,758)	133,516
年末之現金及現金等值	41	31,769	1,642,920

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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

由於本公司董事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
- 項目管理服務
- 項目投資服務

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」）

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一八年四月一日起生效

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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則的修訂
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	香港會計準則第28號於聯營公司及合資企業的投資的修訂
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
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號修訂本	客戶合約收入（對香港財務報告準則第15號的澄清）
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第22號	外幣交易及預付代價

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一八年四月一日起生效（續）

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－香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則的修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則的修訂，該修訂刪去了與已結束會計期間有關的因而不再適用的過渡條文豁免。

因與過渡條文豁免有關的期間已結束，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

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－香港會計準則第28號於聯營公司及合資企業的投資的修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港會計準則第28號於聯營公司及合資企業的投資的修訂，該修訂澄清風險資本組織可選擇按公允價值計量聯營公司或合資企業，而該選擇以逐間聯營公司或合資企業為基礎單獨作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

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

該修訂對以下方面的會計處理作出規定：歸屬及非歸屬條件對以現金結算的以股份為基礎付款的計量的影響；具有以淨額結算代扣稅款義務特徵的以股份為基礎付款的交易；以及對以股份為基礎付款的條款和條件的修改使交易的分類從以現金結算改為以權益結算的情況。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎付款之交易，且並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零一八年四月一日起生效（續）

香港財務報告準則第9號－金融工具

該等修訂的採用披露於附註3A。

香港財務報告準則第15號－客戶合約收入

該等修訂的採用披露於附註3B。

香港財務報告準則第15號修訂本－客戶合約收入（對香港財務報告準則第15號的澄清）

香港財務報告準則第15號修訂本包括澄清履約義務的識別；主事人和代理人的應用；知識產權許可；及過渡規定。

因本集團過往並無採用香港財務報告準則第15號並於首年度對此作出澄清，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

香港會計準則第40號投資物業修訂本－投資物業轉讓

該修訂澄清轉入投資物業或自投資物業轉出時必須有用途的改變，並提供如何釐定的指引。該修訂本規定用途的改變是指物業滿足或不再滿足投資物業的定義，且有證據表明物業的用途發生改變。

該修訂還將準則中的證據列單重新定性為非盡錄列單，允許有其他形式的證據支持轉讓。

因澄清處理方式與本集團過往評估轉讓的方式一致，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號－外幣交易及預付代價

該詮釋對用於確定涉及以外幣支付或收取預付代價及確認非貨幣性資產或非貨幣性負債的交易匯率的交易日提供了釐定指引。該詮釋指出，用於確定初始確認相關資產、費用或收益（或其中一部分）時的匯率的交易日，是實體由於支付或收取預付代價而初始確認非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。

因本集團並無預先支付或收到以外幣計值的代價，故採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號（修訂本）	負補償提前還款特徵 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號（修訂本），合營安排 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號（修訂本），所得稅 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	香港會計準則第23號（修訂本），借款成本 ¹
香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁴

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 該等修訂本原擬於2017年1月1日或之後開始之期間生效。該生效日期現已被延後／解除，惟仍可繼續申請提早應用該等修訂本。

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號由生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人須就所有租賃期超過12個月的租賃確認資產及負債，除非相關資產為低值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認代表其有權使用相關租賃資產的使用權資產及代表其有責任支付租賃付款的租賃負債。因此，承租人應確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息，亦將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權續租或行使選擇權終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。本會計處理方法與原準則即香港會計準則第17號項下分類為經營租賃的租賃承租人的會計處理方法顯著不同。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人將繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃應付的未來最低租金總額為港幣3,424,000元（披露於附註39）。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租賃負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低值或短期租賃。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號－所得稅處理的不確定性

該詮釋是針對香港會計準則第12號所得稅的規定，就如何反映所得稅會計處理中的不確定性影響提供指引。

根據該詮釋，實體必須確定是單獨考慮每項稅務處理的不確定性，還是結合一項或多項其他稅務處理的不確定性一併考慮，這取決於哪種方法能夠更好地預測不確定性的解決方式。實體還應假設稅務機關會核查其有權核查的金額並在核查時完全知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關很可能會接受不確定的稅務處理，則實體應按與其稅務申報一致的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性應採用「最可能金額」或「預期值」兩種方法中能更好地預測不確定性解決方式的方法來反映。

香港財務報告準則第3號（修訂本）－業務定義

該等修訂澄清及提供有關業務定義之額外指引。該等修訂澄清，對於被視為業務的一組完整經營活動及資產，須最少包括對創造產出之能力作出重大貢獻之輸入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需之所有輸入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的輸入及所獲得的實質性流程是否共同對創造產出之能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出之定義，專注於提供予客戶之貨品或服務、投資收入或來自日常活動之其他收入。另外，該等修訂提供指引，以供評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公允價值集中測試，從而容許簡略評估所獲得之一組經營活動及資產是否不屬於業務。

香港財務報告準則第9號（修訂本）－負補償提前還款特徵

有關修訂本澄清，倘符合指定條件，負補償的可預付財務資產可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益之方式計量－而非以公允價值計量且其變動計入損益之方式計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）－重大的定義

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本澄清了重大的定義。新定義表明，倘遺漏、錯誤表述或模糊不清的資料可合理預期會影響財務報表一般用途的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則有關資料屬於重大。修訂本澄清重要性視乎資料的性質或重要性。倘錯誤表示可合理預期會影響主要使用者作出的決定，則該錯誤表述為重大。

香港會計準則第28號（修訂本）

該等修訂本澄清香港財務報告準則第9號適用於聯營公司或合營企業的長期權益（為聯營公司或合營企業的投資淨額一部分），並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港會計準則第11號（修訂本），合營安排

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出細微及不急切之變動，包括香港財務報告準則第11號之修訂，當中闡明，於參與（但並非擁有共同控制權）屬一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公允價值。

綜合財務報表附註

截至二零一九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）

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港會計準則第12號（修訂本），所得稅

於年度改進過程中頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出輕微且非緊急之變動。該等變動包括香港會計準則第12號（修訂本），其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進－香港會計準則第23號（修訂本），借款成本

於年度改進過程中頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出輕微且非緊急之變動。該等變動包括香港會計準則第23號（修訂本），其闡明為取得合資格資產而專門作出之借款，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借款將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本－投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或投入

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合資企業出售或投入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合資企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要

A. 香港財務報告準則第9號金融工具

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具對綜合財務報表的影響，亦披露自二零一八年四月一日起應用的新會計政策（與於過往期間所應用者不同）。

(a) 對財務報表的影響

誠如下文所闡釋，採納香港財務報告準則第9號通常無須重列可資比較資料。因此，新減值規則引致的重新分類及調整未於二零一八年三月三十一日之財務狀況表反映，惟於二零一八年四月一日之期初結餘內確認。

下表列示本集團就每個個別項目確認之調整。並無受到變動影響之項目未有包括在內。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。本集團之調整於下文進一步詳述。

	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元	香港財務報告 準則第9號 港幣千元	於二零一八年 四月一日 港幣千元
可供出售投資	195,409	(195,409)	-
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	192,670	192,670
總非流動資產	896,714	(2,739)	893,975
應收賬款	2,603	(14)	2,589
總流動資產	14,905,701	(14)	14,905,687
儲備	5,055,816	(2,753)	5,053,063
權益總額	5,608,280	(2,753)	5,605,527

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債確認、分類及計量、金融工具終止確認、金融資產減值對沖會計處理的規定。

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及財務報表確認金額調整。新會計政策載於下文。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字未經重列。在過渡日，任何關於金融資產及負債的賬面值的調整已於本年度的期初保留溢利中確認。

分類及計量

於二零一八年四月一日（初次應用香港財務報告準則第9號的日期），本集團管理層已評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。重新分類帶來的主要影響如下：

	附註	以公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 之金融資產 港幣千元	可供出售投資 港幣千元
於二零一八年三月三十一日 的期末結餘		–	195,409
將可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	(i)	195,409	(195,409)
金融資產之重新計量	(ii)	(2,739)	–
於二零一八年四月一日的期初結餘		192,670	–

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響 (續)

分類及計量 (續)

該等變動對本集團的權益影響如下：

	對以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的儲備 之影響 港幣千元	對保留溢利 之影響 港幣千元
於二零一八年三月三十一日的期末結餘	–	2,629,692
將可供出售投資重新分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	(i) –	–
金融資產之重新計量	(ii) (2,739)	–
預期信貸虧損增加	c(ii) –	(14)
	(2,739)	(14)
於二零一八年四月一日 的期初結餘	(2,739)	2,629,678

附註：

- (i) 將可供出售投資重新分類至以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

根據香港財務報告準則第9號，過往根據香港會計準則第39號分類為可供出售投資的金額為港幣195,409,000元的金融資產被重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響 (續)

分類及計量 (續)

附註：(續)

(ii) 金融資產之重新計量

可供出售投資於過往年度按成本減減值列賬且其賬面值於二零一八年三月三十一日為港幣195,409,000元。該等投資已被重新計量且以公允價值列賬為港幣192,670,000元，並於二零一八年四月一日被重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。

重新計量以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產的公允價值虧損為港幣2,739,000元，自本集團二零一八年四月一日的保留溢利扣除。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具－自二零一八年四月一日起應用的會計政策

(i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量之現有規定。然而，其取代先前香港會計準則第39號持有至到期金融資產之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收賬款（根據香港財務報告準則第15號，應收賬款不包括重大融資部分）外，實體於初步確認時須按公允價值加交易成本（倘為並非按公允價值計入損益（「以公允價值計量且其變動計入損益」）之金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量之金融資產；(ii)以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）之金融資產；或(iii)以公允價值計量且其變動計入損益（定義見下文）之金融資產。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類一般基於兩個準則：(i)金融資產受管理的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「僅為支付本金及利息準則」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入衍生工具毋須再與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具於分類時作整體評估。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(i) 金融工具之分類及計量 (續)

符合下列條件但未指定為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產按攤銷成本計量：

- 持有金融資產的業務模式以持有金融資產從而收取合約現金流為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流，符合僅為支付本金及利息準則。

符合下列條件但未指定為以公允價值計量且其變動計入損益之債務工具其後按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量：

- 持金融資產的業務模式以收取合約現金流量及出售金融資產兩者為目標；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流，符合僅為支付本金及利息準則。

於初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公允價值後續變動。該選擇乃以個別投資基準作出。所有上述並非分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的其他金融資產，均分類為以公允價值計量且其變動計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初始確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或以公允價值計量且其變動計入損益規定），前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(i) 金融工具之分類及計量 (續)

以下會計政策將應用於本集團如下的金融資產：

以公允價值計量且其變動計入損益 以公允價值計量且其變動計入損益其後以公允價值計量。公允價值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。

攤銷成本 以攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值均於損益中確認。終止確認的任何收益均於損益中確認。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (股本工具) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股本投資按公允價值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認且不會重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(i) 金融工具之分類及計量 (續)

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類	根據香港會計準則第39號於二零一八年四月一日的賬面值 港幣千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日的賬面值 港幣千元
未上市股本投資	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他全面收益	192,449	189,710
會所債券	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他全面收益	2,960	2,960
應收聯營公司及合資企業款項	貸款及應收款項	攤銷成本	620,134	620,134
應收賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	2,603	2,589
預付款、按金及其他應收款	貸款及應收款項	攤銷成本	1,339,124	1,339,124
現金及銀行結餘	貸款及應收款項	攤銷成本	1,342,744	1,342,744

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已發生虧損模式」取代為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團早於香港會計準則第39號就應收賬款、以攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資確認預期信貸虧損。其他應收款項、按金及預付款、附抵押銀行存款及銀行結餘及現金須受預期信貸虧損模式所限，惟根據此模式，減值對初始應用日期（即二零一八年四月一日）及本期間而言並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(i)十二個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後十二個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(ii)年限內預期信貸虧損：其為於金融工具預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。該差額其後以資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收賬款之虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按應收賬款特定之前瞻性因素及經濟環境調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(ii) 金融資產的減值 (續)

預期信貸虧損的計量 (續)

就以攤銷成本計量之金融資產而言，預期信貸虧損根據十二個月的預期信貸虧損釐定。十二個月的預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部分，其源自可能在報告日期後的十二個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘某項金融資產逾期超過30天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下已違約：(1) 借款人不大可能在本集團無追索權採取行動（例如變現抵押（如持有））之情況下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過90天。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(ii) 金融資產的減值 (續)

預期信貸虧損模式的影響

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，就應收賬款採納年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款已根據攤估信貸風險特點及逾期天數分類。於二零一八年四月一日的應收賬款虧損撥備乃釐定如下：

二零一八年四月一日	流動	總計
預期信貸虧損率(%)	0.5%	
應收賬款的賬面總值(港幣千元)	2,603	2,603
虧損撥備(港幣千元)	14	14

於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第9號後的應收賬款的虧損撥備增加港幣14,000元。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無進行任何重大對沖交易。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

A. 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年四月一日起應用的會計政策 (續)

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表中確認。其指於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面值的差異乃於保留盈利及儲備確認。因此，二零一八年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期(「初次應用日期」)存在的事實及情況而作出：

釐定持有的金融資產的業務模式；及

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益且並非持作買賣的股本投資的若干投資。

B. 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號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收入」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個五步模式，以將來自客戶合約的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入以能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號(無可行權宜方法)。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期(即二零一八年四月一日)對保留盈利期初結餘的調整。因此，並無重新呈列二零一八年的已呈列財務資料。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收入 (續)

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表的影響：

	增加／ (減少) 港幣千元
負債	
流動負債	
已收預售物業按金	(220,405)
合約負債	220,405
流動負債總額	-

概無對本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的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產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收入 (續)

有關本集團各項商品及服務的新重大會計政策及過往會計政策變動性質的詳情載列如下：

產品或服務	商品或服務的性質、 履約義務的履行及付款條款	於二零一八年四月一日的 會計政策變動性質及影響
銷售物業	客戶於交付及驗收物業時取得物業的控制權。因此，收入於客戶驗收物業的時間點確認。合約內或實務上並無同意提供之其他貨品或服務。一般只有一項履約義務。款項通常會預先收取，並確認為合約負債。	影響 截至二零一八年四月一日，合約負債增加港幣130,983,000元，而已收預售物業按金減少港幣130,983,000元。
項目管理服務收入	客戶接受服務，當中包括提供服務時以相同轉移模式之若干履約責任。收入於提供服務的時間點確認。發票通常於呈示時支付。	影響 由於香港會計準則第18號及香港財務報告準則第15號項下的確認方法相同，香港財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無造成任何重大變化或影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 編製基準

(a) 合規聲明

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

(b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟若干物業、廠房及設備、投資物業及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產按公允價值陳述外。計量基準於下文會計政策中詳述。

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

謹請注意，編製此等財務報表時會採用會計評估及假設。儘管此等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終或會有別於該等估計及假設。涉及較高精度判斷或較複雜之領域或較複雜之領域或假設及估計對財務報表而言屬重大之範疇披露於附註6。

5. 重要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(a) 業務合併及綜合基準 (續)

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

(b) 附屬公司

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

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

(c) 聯營公司

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

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

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資人分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明資產轉移的減值，則即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。倘客觀證據證明聯營公司投資有減值，則投資的賬面值與其他非金融資產相同方式檢測。

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

(d) 合營安排

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

本集團將其於共同安排之權益分類為：

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

評估於共同安排之權益之分類時，本集團會考慮：

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

本集團以於聯營公司投資相同之方式(即採用權益法—見附註5(c))計算其在合資企業中之權益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(d) 合營安排 (續)

於合資企業中已支付之高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債公允價值的投資的任何溢價將資本化並計入合資企業投資的賬面值。倘有客觀證據表明合資企業之投資已經減值，投資的賬面值使用與其他非金融資產相同方式進行減值測試。

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

本公司於合資企業之權利按成本減減值虧損呈列 (如有)。合營企業之業績根據本公司已收到股息及應收股息計算。

(e) 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。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備 (續)

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

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%

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

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

(f) 租賃土地及樓宇

當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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(g) 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。

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。

(h) 根據經營租賃持作自用的租賃土地付款

根據經營租賃持作自用的租賃土地付款指用以收購承租人佔用物業的長期權益的預付款。該等付款乃按成本列賬，並按租期以直線法攤銷為開支。

(i) 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(j) 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。

(k) 非財務資產之減值

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(l) 租賃

當租賃條款將所涉及擁有權之絕大部分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

經營租賃項下之應付租金總額以直線法於租期內在損益賬內確認。已收租賃獎勵於租期內確認為總租金開支之組成部分。

(m)(A) 財務工具 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策)

(i) 財務資產

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

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

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

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分類為兩類計量工具：

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(A) 財務工具 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(i) 財務資產 (續)

債務工具 (續)

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

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

權益工具

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(A) 財務工具 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(ii) 財務資產的減值虧損

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

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

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

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損根據12個月預期信貸虧損釐定。然而，倘開始以來信貸風險顯著增加，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

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

本集團假設，倘財務資產逾期超過30日，則財務資產的信貸風險已大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(A) 財務工具 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(ii) 財務資產的減值虧損 (續)

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

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

(iii) 財務負債

本集團按產生負債之目的將其財務負債分類。以公允價值計量且其變動計入損益之財務負債初步按公允價值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公允價值減直接應佔所產生之成本計量。

按攤銷成本計量的財務負債

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

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損會在損益中確認。

(iv) 實際利率法

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

(v) 權益工具

由本公司發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(A) 財務工具 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃在債務工具根據其原始或修訂條款到期時特定債務人無法還款之情況下要求發行人向持有人支付特定金額以補償其所受損失之合約。由本集團發行之並非指定為以公允價值計量且其變動計入損益之財務擔保合約，初步按其公允價值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，即根據附註5(m)A(ii)所載的會計政策原則計量預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減（如適用）根據香港財務報告準則第15號之原則確認的累計攤銷。

(vii) 終止確認

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

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或到期時，會終止確認財務負債。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(B) 財務工具 (於二零一八年三月三十一日或之前應用的會計政策)

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較財務資料繼續按照本集團過往的會計政策入賬。

(i) 財務資產

本集團於初步確認時按收購資產之目的分類其財務資產。於各報告期末，本集團之財務資產包括應收賬款及其他應收款項、應收關聯人士款項以及現金及銀行結餘都分類為貸款及應收款項。

貸款及應收款項

該等資產乃於活躍市場並無報價且具備固定或可釐定款項之非衍生資產。該等資產乃主要於向客戶提供商品及服務過程中產生(貿易應收款項)，且同時亦包括其他類別之合約貨幣資產。該等投資初始按公允價值加交易成本(與收購財務資產直接相關)計量。於首次確認後，該等資產按攤銷成本以實際利息法減去任何已識別減值虧損列賬。

可供出售財務資產

該等資產被界定為可供出售或不計入財務資產其他分類之非衍生財務資產。經初步確認後，該等資產按公允價值列賬，其公允價值變動於全面收入中確認，惟減值虧損及貨幣工具之匯兌收益及虧損除外。減值虧損及貨幣工具之匯兌收益及虧損於損益內確認。

於活躍市場上並無市場報價且其公允價值無法可靠計量之待售股本投資以及與交付相關無報價股本工具掛鈎及結付之衍生工具須按成本減任何已確認減值虧損後予以計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(B) 財務工具 (於二零一八年三月三十一日或之前應用的會計政策) (續)

(ii) 財務資產之減值虧損

本集團於各報告期末評估財務資產有否出現減值之任何客觀跡象。倘因初步確認資產後發生之一項或多項事件而出現客觀減值跡象，且該事件對財務資產之估計未來現金流量具有影響而該影響能可靠地估計，則該項財務資產即出現減值。減值跡象可包括但不限於：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 因債務人有財務困難而授予寬免；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組。

就貸款及應收款項或持有至到期投資而言

倘有客觀跡象顯示資產出現減值，則減值虧損會於損益賬中確認，並按資產賬面值與按原本實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計量。金融資產之賬面值透過使用撥備賬調減。若釐定金融資產有任何部分不能收回，則於有關金融資產之撥備賬撇銷。

就可供出售財務資產而言

倘公允價值減少構成減值之客觀憑證，虧損金額於股本中扣除並於損益確認。

就可供出售股本投資而言，任何減值虧損後之公允價值增加於其他全面收入內予以確認。

就按成本列賬之可供出售股本投資而言，減值虧損金額乃按資產之賬面值與同類財務資產現時市場回報率折讓後之估計未來現金流之現值之間所存在之差額予以計量。該減值虧損不予回撥。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(B) 財務工具 (於二零一八年三月三十一日或之前應用的會計政策) (續)

(iii) 財務負債

本集團根據財務負債產生之目的將其財務負債分類。於各報告期末，本集團之財務負債包括應付賬款及應付票據、其他應付款項、欠付本公司主要股東款項及附息之銀行及其他借款均分類為按攤銷成本計量之財務負債。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量之財務負債初步按公允價值扣除產生的直接應佔成本計量及隨後按攤銷成本使用實際利息方法計量。有關利息支出於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為用以計算財務資產或財務負債之攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入或利息支出之方法。實際利率指實際用於將估計未來現金收入或付款按相關財務資產或負債之預計年期或較短期間 (如適用) 折算之利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約指發行人就持有人因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而蒙受之損失向其償付指定款項之合約。本集團發行財務擔保合約但不以公允價值確認利潤或損失會予以公允價值減去交易成本直接分配到發行之財務擔保合約中。經首次確認後，本集團計算財務擔保合約以較高者：(i) 以香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii) 首次確認金額減去根據香港會計準則第18號「收入」所訂的累計攤銷確認，如適用。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(m)(B) 財務工具 (於二零一八年三月三十一日或之前應用的會計政策) (續)

(vii) 終止確認

本集團在與金融資產有關之未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認標準時，方終止確認金融資產。

本集團於有關合約所訂明之責任獲履行、取消或到期時方終止確認財務負債。

(n) 持作出售之非流動資產及出售組別

如符合以下條件，非流動資產及出售組別分類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層承諾進行出售計劃；
- 計劃作出重大變動或撤回計劃之可能性不大；
- 已展開計劃積極物色買家；
- 資產或出售組別以對其公允價值而言屬合理之價格進行市場推廣；及
- 預期出售可於分類日期起計12個月內完成。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別以下列較低者計量：

- 根據本集團之會計政策，緊接分類為持作出售類別前之賬面值；及
- 公允價值減出售成本。

於分類為持作出售類別後，非流動資產（包括於出售組別者）將不予折舊。

年內出售之業務之業績列入損益表並計至出售日期為止。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(o) 所得稅

年內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債之賬面值與就稅務而言之相關金額之暫時差額而確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債之外，所有暫時差額之遞延稅項負債均會確認。倘可動用可扣稅之暫時差額抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項乃按預期於有關負債結算或有關資產變現之期間適用之稅率，根據報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率計算。

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

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

(p) 現金及現金等值

現金及現金等價包括銀行及手頭現金、銀行通知存款加上原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資及組成本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(q) 撥備及或然負債

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

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

(r) 收入確認 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策)

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

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

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建或優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生本集團有替代用途的資產，且本集團有可執行權利就至今已完成的履約部分收取款項。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(r) 收入確認 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

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

(i) 物業銷售

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

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

就包含履約責任之合約（即在物業銷售合約中就本集團物業買家獲得之按揭貸款而向銀行提供財務擔保）而言，本集團應按照相對獨立售價，在物業銷售與財務擔保撥備之間分配交易價格。本集團認為，截至二零一九年三月三十一日止年度按相對獨立售價分配財務擔保撥備之影響並不重大，因此，因銷售物業而確認之所有客戶合約收益，其後已分配至已落成待售物業之銷售收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(r) 收入確認 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(ii) 項目管理服務收入

提供項目管理服務之收入乃於服務提供期間確認。本集團對每個月提供的服務進行記賬並確認為本集團有權開立發票的收入，直接對應所完成的績效價值。

(iii) 其他收入

經營租賃項下的租賃收入按直線法於相關租期確認。

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

收入確認 (二零一八年三月三十一日前採用的會計政策)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(r) 收入確認 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(iii) 其他收入 (續)

收入確認 (二零一八年三月三十一日前採用的會計政策) (續)

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。

合約資產及負債 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策)

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的貨品或服務收取代價的權利 (尚未成為無條件)。相反，應收賬款指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅須待時間推移。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(r) 收入確認 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策) (續)

(iii) 其他收入 (續)

合約成本 (自二零一八年四月一日起應用的會計政策)

本集團須在當有關成本符合以下所有標準時，自履行合約所產生之成本確認資產：

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

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

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利 (離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假乃於應計予僱員時確認。已根據僱員截至報告期末因提供服務而估計未享用之年假作出撥備。僱員可享有之病假及產假直至於放假時，方予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(iii) 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。

(t) 股份支付交易

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(u) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需要經很長一段時間才可供用作擬定用途或出售)直接應佔之借貸成本乃資本化為該等資產之部分成本。特定借貸有待用作該等資產之開支前用作暫時投資所賺得之收入,會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於彼等產生期間在損益確認。

(v) 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)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 重要會計政策 (續)

(w) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

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

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響或為實體（或實體之母公司）之主要管理層成員。
- (viii) 實體或屬實體其中一部分之集團任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（載述於附註5）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。

(a) 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之待售物業進行估值以釐定可變現淨值。此外，在釐定可變現淨值時，本集團已按現有成本數據及過去經驗估計發展中物業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賬面結餘可能不會按所列金額兌現，則撇減會作列賬。識別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有估計有所變動，其將影響發生變動之期間之發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及撇減。於二零一九年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣1,717,146,000元（二零一八年：港幣1,541,475,000元）及港幣191,579,000元（二零一八年：港幣261,372,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(b) 收購土地使用權之按金

本集團釐定收購土地使用權(用作待售物業發展)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。管理層已委派一隻業務團隊負責監管收購過程，以保障按金的價值。倘將予收購之土地使用權之可收回金額被識別及評估為低於已付按金之賬面值，則會確認減值虧損。

於二零一九年三月三十一日，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1,457,792,000元(二零一八年：港幣749,916,000元)。進一步詳情載列於附註27。

(c) 應收款之估計減值

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

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

於二零一九年三月三十一日，應收聯營公司及合資企業款項為港幣373,485,000元(二零一八年：港幣620,134,000元)及其他應收款為港幣3,908,900,000元(二零一八年：港幣382,030,000元)。於二零一八年三月三十一日應收賬款為港幣2,603,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(d) 發展中物業建築成本之確認及分配

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，並由管理層評估。

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

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

(e) 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，而本集團尚未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，在釐定土地增值數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發展業務的一般過程中為常見情況。本集團根據管理層之最佳估計確認土地增值稅負債。倘該等土地增值稅事項之最終稅款結果與估計及列賬金額有所差異，該等差異將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

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 分類資料

本集團之經營業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立組織及管理。經營分類之劃分應與主要經營決策者（「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。主要經營決策者於設定本集團之可報告分類時並無彙合所識別之經營分類。本集團之可報告及經營分類之詳情概要如下：

- 物業發展分類乃指於中國境內從事待售物業開發業務；
- 物業投資分類乃指投資於中國境內之商業及住宅物業以作收租及／或資本增值用途；
- 項目管理服務分類乃指於中國境內從事提供項目管理服務；及
- 項目投資服務分類乃指於中國境內從事提供有關投資及銷售物業發展／土地發展項目之投資服務。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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，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、出售聯營公司之收益、確認應收聯營公司款項之減值虧損、利息收入、外匯匯兌差額淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

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：

	物業發展		物業投資		項目管理服務		項目投資服務		未分配		綜合	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
解除出售協議之賠償	350,631	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350,631	-
折舊	3,986	1,127	33	24	3,693	1,064	-	-	1,436	3,441	9,148	5,656
出售物業、廠房及設備之虧損	149	4,056	-	-	-	-	-	-	-	-	149	4,056
出售以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入的 財務資產的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	38,830	-	38,830	-
商譽減值虧損	-	190,087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190,087
確認於合營企業投資的減值虧損	41,958	17,544	-	-	-	-	-	-	-	-	41,958	17,544
應收賬款確認之減值虧損	24,942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,942	-
就預付款、按金及其他應收款確認的減值虧損	19,703	47,918	-	-	-	-	-	-	-	-	19,703	47,918
就發展中物業確認的減值虧損	105,889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,889	-
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	-	-	(886,220)	(661,616)	-	-	(886,220)	(661,616)

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

8. 收入

本集團本年度之收入分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	187,712	1,748,703
項目管理服務收入	10,892	41,787
其他來源的收益		
租賃收入	1,904	914
	200,508	1,791,404

附註：本集團初次使用累積效應法應用香港財務報告準則第15號。根據此方法，比較資料不會重列且根據香港會計準則第18號編製。

下表提供有關客戶合約的貿易應收款項及合約負債的資料。

	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 四月一日 港幣千元
應收款項	-	2,603
合約負債(附註30)	222,405	130,983

合約負債主要與應收客戶的預收代價有關。於二零一八年四月一日的合約負債港幣638,000元已確認為截至二零一九年三月三十一日止年度過往年度完成的履約責任的收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

8. 收入(續)

於二零一九年三月三十一日，分配至本集團現有合約的其餘履約責任的成交價總額為港幣222,405,000元，該金額指預期將於未來確認的收益。本集團將於履約責任完成時確認預期收益，該履約責任預期將於一年內發生。

9. 其他收入及收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	11,582	20,020
訴訟賠償	5,320	-
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 財務資產的股息收入	28,601	-
出售聯營公司之收益	-	12,557
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之收益	13,985	-
其他利息收入	4,293	53,759
收回已撇銷之應收賬款	145	2,446
於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量收益	4,948	-
撥回應收賬款確認之減值虧損	14	-
其他	8,305	9,881
	77,193	98,663

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

10. 財務成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借款之利息	28,045	51,567
其他借款之利息	76,015	201,739
	104,060	253,306
減：於發展中物業資本化之款項	(55,110)	(73,653)
	48,950	179,653

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4.88%（二零一八年：9.08%）計算。

11. 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	4,596	36,727
中國土地增值稅	40,983	48,326
	45,579	85,053
遞延稅項*（附註34）	(145,478)	58,461
年內稅項總（抵免）開支	(99,899)	143,514

* 截至二零一九年三月三十一日止年度確認的遞延稅項抵免主要由於有關解除出售有關附屬公司之不可分配溢利的遞延稅項的影響所致。

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

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。

本年度稅項列支可與綜合損益及其他全面收入表所示之除稅前溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利	20,355	364,757
按法定稅率計算之稅項	5,088	91,189
毋須課稅收入之稅項影響	(226,822)	(65,268)
不可扣稅開支之稅項影響	187,080	58,285
未確認稅項虧損之稅項影響	28,786	53,093
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(3,241)	(35)
應佔聯營公司虧損（溢利）之稅項影響	6	(438)
應佔合資企業虧損（溢利）之稅項影響	561	(26,060)
	(8,542)	110,766
中國土地增值稅	40,983	48,326
中國土地增值稅之所得稅影響	(10,246)	(12,082)
中國附屬公司未分派盈利之遞延稅項抵免	(122,094)	(3,496)
本年度稅項（抵免）開支	(99,899)	143,514

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊(附註17)	9,306	5,785
減：於發展中物業資本化之款項	(158)	(129)
	9,148	5,656
土地及樓宇之經營租賃之最低租金	4,402	6,156
減：於發展中物業資本化之款項	(213)	(945)
	4,189	5,211
員工成本：		
薪金及其他福利		
(包括董事酬金－附註13)	94,756	87,633
退休金計劃供款	9,161	9,610
減：於發展中物業資本化之款項	(5,291)	(10,956)
	98,626	86,287
總租金收入	(1,904)	(914)
減：支出費用	472	114
租金收入淨額	(1,432)	(800)
預付租賃土地款攤銷(附註19)	1,659	2,122
核數師酬金	2,600	2,600
已售出竣工物業之成本	176,555	1,364,710
解除出售協議之賠償**	350,631	–
商譽減值虧損*	–	190,087
計入「分類為持作銷售之資產」之就應收賬款確認之減值虧損*	24,942	–
確認預付款、按金及其他應收款之減值虧損*	19,703	47,918
確認發展中物業之減值虧損*	105,889	–
確認應收聯營公司款項減值虧損*	–	176,049
確認於合資企業之投資之減值虧損*	41,958	17,544
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 財務資產的虧損*	38,830	–
出售物業、廠房及設備之虧損*	149	4,056
匯兌收益淨額	(15,562)	(135)
收回已撤銷的應收賬款*	(145)	(2,446)
撥回應收賬款確認之減值虧損*	(14)	–

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收入表的「其他開支」。

** 該金額為就取消有關出售予一名獨立第三方之若干土地之框架協議已付之補償，以促進附註37所述出售附屬公司之交易的進行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	10,972	10,829
退休金計劃供款	277	268
	11,249	11,097
	11,739	11,587

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 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
截至二零一九年三月三十一日止年度				
執行董事：				
江鳴先生	-	3,836	18	3,854
陶林先生 (於二零一八年 十二月十四日辭任)	-	2,634	13	2,647
夏向龍先生	-	2,538	123	2,661
林振新先生 (於二零一八年 十二月十四日獲委任)	-	272	-	272
李靈博士	-	1,692	123	1,815
	-	10,972	277	11,249
非執行董事：				
陸繼強先生	50	-	-	50
朱國強先生	50	-	-	50
	100	-	-	100
獨立非執行董事：				
黃西華先生	130	-	-	130
黃繼昌先生	130	-	-	130
楊建剛先生	130	-	-	130
	390	-	-	390
	490	10,972	277	11,739

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

13. 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
截至二零一八年三月三十一日止年度				
執行董事：				
江鳴先生	-	3,555	18	3,573
陶林先生	-	3,405	18	3,423
夏向龍先生	-	2,380	116	2,496
李靈博士	-	1,489	116	1,605
	-	10,829	268	11,097
非執行董事：				
陸繼強先生	50	-	-	50
朱國強先生 (於二零一七年十月三日獲委任)	50	-	-	50
戴敬明博士 (於二零一七年九月十五日退任)	-	-	-	-
	100	-	-	100
獨立非執行董事：				
黃西華先生	130	-	-	130
黃繼昌先生	130	-	-	130
楊建剛先生	130	-	-	130
	390	-	-	390
	490	10,829	268	11,587

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

江鳴先生為本公司之董事總經理，於兩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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

14. 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（二零一八年：四位）董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註13內。其餘一位（二零一八年：一位）最高薪酬人士之薪酬範圍介乎港幣3,500,001元至港幣4,000,000元（二零一八年：港幣3,000,001元至港幣3,500,000元），如下所示：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及其他福利	3,654	3,168

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。

15. 分派

董事會不建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度之股息（二零一八年：無）。

16. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利港幣132,475,000元（二零一八年：港幣231,077,000元）及截至二零一九年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數4,184,673,206股（二零一八年：4,185,874,285股）股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一九年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利未予呈列，是因為年內並無潛在攤薄的已發行普通股。

計算截至二零一八年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權獲行使，乃因於年內購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

17. 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					
於二零一七年四月一日	207,294	36,796	23,090	11,307	278,487
匯率調整	9,401	3,305	2,067	1,089	15,862
增加	2,944	85	748	817	4,594
出售附屬公司(附註36)	-	-	33	13	46
出售	(9,449)	-	(2,489)	(394)	(12,332)
轉撥至分類為持作出售資產(附註28)	(39)	-	(4,312)	(3,186)	(7,537)
重估調整	82,307	-	-	-	82,307
於二零一八年三月三十一日	292,458	40,186	19,137	9,646	361,427
匯率調整	(6,144)	(2,209)	(1,117)	(796)	(10,266)
增加	36	10,148	127	2,010	12,321
收購附屬公司(附註36)	-	-	30	228	258
出售	-	(12,823)	(816)	(99)	(13,738)
轉撥至分類為持作出售資產	-	-	(30)	(228)	(258)
重估調整	20,988	-	-	-	20,988
於二零一九年三月三十一日	307,338	35,302	17,331	10,761	370,732
包括					
按成本值	-	35,302	17,331	10,761	63,394
按估值	307,338	-	-	-	307,338
	307,338	35,302	17,331	10,761	370,732

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

17. 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					
於二零一七年四月一日	-	28,616	17,283	5,636	51,535
匯率調整	53	2,700	1,664	581	4,998
年內撥備	904	2,306	1,337	1,238	5,785
出售時撇除	-	-	(65)	(355)	(420)
轉撥至分類為持作出售資產 (附註28)	-	-	(4,109)	(2,233)	(6,342)
重估調整	(957)	-	-	-	(957)
於二零一八年三月三十一日	-	33,622	16,110	4,867	54,599
匯率調整	(5)	(1,878)	(889)	(535)	(3,307)
年內撥備	1,682	5,844	660	1,120	9,306
出售時撇除	-	(6,174)	(715)	(50)	(6,939)
重估調整	(1,677)	-	-	-	(1,677)
二零一九年三月三十一日	-	31,414	15,166	5,402	51,982
賬面值					
於二零一九年三月三十一日	307,338	3,888	2,165	5,359	318,750
於二零一八年三月三十一日	292,458	6,564	3,027	4,779	306,828

本集團之土地及樓宇於二零一九年及二零一八年三月三十一日由與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司經參考同類物業最近市場交易價之資料後個別進行重估。

於估計租賃土地及樓宇之公允價值時，租賃土地及樓宇之目前用途乃屬最高及最佳用途。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備（續）

租賃土地及樓宇之公允價值乃由估值師運用直接比較法釐定，假設各項有關物業以即時交吉基準出售，並參考相關市場之既有可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素之差異作出調整；對此估值法之最重大輸入數據為每平方米之價格。

年內，估值技術並無變動。

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

於綜合財務狀況表 內本集團所持有之 租賃土地及樓宇	公允價值 等級	估值技術	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入 數據之範圍	公允價值之無法 觀察輸入數據之關係
於香港之租賃土地及樓宇 港幣189,014,000元 (二零一八年： 港幣177,098,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣129,491元－ 港幣593,130元 (二零一八年： 港幣113,757元－ 港幣223,133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118,324,000元 (二零一八年： 港幣115,360,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣13,267元－ 港幣65,000元 (二零一八年： 港幣4,840元－ 港幣65,655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。

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

若本集團之土地及樓宇均以歷史成本減累計折舊列賬，則其於二零一九年三月三十一日之賬面值為港幣136,540,000元（二零一八年：港幣142,545,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 投資物業

	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			
於二零一七年四月一日	3,931	201,850	205,781
匯率調整	425	21,800	22,225
轉撥至分類為持作出售資產(附註28)	—	(223,650)	(223,650)
於二零一八年三月三十一日	4,356	—	4,356
匯率調整	(287)	—	(287)
於二零一九年三月三十一日	4,069	—	4,069

本集團於二零一九年及二零一八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，並具備合適資格且於近期曾在相關地區就同類物業進行估值之獨立專業估值師戴德梁行有限公司於各日期進行估值而達致。

就按公允價值計量的投資物業而言，有關估值已考慮來自該等物業之資本化租金收入淨額或(倘適合)經參考位於類似地區及處於類似情況下之同類物業之近期市場交易價。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

18. 投資物業 (續)

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。

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	於二零一九年 三月三十一日之 公允價值		估值技術	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍或 加權平均數
	港幣				
於中國的按公允價值計量的 投資物業	4,975,000	收入法	復歸收益率6%	復歸收益率越高， 公允價值越低	(二零一八年： 4,356,000)

於估計物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。上表載列期初及期末的公允價值結餘對賬。於年末持有的投資物業的人民幣公允價值概無變動（二零一八年：人民幣公允價值概無變動）。

19. 預付租賃土地款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年初數	48,393	45,704
匯率調整	(3,185)	4,811
年內攤銷(附註12)	(1,659)	(2,122)
年終數	43,549	48,393
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	41,894	46,621
流動資產(包括在預付款、按金及其他應收款內)	1,655	1,772
	43,549	48,393

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

20. 於合資企業之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於合資企業之投資成本，非上市	151,552	180,967
應佔收購後溢利及其他全面收入	11,412	12,775
	162,964	193,742

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
			未上市						
北京匯超房地產開發有限公司 (「北京匯超」)	註冊成立	中國	40	40	40	40	40	40	物業發展
上海沿海股權投資基金 管理有限公司 (「上海沿海」)(附註c)	註冊成立	中國	不適用	85	不適用	20	不適用	85	資產管理
武漢致盛集團有限公司 (「武漢致盛」)(附註d)	註冊成立	中國	-	30	-	30	-	30	物業發展

附註：

- 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。
- 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。
- 於二零一九年三月三十一日，上海沿海的權益由合營企業的權益重新分類至附屬公司的權益（附註36）。
- 於二零一八年三月三十一日，於武漢致盛之權益被轉撥至分類為持作銷售之資產（附註28）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

20. 於合資企業之權益(續)

一間主要合資企業財務資料概述

北京匯超

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於三月三十一日之資產及負債		
流動資產	3,103,971	3,701,381
非流動資產	141	162
流動負債	(3,067,673)	(2,410,949)
非流動負債	(121,597)	(1,375,771)
收益	-	86,861
年內(虧損)溢利及全面收益總額	(5,611)	13,996
折舊	35	56

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本集團未自北京匯超收取任何股息。

非個別重大之合資企業之綜合資料：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本集團應佔溢利及全面收入總額	2	4

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資聯營公司之成本，非上市	-	24,952
應佔收購後溢利及其他全面收入	-	1
	-	24,953

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
非上市							
佛山和諧家園房地產有限公司 (「佛山和諧家園房地產」) (附註a)	註冊成立	中國	-	20	-	20	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a)	註冊成立	中國	-	30	-	25	物業發展
重慶市沿科實業有限公司	註冊成立	中國	35	35	40	40	物業發展
廣州海涌房地產有限公司 (「廣州海涌」)(附註b)	註冊成立	中國	不適用	20	不適用	20	物業發展

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，於佛山和諧家園房地產及天津和諧家園房地產之權益均被轉撥至分類為持作銷售之資產(附註28)。
- (b) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已出售廣州海涌之80%股權。於出售完成後，本集團有權委任廣州海涌董事會中五分之一的董事，因此本集團只能對廣州海涌行使重大影響。因此，廣州海涌入賬列作本集團之聯營公司。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團進一步出售廣州海涌8%的股權。因此，廣州海涌入賬列作本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益 (續)

一間主要聯營公司財務資料概述

廣州海涌

二零一八年
港幣千元

於三月三十一日之資產及負債

流動資產	124,805
非流動資產	-
流動負債	(41)
非流動負債	-

收益	-
年內利潤及全面收益總額	2

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度，本集團未自廣州海涌收取任何股息。截至二零一九年三月三十一日止年度，廣州海涌不再為本集團之聯營公司。

上述財務資料概述與綜合財務報表內確認之廣州海涌權益賬面值對賬如下：

二零一八年
港幣千元

廣州海涌淨資產	124,764
---------	---------

本集團於廣州海涌權益之賬面值 (本集團擁有權權益百分比20%)	24,953
------------------------------------	--------

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

22. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產／可供出售投資

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產	34,894	-
可供出售投資	-	195,409
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市證券：		
會所會籍債券（附註a）	2,960	2,960
股本債券（附註b）	49,421	192,449
減：損失撥備	(17,487)	-
	34,894	195,409

附註：

- (a) 指於香港非上市會所會籍債券之投資。
- (b) 股本證券包括：
- (i) 東南鼎晟（北京）網絡科技有限公司（「東南鼎晟」）15%之股權為人民幣15,000,000元（二零一八年：人民幣15,000,000元）。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國提供網絡服務。已就於東南鼎晟的投資作出全數撥備。
 - (ii) 廣州海涌12%之股權人民幣12,000,000元，已於截至二零一九年三月三十一日止年度出售8%股權後轉撥自於聯營公司之權益。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國發展物業。
 - (iii) Enesoon Holding Group Company 2%之股權，於截至二零一九年三月三十一日止年度以代價人民幣15,000,000元收購。彼為於開曼群島註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國提供能源儲存服務。
 - (iv) 於二零一八年三月三十一日，上海東方國際文體休閒產業發展有限公司（「上海東方」）12%股權人民幣117,208,000元。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。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團因戰略用途而出售全部股權，於終止確認日期投資的公允價值為人民幣150,830,000元，累計虧損為人民幣33,622,000元（相當於港幣38,830,000元）。
- (c) 本集團重新調配於會所會籍及股本證券的投資為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產，原因為該等投資持作戰略用途。年內，該等投資產生股息收入港幣28,601,000元（二零一八年：無）。
- (d) 於二零一八年三月三十一日，可供出售投資按成本列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

23. 附抵押銀行存款／現金及銀行結餘

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236,783,000元(二零一八年:港幣253,491,000元)之存款(附註32(b)(ii));(ii)就短期應付票據向銀行抵押賬面總值為港幣25,000元(二零一八年:港幣27,000元)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8,606,000元(二零一八年:港幣7,374,000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3,504,000元(二零一八年:港幣17,325,000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0.13%至2.75%(二零一八年:0.3%至2.75%)。附抵押銀行存款之固定年利率為0.3%至2.42%(二零一八年:0.35%至2.1%)。

24. 發展中物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
賬面值		
年初數	1,541,475	4,637,424
匯率調整	(101,779)	622,730
收購與物業相關之附屬公司(附註36)	-	1,163,249
轉撥至分類為持作出售資產(附註28)	-	(2,325,934)
增加(附註)	383,351	976,831
轉撥至已竣工之待售物業	(12)	(3,532,825)
年內確認之減值虧損	(105,889)	-
年終數	1,717,146	1,541,475

附註: 該金額包括從大連今日君健樂園收購的土地使用權港幣317,792,000元。緊隨收購後,本集團將該金額重新分類為「發展中物業」。

賬面值為港幣1,717,146,000元(二零一八年:港幣1,541,475,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

25. 已竣工之待售物業

本集團之已竣工待售物業位於中國，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地使用權成本、所產生之發展開支，其他直接應佔開支及（倘適用）資本化之借貸成本。可變現淨值乃基於現行市況釐定。

26. 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：

	二零一九年		二零一八年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0至30日	-	-	2,603	100

本集團基於附註5(m)所述會計政策確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

27. 預付款、按金及其他應收款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他應收款(附註a)	3,908,900	382,030
日後收購土地使用權之按金(附註b)	1,457,792	749,916
預付經營費用及其他按金	179,850	207,178
	5,546,542	1,339,124

附註：

(a) 於二零一九年三月三十一日，其他應收款主要包括：

- (i) 天津和諧家園分派予本集團前附屬公司沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「武漢沿海」)之擔保股息為港幣2,138,052,000元(二零一八年：無)(「擔保股息」)。根據附註37所載出售協議，本集團於出售後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。
- (ii) 誠如附註37所載，根據出售協議，就買方應付代價餘額應收買方港幣1,398,648,000元(二零一八年：無)。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

28. 分類為持作銷售之資產及負債

於二零一八年一月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議（「出售協議」），以出售恒華集團有限公司（「恒華集團」）之全部股權，總代價為人民幣3,800,000,000元（「出售事項」）。交易詳情分別載於本公司日期為二零一八年一月二十三日之公佈及日期為二零一八年四月二十七日之通函。歸屬於恒華集團之資產及負債已分類為持作銷售之出售組別並於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表單獨呈列。截至二零一九年三月三十一日止年度，出售事項已完成。有關詳情載於附註37。

於二零一八年三月三十一日，組成分類為持作銷售的資產及負債的資產及負債主要類別如下：

	二零一八年 港幣千元
物業、廠房及設備	1,195
投資物業	223,650
於一間聯營公司之權益	2,837,846
於一間合資企業之權益	270,700
發展中物業	2,325,934
已竣工之待售物業	3,287,188
應收賬款	2,363
預付款、按金及其他應收款	385,208
應收聯營公司款項	-
預付稅項	188
現金及銀行結餘	317,501
分類為持作銷售之資產	9,651,773
應付賬款及應付票據	403,240
已收預售物業按金	1,446,459
其他應付款及應計負債	923,404
欠付聯營公司及合資企業款項	190,966
應付稅金	269,940
附息之銀行及其他借款	3,370,982
遞延稅項負債	196,096
分類為持作銷售之負債	6,801,087

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

29. 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：

	二零一九年		二零一八年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0至30日	5,796	8	14,480	16
31至60日	-	不適用	-	不適用
61至90日	9	0	-	不適用
90日以上	69,491	92	78,854	84
	75,296	100	93,334	100

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。

30. 合約負債／預售物業已收按金

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
合約負債	220,405	-
預收物業已收按金	-	130,983

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

30. 合約負債／預售物業已收按金（續）

合約負債的變動

	港幣千元
於二零一八年四月一日	130,983
收購附屬公司（附註36）	81,856
轉撥至分類為持作銷售之資產	(81,856)
年內確認收益導致合約負債減少	(638)
預收預售物業導致合約負債增加	100,120
匯兌調整	(10,060)
於二零一九年三月三十一日	(220,405)

本集團首次使用累積效應法採用香港財務報告準則第15號，並於二零一八年四月一日調整期初結餘。採用香港財務報告準則第15號後，先前入賬為「預售物業已收按金」重新分類至「合約負債」。

31. 其他應付款及應計負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	83,862	83,302
其他應付款（附註）	272,929	1,698,453
應計建設成本	16,254	17,401
其他應計經營開支（附註）	220,970	211,644
	594,015	2,010,800

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

31. 其他應付款及應計負債(續)

附註：其他應付款及其他應計經營開支包括恒祥房地產開發有限公司(「恒祥房地產」)應付款項約人民幣254,745,000元(二零一八年：港幣234,390,000元)(相當於約港幣296,978,000元(二零一八年：港幣292,531,000元)。該款項指應付借方的貸款本金及利息，以及根據遼寧省高級人民法院於二零一八年一月二十八日發出的判決有關的訴訟法律成本。由於本集團仍在就賠償有關該等應付款項與少數股東進行磋商，故並無錄得應收款項。

32. 付息之銀行及其他借款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動		
銀行借款—有抵押	472,944	310,556
其他借款—有抵押	1,866,424	—
	2,339,368	310,556
非流動		
銀行借款—有抵押	29,145	56,162
	29,145	56,162
	2,368,513	366,718

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款（續）

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	174,868	12,480
於第二年內	23,316	24,961
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	5,829	31,201
	204,013	68,642
須於報告期末一年內償還 或包含要求還款條款之銀行借款	298,076	298,076
	502,089	366,718
其他借款償還期：		
一年內	1,866,424	—
於第二年內	—	—
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	—	—
	1,866,424	—
	2,368,513	366,718

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於二零一九年三月三十一日，本集團之其他借款以天津和諧家園的擔保股息作抵押（見附註37）。
- (b) 於二零一九年及二零一八年三月三十一日，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306,602,000元（二零一八年：港幣160,998,000元）之若干土地及樓宇；
 - (ii) 本集團賬面總值約為港幣236,783,000元（二零一八年：港幣253,491,000元）之若干銀行存款；
 - (iii) 本集團賬面總值約為港幣206,193,000元（二零一八年：港幣175,666,000元）之若干發展中物業；
 - (iv) 本集團賬面總值約為港幣14,646,000元（二零一八年：港幣33,504,000元）之若干已竣工之待售物業；及
 - (v) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保。
- (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：

	二零一九年		二零一八年	
	借款 港幣千元	利率	借款 港幣千元	利率
其他借款				
定息借款	1,866,424	3.50%至6.67%	-	-
銀行借款				
浮息借款	502,089	3.62%至9.90%	366,718	2.62%至6.18%

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

(d) 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載列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借款		
美元	213,950	213,950
港幣	84,126	84,125
	298,076	298,075

33. 股本

股份

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日及 二零一九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：		
於二零一七年四月一日及二零一八年三月三十一日 每股面值港幣0.10元之普通股	4,185,874,285	418,587
註銷已購回股份	(39,854,000)	(3,985)
於二零一九年三月三十一日	4,146,020,285	414,602

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 股本(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司於聯交所購回自身普通股39,854,000股，總代價港幣9,911,000元。本公司於二零一九年三月二十日註銷該等普通股。註銷已購回股份39,854,000股後，本公司已發行股本面值減少港幣3,985,000元，而就購回該等註銷股份已付溢價港幣5,926,000元（包括交易成本）自本公司股份溢價扣除。

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35。

34. 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
於二零一七年四月一日	83,129	1,233	(56,102)	141,899	62,752	232,911
匯率調整	19,988	111	(6,059)	15,120	8,623	37,783
年內(計入)扣除自損益	(15,644)	-	-	(3,496)	77,601	58,461
年內扣除自其他全面收入	-	-	-	-	19,616	19,616
收購附屬公司(附註36)	111,264	-	-	-	-	111,264
轉撥至分類為持作出售負債(附註28)	(88,339)	(1,141)	-	-	(106,616)	(196,096)
於二零一八年三月三十一日	110,398	203	(62,161)	153,523	61,976	263,939
匯率調整	8,219	-	4,097	(9,807)	10,936	13,445
年內計入損益	(213)	-	-	(122,094)	(23,171)	(145,478)
年內扣除自其他全面收入	-	-	-	-	5,666	5,666
收購附屬公司(附註36)	135,433	-	-	-	-	135,433
轉撥至分類為持作出售負債	(135,433)	-	-	-	-	(135,433)
於二零一九年三月三十一日	118,404	203	(58,064)	21,622	55,407	137,572

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債（續）

附註：

- (a) 指於收購業務合併項下之附屬公司時，因發展中物業之公允價值調整至其賬面值而產生之暫時差異之稅務影響。
- (b) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的新企業所得稅法實施細則，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅。5%的較低預扣稅稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司直接控股公司。本公司就本集團於中國成立之附屬公司需繳付預扣稅之預期末匯付盈利之應付預扣稅確認遞延稅項負債。本集團有關確認預扣稅產生的遞延稅項負債的政策為附屬公司全部盈利的5%。
- 於報告期末，遞延稅項抵免港幣122,094,000元（二零一八年：港幣3,496,000元）已於年內就中國附屬公司的未分派溢利確認。
- (c) 指就出售若干物業而釐定之會計溢利及應課稅溢利以及資本化利息開支及其他物業開發成本所產生之暫時差異之稅務影響。
- (d) 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣401,461,000元（二零一八年：港幣1,235,986,000元）可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於五年內逐漸屆滿之虧損港幣301,789,000元（二零一八年：港幣1,128,829,000元）。其他虧損將無限期結轉。

35. 購股權計劃

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

(a) 計劃2011之目的

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

(b) 計劃2011之管理

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃(續)

(c) 購股權之授出及接納

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

(d) 購股權之行使及股份之價格

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃(續)

(e) 可供發行股份最高數目

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

(f) 向關連人士或彼等之任何聯繫人授出購股權

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃(續)

(g) 每名合資格參與者可獲授之最高限額

每名合資格參與者或承授人在截至授出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，而導致在截至有關授出之日（包括該日）止之十二個月期間，因行使向有關人士已授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行之股份超逾其個別上限，則該要約及其任何接納須經股東在股東大會批准，而有關合資格參與者（或倘適用，現有承授人）及其聯繫人均須放棄表決。

(h) 購股權之行使時間

在計劃2011條款之規限下，購股權可於本公司董事會將於提出授予購股權之要約時為各承授人釐定及識別之期間內隨時全數或部分獲行使，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。計劃2011並無訂明購股權須持有之最短期間，亦無訂明於根據計劃2011之條款可行使購股權前必須達成之表現目標。

(i) 計劃2011之年期

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 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				購股權 授出日期	歸屬期 (附註1)	購股權行使期限 (附註2)	購股權 行使價 港幣元 (附註3)
	於二零一七年 四月一日及 二零一八年 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	年內授出/ 行使/撤銷/ 失效	於二零一九年 三月三十一日 未行使及 可行使				
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
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	126,000,000	-	(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
	190,000,000	-	(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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，全部未獲行使的購股權於購股權可行使期間屆滿時失效。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 收購附屬公司

- (a) 誠如本公司於二零一八年四月十八日發行之公佈所詳述，本集團透過收購智達投資（集團）有限公司66.67%的股權向一名獨立第三方收購本集團擁有30%權益的合資企業武漢致盛之60%額外股權，代價為人民幣366,000,000元（相當於約港幣448,688,000元），相關政府機構於二零一八年五月二十四日（即完成日期）批准後，控制權轉交至本集團（「武漢致盛收購事項」）。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。

武漢致盛從事物業發展，其發展項目位於中國。誠如附註37所述，武漢致盛乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購，而其全部股權其後出售予一名獨立第三方。

- (b) 誠如本公司於二零一八年一月十日發行之公佈所詳述，本集團向獨立第三方收購本集團擁有20%權益的聯營公司佛山和諧家園之80%額外股權，代價為人民幣272,000,000元（相當於約港幣335,331,000元），相關政府機構於二零一八年五月二日（即完成日期）批准後，控制權轉交至本集團（「佛山和諧家園收購事項」）。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。

佛山和諧家園從事物業發展，其發展項目位於中國。誠如附註37所述，佛山和諧家園乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購，而其全部股權其後出售予一名獨立第三方。

- (c) 截至二零一九年三月三十一日止年度，在收購上海沿海餘下15%股權（「上海沿海收購事項」）後，本集團取得上海沿海之全部控制權。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。上海沿海從事資產管理，其業務位於中國。

- (d) 誠如本公司於二零一五年四月十四日刊發之公佈所詳述，本集團向獨立第三方收購本集團擁有4%權益的合資企業恒祥房地產之81%額外股權，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約港幣679,351,000元），相關政府機構於二零一七年四月十二日（即完成日期）批准後，控制權轉交至本集團。本交易使用收購會計賬作為收購業務入賬。

恒祥房地產從事物業發展，其發展項目位於中國黑龍江省東南部。恒祥房地產乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 收購附屬公司(續)

於收購日期之代價、收購資產及所承擔負債之公允價值如下：

	佛山和諧 家園收購事項 港幣千元	武漢致盛 收購事項 港幣千元	上海沿海 收購事項 港幣千元	總計 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業、廠房及設備	93	154	11	258	46
發展中物業	-	-	-	-	1,163,249
應收賬款	-	15,419	-	15,419	-
預付款、按金及其他應收款	347,879	8,736	4,768	361,383	175,287
已竣工之待售物業	224,522	1,100,013	-	1,324,535	-
預付稅項	-	1,923	-	1,923	-
現金及銀行結餘	4,750	348,795	1	353,546	158
應付賬款及應付票據	(3,904)	(27,368)	-	(31,272)	(48,823)
已收預售物業按金	-	-	-	-	(81,379)
合約負債	(22,459)	(59,397)	-	(81,856)	-
其他應付款及應計負債	(24,554)	(518,552)	(4,457)	(547,563)	(289,416)
應付稅金	(98,767)	-	-	(98,767)	(80,878)
應付一名股東款項	-	-	-	-	(119,849)
應付關連方款項	-	-	-	-	(3,101)
遞延稅項負債	(8,396)	(127,037)	-	(135,433)	(111,264)
減：非控股權益	-	(70,156)	-	(70,156)	(90,604)
收購之資產淨值	419,164	672,530	323	1,092,017	513,426
已付現金代價	335,331	448,688	-	784,019	621,579
尚未償付並已計入 其他應付款之現金代價	-	-	-	-	57,773
於收購日期前持有權益 的公允價值	83,833	223,842	323	307,998	24,161
減：收購之資產淨值之公允價值	(419,164)	(672,530)	(323)	(1,092,017)	(513,426)
收購之商譽	-	-	-	-	190,087
商譽減值虧損	-	-	-	-	(190,087)
	-	-	-	-	-
已付現金代價	335,331	448,688	-	784,019	621,579
已收購現金及銀行結餘	(4,750)	(348,795)	(1)	(353,546)	(158)
收購之現金流出(流入)淨額	330,581	99,893	(1)	430,473	621,421

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 出售附屬公司

- (a) 根據附註28所述於二零一八年一月十三日訂立之出售協議，本集團出售恒華集團有限公司（「恒華集團」）之全部股權，總代價為人民幣3,800,000,000元（相當於約港幣4,370,378,000元）。恒華集團為本公司之全資附屬公司，其持有若干投資控股公司及七個於中國承接物業開發項目的項目公司之股權。是次出售於二零一八年八月完成。

於二零一八年九月五日，本集團與同一獨立第三方訂立出售協議，以出售華豐發展有限公司（「華豐」）之全部股權，總代價為人民幣194,430,000元（相當於約港幣223,614,000元）。華豐為本公司之全資附屬公司，於收購恒華集團後間接擁有武漢致盛約30%股權而獨立第三方間接擁有武漢致盛約60%股權。交易詳情載於本公司日期為二零一八年九月五日之公佈。是次出售於二零一八年九月完成。

- (b) 於二零一七年六月二十二日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意出售及獨立第三方同意收購廣州海涌之80%股權，總代價為人民幣80,000,000元（相當於約港幣94,732,000元）。有關交易詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十二日之公佈。該交易已於二零一七年九月完成且廣州海涌成為本公司之聯營公司。
- (c) 於二零一六年十二月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（本公司之全資附屬公司，持有一間中國物業公司97.63%權益）之全部股權，代價為人民幣1,400,000,000元（相當於約港幣1,621,928,000元）。交易詳情分別載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日及二零一七年三月三十一日的公佈及通函。是次出售於二零一七年十二月完成。
- (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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已收現金代價	2,983,231	1,621,928
出售之現金及銀行結餘	(157,754)	(5,139)
確認為開支的交易成本	(319,638)	-
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	2,505,839	1,616,789

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 出售附屬公司 (續)

(d) (續)

出售該等附屬公司之影響概述如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業、廠房及設備	921	—
投資物業	206,098	—
於一間聯營公司之權益	2,606,532	588,527
發展中物業	2,184,291	—
已竣工之待售物業	4,236,004	—
預付款、按金及其他應收款	1,145,811	337,301
應收聯營公司款項	58,740	—
預付稅項	74,546	—
現金及銀行結餘	157,754	5,139
應付賬款及應付票據	(302,229)	—
合約負債	(1,709,314)	—
其他應付款及應計負債	(2,141,283)	(191,148)
(應付)應收本集團款項	(47,912)	118,372
應付稅金	(667,914)	—
付息之銀行及其他借款	(2,071,329)	—
遞延稅項負債	(291,881)	—
非控股權益	(71,500)	—
所出售淨資產	3,367,335	858,191
總代價	4,593,992	1,716,660
轉讓應收恒華集團之款項	58,981	—
有關出售之特別條件(附註)	245,027	—
一間聯營公司20%保留權益之公允價值	—	23,675
減：本集團結欠債務之豁免額	(47,912)	—
減：所出售淨資產	(3,367,335)	(858,191)
減：交易成本	(319,638)	—
減：就出售產生之收益徵收的稅項	(276,895)	(220,528)
出售附屬公司之收益淨額	886,220	661,616
以下列方式支付：		
現金	4,381,879	1,621,928
抵銷本集團應付附屬公司款項	212,113	94,732
	4,593,992	1,716,660

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 出售附屬公司(續)

附註：天津和諧家園為武漢沿海的聯營公司，其於天津擁有一處房地產開發項目。根據武漢沿海與天津和諧家園股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園的擔保股息人民幣1,834,000,000元（於出售交易完成當日相當於港幣2,086,336,000元）。根據出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取相關擔保股息。

於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元（於出售交易完成當日相當於港幣1,841,309,000元），以自天津和諧家園收取擔保股息的權利作抵押。償還未償還貸款結餘的責任已於出售事項完成後轉讓予本集團。即使本集團未收取擔保股息，本集團仍有責任於二零一九年十一月（即貸款的初始到期日）前償還該款項。貸款之未償還結餘已計入流動負債之附息之銀行及其他借款列賬。

截至二零一九年三月三十一日止年度，已被出售附屬公司產生的除稅後虧損港幣55,998,000元（二零一八年：港幣1,003,000元）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二零一九年及二零一八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。

38. 或然負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有關授予物業買家按揭貸款融資的擔保（附註）	396,151	3,892,220
有關授予聯營公司貸款融資的擔保	-	1,564,878
	396,151	5,457,098

附註：指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證（通常於購房者接管相關物業後三個月內發出）；及(ii)購房者結清按揭貸款。

本公司董事認為，倘付款違約，相關物業的可變現淨值可償還未償還按揭本金及應計利息和罰款，因此，並無於財務報表就該等擔保計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

39. 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，租賃經商議達成由一個月至超過五年不等期限之租期及固定租金。租賃條款一般亦規定租客須支付保證按金及可因應當時之現行市況而定期調整租金。

於報告期末，本集團已與租客訂立合約，未來之最低租金付款如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	236	127
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	152	15
五年以上	55	66
	443	208

(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以上不等期限之租期及固定租金。

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	1,244	14,791
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	2,180	59,428
	3,424	74,219

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

40. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未撥備： 收購土地使用權	289,029	—

41. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現金及銀行結餘	35,273	1,342,744
計入分類為持作銷售資產之現金及銀行結餘（附註28）	—	317,501
減：受限制銀行結餘（附註23）	(3,504)	(17,325)
	31,769	1,642,920

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

42. 非控股權益

恒祥房地產，一間本公司擁有85%權益的附屬公司，擁有重大的非控股權益。

下文呈列恒祥房地產非控股權益（集團內部對銷前）之財務資料概要：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
截至三月三十一日止年度		
收益	-	3
本年度虧損	34,373	37,657
本年度全面收益總額	34,373	37,657
本年度虧損分配予非控股權益	5,156	5,649
經營活動所得（所用）現金流量淨額	94,223	(63,772)
投資活動所用現金流量淨額	-	(1,200)
融資活動（所用）所得現金流量淨額	(94,160)	65,128
現金及現金等值增加淨額	39	191
於三月三十一日之資產及負債		
流動資產	1,309,195	1,501,665
非流動資產	1,159	1,317
流動負債	(642,091)	(750,859)
非流動負債	(115,074)	(123,194)
資產淨值	553,189	628,929
累計非控股權益	82,978	94,339

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

43. 融資活動產生之負債之對賬

	附息之銀行 及其他借款 (附註32) 港幣千元	欠付本公司 主要股東款項 (附註46(b)(i)) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年四月一日	4,806,560	27,041	4,833,601
現金流量變動：			
額外銀行及其他借款	1,711,610	–	1,711,610
償還銀行及其他借款	(3,263,571)	–	(3,263,571)
向本公司一名主要股東還款	–	(3,218)	(3,218)
融資現金流量總變動	(1,551,961)	(3,218)	(1,555,179)
匯率調整	483,101	–	483,101
非現金變動：			
轉撥至分類為持作出售負債(附註28)	(3,370,982)	–	(3,370,982)
於二零一八年三月三十一日及四月一日	366,718	23,823	390,541
現金流量變動：			
銀行及其他借款增加	501,288	–	501,288
償還銀行及其他借款	(361,394)	–	(361,394)
預收本公司主要股東款項	–	37,686	37,686
融資現金流量總變動	139,894	37,686	177,580
匯率調整	20,592	–	20,592
非現金變動：			
轉撥自出售附屬公司(附註37)	1,841,309	–	1,841,309
於二零一九年三月三十一日	2,368,513	61,509	2,430,022

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

44. 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32所披露之借款（扣除現金及現金等值）以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本結構。作為此檢討一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

45. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
財務資產		
攤銷成本	4,563,072	—
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入	34,894	—
貸款及應收款（包括附抵押銀行存款、現金及銀行結餘）	—	2,608,405
可供出售投資	—	195,409
財務負債		
攤銷成本	2,778,247	2,187,344

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 金融工具 (續)

(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、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載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

(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貨幣風險。管理層透過監控外匯匯率變動管理其外幣風險,並將於有必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團於報告日期以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下:

	資產		負債	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣	57,314	257,811	87,134	302,488
美元	7,370	40,325	213,950	215,087

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 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% (二零一八年:5%)之敏感度。5% (二零一八年:5%)為內部向主要管理人員報告外幣風險時所使用之敏感度比率,乃管理層對外匯匯率合理之可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未償還貨幣項目,並於報告期末就5% (二零一八年:5%)之外匯匯率變動作出換算調整。下列正數表示人民幣兌相關外幣升值所導致之本年度溢利減少。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零一八年:5%),將會對本年度虧損造成相等及相反之影響。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣		
本年度溢利減少	1,495	2,110
美元		
本年度溢利減少	10,448	8,324

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 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釐定之利率上升及下降100個基點（二零一八年：100個基點）的情況下之敏感度。100個基點為於內部向主要管理人員報告利率風險時所採用之敏感度比率，其代表管理層對利率合理之可能變動之評估。敏感度分析僅包括浮息銀行及其他借款（假設整個年度之報告期末未償還負債款項未獲結付）。以下正值表明利率上升時溢利之減少值。當利率下降，則會對本年度溢利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。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
倫敦銀行同業拆息 本年度溢利減少	4,496	686

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險

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

應收賬款

本集團以全期預期信貸虧損的金額計量應收賬款的虧損撥備，該撥備以撥備模型計算。由於本集團的過往的信貸虧損經驗並未表明不同客戶群的虧損模式存在顯著差異，因此基於過期狀態的虧損撥備不會進一步區分本集團的不同客戶群。

下表提供有關本集團於二零一九年三月三十一日的信貸風險及應收賬款及合約資產預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率 (%)	賬面總額 (港幣千元)	虧損撥備 (港幣千元)
即期 (未逾期)	0.5	-	-

預期虧損率乃基於過去3年的實際損失經驗。這些比率已經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前經濟狀況和本集團對應收款項預期年限的經濟狀況的看法之間的差異。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

應收賬款 (續)

在二零一八年四月一日之前，只有在有客觀證據表明存在減值跡象時才確認減值虧損。於二零一八年三月三十一日，應收賬款並無釐定為減值。對未被視為減值的應收貿易賬的賬齡分析如下：

二零一八年
港幣千元

未逾期未減值	2,603
--------	-------

未逾期亦無減值之應收款項，均與近期沒有拖欠還款記錄的廣泛客戶有關。

年內應收賬款及合約資產的虧損撥備賬變動如下：

	港幣千元
根據香港會計準則第39號	
於二零一八年三月三十一日的結餘	-
首次採用香港財務報告準則第9號的影響	14
二零一八年四月一日的經調整結餘	14
年內撥回已確認減值虧損	(14)
於二零一九年三月三十一日的結餘	-

以下應收賬款的總賬面值變動導致截至二零一九年三月三十一日止年度的虧損撥備減少：

— 未逾期未減值結餘減少導致虧損撥備減少港幣14,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

其他應收款項

於二零一九年三月三十一日，其他應收款項分類為按攤銷成本計量之財務資產。虧損撥備乃根據12個月預期信貸虧損計量。本集團估計其他應收款項的預期信貸虧損為港幣19,703,000元，乃由於該等應收款項出現信貸減值。於二零一九年三月三十一日，本集團並無持有任何抵押品，其他應收款項的最大虧損風險為港幣3,908,900,000元（二零一八年：港幣382,030,000元）。

應收聯營公司及合營企業款項

於二零一九年三月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項分類為按攤銷成本計量之財務資產。因此，虧損撥備乃根據12個月預期信貸虧損計量。本集團估計應收聯營公司及合營企業款項的預期信貸虧損，且於年內並無進一步確認虧損撥備。

現金及現金等價物

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

(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框架，以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監察預測及實際現金流量管理流動資金風險。

本集團依賴銀行及其他借款為主要流動資金來源。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 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

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	於二零一九年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零一九年三月三十一日							
應付賬款及其他應付款	-	348,225	-	-	-	348,225	348,225
應付本公司主要股東款項	-	61,509	-	-	-	61,509	61,509
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	6.67%	-	31,814	1,915,875	-	1,947,689	1,866,424
— 浮動利率	5.69%	299,629	14,740	173,735	30,323	518,427	502,089
財務擔保合約	-	396,151	-	-	-	396,151	-
		1,105,514	46,554	2,089,610	30,323	3,272,001	2,778,247

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 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	於二零一八年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零一八年三月三十一日							
貿易及其他應付款	-	1,791,787	-	-	-	1,791,787	1,791,787
應付本公司主要股東款項	-	23,823	-	-	-	23,823	23,823
應付聯營公司及合營企業的 款項	-	5,016	-	-	-	5,016	5,016
附息之銀行及其他借款 — 浮動利率	6.18%	94,439	2,153	9,671	273,949	380,212	366,718
財務擔保合約	-	5,457,098	-	-	-	5,457,098	-
		7,372,163	2,153	9,671	273,949	7,657,936	2,187,344

具有按要求償還條款之銀行借款計入以上之到期日分析之「於提出要求時或少於一個月」之到期時段。於二零一九年三月三十一日，該等銀行借款之未貼現本金額為港幣298,076,000元（二零一八年：港幣298,076,000元）。考慮到本集團之財務狀況，董事並不認為銀行將會行使其酌情權，以要求立即還款。董事相信，該等銀行借款將根據貸款協議所載之計劃還款日期，於報告日期後「三個月至一年」（二零一八年：「三個月至一年」）之到期時段內償還。屆時，本貸款之本金及利息之總現金流出將為港幣318,901,000元（二零一八年：港幣308,183,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 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,很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動利率工具之金額,將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

(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及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。

46. 關連人士交易

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

- (a) 截至二零一九年三月三十一日止年度,本集團自合資企業及於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產的投資收取之項目管理服務收入為港幣10,892,000元(二零一八年:港幣41,787,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

46. 關連人士交易 (續)

(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36.93%權益(二零一八年:36.58%))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(應付)聯營公司及合資企業款項港幣256,906,000元(二零一八年:港幣490,313,000元)為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收合資企業款項港幣116,579,000元(二零一八年:港幣124,805,000元)指應收北京匯超款項。該款項為非貿易、免息、須於提出要求時償還及以合營企業之第三方合夥人實益擁有的北京匯超11%股權作抵押。本公司董事認為,該款項預期將不會於報告期末後十二個月內還款,因此入賬列作於二零一九年三月三十一日之非流動資產。

(c) 本集團主要管理人員(為本公司執行董事)之薪酬

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期福利	10,972	10,829
離職後福利	277	268
已付主要管理人員薪酬總計	11,249	11,097

本公司董事及高級管理層之薪酬乃由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢而釐定。董事酬金之進一步詳情載於附註13。

47. 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註46所披露者外,於本財政年度概無就本公司業務已訂立或存續之本公司為其中訂約方且本公司董事於其中擁有重大權益(直接或間接)之重大交易、安排或合約。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

48. 本公司之財務狀況表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	a	4,983,313	3,926,743
可供出售投資		-	2,400
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		2,400	-
總非流動資產		4,985,713	3,929,143
流動資產			
預付款、按金及其他應收款		33,617	116,236
銀行結餘		5,236	123,677
總流動資產		38,853	239,913
流動負債			
其他應付款及應計負債		280,157	120,439
付息銀行借款		213,950	213,950
應付附屬公司款項		55,342	971,091
總流動負債		549,449	1,305,480
淨流動負債		(510,596)	(1,065,567)
資產淨值		4,475,117	2,863,576
股本及儲備			
股本		414,602	418,587
儲備	49	4,060,515	2,444,989
權益總額		4,475,117	2,863,576

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

代表董事會

董事
江鳴

董事
夏向龍

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

49. 儲備

本集團

本集團於本年度及往年的儲備金額及其變動呈列於綜合財務報表第72至73頁之綜合權益變動表內。

(i) 繳入盈餘

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

(ii) 物業租賃重估儲備

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

(iii) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算根據附註5(v)所載之會計政策處理的經營業務的財務報表時所產生的全部外匯差額。

(iv) 中國儲備金

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

(v) 購股權儲備

購股權儲備包括授予本集團承授人之未行使購股權於授出日期之公允價值之部分，已根據附註5(t)內以股份支付款項所採納之會計政策予以確認。

(vi) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的儲備

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的儲備為重新計量以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的財務資產的公允價值變動。進一步詳情載於附註3。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

49. 儲備(續)

本公司

本公司儲備之變動

	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯率波動儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	(累計虧損)/ 保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年四月一日	1,336,094	2,315,240	(160,357)	15,451	(1,041,052)	2,465,376
本年度虧損	-	-	-	-	(20,387)	(20,387)
於二零一八年三月三十一日	1,336,094	2,315,240	(160,357)	15,451	(1,061,439)	2,444,989
購股權失效	-	-	-	(15,451)	15,451	-
註銷已購回股份	(5,926)	-	-	-	-	(5,926)
本年度溢利	-	-	-	-	1,621,452	1,621,452
於二零一九年三月三十一日	1,330,168	2,315,240	(160,357)	-	575,464	4,060,515

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
直接持有之附屬公司：					
恒華集團有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) ／香港	1美元	-	100	投資控股
沿海綠色科技發展集團有限公司	香港	普通股港幣1元	100	100	投資控股
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	普通股200美元	100	100	投資控股
沿海地產投資(中國)有限公司*	中國	100,000,000美元	100	100	投資控股
間接持有之附屬公司：					
潤高貿易有限公司	香港	96,000,000美元	100	100	貸款融資
沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司*	中國	人民幣 50,000,000元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司*	中國	20,000,000美元	-	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
沿海綠色開發(武漢)有限公司*	中國	人民幣 250,000,000元	-	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權 遞延股份港幣 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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
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
龍徽投資有限公司	香港	普通股港幣1,000元	100	100	投資控股
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	100	投資控股
恒祥房地產開發有限公司(附註iii)	中國	人民幣 500,000,000元	85	85	物業發展
海劍營銷策劃(深圳)有限公司#	中國	港幣1,000,000元	100	100	提供管理服務
北方沿海房地產開發(大連) 有限公司#	中國	15,000,000美元	100	100	物業發展
沛華企業有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
上海沿商投資管理有限公司*	中國	人民幣 10,000,000元	-	100	投資控股
上海沿海股權投資基金管理 有限公司*	中國	人民幣 16,000,000元	100	85	資產管理
上海沿海綠色家園置業有限公司^	中國	人民幣 136,200,000元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50 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
			二零一九年 %	二零一八年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
瀋陽沿海榮天置業有限公司#	中國	18,000,000美元	-	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	物業發展
瀋陽榮天房地產開發有限公司*	中國	32,000,000美元	-	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	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
順林有限公司	香港	普通股港幣1元	-	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
珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司(附註iv)	中國	人民幣 150,000,000元	67	67	物業發展

外商獨資企業

^ 中外合資企業

* 國內獨資企業

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50 主要附屬公司資料 (續)

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) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已收購恒祥房地產之81%股權。於收購完成後，恒祥房地產入賬列為本公司的附屬公司。
- (iv) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，獨立第三方同意現金注資人民幣50,000,000元，以取得珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司（過往為本集團全資附屬公司）經有關注資擴大後之註冊資本之33.33%。注資已於二零一七年八月十一日完成，視作出售附屬公司部分股權之收益約港幣20,478,000元藉此於資本儲備列賬。

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

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

物業概況	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一九年 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						
鞍山智慧新城 第一期	鞍山立山區勝利北路275號	住宅	215,900	2,314	100%	二零零九年十二月/ 二零零九年十二月
第二期						二零一一年十月/ 二零一一年十月
第三期						二零一二年十二月/ 二零一二年十二月
大連沿海國際中心 第一期	大連沙河口區星海灣A區	住宅/商業	217,200	9,838	100%	二零一二年一月/ 二零一二年一月
大連鑿築項目 第一期	大連甘井子區華北南路與 華東西路交界處	住宅	168,900	6,552	100%	二零一一年十月/ 二零一一年十月
第二期B1區						二零一三年七月/ 二零一三年八月
第二期B2區						二零一三年十月/ 二零一四年三月
上海金橋大廈	上海長寧區延安西路2077號	商業	35,768	1,250	100%	一九九三年八月(附註)
深圳聚龍大廈 第一期	深圳羅湖區東門中路與 文錦中路交界處	住宅	45,582	3,381	100%	二零零零年三月/ 二零零零年三月
第二期						二零零三年五月/ 二零零三年五月
小計				23,335		
本集團擁有少數權益之發展項目：						
中國						
重慶賽洛城	重慶北碚區馮時行路及 縉雲大道交匯處	住宅	266,149	43,893	35%	二零一六年十二月/ 二零一六年十二月
小計				43,893		
總計				67,228		

附註：該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團包銷其市場推廣及銷售。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業

物業概況	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一九年 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物業：						
香港						
信德中心	香港干諾道中200號 信德中心招商局大廈 17樓1712-16室	商業－寫字樓	不適用	578	100%	一九八六年(附註1及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

物業概況	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	估計竣工/交付時間 (附註)
本集團擁有控股權益之發展項目：					
中國					
鞍山沿海新天地項目	鞍山高新區千山路220號	商業	28,943	100%	二零一九年
大連金州項目	大連金州區友誼街道龍王廟村	醫療	246,091	100%	待釐定
雞西賽洛城	雞西市雞冠區利民路以南、興國西路以北	住宅	679,489	85%	二零一九年
小計			954,523		
本集團擁有少數權益之發展項目：					
中國					
北京灣項目三期	北京昌平區南口路30號	住宅	266,934	40%	二零一九年
小計			266,934		
總計			1,221,457		

附註：就分期完工及交付之項目而言，除文義另有所指外，所示年份為首個開發期之估計竣工/交付年份。有關估計竣工年份乃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15至17頁「主要發展項目」一節中對本集團物業及開發項目之進一步討論。