COASTAL 沿海

沿海綠色家園有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號:01124

為未來開啟機遇

二零一八年 中期報告

目錄

釋義	2
公司資料	4
簡明綜合財務報表審閱報告	5
簡明綜合損益及其他全面收入表	7
簡明綜合財務狀況表	9
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務報表附註	17
管理層討論及分析	51
權益披露	59
企業管治	63
其他資料	64

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「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
「本期間／報告期間」	指	截至二零一八年九月三十日止六個月

釋義（續）

「中國」	指	中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「計劃2011」	指	本公司於二零一一年九月十四日採納的購股權計劃
「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

於中國之主要營業地點

深圳
福田區
福中三路1006號
諾德金融中心38層

於香港之主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
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
李霆博士

非執行董事

陸繼強先生
朱國強先生

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

公司秘書

鄭榮波先生FCCA, CPA

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

公司網址

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

投資者關係聯繫

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

股份代號

1124

簡明綜合財務報表審閱報告

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董事會
（於百慕達註冊成立之有限公司）

引言

我們已審閱列載於第7至50頁之中期財務資料，包括沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）截至二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會所頒佈香港會計準則第34號「中期財務報告」。　貴公司董事須對根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈列該中期財務資料負責。

我們之責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向　閣下全體作出報告，且並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

簡明綜合財務報表審閱報告（續）

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

其他事宜

截至二零一七年九月三十日止六個月期間之簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表中的比較數字以及相關解釋附註並未根據香港審閱委聘準則第2410號經審閱或審核。

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，二零一八年十一月二十七日

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 （未經審核） 港幣千元	二零一七年 （未經審核） 港幣千元
收入	4	**161,841**	1,309,368
銷售成本		**(150,042)**	(1,189,600)
毛利		**11,799**	119,768
其他收入及收益	5	**22,526**	55,494
市場推廣及銷售開支		**(5,825)**	(16,104)
行政費用		**(131,141)**	(81,354)
其他費用		**(448,379)**	(27,898)
財務成本	6	**(29,731)**	(107,049)
應佔聯營公司之（虧損）溢利		**(26)**	7,436
應佔合資企業之虧損		**(1,736)**	(280)
出售附屬公司之收益淨額	18	**886,220**	–
除稅前溢利（虧損）		**303,707**	(49,987)
稅項	7	**24,517**	(30,768)
本期間溢利（虧損）	8	**328,224**	(80,755)
其他全面收入			
將不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		**(1,147,413)**	222,420
重估樓宇盈餘		**23,102**	–
重估樓宇產生之遞延稅項開支		**(5,775)**	–
其後或會重新分類至損益之項目：			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產之公允價值收益		**418**	–
本期間其他全面收入		**(1,129,668)**	222,420
本期間全面收入總額		**(801,444)**	141,665

簡明綜合損益及其他全面收入表（續）
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 （未經審核） 港幣千元	二零一七年 （未經審核） 港幣千元
本期間溢利（虧損）歸屬於：			
本公司擁有人		**331,213**	(78,868)
非控股權益		**(2,989)**	(1,887)
		328,224	(80,755)
全面收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		**(781,509)**	135,576
非控股權益		**(19,935)**	6,089
		(801,444)	141,665
		港仙	港仙
每股盈利（虧損）	9		
基本及攤薄		**7.91**	(1.88)

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	**326,287**	306,828
投資物業	11	**3,966**	4,356
預付租賃土地款		**41,643**	46,621
於聯營公司之權益		**–**	24,953
於合資企業之權益		**174,757**	193,742
應收聯營公司及合資企業款項	20(b)(iii)	**113,643**	124,805
可供出售投資		**–**	195,409
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		**33,643**	–
總非流動資產		**693,939**	896,714
流動資產			
發展中物業		**1,438,221**	1,541,475
已竣工之待售物業		**218,109**	261,372
應收賬款	12	**2,869**	2,603
預付款、按金及其他應收款	13	**5,108,763**	1,339,124
應收聯營公司及合資企業款項	20(b)(ii)	**254,855**	495,329
預付稅項		**14,190**	10,389
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		**171,408**	–
附抵押銀行存款		**238,793**	260,892
現金及銀行結餘		**606,530**	1,342,744
		8,053,738	5,253,928
分類為持作銷售之資產	18	**–**	9,651,773
總流動資產		**8,053,738**	14,905,701

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
流動負債			
應付賬款及應付票據	14	**79,371**	93,334
合約負債		**199,586**	–
已收預售物業按金		**–**	130,983
其他應付款及應計負債		**943,648**	2,010,800
欠付聯營公司及合資企業款項	20(b)(ii)	**4,580**	5,016
欠付本公司一名主要股東款項	20(b)(i)	**25,798**	23,823
應付稅金		**129,333**	498,435
附息之銀行及其他借款	15	**265,954**	310,556
		1,648,270	3,072,947
分類為持作銷售之負債	18	**–**	6,801,087
總流動負債		**1,648,270**	9,874,034
淨流動資產		**6,405,468**	5,031,667
總資產減流動負債		**7,099,407**	5,928,381

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
非流動負債			
附息之銀行及其他借款	15	**2,084,511**	56,162
遞延稅項負債		**212,157**	263,939
總非流動負債		**2,296,668**	320,101
淨資產		**4,802,739**	5,608,280
股本及儲備			
股本	16	**418,587**	418,587
儲備		**4,271,554**	5,055,816
本公司擁有人應佔權益		**4,690,141**	5,474,403
非控股權益		**112,598**	133,877
權益總額		**4,802,739**	5,608,280

簡明綜合權益變動表
截至二零一八年九月三十日止六個月

		本公司擁有人應佔												
						物業租賃 重估儲備	以公允價值計量且其變動計入其他全面收入儲備	匯率波動儲備						
	附註	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元				中國儲備金 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一七年四月一日		418,587	1,336,094	37,560	1,636	75,293	–	347,862	9,697	15,451	2,399,819	4,641,999	(193)	4,641,806
換算呈列貨幣所產生匯兑差額		–	–	–	–	–	–	214,444	–	–	–	214,444	7,976	222,420
本期內其他全面收入		–	–	–	–	–	–	214,444	–	–	–	214,444	7,976	222,420
本期內虧損		–	–	–	–	–	–	–	–	–	(78,868)	(78,868)	(1,887)	(80,755)
本期內全面收入總額		–	–	–	–	–	–	214,444	–	–	(78,868)	135,576	6,089	141,665
收購附屬公司		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	127,043	127,043
視作出售一間附屬公司之部分股權		–	–	–	20,478	–	–	–	–	–	–	20,478	37,261	57,739
出售一間附屬公司之股權		–	–	–	–	–	–	8,491	–	–	(8,491)	–	–	–
於二零一七年九月三十日（未經審核）		418,587	1,336,094	37,560	22,114	75,293	–	570,797	9,697	15,451	2,312,460	4,798,053	170,200	4,968,253

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一八年九月三十日止六個月

		本公司擁有人應佔												
	附註	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業租賃重估儲備 港幣千元	以公允價值計量且其變動計入其他全面收入儲備 港幣千元	匯率波動儲備 港幣千元	中國儲備金 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一八年三月三十一日（經審核）		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
初始應用香港財務報告準則第9號（附註3）		–	–	–	–	–	(2,739)	–	–	–	(14)	(2,753)	–	(2,753)
於二零一八年四月一日（經重列）		418,587	1,336,094	37,560	22,114	134,140	(2,739)	871,068	9,697	15,451	2,629,678	5,471,650	133,877	5,605,527
換算呈列貨幣所產生匯兑差額		–	–	–	–	–	–	(1,130,467)	–	–	–	(1,130,467)	(16,946)	(1,147,413)
重估樓宇盈餘		–	–	–	–	23,102	–	–	–	–	–	23,102	–	23,102
重估樓宇產生之遞延稅項開支		–	–	–	–	(5,775)	–	–	–	–	–	(5,775)	–	(5,775)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之公允價值變動收益		–	–	–	–	–	418	–	–	–	–	418	–	418
本期內其他全面收入		–	–	–	–	17,327	418	(1,130,467)	–	–	–	(1,112,722)	(16,946)	(1,129,668)
本期內溢利		–	–	–	–	–	–	–	–	–	331,213	331,213	(2,989)	328,224
本期內全面收入總額		–	–	–	–	17,327	418	(1,130,467)	–	–	331,213	(781,509)	(19,935)	(801,444)
於收購附屬公司時產生之額外非控股權益	17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	70,156	70,156
出售附屬公司之股權	18	–	–	–	–	–	–	237,001	–	–	(237,001)	–	(71,500)	(71,500)
於二零一八年九月三十日（未經審核）		418,587	1,336,094	37,560	22,114	151,467	(2,321)	(22,398)	9,697	15,451	2,723,890	4,690,141	112,598	4,802,739

簡明綜合權益變動表（續）

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

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。

簡明綜合現金流量表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 （未經審核） 港幣千元	二零一七年 （未經審核） 港幣千元
經營活動（所使用）產生之淨現金			
發展中物業之減少（增加）		**18,521**	(178,364)
已竣工之待售物業之減少		**21,528**	1,031,858
應收賬款之增加		**(533)**	(2,722)
預付款、按金及其他應收款之（增加）減少		**(1,389,637)**	1,537,396
合約負債／已收預售物業按金之增加（減少）		**83,502**	(557,531)
應付賬款及應付票據之減少		**(5,838)**	(334,836)
其他應付款及應計負債之減少		**(904,123)**	(166,597)
已付稅項		**(22,016)**	(41,913)
其他經營現金流量		**(498,052)**	69,908
		(2,696,648)	1,357,199
投資活動產生（所使用）之淨現金			
購置物業、廠房及設備		**(11,360)**	(1,993)
收購附屬公司之付款	17	**(430,474)**	(621,421)
增加於一間聯營公司之投資		**–**	(237,055)
收購可供出售投資之權益		**–**	(14,123)
合資企業及聯營公司還款		**47,096**	10,508
附抵押銀行存款之撤回		**22,099**	56,815
受限制銀行存款減少		**17,320**	96,617
出售物業、廠房及設備之所得款		**12**	2,480
出售附屬公司之所得款	18	**2,074,838**	(2)
出售一間聯營公司之所得款		**9,489**	13,731
		1,729,020	(694,443)

簡明綜合現金流量表（續）
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 （未經審核） 港幣千元	二零一七年 （未經審核） 港幣千元
融資活動產生（所使用）之淨現金			
新增銀行及其他借款		**170,464**	1,250,383
償還銀行及其他借款		**–**	(1,628,043)
已付利息		**(84,414)**	(119,287)
非控股權益注資		**–**	57,739
其他融資現金流量		**1,975**	(2,173)
		88,025	(441,381)
現金及現金等值（減少）增加淨額		**(879,603)**	221,375
期初之現金及現金等值		**1,642,920**	599,791
外匯匯率變動影響		**(156,792)**	88,792
期末之現金及現金等值		**606,525**	909,958
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘		**606,530**	1,156,034
*減：*受限制銀行結餘（附註）		**(5)**	(251,507)
		606,525	904,527
計入分類為持作銷售資產之現金及銀行結餘		**–**	5,431
		606,525	909,958

附註： 計入現金及銀行結餘之受限制銀行結餘為被銀行僅限用於開發若干指定物業發展項目之款項。

簡明綜合財務報表附註
截至二零一八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製,惟按重估金額或公允價值(如適用)計量之若干物業及金融工具除外。

除因應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本而導致的會計政策變動外,編製截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間,本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈與本集團簡明綜合財務報表編製相關的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本:

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓

2. 主要會計政策（續）

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本（續）

新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本已根據各有關準則及修訂本的相關過渡條文應用，而此導致會計政策、所報告金額及／或所作披露出現下述變動。除下文附註3所披露者外，於本中期期間應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往中期期間的財務表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表中所載之披露事項並無重大影響。

3. 會計政策變更的影響概要

A. 香港財務報告準則第9號金融工具

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

(a) 對財務報表的影響

誠如下文附註3(b)所闡釋，除對沖會計處理的若干方面外，採納香港財務報告準則第9號通常無須重列可資比較資料。因此，新減值規則引致的重新分類及調整未於二零一八年三月三十一日之財務狀況表反映，惟於二零一八年四月一日之期初結餘內確認。

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

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

(a) 對財務報表的影響（續）

	於二零一八年三月三十一日 港幣千元	香港財務報告準則第9號 港幣千元	於二零一八年四月一日 港幣千元
可供出售投資	195,409	(195,409)	–
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	–	192,670	192,670
非流動資產總值	896,714	(2,739)	893,975
應收賬款	2,603	(14)	2,589
流動資產總值	14,905,701	(14)	14,905,687
儲備	5,055,816	(2,753)	5,053,063
權益總額	5,608,280	(2,753)	5,605,527

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響

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

自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及財務報表確認金額調整。新會計政策載於下文附註3(c)。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，比較數字未經重列。在過渡日，任何關於金融資產及負債的賬面值的調整已於本年度的期初保留溢利中確認。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響（續）

分類及計量

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

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

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響（續）

分類及計量（續）

該等變動對本集團的權益影響如下：

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

附註：

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

根據香港財務報告準則第9號，過往根據香港會計準則第39號分類為可供出售投資的金額為港幣195,409,000元的金融資產被重新分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。於截至二零一八年九月三十日止六個月，以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值變動所產生之收益港幣418,000元已於其他全面收入內確認。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響（續）

分類及計量（續）

附註：（續）

(ii) 金融資產之重新計量

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

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

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

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

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

(i) 金融工具的分類及計量（續）

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收賬款（應收賬款不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分）外，實體於初步確認時須以公允價值加交易成本（倘為並非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」）的金融資產）計量金融資產。金融資產分類為：(i)以攤銷成本（「攤銷成本」）列賬的金融資產；(ii)以公允價值計量且其變動計入其他全面收入（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」）的金融資產；或(iii)以公允價值計量且其變動計入損益（定義見上文）。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「僅用於支付本金及利息準則」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該金融資產於一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式內持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量符合僅用於支付本金及利息準則。

倘債務投資同時符合以下條件，且並無指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該債務投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量：

- 其於一個旨在同時收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生僅用於支付本金及利息準則之現金流量。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

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

(i) 金融工具的分類及計量（續）

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

以下會計政策將應用於本集團如下的金融資產：

以公允價值計量且其變動計入損益	以公允價值計量且其變動計入損益其後以公允價值計量。公允價值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。
攤銷成本	以攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兑收益及虧損以及減值均於損益中確認。終止確認的任何收益均於損益中確認。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

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

(i) 金融工具的分類及計量（續）

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類	根據香港會計準則第39號於二零一八年四月一日的賬面值 港幣千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年四月一日的賬面值 港幣千元
未上市股本投資	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他全面收入	192,449	189,710
會所債券	可供出售投資	以公允價值計量且其變動計入其他全面收入	2,960	2,960

(ii) 金融資產的減值

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

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

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

(ii) 金融資產的減值（續）

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

預期信貸虧損的計量

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

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

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

倘某項金融資產逾期超過30天，則本集團假設該金融資產之信貸風險顯著上升。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

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

(ii) 金融資產的減值（續）

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

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模式的影響

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

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

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

3. 會計政策變更的影響概要（續）

A. 香港財務報告準則第9號金融工具（續）

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

(iii) 對沖會計處理

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

(iv) 過渡安排

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

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

釐定持有的金融資產的業務模式；

指定及撤銷先前指定為以公允價值計量且其變動計入損益的若干金融資產及金融負債；及

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

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

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

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。本集團已將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年四月一日）對保留盈利期初結餘的調整。因此，並無重新呈列二零一七年的已呈列財務資料。

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年九月三十日的簡明綜合財務狀況表的影響：

	港幣千元 增加／（減少）
負債	
流動負債	
已收預售物業按金	(199,586)
合約負債	199,586
流動負債總額	–

概無對本集團截至二零一八年九月三十日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表產生重大影響。

3. 會計政策變更的影響概要（續）

B. 香港財務報告準則第15號客戶合約收入（續）

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

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

4. 分類資料

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

- 物業發展分類乃指於中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提供項目管理服務;及
- 項目投資服務分類乃指於中國境內就投資及銷售物業發展／土地發展項目提供投資服務。

4. 分類資料（續）

分類收入及業績

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

	物業發展		物業投資		項目管理		項目投資服務		總計		對賬		綜合	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	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	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	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元（附註）	港幣千元（附註）	港幣千元	港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	154,441	1,300,664	1,602	599	5,798	8,105	–	–	161,841	1,309,368	–	–	161,841	1,309,368
銷售項目予外界客戶	–	–	–	–	–	–	4,652,972	94,732	4,652,972	94,732	(4,652,972)	(94,732)	–	–
總計	154,441	1,300,664	1,602	599	5,798	8,105	4,652,972	94,732	4,814,813	1,404,100	(4,652,972)	(94,732)	161,841	1,309,368
收入分類細分														
主要地區市場														
武漢	10,315	969,056	557	384	–	–	–	–	10,872	969,440	–	–	10,872	969,440
瀋陽	129,703	68,822	–	–	–	–	–	–	129,703	68,822	–	–	129,703	68,822
其他	14,423	262,786	1,045	215	5,798	8,105	4,652,972	94,732	4,674,238	365,838	(4,652,972)	(94,732)	21,266	271,106
總計	154,441	1,300,664	1,602	599	5,798	8,105	4,652,972	94,732	4,814,813	1,404,100	(4,652,972)	(94,732)	161,841	1,309,368
分類（虧損）溢利	(527,151)	33,280	1,598	604	5,791	1,759	886,220	33	366,458	35,676	–	–	366,458	35,676
預付租賃土地款攤銷													(847)	(822)
財務成本													(29,731)	(107,049)
出售一間聯營公司之收益													–	2,441
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損													–	(1,732)
利息收入													11,190	43,311
匯兑收益（虧損）淨額													4,595	(10)
應佔聯營公司之（虧損）溢利													(26)	7,436
應佔合資企業之虧損													(1,736)	(280)
其他未分配開支淨額													(46,196)	(28,958)
除稅前溢利（虧損）													303,707	(49,987)

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溢利或虧損淨額於簡明綜合損益及其他全面收入表內乃於出售附屬公司之收益淨額項下入賬。

4. 分類資料（續）

分類收入及業績（續）

分類業績指各可報告分類所得之除稅前溢利（虧損），惟並無分配本集團總部之收入與開支、預付租賃土地款攤銷、財務成本、出售一間聯營公司之收益、確認應收一間聯營公司款項之減值虧損、利息收入、匯兑差額淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

分類資產及負債

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

5. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	**6,819**	12,532
於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量收益	**4,948**	–
出售一間聯營公司之收益（附註）	**–**	2,441
議價收購附屬公司之收益	**–**	6,678
其他利息收入	**4,371**	30,779
其他	**6,388**	3,064
	22,526	55,494

附註： 於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團完成出售聯營公司（南京源鼎置業有限公司）之30%股權，代價為港幣13,731,000元。本集團確認出售收益港幣2,441,000元。

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
銀行借款之利息	**11,067**	26,458
其他借款之利息	**72,311**	93,491
	83,378	119,949
減：於發展中物業資本化之款項	**(53,647)**	(12,900)
	29,731	107,049

期內資本化之借款成本乃於特定用作獲得合資格資產之借款中產生，並採用資本化比率每年6.67%（二零一七年：9.72%）計算。

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	**3,693**	(16,252)
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	**41,568**	18,887
	45,261	2,635
遞延稅項（附註）	**(69,778)**	28,133
期內稅項總開支	**(24,517)**	30,768

附註： 於截至二零一八年九月三十日止六個月內已確認之遞延稅項抵免主要來自出售有關附屬公司後撥回有關不可分派溢利之遞延稅項的影響。

7. 稅項（續）

本集團於兩個期間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。

8. 本期間溢利（虧損）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利（虧損）乃於扣除（計入）下列各項後達致：		
物業、廠房及設備之折舊	**5,718**	3,752
減：於發展中物業資本化之款項	**(104)**	(60)
	5,614	3,692
預付租賃土地款攤銷	**847**	822
解除出售協議之賠償（計入其他費用）（附註）	**357,015**	–
已售出竣工物業之成本	**150,042**	1,180,967
匯兑（收益）虧損淨額	**(4,595)**	10
確認應收一間聯營公司款項之減值虧損（計入其他費用）	**–**	1,732
確認應收賬款之減值虧損（計入其他費用）	**24,942**	–
出售物業、廠房及設備之虧損	**–**	2

附註： 該金額為就取消有關出售予一名獨立第三方之若干土地之框架協議已付之補償。

9. 每股盈利（虧損）

(a) 每股基本盈利

截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔期內溢利港幣331,213,000元（二零一七年：本公司擁有人應佔虧損港幣78,868,000元）及於兩個期間已發行普通股數目4,185,874,285股計算。

(b) 每股攤薄盈利

計算截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使，乃因於各期間內購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備之成本為港幣11,360,000元（二零一七年：港幣1,993,000元）。此外，本集團於期內出售若干賬面值為港幣12,000元（二零一七年：港幣2,482,000元）之物業、廠房及設備。

本集團之土地及樓宇於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日由與本集團並無關連之獨立專業估值師戴德梁行有限公司經參考同類物業最近市場交易價之資料後個別進行重估。

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

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。

期內，估值技術並無變動。

10. 物業、廠房及設備（續）

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。

於簡明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或加權平均數	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196,885,000元（二零一八年三月三十一日：港幣177,098,000元）	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣147,315元至港幣302,785元（二零一八年三月三十一日：港幣113,757元至港幣223,133元）	每平方米價格越高，公允價值越高
於中國之租賃土地及樓宇港幣109,622,000元（二零一八年三月三十一日：港幣115,360,000元）	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣5,500元至港幣75,962元（二零一八年三月三十一日：港幣4,840元至港幣65,655元）	每平方米價格越高，公允價值越高

期內，第三級並無任何轉入或轉出。

11. 投資物業

	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
已竣工投資物業		
一按公允價值	3,966	4,356

本集團於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日已竣工投資物業之公允價值乃由與本集團並無關連，並具備合適資格且於近期曾在相關地區就同類物業進行估值之獨立專業估值師戴德梁行有限公司於各日期進行估值而達致。

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，並分類及列賬為投資物業。

簡明綜合財務狀況表內本集團所持投資物業	於二零一八年九月三十日之公允價值	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
於中國的已竣工投資物業	港幣3,966,000元（二零一八年三月三十一日：港幣4,356,000元）	收入法	復歸收益率6%	復歸收益率越高，公允價值越低

11. 投資物業（續）

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。於期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）。

12. 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。

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

	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
0至30日	**2,869**	2,603

13. 預付款、按金及其他應收款

	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
其他應收款（附註a）	**4,194,840**	382,030
日後收購土地使用權之按金（附註b）	**733,373**	749,916
預付經營費用及其他按金	**180,550**	207,178
	5,108,763	1,339,124

13. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

(a) 於二零一八年九月三十日，其他應收款主要包括：

(i) 天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園」，本集團前聯營公司）分派予沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「武漢沿海」，本集團前附屬公司）之擔保股息為港幣2,084,209,000元（二零一八年三月三十一日：無）（「擔保股息」）。誠如附註18所載，根據出售協議，本集團於出售後仍有權自天津和諧家園收取擔保股息。

(ii) 誠如附註18所載，根據出售協議，就買方應付代價餘額應收買方港幣1,829,649,000元（二零一八年三月三十一日：無）。

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

14. 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：

	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
0至30日	**4,084**	14,480
31至60日	**–**	–
61至90日	**10**	–
90日以上	**75,277**	78,854
	79,371	93,334

購買的平均信貸期是90日。本集團設有融資風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期限內結清。

15. 附息之銀行及其他借款

	二零一八年 九月三十日 （未經審核） 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 （經審核） 港幣千元
流動		
銀行借款－有抵押	**265,954**	310,556
非流動		
銀行借款－有抵押	**265,089**	56,162
其他借款－有抵押	**1,819,422**	–
	2,084,511	56,162
	2,350,465	366,718
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	**181,828**	12,480
於第二年內	**236,678**	24,961
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	**28,411**	31,201
	446,917	68,642
須於報告期末一年內償還及包含要求還款條款之銀行借款	**84,126**	298,076
	531,043	366,718
其他借款償還期：		
於第二年內	**1,819,422**	–
	2,350,465	366,718

15. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

(a) 於二零一八年九月三十日，本集團之其他借款以天津和諧家園的本集團擔保股息抵押（見附註13(a)(i)）。

(b) 於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團之若干銀行借款乃以下列資產作抵押：

(i) 本集團賬面總值約為港幣307,972,000元（二零一八年三月三十一日：港幣160,998,000元）之若干土地及樓宇；

(ii) 本集團賬面總值約為港幣230,820,000元（二零一八年三月三十一日：港幣253,491,000元）之若干銀行存款；

(iii) 本集團賬面總值約為港幣180,258,000元（二零一八年三月三十一日：港幣175,666,000元）之若干發展中物業；

(iv) 本集團賬面總值約為港幣33,504,000元（二零一八年三月三十一日：港幣33,504,000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：

	二零一八年九月三十日		二零一八年三月三十一日	
	借款	**利率**	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
實際利率：				
定息借款	**1,989,886**	**5.44%至 6.67%**	–	–
浮息借款	**360,579**	**2.47%至 6.18%**	366,718	2.62%至 6.18%

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

15. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：（續）

(d) 本集團以人民幣（有關集團實體之功能貨幣）以外之貨幣計值之銀行及其他借款載列如下：

	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
美元	**213,950**	213,950
港幣	**84,125**	84,125
	298,075	298,075

16. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一七年四月一日、二零一七年九月三十日、二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日每股面值港幣0.10元之普通股	**7,000,000,000**	**700,000**
已發行及繳足：		
於二零一七年四月一日、二零一七年九月三十日、二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日每股面值港幣0.10元之普通股	**4,185,874,285**	**418,587**

17. 收購附屬公司

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

武漢致盛從事物業發展，其發展項目位於中國。武漢致盛乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購，而其全部股權出售予一名獨立第三方，有關詳情載於附註18。

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

佛山和諧家園從事物業發展，其發展項目位於中國。佛山和諧家園乃於本集團物業發展營運之正常業務過程中收購，而其全部股權出售予一名獨立第三方，有關詳情載於附註18。

17. 收購附屬公司（續）

於收購日期之代價、收購資產及所承擔負債之公允價值如下：

	佛山和諧家園收購事項 港幣千元	武漢致盛收購事項 港幣千元	總計 港幣千元
物業、廠房及設備	93	154	247
應收賬款	–	15,419	15,419
預付款、按金及其他應收款	347,879	8,736	356,615
已竣工之待售物業	224,522	1,100,013	1,324,535
預付稅項	–	1,923	1,923
現金及銀行結餘	4,750	348,795	353,545
應付賬款及應付票據	(3,904)	(27,368)	(31,272)
合約負債	(22,459)	(59,397)	(81,856)
其他應付款及應計負債	(24,554)	(518,552)	(543,106)
應付稅金	(98,767)	–	(98,767)
遞延稅項負債	(8,396)	(127,037)	(135,433)
所收購可識別淨資產總值	419,164	742,686	1,161,850
減：收購日期前所持有的股權的公允價值	(83,833)	(223,842)	(307,675)
減：非控股權益	–	(70,156)	(70,156)
總現金代價	335,331	448,688	784,019
已付現金代價	335,331	448,688	784,019
所收購現金及銀行結餘	(4,750)	(348,795)	(353,545)
收購產生的現金流出淨額	330,581	99,893	430,474

18. 出售附屬公司

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」）。恒華集團為本公司之全資附屬公司，其持有若干投資控股公司及七個於中國承擔物業開發項目的項目公司之股權。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及二零一八年四月二十七日之公佈及通函。恒華集團之全部股權先前已分類為持作銷售之出售組別。是次出售於二零一八年八月完成。

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

18. 出售附屬公司（續）

出售該等附屬公司之影響概述如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	921
投資物業	206,098
於一間聯營公司之權益	2,606,532
發展中物業	2,184,291
已竣工之待售物業	4,236,004
預付款、按金及其他應收款	1,145,811
應收聯營公司款項	58,740
預付稅項	74,546
現金及銀行結餘	157,754
應付賬款及應付票據	(302,229)
合約負債	(1,709,314)
其他應付款及應計負債	(2,141,283)
結欠本集團款項	(47,912)
應付稅金	(667,914)
附息之銀行及其他借款	(2,071,329)
延遲稅項負債	(291,881)
非控股權益	(71,500)
所出售淨資產	3,367,335
總代價	4,593,992
轉讓應收恒華集團之款項	58,981
有關出售之特別條件（附註）	245,027
減：本集團結欠債務之豁免額	(47,912)
減：所出售淨資產	(3,367,335)
減：交易成本	(319,638)
減：就出售產生之收益徵收的稅項	(276,895)
出售附屬公司之收益淨額	886,220
已收現金	2,552,230
所出售現金及銀行結餘	(157,754)
確認為開支之交易成本	(319,638)
出售產生之現金流入淨額	2,074,838

18. 出售附屬公司（續）

附註：

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

於過往年度，武漢沿海向一間金融機構籌集貸款人民幣1,601,000,000元（於出售交易完成當日相當於港幣1,841,309,000元），已保證自天津和諧家園收取擔保股息的權利。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。

19. 或然負債

於報告期末，本集團已作出以下擔保：

	二零一八年九月三十日（未經審核）港幣千元	二零一八年三月三十一日（經審核）港幣千元
就下列各項向銀行／信託公司作出之擔保		
－授予物業買家之按揭貸款融資	**440,687**	3,892,220
－授予一間聯營公司之貸款融資	**–**	1,564,878
	440,687	5,457,098

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，本公司董事認為拖欠的可能性屬低，原因是償還期短及過往數年錄得的拖欠率低。

20. 關連人士交易

除於簡明綜合財務報表附註其他地方所披露之交易與結餘外，本集團與關連人士之重大交易如下：

(a) 於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團自合資企業及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產投資收取項目管理服務收入港幣5,798,000元（二零一七年：港幣8,105,000元）。

(b) 關連人士之結餘餘額：

(i) 結欠本公司一名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250,275,000元（二零一八年三月三十一日：港幣490,313,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(iii) 應收一間合資企業款項港幣113,643,000元（二零一八年三月三十一日：港幣124,805,000元）指應收北京匯超房地產開發有限公司（「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（由合資企業一名第三方合夥人實益擁有）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九月三十日之非流動資產。

(c) 本集團主要管理人員（為本公司執行董事）之薪酬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
短期福利	**7,059**	6,198
結束僱用後福利	**147**	135
已付主要管理人員薪酬總計	**7,206**	6,333

21. 公允價值計量

本集團應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露，其引入有關公允價值計量披露之三級等級，並就公允價值計量的相對可靠性作出額外披露。

該等級根據計量該等金融資產及負債之公允價值所使用重大輸入數據之相對可靠性將金融資產及負債分為三個級別。公允價值等級的級別如下：

第一級：相同資產及負債於活躍市場的報價（未經調整）；

第二級：就資產或負債直接（即價格）或間接（即源於價格）可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及

第三級：並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）。

金融資產所屬公允價值等級的級別完全基於對公允價值計量而言屬重大的最低水平輸入數據分類。

於簡明綜合財務狀況表以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量的金融資產分為以下公允價值等級：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年九月三十日				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	–	–	205,051	205,051
於二零一八年三月三十一日				
未上市股本投資	–	–	–	–

第三級以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的公允價值乃參考投資對象的相關資產及負債於二零一八年九月三十日的公允價值而釐定。

21. 公允價值計量（續）

本集團分類至第三級的金融資產根據對公允價值計量而言屬重大的不可觀察輸入數據採納估值技術。此級別的金融工具的變動如下：

	港幣千元 （未經審核）
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	
於二零一八年三月三十一日（原先呈列）	–
首次應用香港財務報告準則第9號（附註3A）	192,670
於二零一八年四月一日（經重列）	192,670
增加	13,637
匯兑調整	(1,674)
期內於其他全面收入確認的公允價值變動	418
於二零一八年九月三十日	205,051

於截至二零一八年九月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無轉撥，第三級亦無任何轉入或轉出。

22. 報告期後事項

於二零一八年九月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，本集團同意銷售且獨立第三方同意購買上海東方國際文體休閒產業城發展有限公司（「上海東方」）之12%股權，總代價為人民幣118,288,000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。於二零一八年九月三十日，其分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。

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。

於本期間，本集團錄得合約銷售額港幣8,200萬元（二零一七年：港幣8.07億元），總建築面積則約為15,000平方米（二零一七年：67,000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1,800萬元（二零一七年：港幣4.41億元），本集團於該等發展項目中擁有35%之權益（二零一七年：12%至40%），且本集團為其項目經理。該等發展項目之相應建築面積約為5,000平方米（二零一七年：28,000平方米）。

物業投資

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

管理層討論及分析

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。於本期間，本集團獲委聘為四個（二零一七年：四個）發展項目的項目經理，即北京灣項目、重慶賽洛城、上海水都南岸及武漢菱角湖項目。於報告期末，本集團訂立終止協議以於出售其於該等項目之股權後終止向上海水都南岸及武漢菱角湖項目提供項目管理。

項目投資服務

於本期間，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。本期間進行的項目投資服務詳情載於下文「重大收購及出售」內。於本期間，本集團自經營此分類產生溢利約港幣8.862億元，而去年同期之溢利約港幣33,000元。

財務回顧

整體表現

於本財政年度上半年，本集團錄得收入港幣1.618億元，較去年同期之港幣13.094億元減少約88%。於本期間，本集團實現除稅前溢利港幣3.037億元，而去年同期則錄得虧損港幣5,000萬元。本公司擁有人應佔本期間溢利為港幣3.312億元，而去年同期則錄得虧損港幣7,890萬元。本期間溢利增加主要由於本期間出售附屬公司產生溢利港幣8.862億元，而去年同期則為港幣33,000元。

管理層討論及分析

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。本期間之收入由去年之約港幣13.094億元減少約88%至約港幣1.618億元。減少主要由於本期間內出售若干物業開發附屬公司。本集團收入約95%（二零一七年：99%）來自物業銷售及約5%（二零一七年：1%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

物業銷售

於本期間，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣1.544億元，較去年同期之港幣13.007億元減少約88%，而本集團交付之總建築面積為17,300平方米（二零一七年：245,280平方米），減少93%。本期間之物業銷售收入主要來自銷售瀋陽沿海國際中心、佛山沿海馨庭及鞍山智慧新城，分別佔物業銷售收入總額約79%、10%及3%。餘下8%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同期之港幣60萬元增加至港幣160萬元。該增加乃主要由於用於租賃的建築面積增加。物業投資分類於本期間錄得溢利港幣160萬元，而去年同期則錄得溢利港幣60萬元。

項目管理服務收入

項目管理服務收入自去年同期之港幣810萬元減少至港幣580萬元。該減少乃主要由於確認較少的項目管理收入，而涉及有關收入之已竣工合約價值已於本期間確認。項目管理分類於本期間錄得溢利約港幣580萬元，而去年同期錄得溢利港幣180萬元。

管理層討論及分析

毛利率

本期間之毛利率約為7%，而去年同期則為9%。毛利率略降主要由於本期間已確認物業銷售的每平方米建築成本偏高。

其他收入及收益

本期間之其他收入及收益為港幣2,250萬元，而去年同期則為港幣5,550萬元。本期間其他收入及收益主要包括銀行利息收入港幣680萬元（二零一七年：港幣1,250萬元）、其他利息收入港幣440萬元（二零一七年：港幣3,080萬元）及就於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量收益港幣490萬元（二零一七年：無）。

市場推廣、銷售及行政費用

市場推廣及銷售成本由去年同期之港幣1,610萬元減少約64%至港幣580萬元，乃由於本集團於本期間之銷售活動減少所致。

行政費用由去年同期之港幣8,140萬元增加約61%至港幣1.311億元，主要因本期間員工成本增加及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

本期間之其他費用為港幣4.484億元，而去年同期則為港幣2,790萬元。其他費用主要包括就解除若干土地出售框架協議向獨立第三方支付賠償港幣3.570億元（二零一七年：無），以促進出售附屬公司交易（誠如簡明綜合財務報表附註18所載）之進行，就於一間合資企業之權益之公允價值重新計量虧損港幣2,650萬元（二零一七年：港幣780萬元）及應收賬款的已確認減值虧損港幣2,490萬元（二零一七年：無）。除上述者外，去年同期之其他費用主要包括就物業發展項目出售之預付款、按金及其他應收款確認減值虧損港幣1,110萬元。

管理層討論及分析

財務成本

於本期間，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8,340萬元，較去年同期產生之港幣1.199億元減少約30%。本期間計入損益賬之利息費用為港幣2,970萬元，而去年同期則為港幣1.070億元。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同期減少。

流動資金及財政資源

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。

於二零一八年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣8.453億元（二零一八年三月三十一日：港幣16.036億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零一八年九月三十日港幣千元	二零一八年三月三十一日港幣千元
人民幣	**781,159**	1,466,966
港幣	**27,567**	96,345
美元	**36,597**	40,325
	845,323	1,603,636

於二零一八年九月三十日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣15.051億元（二零一八年三月三十一日：港幣7.611億元）。淨負債與權益總額比率（其計算方式為本集團借款淨額與權益總額之百分比）由二零一八年三月三十一日的14%增加約17%至31%，增加主要由於本期間本集團淨資產換算為呈列貨幣所產生之貨幣兑換虧絀而導致本集團權益總額減少以及借款淨額增加，誠如下節「借款及抵押」所説明。

管理層討論及分析

借款及抵押

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣23.505億元（二零一八年三月三十一日：港幣3.667億元），其中港幣3.606億元（二零一八年三月三十一日：港幣3.667億元）為浮息借款，餘下則為定息借款。於二零一八年九月三十日之銀行及其他借款總額中，人民幣16.01億元（相當於港幣18.194億元）已根據有關出售附屬公司交易（誠如簡明綜合財務報表附註18所載）之協議條款自一間出售附屬公司受讓予本集團。長期借款為港幣20.845億元（二零一八年三月三十一日：港幣5,620萬元），佔借款總額約89%（二零一八年三月三十一日：15%），短期借款則為港幣2.660億元（二零一八年三月三十一日：港幣3.106億元），佔借款總額約11%。於本期間，本集團定息及浮息借款之實際年利率範圍分別為5.44%至6.67%（二零一八年三月三十一日：無）及2.47%至6.18%（二零一八年三月三十一日：2.62%至6.18%）。

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣7.525億元（二零一八年：港幣6.237億元）之若干資產（包括土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業）、一間附屬公司之公司擔保及來自本集團前聯營公司之擔保股息作抵押。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

重大收購及出售

(a) 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366,000,000元收購武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）之60%股權。武漢致盛為本集團擁有30%股權之合資企業，於武漢承接一項商業及住宅物業項目。於二零一八年五月完成交易後，根據於二零一八年一月十三日簽訂的出售協議，武漢致盛的60%股權被出售予一名獨立第三方。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註18。

管理層討論及分析

(b) 於二零一八年九月五日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售華豐發展有限公司（「華豐」）之全部股權，總代價為人民幣194,430,000元。華豐為本公司全資附屬公司，間接擁有武漢致盛約30%之股權。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註18。

(c) 於二零一八年九月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售上海東方國際文體休閒產業城發展有限公司（「上海東方」）之12%股權，估計總代價為人民幣118,287,553元。上海東方獲分類為本集團之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，於上海承接一項住宅物業項目。於本中期報告日期，出售事項尚未完成。

除上述者外，於本中期報告日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的計劃。

或然負債

於二零一八年九月三十日，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4.407億元（二零一八年三月三十一日：港幣38.922億元）。於二零一八年三月三十一日，本集團亦已就授予一間聯營公司之貸款融資分別向若干中國銀行及一間中國信託公司提供擔保約港幣4.2億元及港幣11.45億元。

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。縱使於本期間人民幣一直逐步貶值，但人民幣兑港幣及美元之匯率於過往數年仍較為穩定。此外，由於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，故本集團之營運將不會受到匯率波動之過度影響。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兑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。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團在中國及香港有約178名僱員（二零一七年：約315名僱員）。僱員人數大幅減少乃由於本期間內出售附屬公司後持續裁減人手所致。截至二零一八年九月三十日止六個月之有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣5,040萬元（二零一七年：港幣3,780萬元）。僱員之薪酬乃基於彼等之工作表現、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掛鈎之分紅外，本集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

展望

經過多年的經濟發展及改革，中國經濟正從強調增長轉為更加注重品質。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，本集團繼續尋求變現其於發展項目投資的良機。本集團欣然看到，物業投資服務分類不斷為本集團的經營業績貢獻溢利。展望未來，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現時的美國與中國貿易戰局勢以及政府對房地產業界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。

權益披露

董事於證券之權益

於二零一八年九月三十日，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根據證券及期貨條例第352條須予存置之股東登記冊記錄之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) 於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	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. 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擁有：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。

2. 其表示根據計劃2011於二零一四年三月十七日授出之購股權。有關詳情於下文「購股權計劃」一節披露。

權益披露

(ii) 於CIH之股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有之股份數目	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，於二零一八年九月三十日，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根據證券及期貨條例第352條須予存置之股東登記冊記錄之或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

權益披露

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，於二零一八年九月三十日，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／名稱	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. 上文所述權益均指好倉。

2. 楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席及董事總經理）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，於二零一八年九月三十日，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。

權益披露

購股權計劃

於二零一一年九月十四日，本公司採納計劃2011。計劃2011之目的乃為激勵或獎賞合資格參與者（定義見計劃2011，並包括本公司及其附屬公司之僱員及董事）對本集團之貢獻，及／或使本集團能夠招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬寶貴之人力資源。計劃2011之主要條款概述於本公司於二零一一年七月二十五日刊發之通函附錄二。

直至本報告日期，根據計劃2011已授出279,000,000份購股權。於本期間內計劃2011下的未行使購股權如下：

	購股權數目						
參與者姓名或類別	於二零一八年四月一日未行使及可行使	本期間授出／行使／註銷／失效	於二零一八年九月三十日未行使及可行使	購股權授出日期	歸屬期限（附註1）	購股權行使期限（附註2）	購股權行使價港幣元（附註3）
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
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
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
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
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。

企業管治

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。本公司於本期間持續採納及遵守企業管治守則包含之守則條文，惟以下偏離除外：

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

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，兩名獨立非執行董事未能出席本公司於二零一八年九月十七日舉行之股東週年大會。由於有其他重要事務在身，兩名非執行董事未能出席本公司分別於二零一八年五月十七日及二零一八年九月十七日舉行之股東特別大會及股東週年大會。

董事進行證券交易

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，全體董事均確認彼等於截至二零一八年九月三十日止六個月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不比標準守則所載條款寬鬆的書面指引。

其他資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

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九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回任何證券。

審閱中期業績

審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納之會計政策及常規，亦討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

此外，本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
主席
江鳴

香港，二零一八年十一月二十七日