

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



發掘
珍貴未來

二零一九年 中期報告

目錄

釋義	2
公司資料	4
簡明綜合損益及其他全面收入表	5
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合財務報表附註	14
管理層討論及分析	39
權益披露	46
企業管治	49
其他資料	50

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
「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
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1124）
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」及「港仙」	指	香港法定貨幣港幣及港仙
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「本期間／報告期間」	指	截至二零一九年九月三十日止六個月

釋義

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

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

公司資料

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於中國之主要營業地點

深圳
福田區
福中三路1006號
諾德金融中心38層

於香港之主要營業地點

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

執行董事

江鳴先生
(主席兼董事總經理)
夏向龍先生
李靈博士
林振新先生

非執行董事

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

獨立非執行董事

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

公司秘書

鄭榮波先生FCCA, CPA

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

網址

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

投資者關係聯繫

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

股份代號

1124

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收入	5	21,783	161,841
銷售成本		(19,547)	(150,042)
毛利		2,236	11,799
其他收入及收益	6	2,254	22,526
市場推廣及銷售開支		(1,641)	(5,825)
行政費用		(88,045)	(131,141)
其他費用		(98,925)	(448,379)
財務成本	7	(20,508)	(29,731)
應佔聯營公司之虧損		-	(26)
應佔合資企業之虧損		(1,561)	(1,736)
出售附屬公司之收益淨額		-	886,220
除稅前(虧損)溢利		(206,190)	303,707
稅項	8	64,953	24,517
本期間(虧損)溢利	9	(141,237)	328,224
其他全面收入			
不可重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(285,710)	(1,147,413)
重估樓宇(虧絀)盈餘		(3,409)	23,102
重估樓宇產生之遞延稅項			
抵免(開支)		852	(5,775)
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」)的金融資產之公允價值收益		-	418
本期間其他全面收入		(288,267)	(1,129,668)
本期間全面收入總額		(429,504)	(801,444)

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
本期間(虧損)溢利歸屬於：			
本公司擁有人		(133,566)	331,213
非控股權益		(7,671)	(2,989)
		<u>(141,237)</u>	<u>328,224</u>
本期間全面收入總額歸屬於：			
本公司擁有人		(413,925)	(781,509)
非控股權益		(15,579)	(19,935)
		<u>(429,504)</u>	<u>(801,444)</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	10		
基本及攤薄		<u>(3.22)</u>	<u>7.91</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	11	306,903	318,750
投資物業	12	3,869	4,069
使用權資產		2,984	–
預付租賃土地款		39,051	41,894
於合資企業之權益		153,450	162,964
應收合資企業款項	19(b)(iii)	110,864	116,579
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		67,467	34,894
總非流動資產		684,588	679,150
流動資產			
發展中物業		1,665,300	1,717,146
已竣工之待售物業		161,747	191,579
應收賬款	13	–	–
預付款、按金及其他應收款	14	5,777,084	5,546,542
應收聯營公司及合資企業款項	19(b)(ii)	232,217	256,906
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		33,259	–
預付稅項		–	31,897
附抵押銀行存款		750,295	245,414
現金及銀行結餘		80,881	35,273
總流動資產		8,700,783	8,024,757

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及應付票據	15	75,888	75,296
合約負債		216,121	220,405
其他應付款及應計負債		1,829,128	594,015
欠付本公司一名主要股東款項	19(b)(i)	64,350	61,509
租賃負債		1,243	–
應付稅金		155,570	147,028
附息之銀行及其他借款	16	2,217,123	2,339,368
總流動負債		<u>4,559,423</u>	<u>3,437,621</u>
淨流動資產		<u>4,141,360</u>	<u>4,587,136</u>
總資產減流動負債		<u>4,825,948</u>	<u>5,266,286</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
付息之銀行及其他借款	16	105,320	29,145
租賃負債		1,765	-
遞延稅項負債		48,812	137,572
總非流動負債		155,897	166,717
淨資產		4,670,051	5,099,569
股本及儲備			
股本	17	414,602	414,602
儲備		4,163,303	4,577,242
本公司擁有人應佔權益		4,577,905	4,991,844
非控股權益		92,146	107,725
權益總額		4,670,051	5,099,569

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

		本公司擁有人應佔												
		以公允價值計量且其變動計入其他全面收入												
		股本	股份溢價	撥入盈餘	資本儲備	物業租賃重估儲備	其他全面收入儲備	匯率波動儲備	中國儲備金	購股權儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
		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	港幣千元	港幣千元
	於二零一八年四月一日	418,387	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兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,130,467)	-	-	-	(1,130,467)	(16,946)	(1,147,413)
	重估樓宇溢餘	-	-	-	-	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
	本期間其他全面收入	-	-	-	-	17,327	418	(1,130,467)	-	-	-	(1,112,722)	(16,946)	(1,129,668)
	本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331,213	331,213	(2,989)	328,224
	本期間全面收入總額	-	-	-	-	17,327	418	(1,130,467)	-	-	331,213	(781,509)	(19,935)	(801,444)
	收購附屬公司時產生之額外非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,156	70,156
	出售附屬公司之賬簿	-	-	-	-	-	-	237,001	-	-	(237,001)	-	(71,500)	(71,500)
	於二零一八年九月三十日(未經審核)	418,387	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

截至二零一九年九月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	以公允價值												
	股本	股份溢價	輸入盈餘	資本儲備	物業租賃 重估儲備	其他全面 收入儲備	匯率 波動儲備	中國儲備金	購股權儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
	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	港幣千元	港幣千元
於二零一九年四月一日	414,602	1,330,168	37,560	22,114	151,139	(17,487)	503,448	9,697	-	2,540,603	4,991,844	107,725	5,099,569
採納新會計政策之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	-	(14)
於二零一九年四月一日 (經重列)	414,602	1,330,168	37,560	22,114	151,139	(17,487)	503,448	9,697	-	2,540,589	4,991,830	107,725	5,099,555
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(277,802)	-	-	-	(277,802)	(7,908)	(285,710)
重估樓宇儲備	-	-	-	-	(3,409)	-	-	-	-	-	(3,409)	-	(3,409)
重估樓宇產生之權益減項抵免	-	-	-	-	852	-	-	-	-	-	852	-	852
本期間其他全面收入	-	-	-	-	(2,357)	-	(277,802)	-	-	-	(280,359)	(7,908)	(288,267)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133,566)	(133,566)	(7,671)	(141,237)
本期間全面收入總額	-	-	-	-	(2,357)	-	(277,802)	-	-	(133,566)	(413,925)	(15,579)	(429,504)
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	414,602	1,330,168	37,560	22,114	148,382	(17,487)	225,646	9,697	-	2,407,023	4,577,905	92,146	4,670,051

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
經營活動產生(所使用)之淨現金		
發展中物業之減少	53,319	18,521
已竣工之待售物業之減少	21,405	21,528
應收賬款之減少(增加)	327	(533)
預付款、按金及其他應收款之增加	(446,597)	(1,389,637)
合約負債之(減少)增加	(3,229)	83,502
應付賬款及應付票據之增加(減少)	4,372	(5,838)
其他應付款及應計負債之 增加(減少)	1,100,467	(904,123)
已付稅項	(1,611)	(22,016)
其他經營現金流量	(157,914)	(498,052)
	<u>570,539</u>	<u>(2,696,648)</u>
投資活動(所使用)產生之淨現金		
購置物業、廠房及設備	(961)	(11,360)
收購附屬公司之付款	-	(430,474)
一間合資企業及一間聯營公司還款	12,345	47,096
附抵押銀行存款之(存放)撤回	(504,881)	22,099
受限制銀行存款(增加)減少	(2,315)	17,320
出售物業、廠房及設備之所得款	1,943	12
出售附屬公司之所得款	-	2,074,838
出售一間聯營公司之所得款	-	9,489
收購以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之權益	(33,259)	-
收購以公允價值計量且其變動 計入損益之權益	(66,518)	-
出售以公允價值計量且其變動 計入損益之權益之收入	33,259	-
	<u>(560,387)</u>	<u>1,729,020</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
融資活動產生之淨現金		
新增銀行及其他借款	88,691	170,464
償還銀行及其他借款	(33,259)	—
償還租賃負債	(756)	—
已付利息	(21,765)	(84,414)
其他融資現金流量	2,841	1,975
	<u>35,752</u>	<u>88,025</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額	45,904	(879,603)
期初之現金及現金等值	31,769	1,642,920
外匯匯率變動影響	(2,611)	(156,792)
期末之現金及現金等值	<u>75,062</u>	<u>606,525</u>
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	80,881	606,530
減：受限制銀行結餘(附註)	(5,819)	(5)
	<u>75,062</u>	<u>606,525</u>

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

截至二零一九年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一九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」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及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，編製截至二零一九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二零一九年三月三十一日止年度之年度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編製本集團簡明綜合財務報表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16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本） 香港會計準則第28號（修訂本）	負補償提前還款特徵 於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期香港財務 報告準則年度改進之一部分

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期間的財務表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表中載之披露事項並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 會計政策變更的影響概要

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對簡明綜合財務報表的影響，亦披露自二零一九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) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產為低值資產或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理與香港會計準則第17號大致相同。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及本集團根據香港財務報告準則第16號項下准許採納的過渡方法之詳情，請參閱本附註第(b)至(e)條。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將初次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為於初次應用日期對保留溢利期初結餘的調整。於二零一八年呈列的可資比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號的影響 (續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對於二零一九年三月三十一日至二零一九年四月一日的簡明綜合財務狀況表的影響 (增加 / (減少)):

港幣千元

於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表

使用權資產	<u>2,295</u>
租賃負債 (非流動)	<u>1,486</u>
租賃負債 (流動)	<u>823</u>
保留溢利	<u>(14)</u>

以下對賬闡述於二零一九年三月三十一日末應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年四月一日在簡明綜合財務狀況表確認的於初始應用日期之租賃負債的對賬情況:

經營租賃承擔與租賃負債之對賬

港幣千元

於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	3,424
減: 租賃期於二零二零年三月三十一日終止的短期租賃	(795)
減: 未來利息開支	<u>(320)</u>
於二零一九年四月一日之租賃負債總額	<u>2,309</u>

於二零一九年四月一日的簡明綜合財務狀況表確認的租賃負債適用的加權平均承租人增量借款利率為10.68%。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 會計政策變更的影響概要（續）

(b) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產（相關資產）於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃部分，基準是租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格，除非承租人應用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不自租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就所有租賃將所有租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(c) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

(c) 作為承租人的會計處理 (續)

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

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

就本集團而言，為租賃或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並按公允價值列賬。就持作自用的租賃土地及樓宇而言，將繼續根據香港會計準則第16號入賬並按公允價值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認其為持作自用的租賃土地及樓宇以外的獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

(c) 作為承租人的會計處理 (續)

租賃負債

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

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就相關資產之使用權支付之款項被視為租賃付款:(i)固定付款減任何應收租賃獎勵;(ii)初始按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率);(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付的款項;(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權,該選擇權的行使價;及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃,終止租賃之罰款付款。

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

(d) 作為出租人的會計處理

本集團向若干租客出租其投資物業。由於就出租人而言香港財務報告準則第16號項下的會計方式與香港會計準則第17號項下的規定大致相同,採納香港財務報告準則第16號對該等簡明綜合財務報表並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 會計政策變更的影響概要 (續)

(e) 過渡安排

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將初次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為於初次應用日期（即二零一九年四月一日）對保留溢利期初結餘的調整。可資比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年四月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值（採用於二零一九年四月一日的承租人增量借款利率貼現）計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如自開始日期起已採用香港財務報告準則第16號，惟使用承租人於初次應用日期的增量借款利率貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年四月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列可行權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)對租賃期將於初次應用日期（即二零一九年四月一日）起計12個月內結束的租賃應用不確認使用權資產及租賃負債的豁免，並將該等租賃入賬列為短期租賃；(iii)於二零一九年四月一日計量使用權資產時撇除初始直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用可行權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號而識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號識別為包含租賃的合約。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

4. 分類資料 (續) 分類收入及業績

本集團的收入及業績大部分來自於中國的經營。以下為按可報告及經營分類對本集團收入及業績的分析：

分類收入：	物業發展		物業投資		項目管理服務		項目投資服務		統計		其他		合計
	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 港幣千元	
分類收入：	21,250	15,441	156	1,602	377	5,798	-	4,652,972	-	21,783	161,841	21,783	161,841
調整：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	21,250	15,441	156	1,602	377	5,798	-	4,652,972	-	21,783	161,841	21,783	161,841
收入分類細分：													
主要地區市場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武漢	-	10,315	-	557	-	-	-	-	-	-	10,872	-	10,872
重慶	129,703	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,703	-	129,703
其他	14,423	-	156	1,045	377	5,798	-	4,652,972	-	21,783	4,674,238	-	21,783
總計	21,250	15,441	156	1,602	377	5,798	-	4,652,972	-	21,783	4,814,813	-	21,783
收入時間													
按時間	21,250	15,441	-	-	377	5,798	-	4,652,972	-	21,627	4,813,211	-	21,627
按時間轉移	-	-	156	1,602	-	-	-	-	-	156	1,602	-	156
總計	21,250	15,441	156	1,602	377	5,798	-	4,652,972	-	21,783	4,814,813	-	21,783
分類(虧損)/溢利	(911,345)	(527,151)	(2,799)	1,598	(1,670)	5,791	-	886,220	-	(195,814)	366,458	-	(195,814)
預計因土地儲備銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
財務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
匯兌(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他未分配開支/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(888)	(847)	(20,388)	(29,731)	(20,388)	(29,731)	-	(20,388)	-	(888)	(847)	-	(888)
稅務	1,520	11,190	1,520	11,190	1,520	11,190	-	1,520	-	1,520	11,190	-	1,520
其他	(28)	(28)	(28)	(28)	(28)	(28)	-	(28)	-	(28)	(28)	-	(28)
其他未分配開支/溢利	(1,561)	(1,736)	(1,561)	(1,736)	(1,561)	(1,736)	-	(1,561)	-	(1,561)	(1,736)	-	(1,561)
除稅後(虧損)/溢利	11,009	(46,196)	11,009	(46,196)	11,009	(46,196)	-	11,009	-	11,009	(46,196)	-	11,009
除稅前(虧損)/溢利	(206,190)	303,707	(206,190)	303,707	(206,190)	303,707	-	(206,190)	-	(206,190)	303,707	-	(206,190)

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

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作出之除稅前(虧損)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、利息收入、外匯差額淨額以及應佔聯營公司及合資企業之業績。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。

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. 收入

本集團期內之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入		
銷售物業	21,250	154,441
項目管理服務收入	377	5,798
其他來源的收入		
租賃收入	156	1,602
	<u>21,783</u>	<u>161,841</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

6. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	914	6,819
出售物業、廠房及設備之收益	234	-
於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量收益	-	4,948
撥回應收賬款確認之減值虧損	327	-
其他利息收入	606	4,371
其他	173	6,388
	<u>2,254</u>	<u>22,526</u>

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款之利息	21,765	11,067
租賃負債之利息	163	-
其他借款之利息	-	72,311
	<u>21,928</u>	<u>83,378</u>
減：於發展中物業資本化之款項	<u>(1,420)</u>	<u>(53,647)</u>
	<u>20,508</u>	<u>29,731</u>

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6.10%（二零一八年：6.67%）計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	66	3,693
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,133	41,568
	<u>1,199</u>	<u>45,261</u>
遞延稅項*	<u>(66,152)</u>	<u>(69,778)</u>
期內稅項總抵免	<u>(64,953)</u>	<u>(24,517)</u>

* 截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月確認的遞延稅項抵免主要由於(i)解除出售有關附屬公司之不可分配溢利的遞延稅項；及(ii)撥回超額撥備的股息預扣稅的合併影響所致。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

9. 本期間(虧損)溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
本期間(虧損)溢利乃於扣除(計入)下列各項後達致：		
物業、廠房及設備之折舊	3,124	5,718
減：於發展中物業資本化之款項	(53)	(104)
	3,071	5,614
預付租賃土地款攤銷	808	847
解除出售協議之賠償**	—	357,015
已售出土地發展項目之賠償**	73,159	—
已售出竣工物業之成本	19,547	150,042
使用權資產折舊	604	—
就應收賬款確認之減值虧損*	—	24,942
就預付款、按金及其他應收款確認之減值虧損*	257	—
就合資企業之投資確認之減值虧損*	—	26,513
匯兌虧損(收益)淨額	28	(4,595)
短期租賃之租金開支	225	—

* 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收入表的「其他開支」。

該金額為就解除有關出售予一名獨立第三方若干土地之框架協議已付之賠償，以促進於去年同期出售恒華集團有限公司(「恒華集團」)之交易的進行。

◎ 該金額為有關推遲施工進度導致買方產生額外成本而於過往年度出售一個土地發展項目之賠償。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

10. 每股（虧損）盈利

(a) 每股基本（虧損）盈利

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔期內虧損港幣133,566,000元（二零一八年：本公司擁有人應佔溢利港幣331,213,000元）及截至二零一九年九月三十日止六個月已發行普通股數目4,146,020,285股（二零一八年：4,185,874,285股）計算。

(b) 每股攤薄（虧損）盈利

由於本期間並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零一九年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損。

計算截至二零一八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設本公司購股權獲行使，乃因於期內購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

11. 物業、廠房及設備

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團以成本港幣961,000元收購物業、廠房及設備（二零一八年：港幣11,360,000元）。此外，於該期間，本集團出售賬面值為港幣1,709,000元之若干物業、廠房及設備（二零一八年：港幣12,000元）。

本集團之土地及樓宇於二零一九年九月三十日及二零一九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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

11. 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	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174,832,000元 (二零一九年三月三十一日: 港幣189,014,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣143,515元-港幣440,384元 (二零一九年三月三十一日: 港幣129,491元-港幣593,130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122,539,000元 (二零一九年三月三十一日: 港幣118,324,000元)	第三級	直接比較法	每平方米之價格	港幣14,856元-港幣83,213元 (二零一九年三月三十一日: 港幣13,267元-港幣65,000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。

12. 投資物業

本集團於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日投資物業之公允價值乃由與本集團並無關連,並具備合適資格且於近期曾在相關地區就同類物業進行估值之獨立專業估值師戴德梁行有限公司於各日期進行估值而達致。

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

12. 投資物業（續）

簡明綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	估值技術	無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據 加權平均數	無法觀察輸入數據與 公允價值的關係
於中國按公允價值計量之投資物業 港幣4,734,000元 (二零一九年三月三十一日: 港幣4,975,000元)	收入法	復歸收益率	6% (二零一九年 三月三十一日: 6%)	復歸收益率越高, 公允價值越低

於估計物業之公允價值時, 物業之最高及最佳用途為目前用途。

投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量。上表載列期初及期末的公允價值結餘對賬。於期末持有的投資物業的人民幣公允價值概無變動(二零一九年三月三十一日: 人民幣公允價值概無變動)。

13. 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。

於二零一九年九月三十日, 本集團無任何應收賬款(二零一九年三月三十一日: 無)。

14. 預付款、按金及其他應收款

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收款(附註a)	3,575,068	3,908,900
日後收購土地使用權之按金(附註b)	2,118,080	1,457,792
預付經營費用及其他按金	83,936	179,850
	<u>5,777,084</u>	<u>5,546,542</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

14. 預付款、按金及其他應收款（續）

附註：

(a) 於二零一九年九月三十日，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」）為武漢沿海的聯營公司，其分派予本集團前附屬公司沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「武漢沿海」）之擔保股息（「擔保股息」）為港幣2,033,237,000元（二零一九年三月三十一日：港幣2,138,052,000元）。

天津和諧家園於天津擁有一處房地產開發項目。根據武漢沿海與天津和諧家園股東之間的出售協議，武漢沿海有權收取天津和諧家園的擔保股息人民幣1,834,000,000元（相當於港幣2,033,237,000元）。根據有關於去年同期已完成出售恒華集團之全部股權（「出售事項」）之出售協議，本集團於出售事項後仍有權自天津和諧家園收取相關擔保股息。

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（相當於港幣1,774,925,000元），以自天津和諧家園收取擔保股息的權利已抵押。償還未償還貸款結餘的責任已於出售事項完成後轉讓予本集團。即使本集團未收取擔保股息，本集團仍有責任於二零一九年十一月（即貸款的初始到期日）前償還該款項。於本中期報告日期，該筆貸款延至二零二一年十一月到期。

- (ii) 根據上文所載之出售事項，就買方應付代價餘額應收一位買方港幣1,165,506,000元（二零一九年三月三十一日：港幣1,398,648,000元）。

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

15. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據於報告期末按發票日期及各票據發行日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30日	6,716	5,796
31至60日	2,733	—
61至90日	1,667	9
90日以上	64,772	69,491
	<u>75,888</u>	<u>75,296</u>

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

16. 附息之銀行及其他借款

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動		
銀行借款—有抵押	442,198	472,944
其他借款—有抵押	1,774,925	1,866,424
	2,217,123	2,339,368
非流動		
銀行借款—有抵押	105,320	29,145
	2,322,443	2,368,513
分析：		
銀行借款償還期：		
一年內	144,122	174,868
於第二年內	16,629	23,316
於第三年至第五年內（包括首尾兩年）	88,691	5,829
	249,442	204,013
須於報告期末一年內償還或包含 要求還款條款之銀行借款	298,076	298,076
	547,518	502,089
其他借款償還期：		
一年內	1,774,925	1,866,424
	2,322,443	2,368,513

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

16. 附息之銀行及其他借款（續）

附註：

- (a) 於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團之其他借款以天津和諧家園的擔保股息作抵押（見附註14(a)(i)）。
- (b) 於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，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291,571,000元（二零一九年三月三十一日：港幣306,602,000元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 本集團賬面總值約為港幣225,175,000元（二零一九年三月三十一日：港幣236,783,000元）之若干銀行存款；
- (iii) 本集團賬面總值約為港幣222,136,000元（二零一九年三月三十一日：港幣206,193,000元）之若干發展中物業；
- (iv) 本集團賬面總值約為港幣7,141,000元（二零一九年三月三十一日：港幣14,646,000）之若干已竣工之待售物業；
- (v) 來自本公司及若干附屬公司的公司擔保；及
- (vi) 來自一名主要股東的個人擔保。
- (c) 本集團附息之銀行及其他借款之實際年利率（其亦與合約定下之利率相若）範圍如下：

	二零一九年 九月三十日		二零一九年 三月三十一日	
	借款	利率	借款	利率
	港幣千元		港幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
銀行借款				
定息借款	88,691	10.80%	—	—
浮息借款	458,827	3.60%至 9.90%	502,089	3.62%至 9.90%
其他借款				
定息借款	1,774,925	6.67%	1,866,424	3.50%至 6.67%

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

16. 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：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
美元	213,950	213,950
港幣	<u>84,126</u>	<u>84,126</u>
	<u>298,076</u>	<u>298,076</u>

17. 股本

	普通股數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一八年四月一日、二零一八年 九月三十日、二零一九年三月三十一日及 二零一九年九月三十日每股面值港幣0.10元 之普通股	<u>7,000,000,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一八年四月一日及二零一八年 九月三十日每股面值港幣0.10元之普通股 註銷已購回股份	<u>4,185,874,285</u> <u>(39,854,000)</u>	<u>418,587</u> <u>(3,985)</u>
於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月 三十日	<u>4,146,020,285</u>	<u>414,602</u>

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

18. 或然負債

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
有關授予物業買家按揭貸款融資的擔保*	—	396,151

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

19. 關連人士交易

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

- (a) 截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團自合資企業及與物業有關之實體（於簡明綜合財務狀況表內按以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的投資列賬）收取之項目管理服務收入為港幣377,000元（二零一八年：港幣5,798,000元）。
- (b) 關連人士之結餘餘額：
- (i) 欠付本公司一名主要股東款項指欠付CIH（持有本公司36.93%權益）款項。該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (ii) 應收聯營公司及合資企業款項港幣232,217,000元（二零一九年三月三十一日：港幣256,906,000元）為非貿易、無抵押、免息及須於提出要求時償還。
- (iii) 應收合資企業款項港幣110,864,000元（二零一九年三月三十一日：港幣116,579,000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合營企業之第三方合夥人實益擁有的北京匯超11%股權作抵押。本公司董事認為，該款項預期將不會於報告期末後十二個月內還款，因此入賬列作於二零一九年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	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
短期福利	3,311	7,059
離職後福利	114	147
已付主要管理人員薪酬總額	<u>3,425</u>	<u>7,206</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

20. 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 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年九月三十日				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	-	67,467	67,467
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	-	-	33,259	33,259
於二零一九年三月三十一日				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	-	34,894	34,894

第三級以未上市股本投資的公允價值乃參考投資對象的相關資產及負債於二零一九年九月三十日的公允價值而釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

20. 公允價值計量 (續)

第三級內以公允價值計量且其變動計入損益的未上市權益的公允價值乃基於所釐定的投資的資產淨值，並經參考有關投資組合的第三方估值及有關開支的調整而釐定。

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。此級別的工具的變動如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
於四月一日	34,894	192,670
增加	99,777	13,637
出售	(33,259)	-
匯兌調整	(686)	(1,674)
期內於其他全面收入確認的公允價值變動	-	418
於九月三十日	<u>100,726</u>	<u>205,051</u>

於截至二零一九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。

管理層討論及分析

業務回顧

物業發展

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

於本期間，本集團錄得合約銷售額港幣5,600萬元（二零一八年：港幣8,200萬元），總建築面積則約為8,000平方米（二零一八年：15,000平方米）。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣1,300萬元（二零一八年：港幣1,800萬元），本集團於該發展項目中擁有的權益為35%（二零一八年：35%），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4,000平方米（二零一八年：5,000平方米）。

物業投資

本集團持有部分物業作投資用途。本集團的物業投資組合包括位於中國的商業及住宅物業。於管理物業投資組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況。為其利益起見，本集團可能會出售其部分投資物業。本期間的租金收入主要來自上海金橋大廈及東莞麗水佳園的物業。

項目管理服務

近年來，本集團一直在尋求發展項目的共同投資機會，以擴大其物業組合，而不會增加其財務負擔。於本期間，本集團獲委聘為兩個（二零一八年：四個）發展項目的項目經理，即北京灣項目及重慶賽洛城。

項目投資服務

於本期間，本集團並無自經營此分類產生任何溢利（二零一八年：港幣8.862億元）。本集團將繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的有關機會。

管理層討論及分析

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2,180萬元，較去年同期之港幣1.618億元減少約87%。於本期間，本集團變現除稅前虧損港幣2.062億元，而去年同期溢利則為港幣3.037億元。本公司擁有人應佔本期間虧損為港幣1.336億元，而去年同期則錄得溢利港幣3.312億元。

收入

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於本期間，收入由去年同期之約港幣1.618億元減少約87%至港幣2,180萬元。該減少主要是由於去年同期出售若干物業發展附屬公司。本集團收入約98%（二零一八年：95%）來自物業銷售及約2%（二零一八年：5%）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2,130萬元，較去年同期之港幣1.544億元減少約86%，而本集團交付之總建築面積為2,500平方米（二零一八年：17,300平方米），減少86%。本期間之物業銷售收入來自銷售大連沿海國際中心、鞍山智慧新城及大連鑿築項目，分別佔物業銷售收入總額約71%、19%及10%。

管理層討論及分析

租金收入

物業租金收入自去年同期之港幣160萬元減少至港幣20萬元。該減少主要是由於去年同期出售從事物業投資之若干附屬公司使作出租用途的建築面積減少所致。物業投資分類於本期間錄得虧損港幣280萬元，而去年同期則錄得溢利港幣160萬元。

項目管理服務收入

項目管理服務收入自去年同期之港幣580萬元減少至港幣40萬元。該減少是由於去年同期期末於出售該等項目之股權時終止若干項目管理服務協議所致。項目管理服務分類於本期間錄得虧損約港幣170萬元，而去年同期則錄得溢利港幣580萬元。

毛利率

本期間之毛利率約為10%，而去年同期則為7%。毛利率略增主要是由於本期間確認的物業銷售之每平方米建築成本偏低所致。

其他收入和收益

本期間的其他收入和收益為港幣230萬元，而去年同期為港幣2,250萬元。本期間的其他收入和收益主要指銀行利息收入港幣90萬元（二零一八年：港幣680萬元）、其他利息收入港幣60萬元（二零一八年：港幣440萬元）及出售物業、廠房及設備之收益港幣20萬元（二零一八年：零）。除上述者外，去年同期的其他收入和收益主要包括就於一間聯營公司之權益之公允價值重新計量的收益港幣490萬元。

管理層討論及分析

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580萬元減少約72%至港幣160萬元，乃由於本集團於本期間之銷售活動減少所致。

行政開支較去年同期的港幣1.311億元減少約33%至港幣8,800萬元。本集團將繼續實施成本控制措施，以提升其營運效率。

其他開支

本期間的其他開支為港幣9,890萬元，而去年同期為港幣4.484億元。其他開支主要指有關推遲施工進度導致買方產生額外成本而於過往年度出售一個土地發展項目之賠償港幣7,320萬元（二零一八年：零）。除上述者外，去年同期的其他開支主要包括為促進於去年同期出售恒華集團之交易的進行而解除有關向獨立第三方出售若干土地之出售協議的賠償港幣3.570億元。

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2,190萬元，較去年同期產生之港幣8,340萬元減少約74%。於本期間，計入損益賬之利息開支為港幣2,050萬元，而去年同期則為港幣2,970萬元。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。

管理層討論及分析

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、提供項目管理服務及項目投資服務產生之現金流量，以銀行及其他借款輔助。

於二零一九年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣8.312億元（二零一九年三月三十一日：港幣2.807億元）。現金及銀行結餘按貨幣種類分析如下：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
人民幣	825,805	270,163
港幣	2,519	3,154
美元	2,852	7,370
	<u>831,176</u>	<u>280,687</u>

於二零一九年九月三十日，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14.91億元（二零一九年三月三十一日：港幣20.88億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示）由二零一九年三月三十一日的41%減少約9%至32%。

借款及抵押

於二零一九年九月三十日，本集團的銀行及其他借款總額為港幣23.224億元（二零一九年三月三十一日：港幣23.685億元），其中港幣4.588億元（二零一九年三月三十一日：港幣5.021億元）為浮息借款，餘下為固定利率借款。於二零一九年九月三十日，銀行及其他借款總額中，根據出售附屬公司交易協議之條款，出售附屬公司向本集團轉讓人民幣16.01億元（相當於港幣17.749億元）（見簡明綜合財務報表附註14(a)(i)）。長期借款為港幣1.053億元（二零一九年三月三十一日：港幣2,910萬元），佔借款總額約5%（二零一九年三月三十一日：1%），而短期借款為港幣22.171億元（二零一九年三月三十一日：港幣23.394億元），約佔借款總額的95%（二零一九年三月三十一日：99%）。於本期間，本集團就固定及浮動利率借款的實際年利率範圍分別為6.67%至10.80%（二零一九年三月三十一日：3.50%至6.67%）及3.60%至9.90%（二零一九年三月三十一日：3.62%至9.90%）。

管理層討論及分析

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣7.460億元（二零一九年三月三十一日：港幣7.642億元）之若干資產（包括土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業）、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息（見簡明綜合財務報表附註14(a)(i)）作抵押。

重大收購及出售

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

於二零一九年九月三十日，本集團並無就物業買家獲授之按揭貸款融資向銀行提供任何擔保（二零一九年三月三十一日：港幣3.962億元）。

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。儘管人民幣在本期間出現穩步貶值，但過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，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。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團在中國及香港有合共約153名僱員（二零一八年：約178名僱員）。截至二零一九年九月三十日止六個月，有關僱員成本（包括董事薪酬）約為港幣1,990萬元（二零一八年：港幣5,040萬元）。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鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

展望

於報告期間，中國經濟承受著美中貿易戰緊張局勢及區域周邊不穩定的地緣政治風險所帶來的壓力。為應對錯綜複雜的營運環境及國內外日益升級的風險與挑戰，中央政府重申「房住不炒」的主基調。因此，地方政府採納「因城施政、分類調控」的政策，旨在穩定地價及物業價格並調控價格預期以求可持續發展。

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

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

權益披露

董事於證券之權益

於二零一九年九月三十日，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	直接實益擁有	受控制法團 權益	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	-	1,531,261,978*	1,531,261,978	36.93%
夏向龍先生	6,496,000	-	6,496,000	0.16%
林振新先生	3,720,000	1,531,261,978*	1,531,261,978	37.02%

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

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%
林振新先生	330	直接實益擁有	3.30%

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，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，於二零一九年九月三十日，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 ²	1,531,261,978	36.93%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857	15.22%

附註：

1. 上文所述的所有權益均指好倉。
2. 楊循新女士為江鳴先生（本公司之主席及董事總經理）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，於二零一九年九月三十日，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。

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，惟下文所概述之偏離除外：

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

企業管治守則之守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。由於有其他重要事務在身，一名獨立非執行董事及兩名非執行董事未能出席於二零一九年九月十七日舉行之本公司股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於有其他事務在身，董事會主席江鳴先生未能出席二零一九年股東週年大會。然而，執行董事夏向龍先生已根據本公司細則主持二零一九年股東週年大會。夏先生具備足夠能力及知識於二零一九年股東週年大會上與股東溝通。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為本公司就董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一九年九月三十日止六個月彼等一直遵守標準守則之規定。可能擁有本集團未發佈內幕消息之有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

董事會不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：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二零一九年九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

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慣例，並討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱截至二零一九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，二零一九年十一月二十八日