

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

### 廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

#### 截至二零一七年三月三十一日止年度 全年業績公告

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司 (前稱 Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司，「本公司」) 之董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
收益	5	1,225,545	624,440
銷售及服務成本		(889,767)	(469,476)
毛利		335,778	154,964
其他收入及收益	5	29,527	30,292
銷售及分銷成本		(49,161)	(54,768)
行政費用		(97,347)	(106,978)
融資成本	6	(34,172)	(88,263)
其他開支		(13,368)	(29,582)
投資物業的公允價值之變動		-	14,949
衍生金融工具的公允價值之變動	13	(25,488)	-
應佔合營企業之虧損		(237)	(29)
除稅前溢利／(虧損)	7	145,532	(79,415)
所得稅	8	(74,739)	(38,571)
本年度溢利／(虧損)		70,793	(117,986)



## 綜合全面收入表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
本年度溢利／(虧損)	<u>70,793</u>	<u>(117,986)</u>
其他全面收入		
其後可被重新分類至損益之其他全面收入：		
可供出售投資的公允價值之變動	23,999	—
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(7,712)</u>	<u>10,583</u>
本年度其他全面收入，扣除稅項	<u>16,287</u>	<u>10,583</u>
本年度全面收入總額	<u>87,080</u>	<u>(107,403)</u>
應佔：		
母公司擁有人	87,080	(107,521)
非控股權益	<u>—</u>	<u>118</u>
	<u>87,080</u>	<u>(107,403)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	二零一七年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12,441	14,084	5,286
投資物業	961,138	943,628	272,068
商譽	4,999	4,999	–
於聯營公司之權益	–	–	303,752
於合營企業之投資	8,158	8,395	8,424
可供出售投資	201,131	–	–
遞延稅項資產	64,402	63,684	–
非流動資產總值	<u>1,252,269</u>	<u>1,034,790</u>	<u>589,530</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作出售已落成物業	3,118,485	3,131,866	–
存貨	36,758	29,392	24,695
應收貿易賬款及其他應收款項	11 668,941	718,650	177,600
預付所得稅	27,984	69,076	–
衍生金融工具	13 46,549	–	–
已抵押及受限制存款	46,598	30,300	162,702
現金及現金等價物	417,766	84,998	57,583
流動資產總值	<u>4,363,081</u>	<u>4,064,282</u>	<u>422,580</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	12 1,232,820	1,491,398	31,734
銷售物業之按金	884,347	1,191,617	–
遞延收入	–	25,543	–
控股股東貸款	264,824	1,668	–
銀行及其他借貸	496,777	677,056	255,723
應付所得稅	39,307	48,524	1,469
流動負債總額	<u>2,918,075</u>	<u>3,435,806</u>	<u>288,926</u>
淨流動資產	<u>1,445,006</u>	<u>628,476</u>	<u>133,654</u>
總資產減流動負債	<u>2,697,275</u>	<u>1,663,266</u>	<u>723,184</u>

		二零一七年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>				
可換股債券負債部分	13	206,104	—	—
銀行及其他借貸		470,970	311,793	142,436
遞延稅項負債		303,404	310,544	4,080
		<u>980,478</u>	<u>622,337</u>	<u>146,516</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>980,478</b>	<b>622,337</b>	<b>146,516</b>
<b>淨資產</b>		<b>1,716,797</b>	<b>1,040,929</b>	<b>576,668</b>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
股本	14	141,047	36,575	36,575
可換股優先股	15	2,206,954	—	—
可換股債券權益部分	13	151,545	—	—
儲備		(782,749)	1,004,354	540,211
		<u>1,716,797</u>	<u>1,040,929</u>	<u>576,786</u>
<b>非控股權益</b>		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(118)</u>
<b>權益總額</b>		<b>1,716,797</b>	<b>1,040,929</b>	<b>576,668</b>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其普通股股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團主要從事物業發展及管理（包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理）、物業投資以及提供電信零售及管理服務。

於二零一七年三月三十一日，美成集團有限公司（「美成」）及家譯投資有限公司（「家譯」）（均由董事及董事會副主席崔薪瞳女士（「崔女士」）持有100%）分別持有本公司全部已發行股本約17.16%及56.66%。

### 2. 編製基準（包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法）

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

本綜合財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱已包括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、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例（「香港公司條例」）之披露規定而編制。本綜合財務報表亦同時符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文之規定。

如下文所披露，本集團之綜合財務報表已使用合併會計法編製，猶如收購事項（定義見下文）已完成及現有集團架構自二零一五年四月二十四日首次確立共同控制權之日起一直存在。因此，綜合財務報表之比較數字經已重列。另外，財務報表乃根據與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同之會計政策編製，惟預期於截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表反映之會計政策變動除外。有關會計政策之任何變動之詳情，載於附註3。

#### 本集團綜合財務報表之呈列貨幣變更

本公司之功能貨幣為港元（「港元」）。於上一財政年度綜合財務報表之呈列貨幣亦為港元。

自收購事項完成以來，本集團旗下大部分附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），本集團主要於中國內地經營其業務，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。本公司董事認為，

將本集團財務報表之呈列貨幣由港元改為人民幣更為恰當。因此，本集團已將編製財務報表之呈列貨幣由港元改為人民幣。因此，綜合財務報表之比較數字已由港元重列為人民幣。

就以人民幣呈列本集團之綜合財務報表而言，綜合財務狀況表之資產及負債按呈報期末之收報匯率換算為人民幣。綜合損益表及綜合全面收入表之收支項目按相關財政年度之平均匯率換算，除非匯率於年內大幅波動，在該情況下，則使用交易日期通行之匯率。股本、股份溢價及儲備按相關交易日期之匯率換算。

#### **由於涉及受共同控制實體之業務合併重列截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表**

於二零一五年四月二十四日，柴琇女士（「柴女士」，本公司當時之控股股東以及董事及董事會主席）根據饋贈契約向崔女士（為柴女士之女兒以及董事兼董事會副主席）轉讓其於美成之全部股權。有關轉讓已於同日完成，崔女士於二零一五年四月二十四日獲得本公司之控制權。

根據Frontier Power Investments Limited（「Frontier Power」，本公司全資附屬公司）、家譯及崔女士於二零一五年五月二十六日訂立之買賣協議（經日期為二零一五年七月三日之補充協議、日期為二零一五年十二月二十二日之第二份補充協議及日期為二零一六年三月三十一日之延期函件所修訂及補充），Frontier Power同意收購，而家譯同意出售家潤投資有限公司（「家潤」）全部股權，代價為4,650,000,000港元（「收購事項」）。收購事項已於二零一六年七月二十七日完成，此後本集團獲得家潤及其附屬公司（「家潤集團」）之控制權。

由於本公司及家潤於收購事項前後一直受崔女士共同控制，有關控制權並非過渡性，本集團於收購事項完成後獲得家潤集團之控制權被視為涉及受共同控制實體之業務合併，故已應用香港會計師公會頒佈之會計指引第5號—共同控制合併之合併會計法。因此，本集團綜合財務報表自本公司及家潤受崔女士共同控制之日（即二零一五年四月二十四日）起已使用合併會計法編製。因此，綜合財務報表之比較數字已重列。

從共同控制方崔女士角度，家潤集團淨資產一直使用現有賬面值綜合入賬。並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公允淨值之權益超出業務合併當時之成本之差額確認金額，惟以控制方權益之持續性為限。截至二零一六年三月三十一日止年度綜合損益表包括家潤集團於共同控制權首次確立之日（即二零一五年四月二十四日）起之業績。

### 3. 會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂本	投資實體：應用綜合之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同營運權益之會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂本	單獨財務報表之權益法
二零一二年—二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂本、香港財務報告準則第11號之修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本、香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂本及二零一二年—二零一四年週期之年度改進所載之若干修訂(與編製本集團財務報表相關者)外，該等修訂本之性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂本載有對財務報表之呈列及披露範疇內具針對性之改善。該等修訂本釐清：
- (i) 香港會計準則第1號之修訂本內之重大規定；
  - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
  - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註之順序擁有靈活性；及
  - (iv) 使用權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益之該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂本釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用之規定。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表產生任何影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第36號之修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務之一部分)而產生經濟利益之模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益之模式。因此，以收益為基準之方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限之情況以攤銷無形資產。該等修訂本將於日後應用。由於本集團並無使用以收益為基準之方法計算其非流動資產之折舊，故不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

#### 4. 經營分部資料

本集團以地區管理其業務，由業務線及地區之組合組成。本集團以與本集團最高執行管理層用於資源分配和表現評估之內部報告資料一致之方式，呈列下列三個可呈報分部。下列可呈報分部並無由合併經營分部所組成。

經營分部	業務性質	營業地區
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中國
物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	中國及香港
電信零售及管理服務	銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品以及提供(i)電信呼叫中心服務；及(ii)電信零售及管理服務	中國

之前披露為「其他」之經營分部主要指未分配總部及公司開支，有關開支已於「未分配總部及公司開支」以個別項目而非個別經營分部呈列。因此，比較數字經已重列。

管理層會分別獨立監察本集團經營分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現根據可呈報分部溢利／虧損而評估，即經調整除稅前溢利／虧損。除利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具之公允價值收益／虧損以及總部及公司開支外，經調整除稅前溢利／虧損一貫基於本集團除稅前溢利計量。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付所得稅、可供出售投資、衍生金融工具、已抵押及受限制存款、現金及現金等價物及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、應付所得稅、可換股債券負債部分、銀行及其他借貸、控股股東貸款及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。

分部業績及其他分部資料

截至二零一七年三月三十一日止年度

	物業發展及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	電信零售及 管理服务 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
外來顧客收益	<u>1,012,350</u>	<u>20,119</u>	<u>193,076</u>	<u>1,225,545</u>
分部業績	<u>210,801</u>	<u>(5,746)</u>	<u>29,739</u>	234,794
利息收入				672
融資成本				(34,172)
衍生金融工具的公允價值之變動				(25,488)
未分配總部開支				(30,037)
應佔合營企業之虧損				<u>(237)</u>
除稅前溢利				145,532
所得稅				<u>(74,739)</u>
本年度溢利				<u>70,793</u>
分部資產：				
可呈報分部資產	3,717,590	975,369	99,328	4,792,287
遞延稅項資產				64,402
預付所得稅				27,984
可供出售投資				201,131
衍生金融工具				46,549
未能分配資產				<u>482,997</u>
資產總額				<u>5,615,350</u>
分部負債				
可呈報分部負債	(2,065,316)	(7,636)	(34,014)	(2,106,966)
遞延稅項負債				(303,404)
應付所得稅				(39,307)
可換股債券之負債部分				(206,104)
未能分配負債				<u>(1,242,772)</u>
負債總額				<u>(3,898,553)</u>
其他分部資料				
資本開支*	109	803	1,026	1,938
折舊**	1,351	713	1,816	3,880

截至二零一六年三月三十一日止年度(重列)

	物業發展及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	電信零售及 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益：</b>				
外來顧客收益	405,701	16,326	202,413	624,440
<b>分部業績</b>	28,029	(6,011)	24,098	46,116
利息收入				13,244
融資成本				(88,263)
未分配總部開支				(50,483)
應佔合營企業之虧損				(29)
<b>除稅前虧損</b>				(79,415)
所得稅				(38,571)
<b>本年度虧損</b>				(117,986)
<b>分部資產：</b>				
可呈報分部資產	3,768,094	953,607	91,553	4,813,254
遞延稅項資產				63,684
預付所得稅				69,076
未能分配資產				153,058
<b>資產總額</b>				5,099,072
<b>分部負債</b>				
可呈報分部負債	(2,649,278)	(11,613)	(30,693)	(2,691,584)
遞延稅項負債				(310,544)
應付所得稅				(48,524)
未能分配負債				(1,007,491)
<b>負債總額</b>				(4,058,143)
<b>其他分部資料</b>				
資本開支*	442	1,650	2,869	4,961
折舊**	1,842	580	1,475	3,897

\* 年內，總部亦產生資本開支人民幣1,010,000元(二零一六年：人民幣75,000元)，指非流動資產添置。

\*\* 未分配總部開支包括折舊人民幣573,000元(二零一六年：人民幣378,000元)。

## 地區資料

### (a) 外來顧客收益

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
中國	<b>1,218,096</b>	622,672
香港	<b>7,449</b>	1,768
	<b><u>1,225,545</u></b>	<b><u>624,440</u></b>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

### (b) 非流動資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
中國	<b>684,366</b>	686,748
香港	<b>302,370</b>	284,358
	<b><u>986,736</u></b>	<b><u>971,106</u></b>

上文之非流動資產資料乃基於資產所在地得出，不包括可供出售投資及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶之資料

並無客戶佔本集團截至二零一七年三月三十一日止年度收益10%以上(二零一六年：本集團收益中約人民幣117,242,000元或18.8%來自電信零售及管理服務分部之單一客戶)。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益主要指年內銷售物業；銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品；電信零售及管理服務收入；電信呼叫中心服務收入；租金收入；及物業管理服務收入。

收益、其他收入及收益分析呈列如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
<b>收益</b>		
銷售物業	994,492	384,381
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	71,081	90,553
電信零售及管理服務收入	66,117	55,788
電信呼叫中心服務收入	55,878	56,072
租金收入	20,119	16,326
物業管理服務收入	17,858	21,320
	<u>1,225,545</u>	<u>624,440</u>
<b>其他收入及收益</b>		
政府津貼(附註)	27,944	15,899
利息收入	672	13,244
其他	911	1,149
	<u>29,527</u>	<u>30,292</u>

附註：截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度，為肯定本集團對中國相關地區之貢獻，本集團收到地方政府機構之政府津貼。

## 6. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
銀行貸款利息	63,638	76,954
可換股債券利息	23,596	—
其他貸款利息	1,221	5,966
應付關連公司款項利息(附註)	3,056	23,558
承兌票據利息	—	4,875
	<u>91,511</u>	<u>111,353</u>
利息開支總額	91,511	111,353
減：已資本化利息*	(57,339)	(23,090)
	<u>34,172</u>	<u>88,263</u>

附註：截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度，本集團若干附屬公司向關連公司(該等附屬公司之前非控股股東)借入按年利率20%計息之貸款。該等貸款已於完成收購事項前獲償還。

\* 該等借貸成本已按年利率介乎5.6%至6.8%(二零一六年：年利率5.6%至11%)資本化。

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列項目後：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
已銷售物業成本	713,594	290,666
已銷售貨品成本	56,561	72,648
租賃成本	23,384	23,229
折舊	4,453	4,275
服務成本	96,228	82,933
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	99,061	100,771
以權益結算購股權開支	6,215	4,730
界定供款計劃之供款	22,063	26,647
員工總費用	127,339	132,148
減：資本化到發展中物業	(6,758)	(16,999)
	<u>120,581</u>	<u>115,149</u>
核數師酬金		
本年度	2,380	920
其他服務	1,270	5,934
樓宇之經營租賃費用	10,493	9,836
匯兌差額淨額	(267)	11,219
出售物業、廠房及設備項目之收益	(431)	(789)
因收購事項產生之法律及專業費用*	<u>5,513</u>	<u>29,266</u>

\* 因收購事項產生之法律及專業費用計入綜合損益表之其他開支下。

## 8. 所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已就本集團中國附屬公司之應課稅溢利按適用所得稅稅率25%(二零一六年:25%)繳稅。其他地方之應課稅溢利乃按本集團經營所在國家現行稅率繳稅。

由於本集團估計有結轉自以往年度之未確認稅項虧損,故並無作出截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度香港利得稅撥備。

根據百慕達、英屬維爾京群島及薩摩亞之相關規則及規例,本集團附屬公司毋須繳付相關地方之所得稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值升幅(即銷售物業減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)後之所得款項)介乎30%至60%的累進稅率計算。本集團已根據相關中國稅務法律法規之規定預估並計提土地增值稅稅額。於實際以現金償付土地增值稅負債之前,土地增值稅負債最終將由稅局審核/批准。

分配中國附屬公司及合營企業未匯出之保留盈利之估計預扣稅影響約為人民幣50,025,000元(二零一六年:人民幣35,330,000元)。董事認為,目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金,並在可見將來不作分配。因此並無就此作出遞延稅項撥備。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	48,120	16,601
中國土地增值稅	34,739	27,641
香港及海外	—	—
	<b>82,859</b>	44,242
<b>遞延稅項</b>	<b>(8,120)</b>	<b>(5,671)</b>
	<b>74,739</b>	<b>38,571</b>

## 9. 股息

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

## 10. 母公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司股權持有人年內應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股加權平均數1,669,102,000股(二零一六年：1,179,836,000股)，並假設收購事項之代價股份於共同控制權首次確立之日(即二零一五年四月二十四日)發行計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司股權持有人年內應佔溢利計算，並有關溢利已予調整以反映可換股債券之利息。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目以及假設視為行使或轉換所有具反攤薄潛力普通股為普通股時無償發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算乃基於：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
<b>盈利／(虧損)</b>		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用之母公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>70,793</b>	(118,107)
利息對可換股債券負債部分之影響	<b>23,596</b>	—
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	<b>25,488</b>	—
母公司股權持有人應佔經調整溢利／(虧損)	<b>119,877</b>	(118,107)

	股份數目	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股 (重列)
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利／(虧損)所用年內已發行普通股加權平均數	<b>1,669,102</b> <sup>2</sup>	1,179,836 <sup>1</sup>
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股優先股	<b>4,220,175</b>	4,253,312
可換股債券	<b>599,331</b> <sup>3</sup>	551,168
購股權	<b>17,875</b>	— <sup>4</sup>
	<b><u>6,506,483</u></b>	<b><u>5,984,316</u></b> <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號－共同控制合併之合併會計法，已發行普通股(作為共同控制合併一部分)之計算方法為計入所有所示期間之股份加權平均數。因此，計算以上每股基本盈利所用之普通股數目為本公司(於合併後，其股份為發行在外股份)股份之加權平均總數。

<sup>2</sup> 用以計算截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本盈利之普通股數目包括於1,500,000,000股可換股優先股(就收購事項而發生)獲轉換後發行之股份加權平均總數。

<sup>3</sup> 基於經考慮可換股債券(定義見下文)後每股攤薄盈利有所增加，可換股債券對截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本盈利具反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時不予理會。因此，每股攤薄盈利乃根據年內溢利人民幣70,793,000元，以及年內已發行普通股加權平均數5,907,152,000股計算。

<sup>4</sup> 基於購股權之行使價相比本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之平均股價為價外期權，故購股權對截至二零一六年三月三十一日止年度每股基本虧損並無攤薄影響。

<sup>5</sup> 基於本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度產生虧損，且經考慮因可轉換優先股及可換股債券產生之影響後每股攤薄虧損金額有所增加，可轉換優先股及可換股債券對年內每股基本虧損具反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時不予理會。

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
應收貿易賬款	(a)	<u>51,083</u>	<u>52,383</u>
土地發展開支		372,375	314,757
應收關連公司款項	(b)	-	127,091
物業發展之按金		26,613	7,726
預售物業之按金		27,766	7,315
預付營業稅及其他稅項		34,524	66,781
其他應收款項、預付款項及按金		<u>156,580</u>	<u>142,597</u>
		<u>617,858</u>	<u>666,267</u>
		<u><u>668,941</u></u>	<u><u>718,650</u></u>

- (a) 本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，應收貿易賬款之平均信貸期為30至60天，若干客戶享有90天信貸期。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。應收貿易賬款不計利息。

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)按發票日期起計算之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
一個月內	23,739	35,532
一至兩個月	14,814	12,446
兩至三個月	2,588	1,880
三個月以上	<u>9,942</u>	<u>2,525</u>
	<u><u>51,083</u></u>	<u><u>52,383</u></u>

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額人民幣9,942,000元(二零一六年：人民幣2,525,000元)之債務。本集團並無就此作出減值。該等應收款項涉及與本集團具有良好業務往來之多名獨立客戶。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信用品質並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項逾期0-30天，惟並無減值。

- (b) 於二零一六年三月三十一日，應收關連公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。該結餘未逾期亦無減值。

## 12. 應付貿易賬款及其他應付款項

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
應付貿易賬款及應付票據	(a)	<b>74,303</b>	79,123
預提建築成本		<b>685,051</b>	417,410
應付關連公司款項	(b)	<b>134,580</b>	582,251
應付利息		<b>22,299</b>	43,742
應付合營企業款項	(b)	<b>14,000</b>	7,000
收取政府按金		<b>2,189</b>	73,185
預收管理服務費用		<b>8,290</b>	5,685
就去年購買萬升淨資產應付之代價		-	150,000
其他應付款項及應計費用		<b>260,168</b>	120,418
已收其他按金		<b>31,940</b>	12,584
		<b>1,232,820</b>	<b>1,491,398</b>

(a) 於呈報期末，應付貿易賬款及應付票據由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
一個月內	<b>19,674</b>	22,500
一至兩個月	<b>3,762</b>	5,812
兩至三個月	<b>7,653</b>	4,132
三個月以上	<b>43,214</b>	46,679
	<b>74,303</b>	<b>79,123</b>

應付貿易賬款及其他應付款項不計利息，一般信貸期為60天。

(b) 於二零一七年和二零一六年三月三十一日，應付關連公司及合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 13. 可換股債券及衍生金融工具

- (1) 於二零一六年七月二十七日，本公司發行本金總額為500,000,000港元（於發行日期相當於約人民幣430,000,000元）並於二零二一年到期之可換股債券（「二零二一年到期可換股債券」），作為收購事項之部分代價。二零二一年到期可換股債券可按初步換股價每股0.85港元（或會調整）轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股。年利率為2%，須於到期日前每半年年末支付。

換股權自二零二一年到期可換股債券發行日期起計直至到期日（即二零二一年七月二十七日）止期間隨時可予行使，惟任何轉換不會導致本公司股份之公眾持股量低於25%（或上市規則規定之任何指定百分比）。

未經本公司事先書面同意，二零二一年到期可換股債券不得轉讓。

本公司可於到期日前隨時按其本金額100%贖回二零二一年到期可換股債券（全部或部分）。

於二零一七年三月二十九日，本金額為212,500,000港元（於換股日期相當於約人民幣188,200,000元）之二零二一年到期可換股債券已按換股價每股0.85港元轉換為250,000,000股本公司股份。

年內，本公司並無提前贖回任何部分之二零二一年到期可換股債券。

- (2) 於二零一六年十二月二日，本公司向一名獨立第三方發行本金總額為40,000,000港元（於發行日期相當於約人民幣36,000,000元）並於二零一八年到期之可換股債券（「二零一八年到期可換股債券」）。二零一八年到期可換股債券可按初步換股價每股1.00港元（或會調整）轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股。年利率為8%，須於到期日或提前贖回本公司於二零一八年到期的可換股債券的日期支付。

換股權自二零一八年到期可換股債券發行日期起計直至緊隨到期日（即緊隨二零一八年到期可換股債券首次發行後兩年之日（或倘該日並非營業日，則其後之首個營業日））前之交易日止期間隨時可予行使，惟任何可換股債券之轉換，皆(a)不得致使該債券持有人（連同其聯繫人及其一致行動人士）持有或控制本公司於緊隨配發及發行轉換後相關普通股後之全部已發行股本10%或以上；(b)不會導致本公司之公眾持股量未能符合上市規則之規定；及(c)不得觸發已行使轉換權之債券持有人及其一致行動人士須履行收購守則規則26所指之強制要約責任。

二零一八年到期可換股債券可轉讓予任何人士，惟二零一八年到期可換股債券不得轉讓予本公司任何關連人士，經本公司事先批准除外。

本公司可於到期日前隨時按其未償還本金額100%贖回二零一八年到期可換股債券(全部或部分)。二零一八年到期可換股債券持有人並無有關提前贖回權。

年內，本公司並無提前贖回任何部分之二零一八年到期可換股債券。

二零二一年到期可換股債券及二零一八年到期可換股債券合稱為「可換股債券」。

本公司有關可換股債券隨附之提前贖回權被視為並非與可換股債券負債部分密切有關，故該等嵌入式特色已獨立入賬，並根據香港會計準則第39號「金融工具－確認及計量」分類為衍生金融工具。

假設可換股債券之換股權將以交換固定金額或固定數目之權益工具結算，可換股債券將根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」入賬為複合工具。於提前贖回權特色之公允價值被分開外，視作所得款項已於負債部分及權益部分之間進行分配。餘額(代表權益部分價值)計入本公司股東應佔本集團權益下的「可換股債券權益部分」。

於初步確認後，分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權特色利用二項式期權定價模型按各期末之公允價值重新計量。可換股債券負債部分其後按攤銷成本列賬。

於換股日期，可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉讓予權益。

於綜合財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	二零二一年 到期可換股 債券 人民幣千元	二零一八年 到期可換股 債券 人民幣千元	總計 人民幣千元
於初步確認後之發行日期：			
本公司提前贖回權特色之公允價值	(98,365)	(4,229)	(102,594)
可換股債券負債部分	287,851	23,578	311,429
可換股債券權益部分	240,815	16,346	257,161
	<u>430,301</u>	<u>35,695</u>	<u>465,996</u>
已發行可換股債券面值			

分類為按公允價值計量之衍生金融工具之本公司提前贖回權特色之變動如下：

	人民幣千元
於二零一六年四月一日、二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日	-
於發行後添置	102,594
衍生金融工具的公允價值之變動	(25,488)
於轉換後轉撥至權益	(32,177)
匯兌重整	1,620
	<u>1,620</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>46,549</u>

於綜合財務狀況表確認之可換股債券負債部分之變動計算如下：

	人民幣千元
於二零一六年四月一日、二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日	-
於發行後添置	311,429
應計實際利率	23,596
轉撥至應付利息之累計票面利息	(4,337)
於轉換後轉撥至權益	(133,569)
匯兌重整	8,985
	<u>8,985</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>206,104</u>

可換股債券負債部分之估算融資成本採用實際利率法按實際年利率計算。二零二一年到期可換股債券之實際利率為10.73%，而二零一八年到期可換股債券之實際利率為32.52%。

於綜合財務狀況表確認之可換股債券權益部分之變動如下：

	人民幣千元
於二零一六年四月一日、二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日	-
於發行後添置	257,161
於轉換後轉撥至權益	(105,616)
	<u>(105,616)</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>151,545</u>

於二零一七年三月三十一日，二零二一年到期可換股債券及二零一八年到期可換股債券之餘下本金額分別約為287,500,000港元（相當於人民幣255,320,000元）及40,000,000港元（相當於人民幣35,523,000元）。倘可換股債券附帶之換股權獲悉數行使，則應額外配發及發行378,235,294股普通股，佔本公司於二零一七年三月三十一日已發行股本約11.6%。

## 14. 股本

	普通股數目 千股	面值	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股0.05港元之普通股	15,600,000	780,000	684,060
已發行：			
於二零一六年三月三十一日	858,450	42,923	36,575
於二零一七年三月三十一日	3,252,650	162,633	141,047

繼本公司股東於二零一六年七月二十五日舉行之股東特別大會上通過決議案後，本公司之法定股本包括4,539,352,941股每股0.05港元之不可贖回可換股優先股。有關可換股優先股之詳情載於附註15。

有關本公司之已發行股本變動概要載列如下：

	附註	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 人民幣千元
於二零一六年三月三十一日及二零一六年及二零一五年四月一日		858,450	36,575
因收購事項發行普通股	(a)	343,000	14,759
根據一般及特別授權之股份認購	(b)	300,000	13,051
轉換可換股優先股	(c)	1,500,000	65,508
轉換可換股債券	(d)	250,000	11,101
行使購股權	(e)	1,200	53
於二零一七年三月三十一日		3,252,650	141,047

附註：

- (a) 誠如附註2所述，本集團已於二零一六年七月二十七日完成收購事項。作為收購事項之部分代價，343,000,000股本公司新普通股已按發行價每股代價股份0.85港元配發及發行予家譯（本公司控股股東全資擁有之公司）。有關發行代價股份及收購事項之詳情，載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函內。

- (b) 根據本公司分別與七名獨立第三方（「認購人」）日期為二零一六年八月五日之七份獨立股份認購協議（經日期為二零一六年八月十九日之七份補充協議所修訂及補充），170,000,000股本公司新普通股已於二零一六年九月十三日根據一般授權按認購價每股認購股份1.01港元配發及發行予認購人，總現金代價171,700,000港元（相當於約人民幣148,000,000元）。有關發行認購股份之其他詳情，載於本公司日期分別為二零一六年八月五日、二零一六年八月十一日及二零一六年八月十九日之公告。

於二零一六年十一月三日，根據本公司與認購人於二零一六年八月五日各自訂立之七份獨立認購協議，130,000,000股本公司新普通股已根據董事獲股東於二零一六年十月三十一日舉行之本公司股東特別大會上批准之特別授權按認購價每股認購股份1.00港元配發及發行予認購人，總現金代價為130,000,000港元（相當於人民幣113,100,000元）。有關發行認購股份之進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年十月十四日之通函。

- (c) 年內，合共1,500,000,000股本公司新普通股已於1,500,000,000股不可贖回可換股優先股獲轉換後配發及發行。
- (d) 於二零一七年三月二十九日，250,000,000股本公司新普通股已按本金額為212,500,000港元（相當於約人民幣188,700,000元）於二零二一年到期之可換股債券按換股價每股換股股份0.85港元獲轉換後配發及發行。
- (e) 1,200,000股本公司新普通股於本公司購股權獲行使後股份配發及發行。

## 15. 可換股優先股

於二零一六年七月二十七日，本公司按發行價每股0.85港元向家譯發行4,539,352,941股不可贖回可換股優先股（「可換股優先股」），以支付收購事項之部分代價，即總額為3,858,450,000港元。

可換股優先股之主要條款如下：

- (1) 可換股優先股不會賦予其持有人收取通告或出席本公司股東大會並於會上投票之權利，除非為將於股東大會上提呈決議案（如獲通過）將修訂或廢除可換股優先股持有人的權利或特權。

- (2) 可換股優先股持有人有權於轉換期內按可換股優先股轉換價將每股可換股優先股轉換為本公司普通股。持有人可行使轉換權，惟可換股優先股之任何轉換不得導致(i)可換股優先股之轉換股份按低於其於轉換日期之面值之價格發行；或(ii)倘緊隨有關轉換後，公眾持股量少於25% (或上市規則規定之任何指定百分比)。於可換股優先股之換股權獲行使而配發及發行之本公司普通股，應在各方面各自及與配發及發行日期已發行之本公司普通股享有同等權利。
- (3) 可換股優先股是不可由本公司或可換股優先股持有人兌換。
- (4) 可換股優先股可按照可換股優先股條款所述之條件及根據本公司細則所載之條文予轉讓。
- (5) 可換股優先股賦予可換股優先股持有人，於本公司清盤、結業或解散退還資本時，享有就本公司普通股獲退還任何資產之優先權，並同等地享有獲退還相等於可換股優先股面值總額之金額另加所有相關之累計及未付股息，惟倘本公司之可供分派資產不足以悉數支付予可換股優先股持有人，則本公司須按比例就可換股優先股作出支付。可換股優先股不會賦予可換股優先股持有人任何進一步或其他權利，以於本公司清盤、結業或解散時參與本公司之資產。

待符合所有適用法律及本公司組織章程細則後，每股可換股優先股將賦予其持有人權利獲得應計及累計固定股息，股息自可換股優先股發行日期起按年度基準累計，金額為每股已發行可換股優先股面值0.05港元之0.2%，優先於本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，並於每年年末支付。可換股優先股持有人已無條件及不可撤回地豁免收取有關優先股息。

經考慮下列因素後，可換股優先股於本集團之綜合財務報表中分類為權益工具：

- (a) 可換股優先股持有人已無條件及不可撤回地豁免收取優先分派之權利，因此，本集團並無交付因發行可換股優先股產生之現金或其他金融資產之合約責任。故此，可換股優先股並無負債部分。
- (b) 可換股優先股之轉換選擇將以交換固定數目之權益工具結算。

截至二零一七年三月三十一日止年度，1,500,000,000股可換股優先股已轉換為本公司普通股。

倘可換股優先股附帶之換股權獲悉數行使，則應額外配發及發行3,039,352,941股普通股，佔本公司於二零一七年三月三十一日已發行股本約93.4%。

## 16. 報告期後事項

- (a) 於二零一七年四月二十七日，根據本公司與各認購人於二零一七年一月九日（經日期為二零一七年三月十日之六份補充協議修訂及補充）訂立之六份獨立認購協議，338,351,000股本公司新普通股已根據本公司董事獲股東於二零一七年四月六日舉行之本公司股東特別大會上批准之特別授權按認購價每股認購股份1.20港元配發及發行予六名認購人，總現金代價為406,021,200港元。於二零一七年四月二十七日，另一位認購人與本公司訂立終止契約，並終止認購股份，而該認購事項並無進行。有關配發及發行認購股份之進一步詳情，載於本公司日期為二零一七年一月九日、二零一七年三月十日、二零一七年四月六日和二零一七年四月二十七日之公告以及本公司日期為二零一七年三月二十日之通函。
- (b) 於二零一七年五月二十六日，家譯將600,000,000股可轉換優先股轉換為本公司600,000,000普通股。
- (c) 於二零一七年五月，本集團完成收購吉林省中業商務信息諮詢有限公司和吉林豐潤商務信息諮詢有限公司（合稱「目標公司」）。目標公司之主要資產為於一家附屬公司之投資，該附屬公司於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務，與本集團之小微融資發展策略相符。總代價人民幣505,900,000元已獲償付。有關收購事項之進一步詳情，載於本公司日期為二零一七年三月二十八日之公告。
- (d) 於二零一七年六月七日，董事會議決授權本集團管理層物色並與潛在買家洽談以出售組成本集團電信業務（定義見下文）的成員公司之權益。電訊業務包括銷售耳機、移動電話及電信設備、電信呼叫中心服務、電信零售及管理服務，乃歸納於「電信零售及管理服務」分部。由於本集團附屬公司上海潤迅君斯通信科技有限公司將不大可能獲中國信息產業部頒發的全國呼叫中心業務經營許可證，其將不符合參與日後呼叫中心業務招標之資格。鑒於上述情況，及考慮到本集團的所有電信零售及管理服務分部的業務（包括電信呼叫中心服務）（「電訊業務」）由同一個管理層團隊營運，而且是互相依賴的，以及於呼叫中心業務終止後電信業務中每個業務之間的協同效應會減弱，故本集團管理層最近正討論若干策略方案以（其中包括）終止整個電信業務。預期建議出售將於未來12個月內完成。電信零售及管理服務將不再載入日後財務報表之經營分部資料內。有關進一步詳情，載於本公司日期分別為二零一七年五月五日及二零一七年六月七日之公告。

## 17. 比較金額

由於財務報表使用合併會計法之共同控制合併、本集團之呈列貨幣變更（附註2）及分部報告變動（附註4），於編製財務資料時若干比較金額經已重列。

## 管理層討論與分析

### 業績及業務回顧

於二零一六年七月二十七日，本公司完成收購家潤投資有限公司（「家潤」）及其附屬公司（「家潤集團」）全部股權，該公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及提供物業管理服務，代價為4,650,000,000港元（「家潤收購事項」）。有關進一步詳情載於本公告「家潤收購事項」一節。

家潤收購事項旨在加強本集團地產業務的發展及與其現有業務發揮協同效益，並使本集團能夠加快其所建平台的物業發展，擴大在吉林省的物業發展及管理業務以擴大其市場份額，使其可以利用更好的優勢抓緊市場上的增長商機，並適時將其業務拓展至中國其他省份及城市。

自從本集團於二零一六年九月二十二日由 Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司易名為 Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司後，本集團於年內更能全面地實施其業務多元化之策略。然而，由於電信零售及管理服務分部之呼叫中心業務不大可能獲得參與日後招標過程所需之相關全國性經營許可證，於二零一七年六月七日，董事會議決授權本集團管理層物色並與潛在買家洽談出售組成本集團電信零售及管理服務業務的成員公司之權益。

## 業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之整體收益約為人民幣1,225,500,000元（二零一六年：人民幣624,400,000元），按年增長96.3%。毛利為人民幣335,800,000元（二零一六年：人民幣155,000,000元）。除稅後純利為人民幣70,800,000元（二零一六年：除稅後虧損淨額為人民幣118,000,000元）。

### 物業發展及管理

- 廣澤·瀾香
- 廣澤·紫晶城
- 廣澤紅府
- 廣澤蘭亭
- 萬升·前城國際
- 廣澤國際購物中心－住宅
- 長白山廣澤果松小鎮國際度假村

### 物業投資

- 企業廣場－香港辦公室物業
- 廣澤國際購物中心

## 物業發展

### 合約銷售

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團進行廣澤紅府項目二期預售，有關項目主要為吉林省延吉市的住宅物業項目。另外，本集團專注銷售位於吉林省吉林市的廣澤•瀾香項目的高檔別墅及公寓。本集團於二零一六年一月收購的萬升•前城國際，項目二期已開始第一階段預售。

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之合約銷售總額之分析載列如下：

城市	項目名稱	項目類別	合約可銷售建築面積 (「建築面積」)		合約銷售		合約平均售價 (「平均售價」)
			平方米	%	人民幣千元	%	人民幣／ 平方米
吉林	廣澤•瀾香	—住宅	9,742.3	6.7	104,714.0	13.5	10,748.4
	廣澤•紫晶城	—住宅	4,384.5	3.0	20,310.4	2.6	4,632.4
	萬升•前城國際	—住宅	5,081.4	3.5	20,499.4	2.7	4,034.2
延吉	廣澤紅府	—住宅	94,582.8	64.6	467,062.6	60.4	4,938.1
		—商業	261.1	0.2	2,546.2	0.3	9,751.8
白山	廣澤國際購物中心	—住宅	6,036.8	4.1	22,746.6	2.9	3,768.0
		—商業	1,244.5	0.8	21,379.0	2.8	17,178.8
	廣澤蘭亭	—住宅	<u>25,166.8</u>	17.2	<u>114,582.7</u>	14.8	<u>4,552.9</u>
			<u>146,500.2</u>		<u>773,840.9</u>		<u>5,282.2</u>

### 截至二零一七年三月三十一日止年度已竣工、交付物業及已確認物業銷售

截至二零一七年三月三十一日止年度，吉林市、白山市及延吉市之物業項目之物業銷售(不包括泊車位)收益為人民幣983,500,000元，已確認建築面積約為147,810平方米，而截至二零一六年三月三十一日止年度，有關收益則為人民幣364,900,000元，已確認建築面積約為68,927平方米。銷售收益上升169.5%及已確認建築面積上升114.4%乃由於截至二零一七年三月三十一日止年度廣澤•瀾香及廣澤紅府一期竣工及交付，而截至二零一六年三月三十一日止年度並無已竣工之物業項目所致。截至二零一六年三月三十一日止年度之物業銷售與廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心之物業項目餘下單位之銷售有關。

截至二零一七年三月三十一日止年度，就銷售101個泊車位而言，本集團交付並確認泊車位銷售收益約人民幣11,600,000元(二零一六年：就銷售144個泊車位而言，為人民幣19,500,000元)。

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度已竣工項目及已確認物業銷售之詳情載列如下：

城市	項目名稱	項目類別	已竣工物業	已交付	已交付 銷售(總額)	已交付 平均售價 人民幣/ 平方米
			可銷售 建築面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米		
吉林	廣澤•瀾香	-住宅	93,610	63,861	608,298	9,525
	廣澤•紫晶城	-住宅	-	11,965	51,976	4,344
		-商業	-	7,128	69,328	9,726
白山	廣澤國際購物中心	-住宅	-	5,878	21,323	3,628
		-商業	-	55	784	14,255
延吉	廣澤紅府一期	-住宅	61,778	55,975	248,731	4,444
		-商業	8,683	2,948	33,028	11,204
				<u>147,810</u>	1,033,468	<u>6,992</u>
	銷售泊車位				11,594	
	減：銷售稅				<u>(50,570)</u>	
	銷售物業				<u>994,492</u>	

### 發展中項目及持作發展項目

於二零一七年三月三十一日，本集團共有四個項目，分別處於不同發展階段，包括估計建築面積約為817,948平方米之發展中項目及估計建築面積約為292,094平方米之持作未來發展項目。

由於本集團專注文化旅遊之物業發展，本集團之發展中項目當中，本集團位於白山市撫松縣東崗鎮果松小鎮之高檔度假式綜合發展項目工程—長白山廣澤果松小鎮國際度假村，將成為本集團於未來數年之主要項目。項目將屬度假式項目，並帶有中國東北地區的文化特色。為與長白山鄰近地區的住宅、商業、酒店及旅館物業、溫泉中心及自然景觀相輔相成，度假項目將設有商業街和各種文娛設施。按計劃，長白山廣澤果松小鎮國際度假村將為所有旅客提供一系列活動。於二零一七年三月三十一日，項目如期進展。

城市	項目名稱	項目類別	估計建築面積 平方米
發展中項目			
吉林	萬升•前城國際	—住宅	27,057
延吉	廣澤紅府	—住宅(二期)	122,509
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村#	—住宅/商業(包括酒店)	539,646
	廣澤蘭亭一期	—住宅	<u>128,736</u>
小計			<u>817,948</u>

城市	項目名稱	項目類別	估計建築面積 平方米
<b>持作發展項目</b>			
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村#	—住宅／商業(包括酒店)	207,761
	廣澤蘭亭一二期	—住宅	84,333
小計			292,094
總計			1,110,042

# 由於本集團計劃興建高端低密度旅遊度假村，按當地市規劃管理局發出之建設工程規劃許可證所述之地積比率，長白山廣澤果松小鎮國際度假村的估計建築面積由1,111,458平方米減少至747,407平方米。

於二零一七年三月三十一日後，本集團成功從公開招標中收購一塊位於中國吉林省延吉市的地塊之土地使用權，總佔地面積48,591平方米。

### 物業投資

於二零一七年三月三十一日，本集團持有兩項投資物業，一項位於香港九龍灣之辦公室物業及泊車位，另一項位於中國白山市之購物中心若干單位。

	物業地點	可出租面積總額	截至三月三十一日止年度	
			二零一七年 出租率	二零一六年 出租率
企業廣場	香港九龍灣	40,505平方呎	89.9%	23.2%
廣澤國際購物中心	中國白山市	68,433平方米	78%	62.2%

於二零一七年三月三十一日後，本集團租出位於香港九龍灣企業廣場之全部單位。至於廣澤國際購物中心，本集團現正調整購物中心之租戶組合以提升人流，藉以改善購物中心之出租率。

## 電信零售及管理服務

呈報年內，本集團繼續整合及優化其電信零售及管理服務，該分部收益為人民幣193,100,000元(二零一六年：人民幣202,400,000元)。毛利為人民幣60,900,000元(二零一六年：人民幣61,000,000元)，而毛利率為31.5%(二零一六年：30.1%)。除稅後純利淨額約為人民幣22,100,000元(二零一六年：人民幣23,100,000元)，業績穩定主要是由於電信行業經歷多年持續快速增長後市場經已飽和所致。

## 展望

### 文化旅遊

鑒於當前國內地產行業現狀以及「全域旅遊」概念的提出，文化旅遊及健康醫療和養老逐漸成為新的發展趨勢和方向。為更好推進業務發展，集團制定了更加清晰的長遠戰略發展目標，確立了「一主兩輔」的發展模式，即以文化旅遊及康養產業作為「一主」，地產物業投資、運營管理及金融業服務產業作為「兩輔」，藉此進行產業調整和升級轉型。

展望未來，本集團將乘著國內地產業務的蓬勃發展及政府大力推動文化旅遊及健康產業的趨勢，圍繞山、水旅遊，打造從南到北的廣澤特色旅遊產業帶。通過靈活多樣的經營模式實現旅遊及相關房地產項目持續穩定的收入和增長。

於二零一七年三月三十一日，本集團與長春歐亞神龍灣旅遊有限責任公司(「神龍灣旅遊」)及江西聖水堂文化旅遊發展有限公司(「江西聖水堂」)訂立不具法律約束力之諒解備忘錄(合稱「諒解備忘錄」)，據此，本集團擬以現金方式對神龍灣旅遊注資人民幣200,000,000元，並與江西聖水堂及其他潛在合資企業合夥人成立一家合資企業公司。於本公告日期，盡職審查工作及可行性研究仍在進行中。有關諒解備忘錄之詳情載於本公司日期為二零一七年三月三十一日之該等公告內。

## 物業發展

自本集團於二零一六年七月二十七日完成收購家潤投資有限公司及其附屬公司全部股權後，本集團不斷進行自身業務的結構調整，持續做好吉林省內區域深耕和市場拓展；同時，還將在國內長三角及珠三角等一、二線城市進行地產項目對接與開拓，實現地產項目的全國佈局和品牌全國化。

通過掛牌出讓成功收購位於吉林省延吉市一幅地塊（「該地塊」）的土地使用權，總地盤面積約為48,591平方米，容積率約為2.25。該地塊主要用於開發住宅和商業物業。該地塊其他資料載於本公司日期為二零一七年五月十六日之該等公告內。

## 金融服務

另一方面，於二零一七年，吉林省高度重視民營經濟和小微融資服務工作，包括不斷創新融資方式，優化融資結構，著力破解小微企業難以融資及高成本融資之問題，小微金融服務水平穩步提升。此外，預計中國政府宣佈小微融資領域將有助加快民營經濟發展。透過建立更多小微融資企業，將有助建立金融、政府及民營商界之間的「支持」關係。鑒於上文所述，本集團亦尋求機會將業務發展及拓展小微融資領域，藉此與本集團現有物業發展業務發揮潛在協同效益，同時為本集團股東及持份者帶來更多價值。

於二零一七年三月二十八日，本集團於相關公開掛牌程序中成功中標，並與吉林省中業商務信息諮詢有限公司及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司（合稱「目標公司」）之股東訂立公開掛牌股權轉讓協議。目標公司之主要資產為於一家附屬公司之投資，該附屬公司主要在中國從事提供擔保服務業務，與本集團之小微融資發展策略相符。有關收購事項之詳情載於本公司日期分別為二零一七年一月九日及二零一七年三月二十八日之公告內。此收購事項已於二零一七年五月完成，總現金代價人民幣505,900,000元已由本集團內部資源及股權融資撥付。

## 電信零售及管理服務

如日期為二零一七年五月七日的公告所述，鑒於本集團附屬公司上海潤迅君斯通信科技有限公司為外資股東最終及全資擁有的公司，其能獲得全國呼叫中心業務經營許可證的可能性較少。因此，在欠缺全國呼叫中心業務經營許可證的情況下，本集團將不符合參與國家電信營運商將進行招標的資格而並因此於二零一七年六月終止經營呼叫中心業務。本公司管理層於二零一七年六月七日已獲董事會授權物色並與潛在買家磋商以出售組成本集團電信零售及管理業務（包括呼叫中心業務）的成員公司之權益，以便實現電信零售及管理業務的利潤，並集中資源和力量致力於文旅康養、物業發展和金融服務，為股東繼續帶來可持續的長遠價值。

整體而言，本集團將緊緊圍繞「一主兩輔」戰略發展思想，以文化旅遊健康產業為核心，繼續把握吉林省房地產發展契機，充分利用金融服務平台，適時向當地市場推出優質、創新及具競爭力的項目，把握文化旅遊、健康產業的增長機遇，在境內外遊客上升及地方經濟發展的驅動下，繼續採取多元化的物業開發策略，保持均衡的物業組合，提升本集團旅遊及地產業務的品牌知名度與認可度，為日後實現持續增長打下良好的基礎。同時全國性拓展及物色具高增長潛力的商機，將旅遊、物業發展管理及金融服務業務等範圍拓展至其他省市，以提高項目之價值和實現資產多元化。本集團將繼續精益求精，務求實現「一主兩輔」三大業務齊步發展。

## 財務回顧

於二零一六年七月二十七日完成家潤收購事項後，本集團經注入家潤集團持有的物業發展業務後擴大。本公司的綜合財務報表已將家潤集團自二零一五年四月二十四日起的財務表現及財務狀況按合併會計法追溯入賬，原因是本公司及家潤均受執行董事兼本公司控股股東崔薪瞳女士（「崔女士」）共同控制。

此外，鑒於上述家潤收購事項，由於本集團旗下大部分附屬公司於中國經營業務，並採用人民幣作為其功能貨幣，綜合財務報表之呈列貨幣已由港元改為人民幣。上年度之比較數字亦已重列。

本集團於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日之未經審核資產淨值應分別為人民幣1,507,400,000元及人民幣1,040,900,000元，而截至二零一六年九月三十日止六個月之中期財務報告所披露分別為人民幣1,620,800,000元及人民幣1,154,300,000元。不同之處主要是由於用於轉撥至過往年度已銷售物業成本之若干項目之單位開發成本之差額所致。

年內，於完成家潤收購事項後，本集團進一步鞏固其兩項核心業務，即物業發展及管理；以及物業投資。

### 損益表各項目之主要變動

#### 收益

截至二零一七年三月三十一日止年度，物業銷售成為本集團之主要收入來源，佔本集團總收益81.1%（二零一六年：61.6%）。本集團之收益分析如下：

	截至二零一七年		截至二零一六年	
	三月三十一日止年度	%	三月三十一日止年度	%
	人民幣千元		人民幣千元	
銷售物業	994,492	81.1	384,381	61.6
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	71,081	5.8	90,553	14.5
電話零售及管理服務收入	66,117	5.4	55,788	8.9
電信呼叫中心服務收入	55,878	4.6	56,072	9.0
租金收入	20,119	1.6	16,326	2.6
物業管理服務收入	17,858	1.5	21,320	3.4
	<u>1,225,545</u>	<u>100.0</u>	<u>624,440</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益由截至二零一六年三月三十一日止年度的人民幣624,400,000元增加至截至二零一七年三月三十一日止年度的人民幣1,225,500,000元，增幅96.3%，主要是由於物業銷售上升人民幣610,100,000元所致。截至二零一七年三月三十一日止年度，物業銷售增加是由於廣澤•瀾香及廣澤紅府一期之本集團兩個住宅項目竣工及交付人民幣848,100,000元所致。截至二零一六年三月三十一日止年度，已確認物業銷售人民幣384,400,000元主要與廣澤•紫晶城一期及二期以及廣澤國際購物中心餘下單位之確認的銷售有關。

### **毛利及毛利率**

本集團的整體毛利由截至二零一六年三月三十一日止年度人民幣155,000,000元增至截至二零一七年三月三十一日止年度人民幣335,800,000元，而毛利率由截至二零一六年三月三十一日止年度24.8%增加至截至二零一七年三月三十一日止年度27.4%，主要是由於毛利率較高之廣澤•瀾香之已確認銷售所致。

### **其他收入及收益**

本集團的其他收入及收益由截至二零一六年三月三十一日止年度的人民幣30,300,000元減少至截至二零一七年三月三十一日止年度的人民幣29,500,000元。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團獲得政府補貼人民幣27,900,000元（二零一六年：人民幣15,900,000元）。兩個年度之政府補貼與就白山市基建發展的貢獻所收取的財務補貼有關。

### **銷售及分銷成本**

銷售及分銷成本由截至二零一六年三月三十一日止年度的人民幣54,800,000元減少人民幣5,600,000元至截至二零一七年三月三十一日止年度的人民幣49,200,000元，主要是由於銷售廣澤國際購物中心的廣告活動縮減導致廣告開支減少所致。

### **行政開支**

行政開支由截至二零一六年三月三十一日止年度的人民幣107,000,000元減少人民幣9,700,000元至截至二零一七年三月三十一日止年度的人民幣97,300,000元，主要是由於(i)自二零一六年一月起實施以表現為主的薪金架構，導致物業發展業務的員工成本減少人民幣3,800,000元；及(ii)截至二零一六年三月三十一日止年度就香港投資物業之維修及保養費用人民幣3,000,000元。

### **其他開支**

截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度之其他開支主要為收購事項產生之法律及專業費用。

## **融資成本**

融資成本由截至二零一六年三月三十一日止年度的人民幣88,300,000元減少人民幣54,100,000元至截至二零一七年三月三十一日止年度的人民幣34,200,000元，主要是由於(i)符合資本化之利息開支持續上升；及(ii)因償還貸款產生之平均銀行貸款結餘減少所致。

## **衍生金融工具的公允價值之變動**

衍生金融工具是本公司於收購事項和其他募集基金活動所發行之可換股債券附帶的早期贖回權。衍生金融工具的公允價值是由一所獨立評估師評估的。衍生金融工具的公允價值之變動主要是由於本公司於呈報日的股價比於發行日的有所增加，導致衍生金融工具的公允價值減少。

## **所得稅**

本集團的即期所得稅包括中國企業所得稅（「企業所得稅」）及中國土地增值稅（「土地增值稅」）。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團的所得稅為人民幣74,700,000元，較截至二零一六年三月三十一日止年度增加人民幣36,100,000元或93.5%。有關增加主要是由於廣澤·瀾香及廣澤紅府一期落成後交付單位作出企業所得稅及土地增值稅撥備所致。

## **財務狀況表之主要變動**

### **投資物業**

於二零一七年三月三十一日，本集團的投資物業為位於香港九龍灣的辦公室及位於吉林省白山市的購物中心若干單位。該等投資物業按公允價值列賬，並由獨立專業測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。相比二零一六年三月三十一日，該等投資物業的公允價值並無變動。

### **可供出售投資**

於二零一六年十二月三十日，本集團認購吉林九台農村商業銀行股份有限公司（「吉林九台銀行」）股份。吉林九台銀行為一家總部設於中國吉林省長春市之股份制商業銀行，其H股在香港聯合交易所有限公司主板上市。於二零一七年三月三十一日，所認購股份之公允價值為人民幣201,100,000元。投資公允價值正面改變人民幣24,000,000元於綜合全面收入表中確認。

### 發展中物業及持作出售已落成物業

本集團的發展中物業及持作出售已落成物業均位於吉林省。發展中物業及持作出售已落成物業由於二零一六年三月三十一日的人民幣3,131,900,000元減少至於二零一七年三月三十一日的人民幣3,118,500,000元，主要是由於截至二零一七年三月三十一日止年度廣澤•瀾香及廣澤紅府一期竣工及交付時將發展成本轉成銷售成本，惟因長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府二期的發展工作而被部分抵銷。

### 應收貿易賬款及其他應收款項

	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
應收第三方之貿易賬款	<u>51,083</u>	<u>52,383</u>
其他應收款項		
— 土地發展開支	372,375	314,757
— 應收關連公司款項	—	127,091
— 物業發展之訂金	26,613	7,726
— 預售物業之訂金	27,766	7,315
— 預付營業稅及其他稅項	34,524	66,781
— 其他應收款項、預付款項及按金	<u>156,580</u>	<u>142,597</u>
	<u>617,858</u>	<u>666,267</u>
	<u>668,941</u>	<u>718,650</u>

本集團若干附屬公司作出的土地發展開支指就不同地皮的土地發展工程向地方政府墊支的款項。董事預計，該等地皮將於二零一七年透過招拍掛方式進行收購。

於二零一六年三月三十一日，應收關連公司款項與物業發展分部有關。於完成收購事項後，該等結餘已獲償付。

於二零一七年三月三十一日之其他應收款項、預付款及按金當中，收購吉林省中業商務信息諮詢有限公司和吉林豐潤商務信息諮詢有限公司之代價之預付款為人民幣45,000,000元。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零一七年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物的賬面值約為人民幣417,800,000元(二零一六年：約人民幣85,000,000元)，較於二零一六年三月三十一日增加約391.5%。增長主要是由於尚未動用股份認購若干所得款項及控股股東貸款所致。

### 債項及負債比率

於二零一七年三月三十一日，本集團的銀行及其他借貸付款減少人民幣21,100,000元至人民幣967,800,000元如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
分析：		
須於下列期間償還及支付之銀行貸款及信託收據貸款：		
一年內或按要求時	383,542	522,586
第二年	268,342	46,694
第三至第五年(包括首尾兩年)	202,628	95,099
	<u>854,512</u>	<u>664,379</u>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	113,235	154,470
第二年	-	120,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	-	50,000
	<u>113,235</u>	<u>324,470</u>
	<u><u>967,747</u></u>	<u><u>988,849</u></u>

本集團之資本負債比率計算如下：

	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)
控股股東貸款	264,824	1,668
銀行貸款及其他借貸	967,747	988,849
應付貿易賬款及其他應付款項	1,232,820	1,491,398
減少：現金及現金等價物	(417,766)	(84,998)
有抵押及受限制存款	(46,598)	(30,300)
債務淨額	2,001,027	2,366,617
可換股債券負債部分	206,104	—
權益	1,716,797	1,040,929
經調整資本	1,922,901	1,040,929
資本及債務淨額	3,923,928	3,407,546
資本負債比率	51%	69%

本集團資本負債比率由二零一六年三月三十一日之69%減少至二零一七年三月三十一日之51%主要是由於透過股份認購及可換股債券認購導致年內權益增加所致。

### 本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得經營現金流入淨額為人民幣122,000,000元(二零一六年：人民幣368,000,000元)。錄得現金流入主要是由於預售物業所得款項(經扣除持續發展物業項目之付款後)的增加所致。對於投資活動，本集團錄得現金流出人民幣330,000,000元(二零一六年：流入人民幣297,000,000元)。錄得現金流出主要是由於購買可供出售投資所致。

### 發展開支之承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團之發展中物業承擔為人民幣806,000,000元(二零一六年：人民幣900,600,000元)。發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。於二零一七年三月三十一日，本集團亦有未動用銀行融資人民幣217,000,000元(二零一六年：人民幣209,000,000元)。

## 主要風險及不明朗因素

可能引致本集團財務狀況或業績與預期或過往業績出現重大偏差之主要風險及不明朗因素載述下文。

### 有關物業發展及管理業務之風險

本集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔本集團於二零一七年三月三十一日總資產之88.5%。本集團承受與中國全國性及地區性物業市場相關之風險。本集團於中國之物業發展及管理業務亦可能因政策改變、利率改變、供求失衡及整體經濟狀況而承受風險，或對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

本集團正物色中國其他地區及海外地區之項目以分散風險。

### 有關物業投資業務之風險

租金及出租率取決於多項因素，包括但不限於當前供求情況、經濟狀況及物業質素。並不保證本集團將能夠於短期內覓得新租戶或以當前市值租金獲得新租約或重續現有租約。

如有需要，本集團有其他離場選擇將物業套現。

### 財務風險

根據政策，本集團持續管理與其業務及融資活動直接有關之市場風險，且並不從事任何投機性衍生工具貿易活動。所有財務風險管理活動乃根據本集團之政策及指引進行，並於有需要時進行檢討。

### 貨幣風險

於二零一七年三月三十一日，本集團面對以港元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零一七年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約41.5%以港元計值，而本集團借貸總額中約28.9%以港元計值，另外71.1%則以人民幣計值。本集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。

本集團將繼續監察利率走勢變化以及觸發人民幣兌港元匯率出現較大波動之潛在因素，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以減輕因本集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

### 利率風險

於二零一七年三月三十一日，本集團借貸總額之2%乃免息，33%乃按固定年利率1.55%至6.65%計息，而本集團借貸總額之65%乃按浮動利率介乎3.22%至3.67%計息。本集團並無訂立任何金融工具以對沖利率風險。

### 信貸風險

本集團現時給予其客戶30至60日之平均信貸期，若干客戶享有90天之信貸期。本集團之應收賬款周轉日數為70日（二零一六年：58日），處於本集團之信貸期內。周轉日數增加是由於截至二零一七年三月三十一日止年度信貸期較長之客戶之服務收入增加所致。本集團已實施嚴謹的監控程序以處理逾期債務及盡量減低應收貿易賬款之信貸風險。

### 流動資金風險

本集團之政策為定期監察其流動資金需求及其遵守借貸契諾之情況，以確保維持充足現金儲備以及獲主要金融機構提供足夠的承諾融資額度，以應付其短期及長期之流動資金需求。

### 家潤收購事項

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited（本公司之全資附屬公司）（「買方」）與家譯（「賣方」）及崔女士（本公司之控股股東及本公司執行董事兼董事會主席柴琇女士之女兒）訂立買賣協議（經日期為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日之補充協議及日期為二零一六年三月三十一日之延期函件所補充），據此，買方同意收購及賣方同意出售家潤全部已發行股本，作價為4,650,000,000港元，並須按下列方式支付部分作價：(i)本公司配發及發行新股份；(ii)本公司配發及發行可換股優先股；及(iii)本公司發行可換股債券。家潤集團主要於中國從事住宅、商用及旅遊物業發展、銷售及租賃以及物業管理。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，家潤收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購事項。家潤收購事項已於二零一六年七月二十五日獲本公司股東批准，並於二零一六年七月二十七日完成。

有關家潤收購事項之詳情載於本公司日期分別為二零一五年三月十九日、二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日、二零一五年十月十六日、二零一五年十二月二十二日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一六年七月二十七日之公告以及日期為二零一六年六月三十日之通函內。

### 所持重大投資

除本公告其他地方所披露者外，於二零一七年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

### 可換股債券、股本及可換股優先股

有關可換股債券、股本及可換股優先股之變動詳情載分別於綜合財務報表附註13、14及15。

### 或然負債

除本公告其他地方所披露者外，本集團有以下或然負債：

本集團已為本集團的附屬公司發展的物業單位若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一七年三月三十一日，就物業單位的買家獲授的貸款向銀行提供的擔保金額為人民幣971,000,000元（二零一六年三月三十一日：人民幣676,100,000元）。有關擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；或(ii)物業買家支付按揭貸款。

根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保為期由按揭授出日期起計。年內，本集團並無因任何此等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極微，因此，按公允價值計量之財務擔保不大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未支付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保作出任何撥備。

## 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	301,138	283,628
發展中物業及持作出售已落成物業	967,873	1,421,699
已抵押存款	18,859	18,800
可供出售投資	201,131	—

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團共聘請1,248名（二零一六年三月三十一日：1,293名）全職僱員。由於收購家潤集團，於二零一六年三月三十一日之全職員工人數由1,009人重列為1,293人。截至二零一七年三月三十一日止年度，僱員成本總額（包括董事酬金）約為人民幣127,300,000元（二零一六年三月三十一日：人民幣132,100,000元）。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛鉤。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則

按董事會之意見，本公司於年內已應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則，並已遵守有關適用守則條文。

## 審閱全年業績

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績已獲本公司審核委員會審閱。本公司之核數師安永會計師事務所同意此份初步公告所載本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此本公司核數師不對初步公告發出任何核證。

承董事會命

**Ground International Development Limited**

廣澤國際發展有限公司

主席

柴琬

香港，二零一七年六月七日

於本公告日期，本公司執行董事為柴琬女士、崔薪瞳女士、王廣會先生及黃炳興先生；及獨立非執行董事為陳育棠先生、梅建平先生及項強先生。