



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

共創
未來

二零一七/一八年
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	26
董事簡歷	39
企業管治報告	42
董事會報告	56
獨立核數師報告	63
綜合損益及其他全面收入表	70
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	74
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	78
主要物業一覽表	180

釋義

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司細則
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「CIH」	指	Coastal International Holdings Limited，控股股東
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章）
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其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」	指	香港法定貨幣港幣
「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

釋義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「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

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

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

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

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

執行董事

江鳴先生 (主席兼董事總經理)
陶林先生
夏向龍先生
李靈博士

非執行董事

陸繼強先生
戴敬明博士 (於二零一七年九月十五日退任)
朱國強先生 (於二零一七年十月三日獲委任)

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

公司網址

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

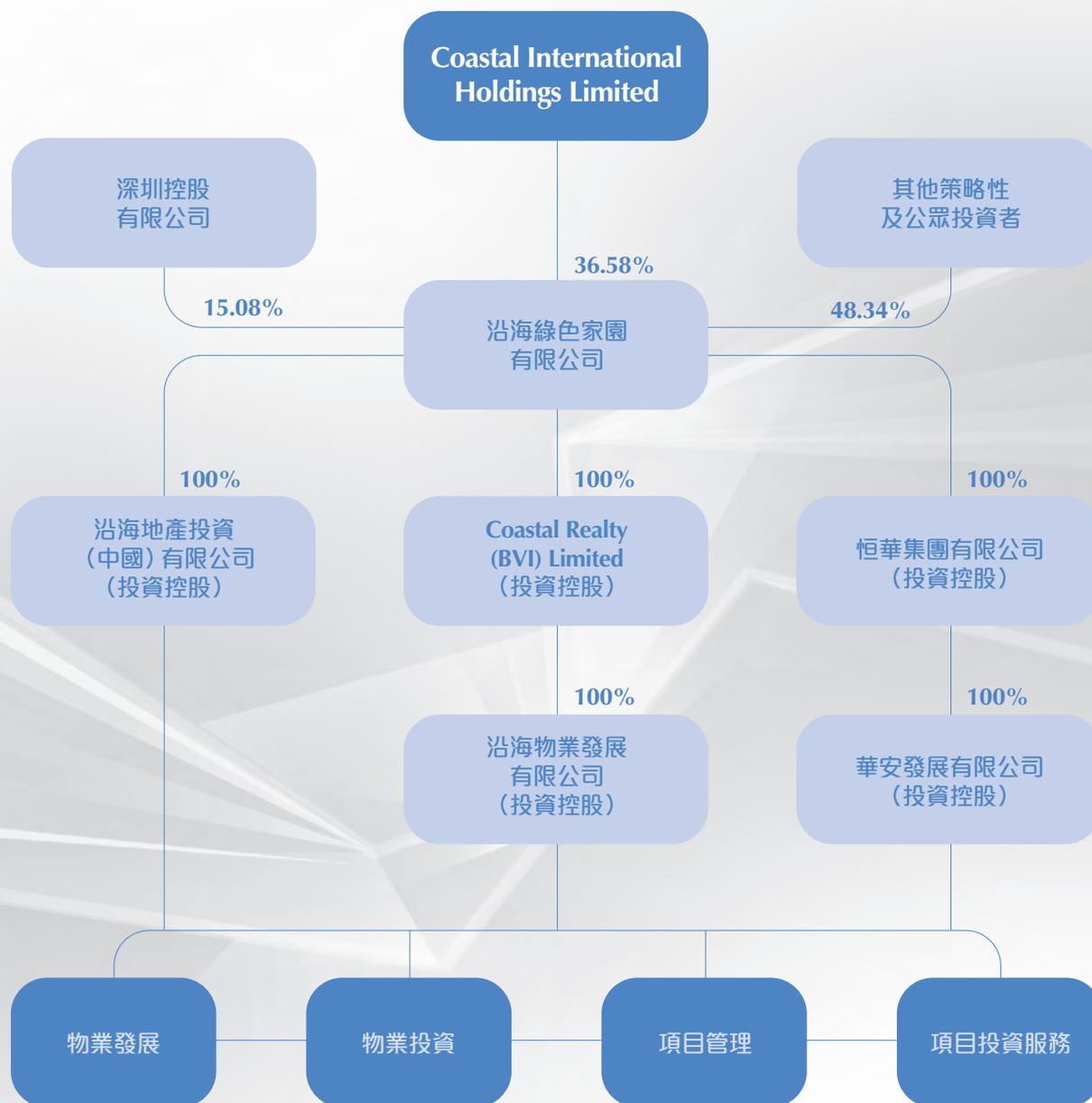
投資者關係

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

股份代號

1124

股權結構及主要業務



財務摘要

以下為摘錄自本集團過去五個財政年度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	二零一四年 港幣千元
收入	1,791,404	1,131,348	775,043	2,141,477	2,780,503
除稅前溢利(虧損)	364,757	900,577	(570,088)	(362,736)	34,017
本年度本公司擁有人應佔溢利(虧損)	231,077	707,452	(123,268)	(508,414)	64,824
股息	-	-	-	-	-

資產與負債

	於三月三十一日				
	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	二零一四年 港幣千元
總資產	15,802,415	15,700,307	17,892,034	18,032,439	17,920,559
總負債	(10,194,135)	(11,058,501)	(13,755,905)	(13,595,873)	(12,967,486)
總權益	5,608,280	4,641,806	4,136,129	4,436,566	4,953,073
非控股權益	(133,877)	193	(2,114)	(4,781)	(19,580)
本公司擁有人應佔權益	5,474,403	4,641,999	4,134,015	4,431,785	4,933,493

財務摘要

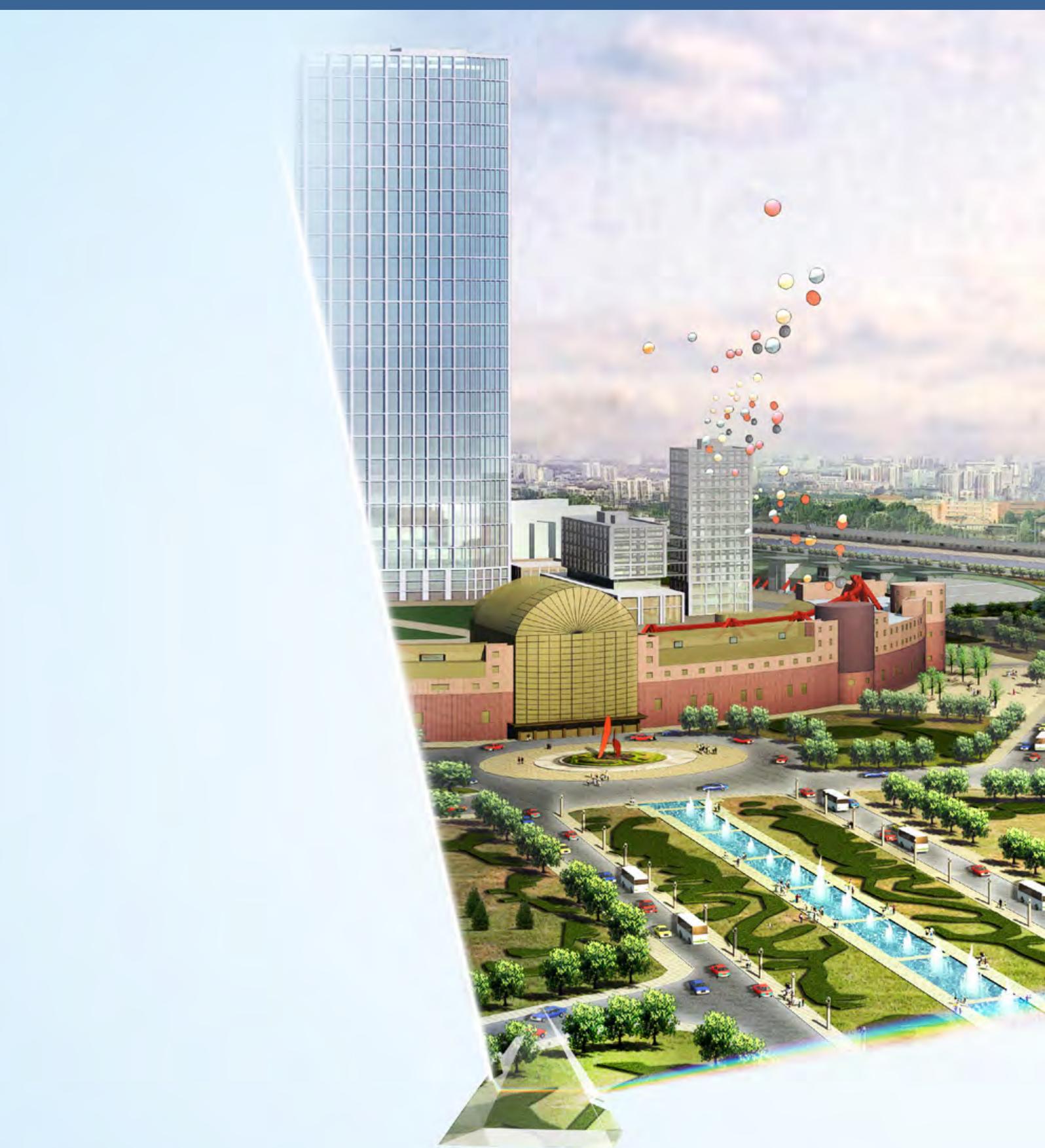
	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入		
— 物業銷售	1,748,703	1,063,757
— 租金收入	914	3,021
— 項目管理服務收入	41,787	64,570
合計	1,791,404	1,131,348

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按業務劃分之經營業績		
— 物業發展	(97,745)	(483,949)
— 物業投資	693	1,750
— 項目管理	23,054	47,581
— 項目投資服務	661,616	1,845,900
	587,618	1,411,282
預付租賃土地款攤銷	(2,122)	(1,480)
財務成本	(179,653)	(218,346)
出售聯營公司之收益	12,557	—
確認應收聯營公司款項之減值虧損	(176,049)	(253,101)
利息收入	73,779	7,515
外匯匯兌溢利(虧損)淨額	135	(21,658)
應佔聯營公司之溢利(虧損)	1,753	(10,961)
應佔合資企業之溢利	104,239	2,111
其他未分配開支淨額	(57,500)	(14,785)
	364,757	900,577
來自持續經營業務的除稅前溢利	364,757	900,577



大連沿海
國際中心

主席
報告



本人謹代表本公司董事會，向眾股東呈列本集團截至二零一八年三月三十一日止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

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣17.914億元。於本年度，本集團錄得除稅前溢利港幣3.648億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣2.311億元。本年度每股盈利為5.52港仙。

董事會不建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之任何股息。

業務概覽

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣17.914億元，較去年之港幣11.313億元增加約58%。於本年度，本集團錄得除稅前溢利港幣3.648億元，而去年溢利則為港幣9.006億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣2.311億元，而去年溢利則為港幣7.075億元。本年度溢利減少主要由於年內出售附屬公司產生較少溢利港幣6.616億元，而去年則為港幣18.459億元。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣43.34億元（二零一七年：港幣37.44億元），總建築面積則約為319,000平方米（二零一七年：298,000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32.94億元（二零一七年：港幣24.11億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益介乎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217,000平方米（二零一七年：162,000平方米）。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第六期B區、武漢賽洛城第五期CD區及瀋陽沿海國際中心A2-A5區，總建築面積約為619,000平方米（二零一七年：533,000平方米），其中108,000平方米（二零一七年：306,000平方米）來自本集團於當中擁有30%權益及為其項目經理的已竣工發展項目。

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升級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

二零一八年六月二十九日



大連
鑒築
項目

An aerial photograph of a city street scene. A prominent feature is a large, multi-story building with a glass facade, which is a Gucci store. The store has a large advertisement for Dior on its side. The street is curved and has several cars and a bus. In the background, there are more buildings and a large green area. A rainbow is visible in the sky above the buildings. The text '管理層討論及分析' is overlaid on the image in the lower-left quadrant.

管理層討論
及分析

管理層討論及分析

業務回顧

企業品牌

沿海綠色家園企業品牌於二零零四年至二零一七年連續十四年獲由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成之具有權威性中國房地產研究組評為十大最具價值中國房地產公司品牌。企業品牌亦於二零一五年獲中國國家工商行政管理總局認證為中國「馳名商標」。

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。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額港幣43.34億元（二零一七年：港幣37.44億元），總建築面積則約為319,000平方米（二零一七年：298,000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32.94億元（二零一七年：港幣24.11億元），本集團於該等發展項目中擁有的權益介乎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217,000平方米（二零一七年：162,000平方米）。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的主要已竣工發展項目為武漢賽洛城第六期B區、武漢賽洛城第五期CD區及瀋陽沿海國際中心A2-A5區，總建築面積約為619,000平方米（二零一七年：533,000平方米），其中108,000平方米（二零一七年：306,000平方米）為關於本集團於當中擁有30%權益及為其項目經理的已竣工發展項目。

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。本年度之租金收入主要源自位於武漢賽洛城、東莞麗水佳園及上海金橋大廈之商業物業（例如辦公樓、零售店及停車場）。

項目管理

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。年內，本集團獲委聘為四個（二零一七年：五個）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。

管理層討論及分析

項目投資服務

於回顧年度，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。本年度進行的項目投資服務詳情載於下文「重大收購及出售」內。於本年度，本集團自經營此分類產生溢利約港幣6.616億元，而去年溢利則約為港幣18.459億元。

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千山路，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，並預期將於二零一八年第四季竣工。



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。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之5,019平方米持作銷售用途。

北京灣項目

該項目位於北京昌平區。本集團擁有該項目40%股本權益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。



管理層討論及分析

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三季竣工。預售已於二零一六年十二月開始進行。截至二零一八年三月三十一日，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。

北京建國門外項目

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

於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於該項目的全部使用權訂立買賣協議。

北京賽洛城

北京賽洛城為一個位於朝陽區（靠近北京中心商業區）之大型、優質住宅及商業發展項目。該發展項目為一個總建築面積約為862,700平方米之住宅／商業／休閒綜合物業，本集團已分期發展該項目。本集團擁有該項目之全部權益。整個項目的建築工程已於二零一三年十二月竣工且大部分已售出。截至二零一八年三月三十一日，總建築面積為3,252平方米之剩餘零售商舖持作銷售用途。

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。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之52,745平方米持作銷售用途。本集團已獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。



管理層討論及分析

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。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之9,415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。



大連鑾築項目



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。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之7,480平方米持作銷售用途。

佛山沿海馨庭

佛山沿海馨庭位於佛山市禪城區，總建築面積約為179,100平方米。於二零一八年三月三十一日後，本集團完成收購該項目的額外80%股本權益。於本年報日期，計入所持有之現有20%的股本權益，本集團擁有該項目全部股本權益。該項目為住宅發展項目。建築工程已於二零一四年第四季竣工。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之13,465平方米持作銷售用途。

於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於若干發展項目的股本權益（包括於佛山沿海馨庭的全部股本權益）訂立買賣協議。



管理層討論及分析

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。

上海水都南岸

上海水都南岸位於上海青浦區，總建築面積約為322,360平方米。本集團擁有該發展項目12%之股權。該發展項目預期將發展為住宅小區並已分期動工。本集團已獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。



第一期及第二期之總建築面積約為189,300平方米，已分別於二零一五年九月及二零一五年十二月竣工及交付。截至二零一八年三月三十一日，總建築面積剩餘之11,565平方米持作銷售用途。第三期之總建築面積約為133,060平方米。第三期之發展計劃將按發展項目進展情況釐定。

瀋陽賽洛城及沿海國際中心

該項目為位於瀋陽市渾南新區的綜合用途發展項目，總建築面積約為223,400平方米。其中，建築面積約363,300平方米作住宅發展（即瀋陽賽洛城），而建築面積約186,523平方米則作商業發展（即瀋陽沿海國際中心）。本集團擁有發展項目之全部權益。



管理層討論及分析

該住宅項目已於二零一五年六月竣工及交付。截至二零一八年三月三十一日，住宅項目之所有單位已經售出。

商業發展項目瀋陽沿海國際中心之建築工程已分期動工。A1區及A4區之總建築面積約為39,044平方米，已於二零一六年十二月竣工及交付。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之4,723平方米持作銷售用途。A2區及A5區之總建築面積為87,000平方米，已於二零一七年十二月竣工及交付。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之36,467平方米持作銷售用途。A3區之總建築面積為60,479平方米，該建築工程預期將於二零一八年九月竣工。

於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於若干發展項目的股本權益（包括於該項目的全部股本權益）訂立買賣協議。

瀋陽蘇家屯項目

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

於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於若干發展項目的股本權益（包括於該項目的全部股本權益）訂立買賣協議。

天津項目

天津項目為由本集團擁有30%股本權益的項目公司（「天津和諧家園房地產」）及北辰區政府合作執行的一級土地開發項目。該項目位於天津市北辰區北倉鎮。該項目涉及總地盤面積約290萬平方米，將發展總建築面積約430萬平方米。安置建設區、可售建設區及不可售配套設施區域分別包括約110萬平方米、310萬平方米及10萬平方米。安置建設完成後，北辰區政府將透過公開招標出售土地。截至二零一八年三月三十一日，276,395平方米的可售建設區已透過公開招標出售。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已完成將其於天津和諧家園房地產的70%股本權益出售予一名獨立第三方。於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於若干發展項目的股本權益（包括本集團於天津和諧家園房地產的剩餘30%股本權益）訂立買賣協議。

管理層討論及分析

武漢賽洛城

武漢賽洛城為一個高級住宅發展項目，位於武漢東西湖區金山大道以北，交通便利。本集團擁有該發展項目之全部權益。此大型發展項目之總建築面積約為1,579,811平方米。該發展項目正分期進行開發。

第一期至第七期（第五期CD區除外）之總建築面積約為1,447,680平方米。該等各期已於二零一七年十二月或之前竣工及交付。截至二零一八年三月三十一日，建築面積剩餘之282,720平方米持作銷售用途。

於二零一六年九月，本集團與一名獨立第三方就出售第五期CD區（建築面積為132,131平方米）訂立買賣協議。於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於若干發展項目之股本權益（包括於該項目的全部股本權益）訂立買賣協議。



武漢菱角湖項目

武漢菱角湖項目位於武漢市中心區，為一個總建築面積約172,300平方米之商業發展項目（包括寫字樓及服務式公寓）。於二零一八年三月三十一日後，本集團完成收購該項目的額外60%股本權益。於本年報日期，計入所持有之現有30%的股本權益，本集團總共擁有該項目90%的股本權益。該項目已於二零一七年二月竣工及交付。截至二零一八年三月三十一日，該項目中建築面積剩餘之55,219平方米持作銷售用途。本集團已獲委任為該項目之項目經理，負責提供項目管理服務。

於二零一八年一月，本集團與一名獨立第三方就出售本集團於若干發展項目之股本權益（包括於該項目的全部股本權益）訂立買賣協議。

主要物業一覽表

有關本集團之物業及發展項目之進一步資料，請參閱本年報第180至184頁之主要物業一覽表。

管理層討論及分析

財務回顧

整體表現

於截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團錄得收入港幣17.914億元，較去年之港幣11.313億元增加約58%。於本年度，本集團實現除稅前溢利港幣3.648億元，而去年溢利則為港幣9.006億元。本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣2.311億元，而去年溢利則為港幣7.075億元。本年度溢利減少主要由於年內出售附屬公司產生較少溢利港幣6.616億元，而去年則為18.459億元。

收入

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。本年度之收入由去年之約港幣11.313億元增加約58%至港幣17.914億元。本集團收入約98%（二零一七年：94%）來自物業銷售及約2%（二零一七年：6%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

物業銷售

於回顧年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣17.487億元，較去年之港幣10.638億元增加約64%，而本集團交付之總建築面積為196,000平方米（二零一七年：132,000平方米），增加48%。本年度之物業銷售收入主要來自武漢賽洛城第六期B區、瀋陽沿海國際中心、東莞麗水佳園第五期B區及武漢賽洛城第七期，分別佔物業銷售收入總額約44%、19%、15%及11%。餘下11%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300萬元減少至港幣90萬元。該減少乃主要由於本年度出售武漢賽洛城之若干商業物業及停車位所致。物業投資分類於本年度錄得溢利港幣70萬元，去年則錄得港幣180萬元。

項目管理服務收入

項目管理服務收入自去年之港幣6,460萬元減少至港幣4,180萬元。該減少乃主要由於較少的項目管理服務收入，而涉及有關收入之已竣工合約價值已於本年度證實及確認。項目管理分類於本年度錄得溢利港幣2,310萬元，而去年則錄得港幣4,760萬元。

管理層討論及分析

毛利率

本年度之毛利率約為24%，較去年之13%上升11%。毛利率上升乃主要由於平均建造成本水平較低，且本集團本年度銷售的平均銷售價格水平較去年相對較高所致。

其他收入及收益

本年度之其他收入及收益為港幣9,870萬元，而去年則為港幣4,730萬元。本年度之其他收入主要包括銀行利息收入港幣2,000萬元（二零一七年：港幣750萬元）；其他利息收入港幣5,380萬元（二零一七年：無）及出售聯營公司之收益港幣1,260萬元（二零一七年：無）。包含在去年其他收入及收益者主要為來自可供出售投資之溢利分派港幣2,100萬元及撥回應收賬款的已確認減值虧損港幣890萬元。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年之港幣5,870萬元減少約33%至港幣3,950萬元，乃由於本集團於本年度之銷售活動減少所致。

本年度之行政費用由去年之港幣2.029億元增加約26%至港幣2.555億元，主要因本年度本集團發展項目收購與出售活動產生更多業務發展開支。

其他費用

本年度之其他費用為港幣4.535億元，而去年則為港幣6.531億元。其他費用主要包括商譽減值虧損港幣1.901億元（二零一七年：無）、應收聯營公司款項的已確認減值虧損港幣1.760億元（二零一七年：港幣2.531億元）、就物業發展項目出售／收購之預付款、按金及其他應收款確認減值虧損港幣4,790萬元（二零一七年：港幣3.579億元）；就於一間合資企業之權益之公允價值重新計量虧損港幣1,750萬元（二零一七年：無）及因延誤移交若干已竣工物業而向買家賠償港幣790萬元（二零一七年：港幣820萬元）。

財務成本

於本年度，本集團產生資本化前財務成本（主要為銀行及其他借款之利息）港幣2.533億元，較去年產生之港幣4.533億元減少約44%。本年度計入損益賬之利息費用為港幣1.797億元，而去年則為港幣2.183億元。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。

於二零一八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣16.04億元（二零一七年：港幣13.55億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
人民幣	1,466,966	1,342,864
港幣	96,345	5,398
美元	40,325	6,730
	1,603,636	1,354,992

於二零一八年三月三十一日，本集團之借款淨額（即付息之銀行及其他借款（包括出售組別的其他借款港幣19.98億元（於出售事項完成後將獲轉讓予本集團））減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣7.61億元（二零一七年：港幣34.52億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團淨借款額與權益總額之百分比）由去年的74%減少約60%至14%，主要由於減少於本年度轉撥為可供出售之出售組別附帶之計息銀行及其他借款達港幣13.73億元（不包括於出售事項完成後將獲轉讓予本集團的其他借款港幣19.98億元）。

未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利約為港幣7.006億元，去年按相同基準計算則為港幣12.225億元。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2.533億元（二零一七年：港幣4.533億元）之比率為2.8倍（二零一七年：2.7倍）。

管理層討論及分析

借款及抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣3.667億元（二零一七年：港幣48.066億元），全部為浮息借款（二零一七年：浮息借款港幣2.660億元；定息借款港幣45.406億元）。長期借款為港幣5,620萬元（二零一七年：港幣23.891億元），佔借款總額約15%（二零一七年：50%），短期借款則為港幣3.106億元（二零一七年：港幣24.175億元），佔借款總額約85%。於本年度，本集團浮息借款之實際年利率範圍為2.62%至6.18%（二零一七年：2.55%至7.2%）及定息借款於二零一七年之實際年利率範圍為2.47%至19%。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃由土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業總計港幣6.237億元（二零一七年：港幣41.63億元）以及一間附屬公司之公司擔保作抵押。

重大收購及出售

- (a) 於二零一七年六月二十二日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，內容有關以總代價人民幣8,000萬元出售廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」）80%之股權。廣州海涌為本集團之全資附屬公司，同意根據框架協議取得於廣州物業重建項目之若干開發權（詳情尚待利益相關方及相關政府機構最終確定及批准）。該交易已於二零一七年九月二十五日完成。
- (b) 於二零一七年十二月十四日，本集團與深圳控股有限公司（本公司之主要股東）訂立出售協議，以出售其於惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」）之30%股權，代價為人民幣1,500萬元。惠州深業為本集團擁有30%股權之聯營公司及目前於惠州承接一項住宅物業項目。該交易已於二零一七年十二月二十七日完成。
- (c) 於二零一八年一月十日，本集團之項目夥伴行使認沽期權，而本集團須按全面收購價人民幣2.72億元收購佛山和諧家園房地產有限公司（「佛山和諧家園」）之80%股權。於二零一八年三月三十一日，佛山和諧家園為本集團擁有20%股權之聯營公司及目前於佛山承接一項住宅物業項目。該交易已於二零一八年三月三十一日後之二零一八年五月二日完成。
- (d) 於二零一八年一月十三日，本集團與獨立第三方就出售恒華集團有限公司（「恒華集團」）全部股權訂立出售協議，總代價為38億元。為進行交易而完成重組後，恒華集團將包括若干投資控股公司及七家項目公司，在北京、武漢、佛山、沈陽及天津承接物業開發項目。該交易於本年報日期尚未完成。
- (e) 於二零一八年四月十八日，本集團之項目夥伴行使認沽期權，而本集團須按全面收購價人民幣3.66億元收購武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）之60%股權。於二零一八年三月三十一日，武漢致盛為本集團擁有30%股權之合資企業，及目前於武漢承接一項商業及住宅物業項目。該交易已於二零一八年三月三十一日後之二零一八年五月二十四日完成。

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。人民幣兌港幣及美元之匯率於過往數年較為穩定，且本集團之營運將不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，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

於二零一八年三月三十一日，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38.92億元（二零一七年：港幣28.28億元）。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（二零一七年：無）及港幣11.45億元（二零一七年：無）。

資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團有與收購物業相關之附屬公司有關之資本承擔港幣34,308,000元，為已訂約但未撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約250名僱員（二零一七年：約210名僱員）。截至二零一八年三月三十一日止年度之有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣8,600萬元（二零一七年：港幣7,600萬元）。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》的要求編制，覆蓋了本集團於二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日期間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。

溫室氣體排放

本集團年度溫室氣體排放情況概要如下：

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

直接溫室氣體排放量（範圍1）	252.14	tCO ₂ 當量
間接溫室氣體排放量（範圍2）	4,773.15	tCO ₂ 當量
總溫室氣體排放量	5,025.29	tCO ₂ 當量

其他空氣污染物

柴油硫氧化排放物	0.01	噸
汽油硫氧化排放物	0.01	噸
硫氧化排放物	0.02	噸

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。

環境、社會及管治報告

有害廢棄物處理量

熒光燈管	2,795	個
廢電池	495	千克
墨盒	942	個
設備維護廢液	86	公升

無害廢棄物生產量

紙張棄置量	79.325	千克
廢棄紙張生產量密度	0.85	千克／ 平方米建築面積
紙張回收量	38.025	千克
金屬棄置量	328	千克
廢棄金屬產生密度	0.04	千克／ 平方米建築面積
金屬回收量	200.07	千克
塑料棄置量	342	千克
廢棄塑料產生密度	0.003	千克／ 平方米建築面積
塑料回收量	392	千克
玻璃棄置量	197	千克
廢棄玻璃產生密度	0.001	千克／ 平方米建築面積
玻璃回收量	41.08	千克

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管理層外一律不配專車。

環境、社會及管治報告

資源消耗量

柴油消耗量	667.13	噸
汽油消耗量	2,376.26	噸
電力消耗量	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

總耗水量	53,681.27	噸
耗水量密度	517.94	噸／平方米

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。

環境、社會及管治報告

《沿海健康住宅評價標準》為用於確定本集團各種產品之必備標準。為確保符合該等標準，本集團亦制定涵蓋我們所有營運之四大核心「沿海健康住宅技術體系」，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」。

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。

四大體系	沿海健康住宅技術體系架構			
	社區綠色產品體系	社區健康活動體系	居住健康技術體系	精裝配套應用體系
20個子系統 10項核心技術	<ol style="list-style-type: none"> 地下室照明控制及智慧管理 污水處理及再利用技術 環境污染預防、控制及預警技術 	<ol style="list-style-type: none"> 社區保健服務 健身環境控制 	<ol style="list-style-type: none"> 通風系統 供水技術 地面及牆壁隔音技術 	<ol style="list-style-type: none"> 止回閥 家居智能
60項應用技術	預防處理老鼠、臭蟲、蒼蠅和蚊子的技術；立體圍牆及屋頂綠化、生態水處理、工廠空氣淨化技術	居民醫療保險、環境衛生控制、培育環境建設、社區環境藝術、交流空間及社區文化活動	太陽能熱水、同層排水、外部遮陽、家用中央空調（恆定溫度、濕度及氧氣）	環境友好型建築材料、集中吸附灰塵、節水儀器、室內病蟲害防治、空氣質量監測、節能照明、整體廚房、整體衛浴

環境、社會及管治報告

本集團之「健康住宅」概念乃為自創；本集團亦致力於將自主開發的健康住宅標準納入國家及國際綠色標準，包括國家綠色建築體系。這一方面之工作要點及成果如下。於二零零五年，本集團成為首批加入「美國綠建築協會」之中國房地產企業，而本集團北京賽洛城為中國申請領先能源與環境設計認證之首個項目。於二零一零年，本集團武漢賽洛城獲聯合國友好理事會評為「全球人居環境示範社區」。其後，其「土壤源熱泵空調系統應用」於二零一一年獲認定為「武漢市可再生能源建築應用示範項目」，武漢賽洛城第五期於二零一二年獲國家住建部頒發「二星級綠色建築設計標識證書」。於二零一三年，本集團重慶賽洛城項目獲授予「重慶金級綠色建築設計標識證書」，並獲國家住建部頒發「國家二星級綠色建築設計標識證書」，從而成為重慶首個金級綠色健康住宅項目及國家二星級建築標識項目。

在引領健康、環保住宅發展之道路上，本集團所做努力獲得眾多積極之媒體報導。外部認證及認可並非本集團為綠色生活理念做出之唯一標誌。對居住於本集團所開發的房屋之業主進行之調查顯示，本集團發展項目所提供之健康生活方面乃買家決定購買本集團物業之主要因素之一。

本集團將恪守其綠色及健康住宅概念的承諾。本集團正加大研發力度，開發新的、更好的健康住宅技術，並希望開展國際合作以此傳播本集團的健康理念，同時對綠色健康居住進行進一步研究。

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企業長遠發展之中，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

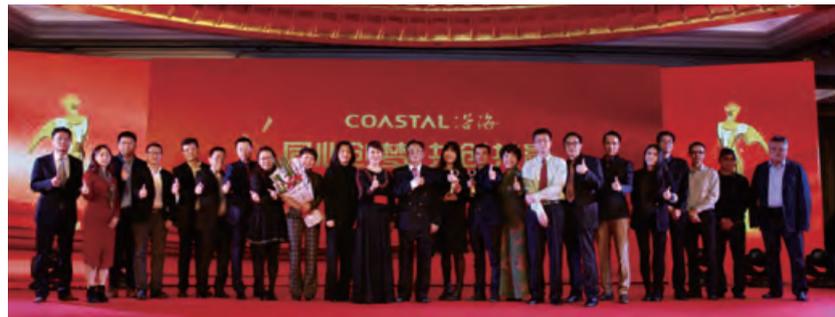
招聘及離職

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。截至二零一八年三月三十一日，本集團在其業務營運中僱用共250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、深圳、珠海及香港。員工年齡介於18至60歲，男女比率為133比117。

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，適當採取彌補行動的同時，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。



優秀員工頒獎典禮

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。



運動及團隊建設活動

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、節日福利及長期服務金，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、泰拳興趣小組等，採取措施照顧員工身心健康，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。

環境、社會及管治報告

為維持親密的員工關係及確保迅速有效地解決可能出現的與員工有關之問題，本集團已經制定並採納一套「員工關係管理辦法」，以在管理層與員工之間提供有效之雙向溝通指引，並就處理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。

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，並由人力資源部門根據開班計劃頻率、培訓出席率、測試結果及員工培訓時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

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，通過在內部組織的研討會中提供講座及分享專業技能及經驗，以激勵僱員提高自身知識及技能。



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。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

環境、社會及管治報告

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。

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

環境、社會及管治報告

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。

本集團充分借助自有客戶服務力量及各專案物業管理力量，與社區住戶搭建暢通高效的溝通機制，據此得以深入瞭解住戶之日常需求及期望。在此基礎上，本集團主動設計社區公共服務，與住戶維持社區夥伴關係。

本集團積極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。



北京灣項目-當地住房保障體系發展項目

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。在過去二十七年裡，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裡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三十四年經驗。彼主要負責企業方針、本集團業務發展、策略規劃及本集團之全面管理。彼亦為福建省外商投資協會之副主席，以及武漢大學之榮譽教授。在本集團成立之前，彼曾在中國一家合資企業任職總經理逾七年。

陶林先生，六十歲，自本公司於一九九七年創立以來，彼擔任本公司之執行董事。彼亦為董事會投資委員會主席。陶先生畢業於北京信息工程學院，並持有新加坡國立大學之工商管理碩士學位。彼於投資及管理方面擁有逾三十年經驗。彼主要負責本集團之投資規劃及投資管理。陶先生曾為上海豐華(集團)股份有限公司(「上海豐華」)(為上海證券交易所之上市公司及本集團前聯營公司)之董事。在一九九一年加入本集團前，陶先生曾在中國一家軟件開發公司擔任經營主任。

夏向龍先生，四十八歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司執行董事。彼亦為董事會投資委員會成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。夏先生於一九九一年畢業於江西財經大學並於二零一一年畢業於中南財經政法大學，分別取得經濟學學士學位及工商管理碩士學位。彼亦為中國註冊會計師協會會員。夏先生於二零零五年加入本集團並擔任上海豐華之財務總監及自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。

董事簡歷

李霆博士，四十二歲，自二零一七年三月二十日起擔任本公司之執行董事。彼亦為董事會投資委員會成員並於本公司若干全資附屬公司擔任董事職位，以監督有關業務之管理。李博士於一九九七年畢業於西安交通大學，取得計算機應用學士學位，繼而分別於二零零零年及二零零五年取得西安交通大學之管理科學與工程碩士學位及博士學位。彼亦於二零一三年取得中歐國際工商學院之工商管理碩士(EMBA)學位。李博士主要負責本集團之策略規劃、企業管理系統及創新業務拓展。李博士於二零零五年加入本集團，並自此於二零零五年至二零一一年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之戰略管理部總經理、於二零一二年至二零一三年擔任沿海地產投資(中國)有限公司之南方區域董事長以及自二零一二年至今擔任本公司之副總裁及首席知識官。上述公司為本集團之附屬公司。

非執行董事

陸繼強先生，四十七歲，自二零一二年七月二十日起擔任本公司之非執行董事。陸先生持有北京大學法學院民商法碩士學位。彼於企業經營管理、法律事務、合規及風險管控方面擁有豐富經驗。彼現任深業集團有限公司(「深業集團」)董事會秘書處總經理及深圳控股有限公司(「深圳控股」)(0604.HK)法務總監。彼亦為中國執業律師以及中國國際經濟貿易仲裁委員會(CIETAC)、深圳國際仲裁院及上海國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。在此之前，他曾於一九九六年至二零零三年分別擔任招商局國際有限公司之法律顧問及招商局集團法律事務室高級主任，負責企業管治、合規、併購及資產重組等事宜。

朱國強先生，四十四歲，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。彼現任深圳控股資本營運部總經理。朱先生自二零零四年加入深圳投資，歷任投資部及戰略管理部總經理。此前，他曾任職於深圳市建設投資控股公司。

董事簡歷

獨立非執行董事

黃繼昌先生，五十六歲，自二零零四年九月六日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，彼現時於香港執業為執業會計師。

楊建剛先生，五十二歲，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，六十歲，自二零一六年六月一日起擔任本公司之獨立非執行董事。彼亦為董事會審核委員會主席及提名委員會成員。黃先生分別持有蘭州交通大學工程學學士學位及中共中央黨校經濟部管理專業研究生學歷。黃先生現時於具慧（天津）投資有限公司擔任董事長。於加入具慧（天津）投資有限公司前，由二零零七年至二零一零年，黃先生擔任百瑞信託有限責任公司獨立董事。彼曾任職於中鐵五局（集團）有限公司，並自一九九九年至二零零二年擔任局長、總經理及董事長。彼自二零零二年至二零零七年擔任中鐵二局集團有限公司（一間於上海證券交易所上市之公司）董事長，於二零零七年擔任中國中鐵股份有限公司之專職董事，於二零零八年擔任中國中信集團有限公司旗下海南博鰲投資控股公司之執行總裁。黃先生為中國首批受認可之高級專業經理及高級工程師之一。彼獲頒貴州省勞動模範及優秀創業企業家、四川省優秀創業企業家及全國施工企業優秀企業家獎項。

企業管治報告

本企業管治報告（「企管報告」）提呈本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度及截至本年報（本企管報告為其中一部分）日期（「企管期間」）之企業管治事宜。

企業管治常規

本公司了解良好的企業管治常規的重要性並致力於為全體股東維持穩健的內部監控、提供透明度及問責制度。本公司於年內持續採納及遵守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及兩名非執行董事未能出席分別於二零一七年四月二十五日及二零一七年九月十五日舉行之本公司股東特別大會及股東週年大會。由於有其他重要事務在身，兩名非執行董事未能出席於二零一八年五月十七日舉行之本公司股東特別大會。

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，全體董事均確認於截至二零一八年三月三十一日止年度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。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)
李靈博士
陶林先生
夏向龍先生

非執行董事

戴敬明博士 (於二零一七年九月十五日退任)
陸繼強先生
朱國強先生 (於二零一七年十月三日獲委任)

獨立非執行董事

黃西華先生
黃繼昌先生
楊建剛先生

董事之簡歷詳情載於本年報第39至41頁。據本公司所深知，董事間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大關係）。

董事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。

董事會多元化政策

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。

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。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。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司一直遵照上市規則第3.10(1)條、3.10(2)條及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（包括一名具備會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事及獨立非執行董事人數須佔董事會至少三分之一）之規定。

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高級管理層之表現及薪酬。此等職能由董事會直接執行或透過董事會成立之委員會間接執行。

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管守則及披露。

管理層（「管理層」）獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事會授權各業務單位的管理層（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我們的需求。

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					
	董事會會議	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	投資委員會	股東會議
執行董事						
江鳴先生(董事會主席)	4/1	1/1	1/1	-	-	3/0
李霆博士	4/4	-	-	-	5/5	3/1
陶林先生	4/0	-	-	-	5/5	3/0
夏向龍先生	4/1	-	-	-	5/5	3/2
非執行董事						
戴敬明博士(附註i)	1/0	-	-	-	-	2/0
陸繼強先生	4/1	-	-	-	-	3/0
朱國強先生(附註ii)	3/2	-	-	-	-	1/0
獨立非執行董事						
黃西華先生	4/3	1/1	-	2/2	-	3/1
黃繼昌先生	4/4	1/1	1/1	2/2	-	3/3
楊建剛先生	4/1	-	1/1	2/1	-	3/1

附註：

- (i) 於二零一七年九月十五日戴敬明博士退任前，僅召開1次董事會會議及2次股東會議。
- (ii) 於二零一七年十月三日朱國強先生獲委任後，僅召開3次董事會會議及1次股東會議。

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之表現及資料。董事可於其認為有需要時獨立接觸管理層索取資料。

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管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。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月成立。書面職權範圍載列之主要職責為對董事會之架構、規模及組成進行檢討，就董事會多元化政策而言，為物色具備合適資格之人士擔任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

於企管期間，提名委員會曾舉行一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性、推薦延長非執行及獨立非執行董事之任期，以及檢討董事會之規模及組成及董事會多元化政策。經以上檢討後，提名委員會認為董事會多元化政策為適當及有效。提名委員會推薦董事會委任朱國強先生為非執行董事以填補因戴敬明博士於二零一七年九月十五日退任後產生之空缺。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。書面職權範圍載列之主要職責為就董事及管理層之薪酬政策及結構向董事會提供建議，並審閱及釐定全體執行董事及管理層之具體薪酬待遇。薪酬委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

於企管期間，本公司曾舉行一次薪酬委員會會議，主要旨在審閱董事之薪酬政策及結構。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12。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會於一九九九年八月成立。書面職權範圍載列之主要職責為審閱本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統及企業管治等事宜，並向董事會提供有關建議。審核委員會職權範圍可於聯交所及本公司之網站查閱。

審核委員會於企管期間已舉行兩次會議及進行之主要工作概述如下：

- (i) 審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之中期及綜合財務報表及截至二零一八年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表之草擬本及相關之業績公佈草擬本；
- (ii) 審閱於本集團之綜合財務報表應用香港會計師公會頒佈之新會計準則；
- (iii) 與管理層共同檢討本集團之風險管理及內部監控系統，包括審閱本集團內部審計人員之工作；
- (iv) 審閱本公司之企業管治政策及常規，遵守法律法規及操守守則，並向董事會提供建議；
- (v) 審閱及監督董事之培訓及持續專業發展；
- (vi) 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內作出披露的情況；
- (vii) 與外聘核數師討論及審閱法定審計計劃以及與重大會計及審計事宜相關之事項；及
- (viii) 審議及考慮外聘核數師之審計費用。

投資委員會

投資委員會於二零零七年四月成立。書面職權範圍載列之主要職責為審閱、跟進及評估物業發展及投資項目之投資機會，並在董事會不時授權之範圍內批准及進行該等投資。

於企管期間，投資委員會曾舉行五次會議，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。於編製截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事已採用與本集團業務及綜合財務報表有關之合適會計政策，作出審慎及合理之判斷及評估，並已按持續性經營基準編製綜合財務報表。本公司之外聘核數師就其申報責任而發出之聲明載列於本年報第63至69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。

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。

企業管治報告

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本公司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其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以及對業務合作夥伴進行投訴。本公司已為僱員設定特殊郵箱以令有關投訴可傳達至管理層。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》。

企業管治報告

主要風險及不確定因素

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

業務集中

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

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

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。

企業管治報告

人力資源風險

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

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

財務風險

若干財務風險及不確定因素載於本年報綜合財務報表附註5、44及45。

核數師酬金

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司向核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）及外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）支付之費用載列如下。

向本集團提供之服務	立信德豪 港幣千元	德勤 港幣千元	合計 港幣千元
審計服務	2,600	—	2,600
非審計服務—其他服務	—	1,190	1,190
合計	2,600	1,190	3,790

公司秘書

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

企業管治報告

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。

舉行股東大會

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

股東查詢

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

財務日誌

事件	日期
二零一七至一八年中中期業績公佈	二零一七年十一月二十四日
二零一七至一八年全年業績公佈	二零一八年六月二十九日
派發二零一七至一八年年報	二零一八年七月三十一日
暫停辦理股份過戶登記 – 股東週年大會	二零一八年九月十二至十七日（包括首尾兩日）
二零一八年股東週年大會	二零一八年九月十七日

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。截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司之組織章程文件概無變化。

企業管治報告

股東權利

股東權利載列於（其中包括）公司細則及百慕達一九八一年公司法（「公司法」）。

按要求召開股東特別大會

於遞呈要求日期持有本公司已繳足股本（賦予於本公司股東大會上之投票權）不少於十分之一的股東有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，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公司註冊辦事處及本年報「公司資料」一節所載之香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

倘於遞呈要求後21日內，董事會未有召開股東特別大會，則遞呈要求人士可根據公司法第74(3)條之規定召開大會。相關股東因董事會未召開大會而合理產生之所有開支應由本公司向相關股東作出償付。

於股東大會提呈決議案

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

上述要求可送達本年報「公司資料」一節所載的本公司註冊辦事處及香港營業地點，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。

董事會報告

董事會謹將其截至二零一八年三月三十一日止年度之報告書連同經審核綜合財務報表送呈台覽。

主要業務

本公司為投資控股公司且其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、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6。

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、自財政年度結束後發生並對本集團有影響之重大事項的詳情、日後可能出現之本集團業務發展的表示、運用財務關鍵表現指標進行的分析、環境政策和表現的討論、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，已載於本年報第1至55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

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財政狀況已載列於綜合財務報表第70至73頁。

股息

董事會建議不派付截至二零一八年三月三十一日止年度之任何股息。

財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產與負債之概要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）載列於本年報第6至7頁。該概要並非經審核財務報表之組成部分。

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180至184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183至184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

於二零一八年三月三十一日，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1,253,801,000元。此外，本公司於二零一八年三月三十一日之股份溢價賬內之港幣1,336,094,000元結存，可按繳足紅股之方式分派。

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。

股票掛鉤協議

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鉤協議將或可能導致本公司發行股份或規定本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議。

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期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、其緊密聯繫人或任何股東（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。

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）

李靈博士

陶林先生

夏向龍先生

非執行董事

戴敬明博士（於二零一七年九月十五日退任）

陸繼強先生

朱國強先生（於二零一七年十月三日獲委任）

獨立非執行董事

黃西華先生

黃繼昌先生

楊建剛先生

現任董事之簡歷詳情已載列於本年報第39至41頁。

由於戴敬明博士擬投入更多時間處理私人事務，彼於二零一七年九月十五日舉行的股東週年大會結束後並無重選連任，並退任董事會職務。

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

根據公司細則第87(1)條，江鳴先生、陸繼強先生及楊建剛先生須於應屆股東週年大會上輪值退任，且將有資格並願意重選連任。

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

董事之服務合約

江鳴先生及陶林先生、夏向龍先生及李靈博士各自己與本公司訂立為期三年的服務合約，分別於二零一八年九月二十九日、二零一九年五月三十一日及二零二零年三月十九日屆滿，其後將繼續生效直至其中一方向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止合約，並須根據公司細則輪值退任，並於股東週年大會上重選連任。

董事會報告

除非由服務合約之任何一方所終止（須以不少於一個月時間提前通知），否則各非執行董事與本公司訂立之為期一年之服務合約將於任期屆滿時自動延期一年，並須根據公司細則輪值退任，並於股東週年大會上重選連任。

獨立非執行董事各自已與本公司訂立委聘書，受聘期由委聘之日起計為期一年，除非由任何一方所終止（須以不少於一個月時間提前通知），否則將於任期屆滿時自動延期一年，並須根據公司細則輪值退任及於股東週年大會上重選連任。

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

董事之薪酬

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

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12及13。

獲准許的彌償條文

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

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

管理合約

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

董事會報告

關連人士交易

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於綜合財務報表附註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。

董事於證券之權益

於二零一八年三月三十一日，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	身份及權益性質	持有之股份數目	持有之相關股份數目	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	受控制法團權益	1,531,261,978 ¹	-	1,531,261,978	36.58%
陶林先生	直接實益擁有	-	27,000,000 ²	27,000,000	0.65%
夏向龍先生	直接實益擁有	3,992,000	16,500,000 ²	20,492,000	0.49%
李霆博士	直接實益擁有	-	16,500,000 ²	16,500,000	0.39%
黃繼昌先生	直接實益擁有	-	2,000,000 ²	2,000,000	0.05%
楊建剛先生	直接實益擁有	-	2,000,000 ²	2,000,000	0.05%

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%、陶林先生持有5.38%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本之約36.58%。江鳴先生及陶林先生為CIH之董事。
- 其表示根據購股權計劃於二零一四年三月十七日授出之購股權。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註35。

董事會報告

(ii) 於CIH之股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有股份數目	身份及權益性質	佔相聯法團之 已發行股本之 百分比
江鳴先生	3,758	直接實益擁有	37.58%
	2,142	受控制法團權益	21.42%
陶林先生	538	直接實益擁有	5.38%

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，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。

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，於二零一八年三月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第336條要求須存置之主要股東登記冊顯示，本公司已獲通知以下主要股東權益（即本公司已發行股本之5%或以上）。

姓名	權益性質	持有之普通股或 淡倉數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
楊循新女士	家族（附註2）	1,531,261,978	36.58%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857	15.08%

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，於二零一八年三月三十一日，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。

董事會報告

優先認股權

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

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

足夠之公眾持股量

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

企業管治

本公司之企業管治常規之詳情載列於本年報第42至55頁之企業管治報告。

核數師

於德勤•關黃陳方會計師行辭任後，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師，自二零一八年五月十七日起生效，且其留任直至本公司應屆股東週年大會結束為止。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（直至應屆股東週年大會結束為止）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，二零一八年六月二十九日

獨立核數師報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致：沿海綠色家園有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師行(以下簡稱「我們」)已審計列載於第70至179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二零一八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 貴集團於二零一八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。該些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項 (續)

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)

於二零一八年三月三十一日，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」)分別為港幣15.41億元及港幣2.61億元。

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：

- 評估管理層就釐定發展中物業及已竣工待售物業的可變現淨值的程序；
- 評估估值師的水平、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值方法、物業市場的表現、所採納的重要假設、於估值中應用主要輸入值及數據的關鍵判斷，以及估值師所採用方法及假設屬合理的理由及基準；
- 就根據我們對貴集團業務的理解，透過與相同項目或可資比較物業的最新市價進行比較，抽樣評估管理層釐定銷售淨值的合理性；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)

於二零一八年三月三十一日，貴集團的就未來收購土地使用權的按金為港幣7.5億元，佔貴集團總資產的4.7%。

釐定任何已付按金減值涉及管理層評估是否應就有關按金作出任何減值時的判斷。誠如綜合財務報表附註5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：

- 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7)

截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團就物業銷售確認的收入為港幣17.49億元。

銷售中國物業所得收入於根據買賣協議將物業交付予買方時，以及待綜合財務報表附註4「收入確認」所披露條件達成時方予確認。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：

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

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間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，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，二零一八年六月二十九日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務			
收入	7	1,791,404	1,131,348
銷售成本		(1,364,710)	(982,164)
毛利		426,694	149,184
其他收入及收益	8	98,663	47,304
市場推廣及銷售開支		(39,530)	(58,663)
行政費用		(255,525)	(202,850)
其他費用		(453,500)	(653,102)
財務成本	9	(179,653)	(218,346)
應佔聯營公司之溢利(虧損)		1,753	(10,961)
應佔合資企業之溢利		104,239	2,111
出售附屬公司之收益淨額	36	661,616	1,845,900
除稅前溢利		364,757	900,577
稅項	10	(143,514)	(176,074)
來自持續經營業務之本年度溢利		221,243	724,503
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度虧損	14	-	(17,063)
本年度溢利	11	221,243	707,440
其他全面收入(開支)			
<i>不可重新分類至損益之項目</i>			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		539,295	(201,763)
重估樓宇盈餘		78,463	-
重估樓宇產生之遞延稅項開支		(19,616)	-
本年度其他全面收入(開支)		598,142	(201,763)
本年度全面收入總額		819,385	505,677

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利歸屬於本公司擁有人：			
—來自持續經營業務		231,077	724,515
—來自已終止經營業務		-	(17,063)
本年度溢利歸屬於本公司擁有人		231,077	707,452
本年度來自持續經營業務虧損歸屬於非控股權益		(9,834)	(12)
		221,243	707,440
全面收入(開支)總額歸屬於：			
本公司擁有人		811,926	507,984
非控股權益		7,459	(2,307)
		819,385	505,677
每股盈利	16	港仙	港仙
來自持續經營業務及已終止經營業務 基本及攤薄		5.52	16.90
來自持續經營業務 基本及攤薄		5.52	17.31

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	306,828	226,952
投資物業	18	4,356	205,781
預付租賃土地款	19	46,621	44,087
於聯營公司之權益	21	24,953	2,349,141
於合資企業之權益	20	193,742	360,813
應收聯營公司及合資企業款項	46(b)(iii)、(iv)	124,805	332,095
可供出售投資	22	195,409	163,133
總非流動資產		896,714	3,682,002
流動資產			
發展中物業	24	1,541,475	4,637,424
已竣工待售物業	25	261,372	1,380,756
應收賬款	26	2,603	1,461
預付款、按金及其他應收款	27	1,339,124	2,759,669
應收聯營公司及合資企業款項	46(b)(ii)	495,329	740,146
預付稅項		10,389	21,920
附抵押銀行存款	23	260,892	412,214
現金及銀行結餘	23	1,342,744	942,778
分類為持作銷售之資產	28	5,253,928 9,651,773	10,896,368 1,121,937
總流動資產		14,905,701	12,018,305
流動負債			
應付賬款及應付票據	29	93,334	1,063,906
已收預售物業按金	30	130,983	1,488,981
其他應付款及應計負債	31	2,010,800	2,421,842
欠付聯營公司及合資企業款項	46(b)(ii)	5,016	3,379
欠付本公司一名主要股東款項	46(b)(i)	23,823	27,041
應付稅金		498,435	481,991
付息之銀行及其他借款	32	310,556	2,417,482
分類為持作銷售之負債	28	3,072,947 6,801,087	7,904,622 531,890
總流動負債		9,874,034	8,436,512

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
淨流動資產		5,031,667	3,581,793
總資產減流動負債		5,928,381	7,263,795
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	32	56,162	2,389,078
遞延稅項負債	34	263,939	232,911
總非流動負債		320,101	2,621,989
淨資產		5,608,280	4,641,806
股本及儲備			
股本	33	418,587	418,587
儲備		5,055,816	4,223,412
本公司擁有人應佔權益		5,474,403	4,641,999
非控股權益	42	133,877	(193)
權益總額		5,608,280	4,641,806

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額
	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))	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		
於二零一六年四月一日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	77,726	456,926	9,697	22,689	1,773,100	4,134,015	2,114	4,136,129
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	(199,468)	-	-	-	(199,468)	(2,295)	(201,763)
出售物業、機器及設備時解除	-	-	-	-	(2,433)	-	-	-	2,433	-	-	-
本年度其他全面(開支)收入	-	-	-	-	(2,433)	(199,468)	-	-	2,433	(199,468)	(2,295)	(201,763)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	707,452	707,452	(12)	707,440
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	(2,433)	(199,468)	-	-	709,885	507,984	(2,307)	505,677
出售附屬公司之股權	36	-	-	-	-	90,404	-	-	(90,404)	-	-	-
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	(7,238)	7,238	-	-	-
於二零一七年三月三十一日	418,587	1,336,094	37,560	1,636	75,293	347,862	9,697	15,451	2,399,819	4,641,999	(193)	4,641,806

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額
	股本 港幣千元 (附註33)	股份溢價 港幣千元	應入盈餘 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))	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		
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列支	-	-	-	-	(19,616)	-	-	-	-	(19,616)	-	(19,616)
本年度其他全面開支	-	-	-	-	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
出售附屬公司之股權	36	-	-	-	-	1,204	-	-	(1,204)	-	-	-
視作出售附屬公司之部分權益	50(n)	-	-	20,478	-	-	-	-	-	20,478	36,007	56,485
收購附屬公司	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,604	90,604
於二零一八年三月三十一日	418,587	1,336,094	37,560	22,114	134,140	871,068	9,697	15,451	2,629,692	5,474,403	133,877	5,608,280

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動產生之現金流量		
除稅前溢利	364,757	883,514
調整項目：		
財務成本	179,653	218,346
應佔聯營公司之(溢利)虧損	(1,753)	10,961
應佔合資企業之溢利	(104,239)	(2,111)
銀行利息收入	(20,020)	(7,515)
其他利息收入	(53,759)	-
折舊	5,656	7,210
預付租賃土地款攤銷	2,122	1,480
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	4,056	(3,531)
就預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損	47,918	357,948
商譽減值虧損	190,087	-
收回已撤銷的應收賬款	(2,446)	-
撥回應收賬款確認之減值虧損	-	(8,893)
就應收賬款確認之減值虧損	-	3,845
就發展中物業確認之減值虧損	-	74,120
就應收聯營公司款項確認之減值虧損	176,049	253,101
就合資企業之投資確認之減值虧損	17,544	-
出售附屬公司之收益	(661,616)	(1,825,527)
出售聯營公司之收益	(12,557)	-
營運資金變動前之經營業務現金流量	131,452	(37,052)
發展中物業之增加	(744,450)	(1,158,609)
已竣工之待售物業之減少	1,280,071	848,816
應收賬款之(增加)減少	(855)	9,436
預付款、按金及其他應收款之減少(增加)	1,338,698	(473,248)
受限制銀行結餘之減少(增加)	307,420	(164,509)
應付賬款及應付票據之(減少)增加	(679,883)	744,642
已收物業預售按金之(減少)增加	(82,125)	350,858
其他應付款及應計費用之減少	(362,820)	(987,047)
經營所得(所使用)之現金	1,187,508	(866,713)
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」))	(158,368)	(35,609)
經營活動所得(所使用)之淨現金	1,029,140	(902,322)

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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)	(352,191)
聯營公司及合資企業墊款		(3,563)	(226,531)
向聯營公司及合資企業之還款		455,431	311,846
購置物業、廠房及設備		(4,594)	(5,089)
收購可供出售投資之權益		(14,977)	(3,379)
出售附屬公司之所得款	36	1,616,789	1,005,215
出售聯營公司之所得款		31,645	-
附抵押銀行存款之存放		-	(25,696)
附抵押銀行存款之撤回		151,322	3,787
出售物業、廠房及設備之所得款		7,856	7,705
收購附屬公司之付款	37	(621,421)	-
已收利息		73,779	7,515
投資活動產生之淨現金		1,454,553	723,182
融資活動產生之現金流量			
新增銀行及其他借款		1,711,610	4,134,987
償還銀行及其他借款		(3,263,571)	(3,035,406)
已付利息		(75,386)	(506,691)
(還款予)本公司主要股東墊款		(3,218)	19,093
非控股權益注資		56,485	-
融資活動(所使用)產生之淨現金		(1,574,080)	611,983
現金及現金等值增加淨額		909,613	432,843
年初之現金及現金等值		599,791	249,920
外匯匯率變動影響		133,516	(82,972)
年末之現金及現金等值	41	1,642,920	599,791

綜合財務報表附註

截至二零一八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
- 項目投資服務

本集團之物業管理業務已於本年度內終止經營。有關詳情載列於附註14。

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—自二零一七年四月一日起生效

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年	香港財務報告準則第12號披露於其他實體的權益的修訂
週期香港財務報告準則之	
年度改進	

綜合財務報表附註

截至二零一八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—自二零一七年四月一日起生效（續）

香港會計準則第7號修訂本—披露計劃

該修訂本引入額外披露，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變動。

採納該修訂本以致綜合財務報表附註43中所呈列的額外披露。

香港會計準則第12號修訂本—就未變現虧損確認遞延稅項資產

該修訂本涉及確認遞延稅項資產及澄清若干必要考慮因素，包括如何計量與按公允價值計量的債務工具相關的遞延稅項資產。

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12號披露於其他實體的權益的修訂

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則中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12號披露於其他實體的權益的修訂，該修訂澄清，除披露財務資料概要的規定外，香港財務報告準則第12號的披露規定亦適用於實體根據香港財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務被劃分為持作出售或已終止經營業務的於其他實體的權益。

採納香港財務報告準則第12號修訂本對該等財務報表並無影響，因為後來的處理方式與本集團過往處理有關根據香港財務報告準則第5號被劃分為持作出售或已終止經營業務的於其他實體權益的披露方式一致。

綜合財務報表附註

截至二零一八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

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效且與本集團財務報表可能相關的新訂／經修訂香港財務報告準則。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動：

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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號 保險合約的應用 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
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） ¹
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	負補償提前還款特徵 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或投入 ³
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合資企業之長期權益 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 有關修訂原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延後／取消。有關修訂仍獲准提早應用。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的會計期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間或當實體首次應用香港財務報告準則第9號時生效

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

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。

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。

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。

香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引入對金融資產分類及計量的新規定。以目的為持有資產以收取合約現金流的業務模式持有的債務工具（業務模式測試）以及具有產生現金流的合約條款且現金流僅限於支付本金及未償還本金利息的債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘實體以目的為同時通過持有及收取合約現金流和出售金融資產的業務模式持有資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具應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」）。實體可於初始確認時選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量非持作買賣用途的權益工具，該選擇不可撤銷。所有其他債務及權益工具按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」）的方式計量。

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9號－金融工具（續）

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團可能分類為以公允價值計量且其變動計入損益或在過渡至香港財務報告準則第9號時不可撤回地選擇指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可撥回）的股本證券投資。於二零一八年三月三十一日，本集團持有按成本計量的可供出售股本投資約為港幣192,000,000元（附註22）。本集團仍在評估採納香港財務報告準則第9號的影響。

香港財務報告準則第9號就並非以公允價值計量且其變動計入損益的所有金融資產納入新的預期虧損減值模式，該模式取代了香港會計準則第39號中的已發生虧損模式，該準則同時納入新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，但就指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債而言，除非有關負債信貸風險變化產生的公允價值變動金額確認於其他全面收益會造成或擴大會計錯配，否則由於信貸風險變化而產生的此類金融負債公允價值變動必須計入其他全面收益。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

根據預期信貸虧損模式，毋須再待發生虧損事件後方確認減值虧損。取而代之，實體需根據資產以及事實及情況確認及計量12個月預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致就本集團按攤銷成本計量之應收賬款及其他應收款項的信貸虧損提前撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八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15號－客戶合約收入

該新訂準則確立了單一收入確認框架。框架的核心原則是，實體確認的收入應反映其向客戶轉移已承諾商品或勞務，其金額為實體預計有權交換該等商品及勞務的代價。香港財務報告準則第15號取代了現行的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收入須採用五步法：

- 第1步：識別客戶合約
- 第2步：識別合約中的履約義務
- 第3步：確定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至各履約義務
- 第5步：於各履約義務履行後確認收入

香港財務報告準則第15號提供了關於特定收入相關事宜的特定指引，其可能改變目前根據香港財務報告準則採取的做法。該準則亦顯著增加有關收益的定性及定量披露。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露。然而，彼等預期應用香港財務報告準則第15號不會對於各個報告期間確認收入的時間及金額產生重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(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。

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。該澄清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。

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。

香港財務報告準則第9號修訂本－負補償提前還款特徵

該修訂澄清，在符合特定條件的情況下，具有負補償提前還款特徵的金融資產可按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量，而不是按以公允價值計量且其變動計入損益的方式計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八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。

此外，香港財務報告準則第16號要求較廣泛的披露。

於二零一八年三月三十一日，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74,000,000元（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。

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。

除於上文所討論之可能影響外，本集團尚未能確定應用其他新公佈是否會為本集團之會計政策及財務報表帶來重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用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。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5。

4. 重要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團公司間之公司間交易與結餘連同未變現溢利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。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。

4. 重要會計政策 (續)

(a) 業務合併及綜合基準 (續)

收購後，代表目前於附屬公司擁有權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額另加有關非控股權益應佔的其後權益變動。即使會導致非控股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

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 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4(c))計算其在合資企業中之權益。

4. 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

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(e) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備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。

4. 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

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 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。

4. 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) 金融工具

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(m) 金融工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

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。

(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；及
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組。

4. 重要會計政策 (續)

(m) 金融工具 (續)

(ii) 財務資產之減值虧損 (續)

就貸款及應收款項而言

倘有客觀蹟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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(m) 金融工具 (續)

(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。

(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。

4. 重要會計政策 (續)

(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

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 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，除非該等稅項與於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。

4. 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

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

銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認，屆時以下所有條件均獲達成：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)

(r) 收入確認 (續)

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。

(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。

(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。

4. 重要會計政策 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(iii) 退休福利成本 (續)

本集團於中國營運之附屬公司之僱員均須參與由當地市政府設立之中央退休福利計劃。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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(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)。

(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。

4. 重要會計政策 (續)

(w) 關連人士 (續)

(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

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策（載述於附註4）時，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。於二零一八年三月三十一日，發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值分別為港幣1,541,475,000元（二零一七年：港幣4,637,424,000元）及港幣261,372,000元（二零一七年：港幣1,380,756,000元）。

5. 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。

於二零一八年三月三十一日,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749,916,000元(二零一七年:港幣1,421,412,000元)。進一步詳情載列於附註27。

(c) 應收款之估計減值

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

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

於二零一八年三月三十一日,應收聯營公司及合資企業款項為港幣620,134,000元(二零一七年:港幣1,072,241,000元),應收賬款為港幣2,603,000元(二零一七年:港幣1,461,000元)及其他應收款為港幣382,030,000元(二零一七年:港幣380,508,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源 (續)

(d) 發展中物業建築成本之確認及分配

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）。

6. 分類資料

本集團之經營業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立組織及管理。經營分類之劃分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。

從事物業管理業務的經營分類已於截至二零一七年三月三十一日止年度終止經營。下文呈報之分類資料並不包括該已終止經營業務之任何款項。有關詳情載列於附註14。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續) 持續經營業務

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		總計		對賬		綜合	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元												
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,748,703	1,063,757	914	3,021	41,787	64,570	-	-	1,791,404	1,131,348	-	-	1,791,404	1,131,348
銷售項目予外界客戶	-	-	-	-	-	-	94,732	1,053,817	94,732	1,053,817	(94,732)	(1,053,817)	-	-
總計	1,748,703	1,063,757	914	3,021	41,787	64,570	94,732	1,053,817	1,886,136	2,185,165	(94,732)	(1,053,817)	1,791,404	1,131,348
分類(虧損)/溢利	(97,745)	(483,949)	693	1,750	23,054	47,581	661,616	1,845,900	587,618	1,411,282	-	-	587,618	1,411,282
預付租賃土地款攤銷														(2,122)
財務成本														(179,653)
出售聯營公司之收益														12,557
確認聯營公司商項之減值虧損														(176,049)
利息收入														73,779
外匯匯兌收益(虧損)淨額														135
應佔聯營公司之溢利(虧損)														(21,658)
應佔合資企業之溢利														1,753
其他未分配開支淨額														104,239
														(57,500)
來自持續經營業務的除稅前溢利														364,757
														900,577

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、外匯匯兌收益(虧損)淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

分類資產及負債

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

其他分類資料

包括在分類(虧損)溢利計量之金額：

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		未分配		綜合	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元										
折舊	1,127	1,179	24	43	1,064	1,011	-	-	3,441	4,937	5,656	7,170
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	4,056	(3,531)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,056	(3,531)
出售附屬公司收益淨額	-	-	-	-	-	-	(661,616)	(1,845,900)	-	-	(661,616)	(1,845,900)
商譽減值虧損	190,087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190,087	-
應收賬款確認之減值虧損	-	3,845	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,845
預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損	47,918	357,948	-	-	-	-	-	-	-	-	47,918	357,948
發展中物業確認之減值虧損	-	74,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,120

地域資料

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

主要客戶之資料

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

7. 收入

本集團本年度之收入分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
物業銷售	1,748,703	1,063,757
租金收入	914	3,021
項目管理服務收入	41,787	64,570
	1,791,404	1,131,348

8. 其他收入及收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銀行利息收入	20,020	7,515
出售聯營公司之收益	12,557	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	3,531
其他利息收入	53,759	-
來自可供出售投資之溢利分派	-	20,969
收回已撇銷的應收賬款	2,446	-
撥回應收賬款確認之減值虧損	-	8,893
其他	9,881	6,396
	98,663	47,304

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

9. 財務成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
銀行借款之利息	51,567	247,751
其他借款之利息	201,739	205,586
	253,306	453,337
減：於發展中物業資本化之款項	(73,653)	(234,991)
	179,653	218,346

年內資本化之借款成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生並採用資本化比率每年9.08%（二零一七年：9.45%）計算。

10. 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅		
本年度撥備	36,727	58,555
過往年度撥備不足（附註）	-	3,630
	36,727	62,185
中國土地增值稅		
本年度撥備	48,326	102,021
遞延稅項（附註34）	58,461	11,868
年內稅項總開支	143,514	176,074

附註：就若干擁有竣工物業發展項目的附屬公司評估及計算應付企業所得稅已於截至二零一七年三月三十一日止年度完成，而實際應付企業所得稅有別於管理層於往年對企業所得稅的估計，造成有關往年的企業所得稅撥備不足。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 稅項 (續)

本集團於兩個年度內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。

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

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
除稅前溢利	364,757	900,577
按法定稅率計算之稅項	91,189	225,144
毋須課稅收入之稅項影響	(65,268)	(477,032)
不可扣稅開支之稅項影響	58,285	222,280
未確認稅項虧損之稅項影響	53,093	152,040
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(35)	(26,275)
應佔聯營公司(溢利)虧損之稅項影響	(438)	2,740
應佔合資企業溢利之稅項影響	(26,060)	(528)
	110,766	98,369
中國土地增值稅	48,326	102,021
中國土地增值稅之所得稅影響	(12,082)	(25,505)
中國附屬公司未分派盈利之遞延稅項抵免	(3,496)	(2,441)
過往年度中國企業所得稅撥備不足	-	3,630
本年度稅項列支	143,514	176,074

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
持續經營業務		
本年度溢利已扣除(計入)下列各項:		
已出售竣工物業之成本	1,364,710	921,406
物業、廠房及設備之折舊(附註17)	5,785	7,330
減:於發展中物業資本化之款項	(129)	(160)
	5,656	7,170
預付租賃土地款攤銷(附註19)	2,122	1,480
土地及樓宇之經營租賃之最低租金	6,156	6,518
減:於發展中物業資本化之款項	(945)	(1,112)
	5,211	5,406
核數師酬金	2,600	3,450
員工成本:		
薪金及其他福利		
(包括董事酬金—附註12)	87,633	79,094
退休金計劃供款	9,610	8,474
減:於發展中物業資本化之款項	(10,956)	(11,408)
	86,287	76,160
收回已撇銷的應收賬款	(2,446)	—
撥回應收賬款確認之減值虧損	—	(8,893)
商譽減值虧損	190,087	—
確認應收賬款之減值虧損(計入其他費用)	—	3,845
確認預付款、按金及其他應收款之減值虧損(計入其他費用)	47,918	357,948
確認發展中物業之減值虧損(計入銷售成本)	—	74,120
確認應收聯營公司款項減值虧損(計入其他費用)	176,049	253,101
確認於合資企業之投資之減值虧損(附註37)	17,544	—
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	4,056	(3,531)
匯兌(收益)虧損淨額	(135)	21,658
總租金收入	(914)	(3,021)
減:支出費用	114	2,044
租金收入淨額	(800)	(977)

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金

按適用上市規則及公司條例規定而披露之本年度董事及董事總經理酬金列載如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	10,829	10,689
退休金計劃供款	268	168
	11,097	10,857
	11,587	11,347

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金 (續)

	袍金 港幣千元	薪金及 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(附註a)	-	2,380	116	2,496
李靈博士(附註a)	-	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(附註b)	50	-	-	50
戴敬明博士(附註c)	-	-	-	-
	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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金(續)

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 董事及董事總經理酬金 (續)

附註：

- (a) 夏向龍先生及李霆博士分別於二零一六年六月一日及二零一七年三月二十日獲委任為本公司執行董事。
- (b) 朱國強先生於二零一七年十月三日獲委任為本公司非執行董事。
- (c) 戴敬明博士於二零一七年九月十五日退任本公司非執行董事。
- (d) 王紅梅女士及蔡少斌先生分別於二零一六年六月一日及二零一七年三月二十日辭任本公司執行董事。
- (e) 黃西華先生於二零一六年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (f) 陳嘯天先生於二零一六年九月十二日退任本公司獨立非執行董事。

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。

13. 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（二零一七年：四位）董事，彼等之薪酬詳情載於上述附註12內。其餘一位（二零一七年：一位）最高薪酬人士之薪酬範圍介乎港幣3,000,001元至港幣3,500,000元（二零一七年：港幣3,000,001元至港幣3,500,000元），如下所示：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及其他福利	3,168	3,468

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 已終止經營業務

終止經營物業管理業務

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

於綜合損益及其他全面收入表及綜合現金流量表中，來自已終止經營業務之截至二零一七年三月三十一日止年度之溢利載列如下：

	截至 二零一六年 十月二十七日 止期間
	港幣千元
本期間已終止經營業務之溢利	3,310
出售附屬公司之虧損	(20,373)
	(17,063)
收入	5,052
銷售成本	(117)
毛利	4,935
其他收入	162
開支	(1,787)
除稅前溢利	3,310
稅項	-
本期間溢利	3,310
來自已終止經營業務的本期間溢利包括以下各項：	
折舊	40
員工成本	1,012
土地及樓宇之經營租賃支出	23

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 已終止經營業務(續)

終止經營物業管理業務(續)

二零一七年
港幣千元

代價	25,193
所出售淨資產：	
物業、廠房及設備	138
應收本集團款項	10,404
應收賬款、預付款、按金及其他應收款	93,140
現金及銀行結餘	14,028
應付賬款、應付票據及其他應付款	(72,144)
所出售淨資產	45,566
出售附屬公司之虧損	
代價	25,193
減：所出售淨資產	(45,566)
	(20,373)
出售時產生之現金流入(流出)淨額：	
已收現金	25,193
所出售現金及銀行結餘	(14,028)
	11,165

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 分派

董事會不建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度之股息（二零一七年：無）。

16. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

(i) 來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度盈利港幣231,077,000元（二零一七年：港幣707,452,000元）及截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度已發行普通股數目4,185,874,285股計算。

(ii) 來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度盈利港幣231,077,000元（二零一七年：港幣724,515,000元）計算，而所用的分母與上文所述者相同。

(iii) 來自已終止經營業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，已終止經營業務的每股虧損為每股0.41港仙，乃基於來自已終止經營業務之年度虧損港幣17,063,000元，而所用的分母與上文所述者相同。

(b) 每股攤薄盈利

計算截至二零一八年及二零一七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，乃因於各年度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

截至二零一八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					
於二零一六年四月一日	218,288	37,764	25,986	11,841	293,879
匯率調整	(9,146)	(1,939)	(1,385)	(646)	(13,116)
增加	2,456	971	735	927	5,089
出售	(4,304)	-	(431)	(233)	(4,968)
出售附屬公司(附註14及36)	-	-	(1,815)	(582)	(2,397)
於二零一七年三月三十一日	207,294	36,796	23,090	11,307	278,487
匯率調整	9,401	3,305	2,067	1,089	15,862
增加	2,944	85	748	817	4,594
收購附屬公司(附註37)	-	-	33	13	46
出售	(9,449)	-	(2,489)	(394)	(12,332)
轉撥至持作出售資產(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
包括					
按成本值	-	40,186	19,137	9,646	68,969
按估值	292,458	-	-	-	292,458
	292,458	40,186	19,137	9,646	361,427

綜合財務報表附註

截至二零一八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					
於二零一六年四月一日	-	27,681	19,393	5,209	52,283
匯率調整	(2,477)	(1,501)	(1,015)	(300)	(5,293)
年內撥備	2,734	2,436	941	1,219	7,330
出售時撇除	(257)	-	(408)	(129)	(794)
出售附屬公司時撇除 (附註14及36)	-	-	(1,628)	(363)	(1,991)
於二零一七年三月三十一日	-	28,616	17,283	5,636	51,535
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
賬面值					
於二零一八年三月三十一日	292,458	6,564	3,027	4,779	306,828
於二零一七年三月三十一日	207,294	8,180	5,807	5,671	226,952

本集團之土地及樓宇於二零一八年及二零一七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

截至二零一八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177,098,000元 (二零一七年： 港幣107,060,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣113,757元至 港幣223,133元 (二零一七年： 港幣97,568元至 港幣272,643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115,360,000元 (二零一七年： 港幣100,234,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣4,840元至 港幣65,655元 (二零一七年： 港幣14,006元至 港幣87,079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，則其於二零一八年三月三十一日之賬面值為港幣142,545,000元（二零一七年：港幣140,547,000）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

18. 投資物業

	已竣工 投資物業 —按公允價值 港幣千元	在建 投資物業 —按成本 港幣千元	總計 港幣千元
公允價值／成本			
於二零一六年四月一日	4,188	215,062	219,250
匯率調整	(257)	(13,212)	(13,469)
於二零一七年三月三十一日	3,931	201,850	205,781
匯率調整	425	21,800	22,225
轉撥至持作出售資產(附註28)	—	(223,650)	(223,650)
於二零一八年三月三十一日	4,356	—	4,356

本集團於二零一八年及二零一七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。

18. 投資物業 (續)

就已竣工投資物業而言，有關估值已考慮來自該等物業之資本化租金收入淨額或（倘適合）經參考位於類似地區及處於類似情況下之同類物業之近期市場交易價。於達致資本化租金收入淨額時，物業內所有可出租單位之市值租金乃按投資者就此類物業之預測市場收益率進行評估及予以資本化。市值租金亦可參考有關鄰近其他類似物業之租金作出評估。所採用之資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得之收益率及估值師對來自物業投資者對市場預測之認識而釐定。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金及持有以予出租或作資本增值用途之物業權益均採用公允價值模式計量，並以投資物業分類及列賬。

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	於二零一八年 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				
於中國的已竣工投資物業	4,356,000	收入法	復歸收益率6%	復歸收益率越高， 公允價值越低	
	(二零一七年： 3,931,000)				

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公允價值概無變動（二零一七年：公允價值概無變動）。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 預付租賃土地款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初數	45,704	50,235
匯率調整	4,811	(3,051)
年內攤銷(附註11)	(2,122)	(1,480)
年終數	48,393	45,704
就申報目的作出之分析：		
非流動資產	46,621	44,087
流動資產(包括在預付款、按金及其他應收款內)	1,772	1,617
	48,393	45,704

20. 於合資企業之權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於合資企業之投資成本·非上市	180,967	362,698
應佔收購後溢利(虧損)及其他全面收入	12,775	(1,885)
	193,742	360,813

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 於合資企業之權益 (續)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
			%	%	%	%	%	%	
新上海國際物業管理有限公司 (「新上海物業」)	註冊成立	中國	30	30	43	43	30	30	暫無營業
北京匯超房地產開發有限公司 (「北京匯超」)	註冊成立	中國	40	40	40	40	40	40	物業發展
上海沿海股權投資基金 管理有限公司	註冊成立	中國	85	85	20	20	85	85	資產管理
武漢致盛集團有限公司 (「武漢致盛」)(附註c)	註冊成立	中國	30	30	30	30	30	30	物業發展
恒祥房地產開發有限公司 (「恒祥房地產」)(附註d)	註冊成立	中國	不適用	4	不適用	60	不適用	4	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 於合資企業之權益 (續)

附註：

- (a) 根據有關合約協議，本集團與其他合資企業夥伴擁有就上文所載公司之共同控制權（相關活動之決策須獲分佔控制權的各方一致同意），故該等公司列作合資企業。
- (b) 本集團有權按本集團之溢利分配比率分佔該合資企業之經營業績。
- (c) 於二零一八年三月三十一日，於武漢致盛之權益被分類為持作銷售之資產（附註28）。
- (d) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣37,000,000元自獨立第三方收購恒祥房地產4%之股權。根據恒祥房地產之章程大綱及細則，恒祥房地產之重大財務及經營決策政策須得到董事會五分之四董事同意。本集團有權委任恒祥房地產董事會五分之三董事，因此，本集團能夠行使恒祥房地產之共同控制權。恒祥房地產於截至二零一七年三月三十一日止年度已被列賬為一間合資企業。於二零一五年四月十四日，本集團與獨立第三方訂立有關收購恒祥房地產額外81%股權之協議。於二零一七年四月十二日，該交易已完成及恒祥房地產被分類為本集團之附屬公司。詳情載於附註37。

一間主要合資企業財務資料概述

北京匯超

	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（包括現金及現金等值約港幣792,620,000元）	3,701,381
非流動資產	162
流動負債	(2,410,949)
非流動負債	(1,375,771)
收益	86,861
年內利潤及全面收益總額	13,996
折舊	56
利息收入／開支	-
所得稅開支	-

本集團未自北京匯超收取任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 於合資企業之權益(續)

非個別重大之合資企業之綜合資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本集團應佔溢利及其他全面收入	4	141

21. 於聯營公司之權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資聯營公司之成本，非上市	24,952	2,355,448
應佔收購後溢利(虧損)及其他全面收入	1	(6,307)
	24,953	2,349,141

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益 (續)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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
			二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
			%	%	%	%	
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	20	20	物業發展
惠州深業南方地產有限公司 (「惠州深業」)	註冊成立	中國	-	30	-	17	物業發展及提供建築 工程服務
南京源鼎置業有限公司	註冊成立	中國	-	30	-	33	物業發展
天津和諧家園房地產開發 有限公司(「天津和諧家園 房地產」)(附註a)	註冊成立	中國	30	30	25	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
武漢藍空房地產開發有限公司	註冊成立	中國	-	40	-	20	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	20	不適用	20	不適用	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董事中五分之一的董事，因此本集團只能對廣州海涌行使重大影響。因此，廣州海涌被當作本集團之聯營公司。

綜合財務報表附註

截至二零一八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

本集團未自廣州海涌收取任何股息。

上述財務資料概述與綜合財務報表內確認之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之20%)	24,953

綜合財務報表附註

截至二零一八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 (續)

非個別重大之聯營公司之綜合資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本集團應佔虧損及全面開支	-	(74,999)

22. 可供出售投資

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市證券：		
會所會籍債券 (附註a)	2,960	2,960
按成本列賬之股本債券 (附註b)	192,449	160,173
	195,409	163,133

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) 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，成本為人民幣139,200,000元(二零一七年：人民幣139,200,000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。
- (ii) 東南鼎晟(北京)網絡科技有限公司15%之股權，成本為人民幣15,000,000元(二零一七年：人民幣3,000,000元)。彼為於中國註冊成立之私人實體，其主要業務為於中國提供網絡服務。

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

綜合財務報表附註

截至二零一八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253,491,000元(二零一七年:港幣261,323,000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27,000元(二零一七年:港幣135,189,000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7,374,000元(二零一七年:港幣15,702,000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17,325,000元(二零一七年:港幣348,124,000元)已計入現金及銀行結餘,該筆款項僅限用於開發若干物業項目。

銀行結餘之市場年利率介乎0.3%至2.75%(二零一七年:0.3%至2.75%)。附抵押銀行存款之固定年利率為0.35%至2.1%(二零一七年:0.35%至2.1%)。

24. 發展中物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
賬面值		
年初數	4,637,424	9,776,748
匯率調整	622,730	(647,898)
收購與物業相關之附屬公司(附註37)	1,163,249	-
轉撥至持作出售資產(附註28)	(2,325,934)	-
增加	976,831	1,927,894
轉撥至已竣工之待售物業	(3,532,825)	(1,381,544)
出售與物業相關之附屬公司	-	(4,963,656)
年內確認之減值虧損	-	(74,120)
年終數	1,541,475	4,637,424

賬面值為港幣1,541,475,000元(二零一七年:港幣1,668,043,000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

截至二零一八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：

	二零一八年		二零一七年	
	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	1,356	93
31至60日	-	-	-	-
61至90日	-	-	-	-
90日以上	-	-	105	7
	2,603	100	1,461	100

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

26. 應收賬款 (續)

應收賬款減值撥備之變動

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初數	-	-
就應收賬款確認之減值虧損	-	3,845
撤銷為無法收回款項	-	(3,845)
年終數	-	-

於報告日期，本集團有少數逾期未付應收賬款結餘。於二零一七年三月三十一日逾90日之應收賬款結餘為銷售已竣工物業予客戶之應收賬款，該款項於報告期末並未出現減值，因為本集團管理層預計該等結餘將根據相關協議所載之還款時間表悉數償還。

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 預付款、按金及其他應收款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他應收款(附註a)	382,030	380,508
日後收購土地使用權之按金(附註b)	749,916	1,421,412
收購附屬公司之按金(附註c)	-	644,569
預付經營費用及其他按金	207,178	313,180
	1,339,124	2,759,669

附註：

- (a) 於二零一七年三月三十一日，過往年度就出售與物業相關之附屬公司應收買方之金額港幣170,900,000元(相當於港幣200,560,000元)計入之其他應收款。由於對手方處於嚴重財務困難狀況及本集團並無於該結餘中持有任何抵押品，該款項於上一年度已悉數減值。
- (b) 該款項指可能收購於中國之土地使用權以發展作銷售用途之付款。倘收購其後終止，該等按金將全數退還。於二零一八年及二零一七年三月三十一日，未來收購土地使用權之按金主要包括：
- (i) 於二零一七年三月三十一日，根據過往年度與中國地方政府訂立之協議，就收回瀋陽一項投資物業之土地使用權而應收中國地方政府之款項港幣176,822,000元。於二零一八年三月三十一日，該款項被分類為持作銷售之資產。
- (ii) 於二零一七年三月三十一日，港幣130,828,000元之款項為可能收購將發展以供銷售的中國土地使用權的預付款。由於本集團與對方就退款餘額中存在爭議，而本集團並無持有結餘抵押品，該款項已於上一年度悉數減值。
- (iii) 於二零一七年三月三十一日，港幣573,334,000元及港幣147,873,000元之款項已分別就北京及上海收購土地使用權而支付予獨立第三方。該等按金已於收購終止後的一年內悉數退還。根據與獨立第三方訂立的協議，利息收入港幣30,424,000元已於收購上海土地使用權終止時收取。
- (c) 該款項指收購恒祥房地產及其附屬公司(「恒祥集團」)之81%股權之已付按金。於二零一七年四月十二日，該交易已完成，恒祥房地產被列為本集團之附屬公司。其詳情載於附註37。

28. 分類為持作銷售之資產及負債

- (a) 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。於二零一八年三月三十一日後，交易已獲股東於股東特別大會上批准。董事認為，預期交易將於自報告期末起計未來12個月內完成，且本集團將不再對恒華集團擁有控制權。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。
- (b) 於二零一六年十二月十六日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以出售昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「昆山富智」）之全部股權，最高總代價為人民幣3,589,100,000元。交易之詳情分別載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈及日期為二零一七年三月三十一日之通函。歸屬於昆山富智之資產及負債，已分類為持作銷售之出售公司並於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表單獨呈列。截至二零一八年三月三十一日止年度，交易已完成。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

28. 分類為持作銷售之資產及負債（續）

(b) (續)

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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	二零一七年 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（附註i）	2,837,846	588,527
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	—	528,273
預付稅項	188	—
現金及銀行結餘	317,501	5,137
分類為持作銷售之資產	9,651,773	1,121,937
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	531,890
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（附註ii）	3,370,982	—
遞延稅項負債	196,096	—
分類為持作銷售之負債	6,801,087	531,890

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

28. 分類為持作銷售之資產及負債(續)

(b) (續)

附註：

- (i) 天津和諧家園房地產為沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「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房地產股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園房地產的擔保股息人民幣1,834,000,000元(相當於港幣2,289,000,000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房地產收取相關擔保股息。
- (ii) 於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元(相當於港幣1,998,000,000元)，其中已保證自天津和諧家園房地產收取股息的權利。償還未償還貸款結餘的責任將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。

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：

	二零一八年		二零一七年	
	結餘 港幣千元	百分比	結餘 港幣千元	百分比
0至30日	14,480	16	652,308	61
31至60日	-	不適用	158,587	15
61至90日	-	不適用	172,467	16
90日以上	78,854	84	80,544	8
	93,334	100	1,063,906	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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 預售物業已收按金

預售物業已收按金為港幣116,942,000元（二零一七年：港幣1,002,992,000元）預計將於報告期末後超過十二個月撥回至損益。

31. 其他應付款及應計負債

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付銷售稅及其他稅金	83,302	120,590
其他應付款（附註）	1,698,453	1,965,566
應計建設成本	17,401	297,603
其他應計經營開支	211,644	38,083
	2,010,800	2,421,842

附註：

其他應付款包括恒祥房地產應付款項約人民幣234,390,000元（相當於約港幣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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動		
銀行借款－有抵押	310,556	671,574
其他借款－有抵押	–	1,745,908
	310,556	2,417,482
非流動		
銀行借款－有抵押	56,162	585,724
其他借款－有抵押	–	1,803,354
	56,162	2,389,078
	366,718	4,806,560

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

32. 附息之銀行及其他借款(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	12,480	412,398
於第二年內	24,961	574,460
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	31,201	11,264
	68,642	998,122
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	259,176
	366,718	1,257,298
其他借款償還期：		
一年內	-	1,745,908
於第二年內	-	-
於第三年至第五年內(包括首尾兩年)	-	1,803,354
	-	3,549,262
	366,718	4,806,560

綜合財務報表附註

截至二零一八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) 本集團於二零一七年三月三十一日之其他借款港幣2,535,509,000元及港幣1,013,753,000元分別自中國信託公司及金融機構借入，附有年利率介乎6.67%至19%，還款期介乎3個月至48個月。該等其他借款乃以下列資產作抵押：

- (i) 本集團賬面總值為港幣2,666,664,000元之若干發展中物業；
- (ii) 本集團分別於兩間與物業有關之附屬公司之70%及100%股權；
- (iii) 本公司及其若干附屬公司之公司擔保；
- (iv) 本集團於一間聯營公司之30%股權；及
- (v) 本集團於一間與物業有關實體之12%股權，其於綜合財務狀況表列為可供出售投資。

於二零一八年三月三十一日，本集團之其他借款被分類為持作銷售之負債。

(b) 於二零一八年及二零一七年三月三十一日，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160,998,000元（二零一七年：港幣189,234,000元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣253,491,000元（二零一七年：港幣261,323,000元）之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣175,666,000元（二零一七年：港幣956,050,000元）之若干發展中物業；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣33,504,000元（二零一七年：港幣90,391,000元）之若干已竣工之待售物業；及
- (v) 一間附屬公司之公司擔保。

(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：

	二零一八年		二零一七年	
	借款	利率	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
實際利率：				
定息借款	-	-	4,540,594	2.47%至19.00%
浮息借款	366,718	2.62%至6.18%	265,966	2.55%至7.2%

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

截至二零一八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)

(c) (續)

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
美元	213,950	175,050
港幣	84,125	158,605
	298,075	333,655

33. 股本

股份

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及 二零一八年三月三十一日每股面值港幣0.10元之普通股	7,000,000,000	700,000
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及 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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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
於二零一六年四月一日	101,485	1,300	(59,774)	153,727	35,075	231,813
匯率調整	(5,943)	(67)	3,672	(9,387)	955	(10,770)
年內(計入)扣除自損益	(12,413)	-	-	(2,441)	26,722	11,868
於二零一七年三月三十一日	83,129	1,233	(56,102)	141,899	62,752	232,911
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37)	111,264	-	-	-	-	111,264
轉撥至持作出售負債(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

附註：

- (a) 指於收購業務合併項下之附屬公司時，因發展中物業之公允價值調整至其賬面值而產生之暫時差異之稅務影響。
- (b) 根據於二零零七年十二月六日頒佈的新企業所得稅法實施細則，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅。5%的較低預扣稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司直接控股公司。本公司就本集團於中國成立之附屬公司需繳付預扣稅之預期末匯付盈利之應付預扣稅確認遞延稅項負債。本集團有關確認預扣稅產生的遞延稅項負債的政策為附屬公司全部盈利的5%。

於報告期末，遞延稅項抵免港幣3,496,000元（二零一七年：遞延稅項抵免港幣2,441,000元）已於年內就中國附屬公司的未分派溢利確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項負債 (續)

附註：(續)

- (c) 指就出售若干物業而釐定之會計溢利及應課稅溢利以及資本化利息開支及其他物業開發成本所產生之暫時差異之稅務影響。
- (d) 於報告期末，本集團擁有未動用之稅項虧損港幣1,235,986,000元（二零一七年：港幣1,015,317,000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1,128,829,000元（二零一七年：港幣898,185,000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。

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或計劃2011終止之日(以較早者為準)後有關要約將概不得供接納。承授人須於接納購股權時支付港幣1元之不可退回象徵式代價。在倘本公司收取由合資格參與者正式簽署接納購股權之函件副本連同上述港幣1元之代價時,則購股權將被視為已獲接納。任何要約可按少於就此提呈之股份數目予以接納,惟所接納之股份數目必須為當時於主板進行買賣之單位或該單位之完整倍數。

(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

截至二零一八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）。

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。

截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度，概無購股權授出、行使、撤銷或失效。

綜合財務報表附註

截至二零一八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			於二零一八年 三月三十一日 未行使及 可行使	購股權 授出日期 (附註1)	歸屬期	購股權行使期限 (附註2)	購股權 行使價 港幣元 (附註3)
	於二零一六年 四月一日及 二零一七年 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					
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。

36. 出售附屬公司

- (a) 誠如本公司於二零一七年六月二十二日刊發之公佈所詳述，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（或「附屬公司A」）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）。該交易已於二零一七年九月二十五日完成且廣州海涌成為本公司之聯營公司。
- (b) 於二零一六年十二月，本集團向一名獨立第三方出售昆山富智（或「附屬公司B」）（本公司的全資附屬公司，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（相等於約港幣1,621,928,000元）。該出售事項已於二零一七年十二月完成。
- (c) 於二零一七年三月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於一間附屬公司之全部股權，代價為港幣23,000元。該出售事項已於二零一七年三月完成。
- (d) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售一間附屬公司之全部股權，代價為港幣68,934,000元。該出售事項已於二零一六年十月完成。
- (e) 於二零一六年八月三日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團有條件同意轉讓天津和諧家園房地產（本公司的全資附屬公司，一間擁有一級土地開發項目作為其主要資產之從事物業發展的公司）之合共70%股權予獨立第三方，總代價為人民幣875,000,000元（相等於約港幣1,029,400,000元）。該出售事項已於截至二零一七年三月三十一日止年度完成，而天津和諧家園房地產於完成該出售事項後成為本公司的聯營公司。
- (f) 有關出售附屬公司之現金及現金等值之淨流入分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金代價	1,621,928	1,053,817
出售之現金及銀行結餘	(5,139)	(59,767)
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	1,616,789	994,050

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

36. 出售附屬公司(續)

附屬公司於出售日期之淨資產載列如下：

	附屬公司A 港幣千元	附屬公司B 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售淨資產：				
物業、廠房及設備	-	-	-	268
於一間聯營公司之權益	-	588,527	588,527	-
已竣工之待售物業	-	-	-	79,644
發展中物業	-	-	-	4,963,656
預付款、按金及其他應收款	-	337,301	337,301	369,248
應收合資企業款項	-	-	-	281
現金及銀行結餘	2	5,137	5,139	59,767
應收(應付)本集團款項	118,372	-	118,372	(310,601)
其他應付款及應計負債	-	(191,148)	(191,148)	(328,255)
附息之銀行及其他借款	-	-	-	(3,461,235)
	118,374	739,817	858,191	1,372,773
出售產生之收益計算如下：				
代價	94,732	1,621,928	1,716,660	1,053,817
一間聯營公司20%保留權益之公允價值	23,675	-	23,675	-
其他應收款	-	-	-	23
所出售附屬公司之淨資產	(118,374)	(739,817)	(858,191)	(1,372,773)
一間聯營公司30%保留權益之公允價值	-	-	-	2,263,604
就出售產生之收益徵收的稅項	-	(220,528)	(220,528)	(98,771)
出售產生之收益淨額	33	661,583	661,616	1,845,900
以下列方式支付：				
現金	-	1,621,928	1,621,928	1,053,817
其他應收款	-	-	-	23
抵銷本集團應付附屬公司A款項	94,732	-	94,732	-
	94,732	1,621,928	1,716,660	1,053,840

36. 出售附屬公司 (續)

截至二零一八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1,003,000元（二零一七年：港幣318,000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二零一八年及二零一七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。

37. 收購附屬公司

誠如本公司分別於二零一五年四月十四日發行之公佈及於二零一五年六月三十日發行之通函所詳述，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集團之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。恒祥集團從事物業發展，其發展項目位於中國黑龍江省東南部。恒祥集團乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購。

於收購日期確認之非控股權益乃按照非控股權益於被收購方可識別資產淨值之公允價值的應佔比例計量。此外，一間合資企業現有權益之公允價值與合資企業權益賬面值間之差額港幣17,544,000元已於本年度之損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

37. 收購附屬公司(續)

恒祥集團於收購日期之代價、收購資產及所承擔負債之公允價值如下：

港幣千元

物業、廠房及設備	46
發展中物業	1,163,249
預付款、按金及其他應收款	175,287
現金及銀行結餘	158
應付賬款	(48,823)
已收預售物業按金	(81,379)
其他應付款及應計負債	(289,416)
應付稅項	(80,878)
應付一名股東之款項	(119,849)
應付關連方之款項	(3,101)
遞延稅項負債	(111,264)
減：非控股權益	(90,604)
收購之資產淨值	513,426
已付現金代價	621,579
尚未償付並已計入其他應付款之現金代價	57,773
於收購日期前持有之合資企業之權益的公允價值	24,161
減：收購之資產淨值之公允價值	(513,426)
收購之商譽	190,087
商譽減值虧損	(190,087)
	-
已付現金代價	621,579
已收購現金及現金等值	(158)
收購恒祥集團之現金流出淨額	621,421

37. 收購附屬公司(續)

因上述收購產生港幣190,087,000元商譽(為代價與可識別收購淨資產之公允價值之差額)。然而,此商譽被認為預期在未來不會產生任何經濟利益或現金流入。完成上述收購後,立即於綜合財務報表中確認全部商譽減值虧損。

自收購日期起至二零一八年三月三十一日止期間,恒祥集團向本集團貢獻收益港幣3,000元及虧損淨值港幣37,657,000元。

38. 或然負債

於報告期末,本集團就物業買家獲授之按揭貸款融資向銀行提供擔保約港幣3,892,220,000元(二零一七年:港幣2,828,414,000元)。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420,291,000元(二零一七年:無)及港幣1,144,587,000元(二零一七年:無)。

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

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之固定租金。租賃條款一般亦包括租客須支付保證按金及可因應當時之現行市況而定期調整租金。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

39. 經營租賃安排 (續)

(a) 作為出租人 (續)

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	127	375
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	15	35
五年以上	66	65
	208	475

(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之固定租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應承擔之未來最低租金付款如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	14,791	7,740
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	59,428	43,339
	74,219	51,079

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備： 收購與物業相關之附屬公司	-	34,308

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金及銀行結餘	1,342,744	942,778
計入分類為持作銷售資產之現金及銀行結餘（附註28）	317,501	5,137
減：受限制銀行結餘（附註23）	(17,325)	(348,124)
	1,642,920	599,791

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
截至三月三十一日止年度		
收益	3	1,193
本年度虧損	37,657	145
本年度全面收益總額	37,657	145
本年度虧損分配予非控股權益	5,649	不適用
經營活動所用現金流量淨額	(63,772)	(35,483)
投資活動所用現金流量淨額	(1,200)	-
融資活動所得現金流量淨額	65,128	33,688
現金及現金等值增加／（減少）淨額	191	(1,926)
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於三月三十一日		
流動資產	1,501,665	812,195
非流動資產	1,317	46
流動負債	(750,859)	(299,439)
非流動負債	(123,194)	-
資產淨值	628,929	512,802
累計非控股權益	94,339	不適用

綜合財務報表附註

截至二零一八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)
融資現金流量變動總額	(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	366,718	23,823	390,541

綜合財務報表附註

截至二零一八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，董事會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務資產		
貸款及應收款（包括附抵押銀行存款、現金及銀行結餘）	2,608,405	2,918,462
可供出售投資	195,409	163,133
財務負債		
攤銷成本	2,187,344	7,863,073

綜合財務報表附註

截至二零一八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、因其他借款而致的有抵押存款、應收聯營公司及合資企業款項、附抵押銀行存款、現金及銀行結餘、應付賬款及應付票據、其他應付款、應付本公司主要股東款項及付息之銀行及其他借款。該等金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策載於下文。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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	257,811	159,383	302,488	263,025
美元	40,325	6,730	215,087	176,187

綜合財務報表附註

截至二零一八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% (二零一七年: 5%) 之敏感度。5% (二零一七年: 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% (二零一七年: 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% (二零一七年: 5%), 將會對本年度虧損造成相等及相反之影響。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣		
本年度溢利減少	2,110	3,980
美元		
本年度溢利減少	8,324	6,500

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。

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（二零一七年：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。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
倫敦銀行同業拆息 本年度溢利減少	686	744

綜合財務報表附註

截至二零一八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

於二零一八年三月三十一日，對本集團造成財務損失之本集團最高信貸風險乃因對手方未能履行責任及本集團作出財務擔保，此乃自綜合財務狀況表所述各個已確認財務資產之賬面值及有關本集團按附註38所披露發出之財務擔保合約之或然負債金額產生。

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

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團就應收聯營公司及合資企業款項有集中信貸風險。管理層密切監視債務人之財務狀況及還款狀況，並認為信貸風險較低。本集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散至多名對手方。

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

(iii) 流動資金風險

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

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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

流動資金表

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

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

	加權平均 實際利率	於提出要求時 或少於一個月 港幣千元	一個月至 三個月 港幣千元	三個月至 一年 港幣千元	一年至 五年 港幣千元	未貼現 現金流量總額 港幣千元	於二零一八年 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							
應付賬款及其他應付款	-	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 合資企業款項	-	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

綜合財務報表附註

截至二零一八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	於二零一七年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
於二零一七年三月三十一日							
應付賬款、應付票據及其他應 付款	-	3,029,472	-	-	-	3,029,472	3,029,472
應付本公司主要股東款項	-	27,041	-	-	-	27,041	27,041
附息之銀行及其他借款							
— 固定利率	10.78%	319,099	943,727	488,629	3,000,410	4,751,865	4,540,594
— 浮動利率	6.38%	1,270	2,583	109,003	176,625	289,481	265,966
財務擔保合約	-	2,828,414	-	-	-	2,828,414	-
		6,205,296	946,310	597,632	3,177,035	10,926,273	7,863,073

具有按要求償還條款之銀行貸款計入以上之到期日分析之「於提出要求時或少於一個月」之到期時段。於二零一八年三月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金額為港幣298,076,000元（二零一七年：港幣259,176,000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，該等銀行貸款將根據貸款協議所載「三個月至一年」（二零一七年：「三個月至一年」）還款期之計劃還款日期於報告日期後償還。屆時，本貸款之本金及利息之總現金流出將為港幣308,183,000元（二零一七年：港幣281,302,000元）。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團自合資企業及可供出售投資收取之項目管理服務收入為港幣41,787,000元（二零一七年：港幣64,570,000元）。

(b) 關連人士之結餘餘額

- (i) 結欠本公司主要股東之款項指結欠Coastal International Holdings Limited（持有本公司36.58%權益）之款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 應收／（應付）聯營公司及合資企業款項港幣490,313,000元（二零一七年：港幣736,767,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 於二零一七年三月三十一日應收聯營公司款項港幣219,456,000元指應收惠州深業款項，該筆款項為於往年本集團就交換本集團所持蘇州新發展投資有限公司全部股權而收取之代價之一部分。該款項為無抵押並按中國人民銀行利率計息。該款項已於截至二零一八年三月三十一日止年度悉數結算。
- (iv) 應收合資企業款項港幣124,805,000元（二零一七年：港幣112,639,000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，因此入賬列作於二零一八年三月三十一日之非流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

46. 關連人士交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員 (為本公司執行董事) 之薪酬

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期福利	10,829	10,689
結束僱用後福利	268	168
已付主要管理人員薪酬總計	11,097	10,857

董事酬金之進一步詳情載於附註12。

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。

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

48. 本公司之財務資料

本公司財務狀況之財務資料：

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	a	3,926,743	3,926,908
可供出售投資		2,400	2,400
總非流動資產		3,929,143	3,929,308
流動資產			
預付款、按金及其他應收款		116,236	92,890
銀行結餘		123,677	2,387
總流動資產		239,913	95,277
流動負債			
其他應付款及應計負債		120,439	2,260
付息銀行借款		213,950	175,050
應付附屬公司款項		971,091	963,312
總流動負債		1,305,480	1,140,622
淨流動負債		(1,065,567)	(1,045,345)
總資產減流動負債		2,863,576	2,883,963
股本及儲備			
股本		418,587	418,587
儲備	49	2,444,989	2,465,376
權益總額		2,863,576	2,883,963

代表董事會

董事
江鳴

董事
夏向龍

附註：

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

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74至75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4(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4(t)內以股份支付款項所採納之會計政策予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八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 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年四月一日	1,336,094	2,315,240	169,737	22,689	(1,019,257)	2,824,503
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	(330,094)	-	-	(330,094)
沒收購股權	-	-	-	(7,238)	-	(7,238)
本年度虧損	-	-	-	-	(21,795)	(21,795)
於二零一七年三月三十一日	1,336,094	2,315,240	(160,357)	15,451	(1,041,052)	2,465,376
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

綜合財務報表附註

截至二零一八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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
直接持有之附屬公司：					
沿海綠色投資管理有限公司	香港	普通股港幣1元	100	100	投資控股
Coastal Realty (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	普通股200美元	100	100	投資控股
沿海地產投資(中國)有限公司*	中國	100,000,000美元	100	100	投資控股
間接持有之附屬公司：					
北京高盛房地產開發有限公司*	中國	人民幣466,800,000元	100	100	物業發展及投資 以及投資控股
北京興港房地產有限公司*	中國	13,500,000美元	100	100	物業發展及投資控股
潤高貿易有限公司	香港	96,000,000美元	100	100	貸款融資
沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司*	中國	人民幣 50,000,000元	100	100	物業發展
恒華集團有限公司	英屬處女群島/香港	50,000美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
沿海綠色家園發展(江西)有限公司*	中國	12,000,000美元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司*	中國	20,000,000美元	100	100	投資控股
沿海綠色家園發展(深圳)有限公司*	中國	12,000,000美元	100	100	物業發展
沿海綠色家園發展(武漢)有限公司*	中國	人民幣250,000,000元	100	100	物業發展
沿海物業發展有限公司	香港	普通股港幣10元 無投票權 遞延股港幣 20,000,000元 (附註ii)	100	100	投資控股
沿海房地產開發(上海)有限公司*	中國	12,000,000美元	100	100	投資控股
沿海物業管理有限公司	香港	普通股港幣500,000元	100	100	投資控股
沿海麗園(鞍山)置業有限公司*	中國	人民幣42,000,000元	100	100	投資控股
東莞市麗水家園發展有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	100	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一八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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
龍徽投資有限公司	香港	普通股港幣1,000元	100	100	投資控股
泛濠發展有限公司	香港/中國	普通股港幣10,000元	100	100	物業投資
泛成發展有限公司	香港/中國	普通股港幣10,000元	100	100	物業投資
泛偉發展有限公司	香港/中國	普通股港幣10,000元	100	100	物業投資
佳元有限公司	香港	普通股港幣3元	100	100	投資控股
金威集團有限公司	英屬處女群島/香港	10美元	100	100	投資控股
恒祥房地產(附註iii)	中國	人民幣500,000,000元	85	4	物業發展
海創營銷策劃(深圳)有限公司*	中國	港幣1,000,000元	100	100	提供管理服務
安威投資有限公司	香港	普通股港幣2元	100	100	投資控股
Kings Crown Holdings Ltd.	英屬處女群島/香港	普通股50,000美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
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	100	投資控股
上海沿海綠色家園置業有限公司 [^]	中國	人民幣136,200,000元	100	100	投資控股
上海新弘大置業有限公司 [*]	中國	人民幣248,292,951元	100	100	物業發展
瀋陽沿海榮天置業有限公司 [#]	中國	18,000,000美元	100	100	物業發展
瀋陽市市場開發有限公司 [*]	中國	人民幣12,000,000元	100	100	物業投資
瀋陽榮天房地產開發有限公司 [#]	中國	32,000,000美元	100	100	物業發展
瀋陽中廣北方影視城有限公司 [*]	中國	人民幣200,000,000元	100	100	物業發展
深圳沿海國投置業有限公司 [#]	中國	11,000,000美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一八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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
間接持有之附屬公司：(續)					
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	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	100	物業發展

附註：

- (i) 上述於香港及英屬處女群島註冊成立之公司，其列述金額為已發行股本之面值。該等於中國註冊之公司，其列述金額為註冊資本。
- (ii) 無投票權之遞延股份並不賦予持有人權利收取該公司之任何溢利，或接收任何股東大會通告或出席股東大會或於股東大會上投票。公司清盤或以其他方式結束時向股東作出之資產分配，最初之港幣100,000,000,000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。

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

50 主要附屬公司資料(續)

附註：(續)

- (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。

51. 報告期期末後事項

- (a) 除附註28所披露者外，建議出售恒華集團已由股東於本公司於二零一八年五月十七日舉行的股東特別大會上批准。然而，因若干先決條件仍未達成，故建議出售事項於本年報日期尚未完成。
- (b) 於二零一八年一月十日，本公司作出「涉及佛山項目之項目夥伴行使認沽期權」的公佈。誠如該公佈所述，80%股權之全面收購價為人民幣272,000,000元。佛山項目乃由佛山和諧家園開展。交易已於二零一八年五月二日完成，且於完成後，佛山和諧家園將成為本公司之全資附屬公司。

佛山和諧家園計入附註28(a)所披露的持作出售出售組別內。

- (c) 於二零一八年四月十八日，本公司作出「涉及武漢菱角湖項目之合營夥伴行使認沽期權」的公佈。誠如該公佈所述，60%股權之全面收購價為人民幣366,000,000元。武漢菱角湖項目由武漢致盛開展。交易已於二零一八年五月二十四日完成，且於完成後，武漢致盛將成為本公司擁有90%權益之附屬公司。

武漢致盛計入附註28(a)所披露的持作出售出售組別內。

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)	於二零一八年 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 第二期 第三期	鞍山立山區 北勝利路275號	住宅	215,900	5,019	100%	二零零九年十二月/二零零九年十二月 二零一一年十月/二零一一年十月 二零一二年十二月/二零一二年十二月
北京賽洛城 第一期 第二期 第三期 第四期公寓 第四期東區 第四期西區A3部分 第四期西區A1及A2部分 第五期 第六期 第七期北區 第七期南區	北京朝陽區 百子灣5號	住宅/商業	862,700	3,252	100%	二零零七年三月/二零零七年三月 二零零七年三月/二零零七年六月 二零零七年九月/二零零七年十月 二零一零年十二月/二零一零年十二月 二零一零年十二月/二零一零年十二月 二零一一年六月/二零一一年九月 二零一三年十二月/二零一三年十二月 二零零八年三月/二零零八年六月 二零零九年九月/二零零九年九月 二零零九年三月/二零零九年六月 二零零九年八月/二零零九年八月
大連沿海國際中心第一期	大連沙河口區 星海灣A區	住宅/商業	217,200	9,415	100%	二零一二年一月/二零一二年一月
大連鑿築項目 第一期 第二期B1區 第二期B2區	大連甘井子區 華北南路與 華東西路交界處	住宅	168,900	7,480	100%	二零一一年十月/二零一一年十月 二零一三年七月/二零一三年八月 二零一三年十月/二零一四年三月
上海金橋大廈	上海長寧區 延安西路2077號	商業	35,768	1,250	100%	一九九三年八月(附註)
瀋陽沿海國際中心 A1及A4區 A2及A5區	瀋陽渾南新區 天壇南街8號	住宅/商業	126,044	41,190	100%	二零一六年十二月/二零一六年十二月 二零一七年十二月/二零一七年十二月
深圳聚龍大廈 第一期 第二期	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 二零零三年五月/二零零三年五月

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業概況	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一八年 三月三十一日 持有之 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之 權益	竣工/交付時間
本集團擁有控股權益之發展項目：(續)						
中國 (續)						
武漢賽洛城 第一期A區 第一期B區 第二期A、B及C區 第二期D區 第三期A區 第三期B區 第四期 第五期AB區 第五期CD區 第六期A1區 第六期A2區 第六期B區 第七期	武漢東西湖區 長寶路西及 金山大道北	住宅/商業	1,579,811	414,851	100%	二零零七年九月/二零零七年十一月 二零零八年三月/二零零八年八月 二零零九年三月/二零零九年八月 二零零九年七月/二零零九年十二月 二零一一年七月/二零一一年九月 二零一零年九月/二零一零年九月 二零一一年十一月/二零一二年一月 二零一三年七月/二零一三年九月 二零一八年三月/二零一八年三月 二零一四年一月/二零一四年一月 二零一四年十一月/二零一四年十二月 二零一七年十二月/二零一七年十二月 二零一六年六月/二零一七年九月
小計				485,838		
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	住宅	266,149	52,745	35%	二零一六年十二月/二零一六年十二月
佛山沿海馨庭	佛山禪城區 港口路16號	住宅	179,100	13,465	20%	二零一四年十一月/二零一四年十二月
上海水都南岸 第一期 第二期	上海青浦區 朱家角鎮康園路	住宅	189,300	11,565	12%	二零零八年五月/二零零八年五月 二零一五年九月/二零一五年十二月
武漢菱角湖項目	武漢江漢區 皖子湖村唐家墩街	商業	172,300	55,219	30%	二零一七年二月/二零一七年二月
小計				132,994		
總計				618,832		

附註：該等物業乃由其他中國發展商開發，並由本集團負責其包銷推廣及銷售。

主要物業一覽表

持有待售及投資物業 (續)

物業概況	地址	發展項目類別	發展項目 總建築面積 (平方米)	於二零一八年 三月三十一日 由本集團 持有之 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 發展項目之 權益	竣工/交付時間
本集團擁有控股權益之物業：						
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 (附註)	估計竣工/ 交付時間
本集團擁有控股權益之發展項目：					
中國					
鞍山沿海新天地項目	鞍山高新區千山路268號	商業	28,943	100%	二零一八年
北京建國門外項目	北京朝陽區建國門外北大街1A號	商業	44,900	65%	待定
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
瀋陽沿海國際中心A3區	瀋陽渾南新區天壇南街8號	商業	60,479	100%	二零一八年
瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	住宅／商業	1,914,900	100%	待定
小計			2,728,711		

主要物業一覽表

發展中物業(續)

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 (附註)	估計竣工/ 交付時間
本集團擁有少數權益之發展項目：					
中國					
北京灣項目三期	北京昌平區	住宅	266,934	40%	二零一九年
上海水都南岸第三期	上海青浦區朱家角鎮康園路	住宅	133,060	12%	待定
天津項目	天津市北辰區北倉鎮	一級土地開發	4,300,000	30%	待定
小計			4,699,994		
總計			7,428,705		

附註：就分期完工及交付之項目而言，所示年份為首個所述開發期之估計竣工／交付年份。有關估計竣工年份乃本公司董事按現時市況及假設並無不可預料之情況而作出之估計。

請參閱本年報第15至20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。