



**GROUND  
INTERNATIONAL**  
**广泽国际**

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

年報 2016/17

# 目 錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席報告
8	管理層討論與分析
32	董事及高級管理層履歷資料
38	董事會報告
50	企業管治報告
62	環境、社會及管治報告
73	獨立核數師報告
78	綜合損益表
79	綜合全面收入表
80	綜合財務狀況表
82	綜合權益變動表
84	綜合現金流量表
86	綜合財務報表附註
208	主要物業表
212	五年財務概要

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

柴琇 (主席)

崔薪瞳 (副主席)

(於二零一六年九月十四日獲委任)

王廣會 (行政總裁)

(於二零一六年九月十四日獲委任為行政總裁)

黃炳興

#### 獨立非執行董事

陳育棠

梅建平

項強 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東 (於二零一六年八月二十五日辭任)

### 董事委員會

#### 審核委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

項強 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東 (於二零一六年八月二十五日辭任)

#### 薪酬委員會

陳育棠 (主席)

柴琇

梅建平

項強 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東 (於二零一六年八月二十五日辭任)

#### 提名委員會

梅建平 (主席)

柴琇

陳育棠

### 公司秘書

伍文傑

### 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

13樓1305室

電話：(852) 2209 2888

傳真：(852) 2209 2988

網址：<http://www.ground-international.com>

### 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

卓佳雅柏勤有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

### 法律顧問

李智聰律師事務所

### 核數師

安永會計師事務所

香港執業會計師

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

興業銀行股份有限公司

### 股份代號

989

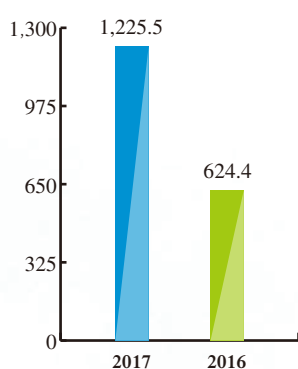
## 財務摘要

## 比率摘要

	二零一七年	二零一六年 (重列)
<b>盈利能力財務比率</b>		
毛利率(%)	27%	25%
<b>資產管理比率</b>		
應收賬款周轉比率(日)	70	58
存貨周轉比率(日)	213	136
<b>流動資金財務比率</b>		
營運資金比率(倍)	1.50	1.18
速動比率(倍)	0.40	0.26
<b>債務管理比率</b>		
資本負債比率(%)	51%	69%
利息覆蓋比率(倍)	5.26	(0.10)

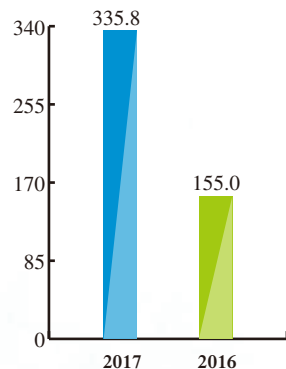
## 收益

人民幣百萬元



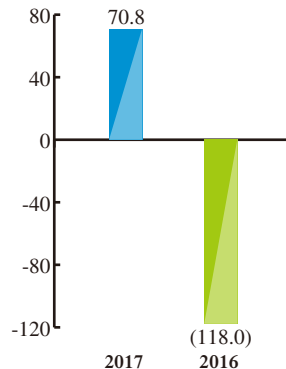
## 毛利

人民幣百萬元



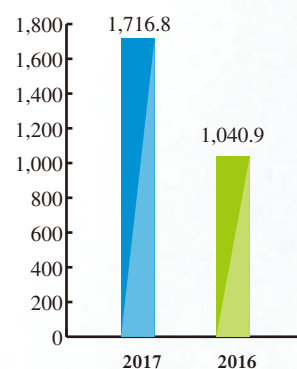
## 年度溢利(虧損)

人民幣百萬元



## 淨資產

人民幣百萬元





# 主席報告

本人謹代表 Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司（「廣澤國際」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈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的全年業績報告。

本集團於二零一六年七月二十七日完成非常重大收購事項，並於同年九月二十二日由廣澤地產有限公司正式易名為廣澤國際發展有限公司。在本集團的物業發展及管理、物業投資和電信零售及管理服務三項業務基礎上，集團開啟業務全面轉型升級和調整之路；通過全體員工的不懈努力，集團年度實現整體收益人民幣12.26億元，較上年度增長96.3%，實現毛利為人民幣3.36億元，較上年度增長131%，實現轉虧為盈而淨利潤達到人民幣7,079.3萬元。

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」，地產物業開發和運營管理，以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。

在國家旅遊、地產等相關政策調整及中國旅遊消費全面升級之際，本集團目前戰略發展的文旅地標項目—長白山廣澤果松小鎮國際度假村冠名為「廣澤·長白山烏拉小鎮」正緊隨國家相關產業政策；對該旅遊專案的整體定位和規劃發展進行了升級調整，使之成為一個更具發展潛力並能帶來持續經濟效益的項目。

經過多番論證和專家建議，將「廣澤·長白山烏拉小鎮」確定為以文化為核心，康養為支撐，休閒娛樂為輔助的項目。「廣澤·長白山烏拉小鎮」項目將深度挖掘遼金，薩滿及朝鮮族等千年歷史文化，並融入地方特色飲食、住宿、民俗等特色原鄉文化，搭建東北非遺傳承體驗展示教育基地；打造中國家庭旅居康養度假目的地，更加契合了國內要在二零二零年以前打造1,000個特色小鎮的政策導向。目前，國內大眾旅遊年達40億人次，旅遊消費達40萬億人民幣。在旅遊熱度持續提升的背景，本集團將以「廣澤·長白山烏拉小鎮」項目為起點，接下來計劃佈局全國文旅度假網路，於三月份已經有合作意向的項目包括山西的太行山景區和江西的聖水堂文旅康養專案。另外，本集團正在拓展包括三亞、西雙版納、九寨溝及杭州等旅遊資源豐富和推廣潛力較大的其他區域，將為集團長遠核心業務發展奠定良好基礎。





## 主席報告書

本集團對國內房地產的發展前景仍持審慎樂觀態度。根據國家統計局發佈的資料顯示，二零一六年全國房地產開發投資102,581億元人民幣，年比增長6.9%，其中，住宅投資達68,704億元人民幣，年比增長6.4%，佔房地產開發投資的比重為67.0%。同時，住宅銷售額年比增長更達36.1%<sup>1</sup>。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，不但加強了本集團於地產業務的發展，更擴大本集團在吉林省物業發展及管理業務上的市場份額。隨著本集團房地產發展業務的不斷拓展與品牌的逐漸成熟，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，逐漸佈局全國市場，實現品牌全國化，力求發揮協同效應。為本集團於短期至中期內帶來利潤和現金流量。

除物業發展及管理業務外，本集團將繼續發展物業投資，繼續提升投資物業的質素，優化境內外的物業投資組合，增強此業務板塊與物業發展及管理業務的聯動，達至協同效益。

為增加業務聯動，本集團於二零一七年一月認購吉林最大的農村商業銀行—九台農商銀行的首次公開發售中之分配股份。另外，本集團認為透過提供金融平臺，不但能為其他中小企業提供融資租賃或小額貸款的需求，更能讓本集團靈活的把握地方經濟發展和民生專案建設帶來的商機，從而輔助本集團主營業務的多元化發展及需求。因此，於二零一七年五月，本集團收購一家國內的地方擔保公司（即吉林省澧潤擔保有限公司），進一步拓展金融服務業務。這些投資和並購業務將會為本集團帶來穩定的收益。

年內，電信零售及管理服務之銷售放緩，年度收益為人民幣1.93億元，而去年收益為人民幣2.02億元。不過，由於管理層實施嚴謹之成本控制措施，此業務分部之溢利貢獻維持穩定，達人民幣2,210萬元（二零一六年：人民幣2,310萬元）。

展望未來，本集團將抓緊「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。同時，本集團將充分利用金融服務平臺，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

<sup>1</sup> [http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120\\_1455967.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120_1455967.html)

化的物業開發策略，維持均衡的物業組合，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。本集團同時全國性拓展及物色具高增長潛力的商機，將文化旅遊、物業發展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。

此外，如較早時出具的公告，鑒於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，本集團附屬公司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終止經營呼叫中心業務。經過本公司管理層慎重考慮，擬整體出售電信零售及管理服務業務（包括呼叫中心業務），以便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。

最後，本人謹代表董事會向本集團團隊的同心建樹致以衷心謝忱。我亦謹此感謝股東們對我們的不懈支持。我們將於未來繼續精益求精，實現「一主兩輔」三大業務齊步發展。





# 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（統稱「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管理層討論與分析「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。



## 管理層討論與分析

### 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。



## 業務回顧(續)

## 物業發展(續)

## 合約銷售(續)

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	4,632.3
	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	25,166.8	17.2	114,582.7	14.8	4,552.9
			<u>146,500.2</u>		<u>773,840.9</u>		<u>5,282.2</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

##### 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(不包括停車位)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個停車位而言，本集團交付並確認停車位銷售收益約人民幣11,000,000元(二零一六年：就銷售144個停車位而言，為人民幣19,500,000元)。



## 業務回顧(續)

## 物業發展(續)

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(續)

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	可銷售 建築面積		
			平方米	平方米	人民幣千元	
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>
銷售停車位					11,594	
減：銷售稅					<u>(50,570)</u>	
銷售物業					<u>994,492</u>	



## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

##### 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
<b>發展中項目</b>			
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	128,736
小計			817,948

## 業務回顧(續)

### 物業發展(續)

#### 發展中項目及持作發展項目(續)

城市	項目名稱	項目類別	估計建築面積 平方米
持作發展項目			
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—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。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 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停車位，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	78.0%	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」，地產物業發展、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（統稱「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。於本年報日期，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，地積率約為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。

## 管理層討論與分析

### 展望(續)

#### 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濃潤商務信息諮詢有限公司(統稱「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。

## 展望(續)

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開發成本單位之差額所致。

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。



## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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 三月三十一日止年度		截至二零一六年 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。

## 財務回顧(續)

### 損益表各項目之主要變動(續)

#### 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家潤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家潤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(「可換股債券」)。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或上一個呈報期末(以較後者為準)的變動。

#### 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。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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。





## 財務回顧(續)

## 財務狀況表之主要變動(續)

## 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	51,083	52,383
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	156,580	142,597
	617,858	666,267
	668,941	718,650

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。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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>967,747</u>	<u>988,849</u>

## 財務回顧(續)

### 流動資金及財務資源(續)

#### 債項及負債比率(續)

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。



## 管理層討論與分析

### 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。

## 主要風險及不明朗因素(續)

### 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，本集團銀行及其他借貸總額之2.6%乃免息，50.9%乃按固定年利率1.55%至6.65%計息，而本集團借貸總額之46.5%乃按浮動利率介乎3.22%至8.265%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。

## 管理層討論與分析

### 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、執行董事兼董事會副主席) 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

除本報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。



## 或然負債

除本報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	—

## 管理層討論與分析

### 集資活動所得款項淨額用途

於二零一七年三月三十一日，透過本公司根據一般／特別授權發行新普通股及可換股債券進行集資活動之所得款項淨額用途載列如下：

日期	活動	所得款項淨額	截至二零一七年三月三十一日之所得款項淨額實際用途
二零一六年九月十三日	根據一般授權配發170,000,000股新股份	約171,440,000港元 (相當於人民幣147,580,000元)	當中100,000,000港元用作本集團行政及營運開支如薪金及專業費用；  當中約56,000,000港元用作本集團之融資成本如銀行貸款利息及其他貸款；及  當中約15,440,000港元用作其他行政費用(不包括上述之該等行政費用)。
二零一六年十一月三日	根據特別授權配發130,000,000股新普通股	約129,630,000港元(相當於人民幣114,370,000元)	當中約35,670,000港元用作支付有關撫松建設工程之發展成本。
二零一六年十二月二日	發行本金額為40,000,000港元之可換股債券	約40,000,000港元(相當於人民幣35,520,000元)	尚未動用

## 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鈎。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。





# 董事及 高級管理層履歷資料

## 執行董事

柴琇女士（「柴女士」），52歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事及董事會主席。彼亦於二零一三年十一月至二零一五年十一月出任行政總裁。柴女士乃本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

柴女士主要於中華人民共和國（「中國」）地產及奶製品行業擁有逾二十四年工作經驗。柴女士於二零一五年十月獲委任為上海廣澤食品科技股份有限公司（前稱「山東華聯礦業控股股份有限公司」）（一家於上海證券交易所上市（股份代號：600882）之公司）之非獨立董事、董事長、法定代表人及總經理。自二零一零年起，彼擔任廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」，一家於中國成立之關聯公司）之行政總裁，主要負責吉林省物業發展及管理業務之整體營運。柴女士亦於廣澤地產集團股份有限公司（「廣澤地產集團」，其自2016年7月起成為本公司附屬公司）擔任董事會主席。於二零零五年至二零一零年，彼曾於吉林省廣澤集團有限公司擔任行政總裁，負責集團之整體營運及管理，包括奶製品及地產開發及管理業務。於二零零一年至二零零五年，彼於廣澤乳業有限公司（「廣澤乳業」）擔任總經理，負責公司之整體營運及管理，包括行政、產品開發、銷售及售後服務。柴女士於二零零九年十月取得長江商學院之高級管理人員工商管理碩士學位。彼為本公司控股股東及董事會副主席崔薪瞳女士之母親及為本公司高級管理層計平女士之妯娌。柴女士亦為美成集團有限公司（一家持有本公司股份之公司）之董事。

崔薪瞳女士（「崔女士」），27歲，於二零一五年三月加入本公司任本公司之業務發展董事，直至彼於二零一六年九月成為執行董事兼董事會副主席。彼亦為本公司控股股東及本公司多家附屬公司之董事。

崔女士負責新商機探索、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理團隊提供專業服務並確保業務可持續發展。從二零一三年九月至二零一五年二月，崔女士曾擔任廣澤投資控股之總裁助理。彼現為仁愛堂之總理。崔女士於二零一三年八月取得美國波士頓東北大學工商管理科學學士學位。崔女士是柴女士之女兒，及本集團高級管理層計平女士之侄女。彼亦為家譯投資有限公司及美成集團有限公司（均於本公司股份及／或相關股份中擁有權益）之董事。

## 董事及高級管理層履歷資料

### 執行董事(續)

王廣會先生(「王先生」)，48歲，於二零一五年二月獲委任為執行董事及於二零一六年九月進一步獲委任為本公司行政總裁。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

王先生於房地產行業擁有逾二十二年經驗，專長於建築項目發展、規劃及管理。彼亦於財務管理方面擁有豐富經驗。王先生於二零一四年五月加入廣澤地產集團並自二零一五年四月起獲委任為廣澤地產集團董事。彼曾於二零零七年七月至二零一三年九月間在復地集團長春兆基房地產開發有限公司任副總經理。王先生於一九九三年加入新星宇建設集團有限公司並於二零零一年至二零零七年間擔任長春新星宇集團房地產開發有限公司之項目總經理、集團副總經理及總工程師等職位。王先生於一九九六年八月畢業於哈爾濱建築大學(現稱「哈爾濱工業大學」)建築工程學士學位及於二零零九年一月取得北京交通大學之土木工程學士學位。彼於二零一一年十二月取得吉林大學項目管理及交通工程碩士學位。

黃炳興先生(「黃先生」)，48歲，於二零一五年二月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

黃先生於中國之電信服務行業擁有逾二十四年工作經驗。彼主要負責本集團之電信零售及管理服務業務之整體營運及管理。黃先生於二零零八年十一月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位。



## 獨立非執行董事

陳育棠先生（「陳先生」），54歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員兼主席以及提名委員會成員。

陳先生於企業財務、財務諮詢及管理、專業會計及審計方面擁有逾三十年豐富經驗。彼現為天健德揚會計師事務所有限公司董事。陳先生自二零零六年十一月起為五龍電動車（集團）有限公司（股份代號：729）（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之獨立非執行董事。陳先生亦於二零零七年四月至二零一三年七月期間為新華文軒出版傳媒股份有限公司（其H股股份在聯交所主板上市（股份代號：811）及A股股份在上海聯合交易所有限公司上市（股份代號：601811））之獨立非執行董事，並於二零一六年二月再獲委任為獨立非執行董事。彼亦曾於二零零四年三月至二零一六年十二月期間為錦興國際控股有限公司（股份代號：2307）、二零零九年九月至二零一五年一月期間於澳優乳業股份有限公司（股份代號：1717）、於二零零八年六月至二零一五年十二月於大成糖業控股有限公司（股份代號：3889）、以及於二零一四年六月至二零一四年十二月曾為金盾控股（實業）有限公司（強制清盤中）（股份代號：2123）之非執行董事。陳先生於一九八五年五月及二零零五年十二月取得澳洲紐卡素大學商業學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會（CPA Australia）之會員。

梅建平先生（「梅先生」），57歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事、提名委員會成員兼主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。

梅先生自二零零六年起擔任中國北京長江商學院金融學教授。梅先生自二零零八年六月起為寶龍地產控股有限公司（股份代號：1238）及自二零一零年十一月起為MI能源控股有限公司（股份代號：1555）（均於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼亦於二零一四年七月獲委任為中國潤東汽車集團有限公司（前稱「中國綠地潤東汽車集團有限公司」）（股份代號：1365）（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。彼曾發表許多關於金融的書籍及文章。梅先生於一九八二年七月獲中國復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八八年一月及一九九零年六月獲美國普林斯頓大學授予經濟學碩士學位及經濟學（金融）博士學位。

## 董事及高級管理層履歷資料

### 獨立非執行董事(續)

項強先生(「項先生」)，52歲，於二零一六年八月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

項先生擁有超過二十年豐富的高級管理人員經驗，彼自二零零八年五月起擔任巨濤海洋石油服務有限公司(股份代號：3303)(一家於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦曾於二零一二年三月至二零一三年十二月出任中國春天百貨集團有限公司(股份代號：331)(已於二零一三年十二月五日除牌)之執行董事及總裁。此外，項先生亦曾於多家專注於不同行業，如地產、酒店、證券、製造及零售等的中國公司出任董事、總裁及主席等高級管理層職位。項先生於一九八六年七月取得清華大學工學學士學位及於二零零一年六月取得廈門大學工商管理碩士學位。

### 高級管理層

伍文傑先生(「伍先生」)，41歲，於二零一五年一月加入本公司出任財務及投資者關係董事，負責本集團於香港之財務管理及整體業務管理，直至彼於二零一六年三月獲委任為本公司之首席財務官兼公司秘書。伍先生為本公司全職僱員，負責就財務管理、整體業務管理及企業管治事宜向董事會作出建議。彼直接向董事會主席報告，協助董事會確保董事會成員之間有效傳遞資訊，以及確保遵循董事會政策及程序。伍先生在國際專業會計師事務所服務十五年，擁有豐富之核數及會計工作經驗，並為香港會計師公會會員。伍先生於一九九八年七月取得英國赫爾大學數學及管理科學之雙學士學位，並於一九九九年六月取得英國伯明翰大學工商管理深造文憑。

陳志浩先生(「陳先生」)，43歲，於二零零零年四月加入本集團，現時擔任本集團電信零售及管理服務分部之常務副總裁，彼亦為上海潤迅君斯通信科技有限公司之監事。陳先生於中國電信服務業積逾十五年工作經驗。陳先生負責上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司電信零售及管理業務的前台之營運及整合，尤其是負責移動部門、電話業務部門、終端業務部門及營銷部門。陳先生於一九九五年七月畢業於上海機械高等專科學校(現稱中國上海理工大學)，取得涉外會計學士學位。

## 高級管理層(續)

顧勝葉先生(「顧先生」)，40歲，於二零一五年二月加入本集團，並於二零一六年三月獲委任為廣澤地產集團之助理總裁。彼負責本集團之營銷、設計、工程及運營管理。加入本集團之前，顧先生於二零一三年八月至二零一五年二月任職大連萬達集團股份有限公司哈爾濱分公司副總經理；二零一一年一月至二零一三年八月擔任綠地地產集團有限公司東北事業部長春公司營銷總監；二零零八年八月至二零一一年一月任職遠洋地產有限公司(長春)營銷總監；及一九九九年七月至二零零八年八月任職深圳天方房地產經銷代理有限公司總經理。顧先生於一九九九年完成遼寧科技大學經濟管理專業課程，並於二零一一在吉林大學研修工商管理碩士課程。

計平女士(「計女士」)，41歲，於二零一一年二月加入本集團，並於二零一五年五月獲委任為廣澤地產集團之助理總裁。彼負責本集團之投標、採購、人力資源及行政管理。加入本集團之前，計女士於二零零一年九月至二零一一年二月任職廣澤乳業採購總監，負責採購管理。計女士於一九九八年七月完成修讀中國吉林廣播電視大學財務會計課程。計女士為柴女士(董事會主席)之妯娌及崔女士(本公司控股股東及董事會副主席)之孀母。



## 董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之報告書連同經審核綜合財務報表。

### 主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股。年內，本集團主要從事物業發展及管理之業務（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。本公司附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註1。

本集團於本年度之業績表現按經營分部之分析詳情載於綜合財務報表附註4。

### 業務回顧

有關本集團業務的中肯審視（包括本集團面對主要風險及不確定性的概述、自財政年結日以來的重要事件、日後發展及本集團主要財務表現指標的分析）載於本年報第8至第31頁「管理層討論與分析」，而本集團的環保政策及表現載於本年報第62至第72頁「環境、社會及管治報告」。於本年度，本公司已遵守對本公司有重大影響之一切相關法律法規。

除上述者外，董事希望對本集團與其持份者間的關係肩負責任。本集團的成功依賴（其中包括）主要持份者，包括僱員、客戶及供應商的支持。

### 僱員

僱員被視為本集團最重要及最具價值的資產。本集團人力資源管理的目的乃藉提供具適當獎勵的優厚薪酬待遇，以獎勵及表揚表現優秀的員工，並透過適當培訓推動員工的職業發展。

### 客戶

本集團與其客戶維持良好關係。本集團的使命為提供卓越的客戶服務，同時維持長期盈利能力、業務及資產增長。本集團已建立各種方式加強客戶與本集團之間的溝通，以提供卓越的客戶服務。

## 業務回顧(續)

### 供應商

本集團與主要供應商維持良好關係對供應鏈，應對業務挑戰及符合監管要求方面至為重要，其可產生成本效益及促進長遠商業利益。我們已與多家供應商建立長期關係，並致力確保彼等與我們並肩負起對質量及道德之承諾。

### 業績與分派

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績分別載於本年報第78頁之綜合損益表及第79頁之綜合全面收入表內。

董事會不建議派發任何截至二零一七年三月三十一日止年度之股息(二零一六年：無)。

### 儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動分別載於本年報第82及83頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註40內。

### 可供分派儲備

本公司根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算於二零一七年三月三十一日之可供分派儲備為約人民幣169,622,000元(二零一六年：人民幣236,439,000元)，惟受綜合財務報表附註32內所載限制規限。

### 股本

本公司於本年度內之股本變動詳情載於綜合財務報表附註29內。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第212頁。

### 借貸

本集團於二零一七年三月三十一日之借貸詳情載於綜合財務報表附註27內。

## 董事會報告

### 稅務寬免

本公司並不知悉有股東基於持有本公司股份而獲得任何稅務寬免。

### 優先購買權

本公司之公司細則(「公司細則」)或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無有關優先購買權之條文，以規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

### 董事

於本年度內及直至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事

柴琇女士(主席)

崔薪瞳女士(副主席)(於二零一六年九月十四日獲委任)

王廣會先生(行政總裁)(於二零一六年九月十四日獲委任為行政總裁)

黃炳興先生

#### 獨立非執行董事

陳育棠先生

梅建平先生

項強先生(於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東先生(於二零一六年八月二十五日辭任)

根據公司細則第86(1)條細則，王廣會先生、黃炳興先生及梅建平先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事職務及符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第32至第37頁，而將予退任及於本公司應屆股東週年大會上膺選連任之董事詳情亦載於連同本年報一併寄發之通函內。



## 董事(續)

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出有關彼等於本公司具有獨立性之書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

## 董事之服務合約

將擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之服務協議或聘任函。

## 重要交易、安排或合約之重大權益

除本報告「關連交易」一節所披露者外，於本財政年度末或於本財政年度內任何時間內，(i)本公司或其控股公司或彼等任何附屬公司概無就有關本集團業務訂立，且任何董事或與董事有關連之實體於當中直接或間接擁有重大利益之其他重要交易、安排或合約；及(ii)本公司或其附屬公司與其控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何其他重要合約。

## 董事於競爭業務之權益

誠如「管理層討論與分析」中「家潤收購事項」一節所披露，家潤投資有限公司及其附屬公司(統稱「家潤集團」)於二零一六年七月二十七日(即完成收購家潤集團(「家潤收購事項」)當日)(「完成家潤收購事項」之日)後成為本集團成員公司。

於完成家潤收購事項前，本公司執行董事兼董事會主席柴琇女士(「柴女士」)為廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」)董事。廣澤地產為家潤集團成員公司及家潤集團多家成員公司之控股公司，家潤集團主要於中國從事物業發展及投資業務。因此，於完成家潤收購事項前，柴女士根據上市規則被視為於與本集團之業務(「該等業務」)直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

執行董事兼本公司行政總裁王廣會先生(「王先生」)於完成家潤收購事項前一直為廣澤地產之董事兼總裁。因此，於完成家潤收購事項前，王先生根據上市規則被視為於與該等業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 董事會報告

### 董事於競爭業務之權益(續)

於完成家潤收購事項後，柴女士及王先生或彼等各自之聯繫人士不再被視為於與該等業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

除上文披露者外，於本報告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與該等業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 獲准彌償保證條文

根據公司細則，就履行彼等各自職務或假定職責時因所作出、發生或忽略之任何行為而將或可能產生或遭受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，董事及本公司其他高級職員均可從本公司之資產及溢利中獲得彌償及補償並可獲確保就此免受任何損害。此外，本公司已為董事及高級職員投保合適之責任保險。

### 董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一七年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則內之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (a) 於本公司普通股股份(「股份」)之權益

董事／最高行政人員姓名	權益性質	持倉	所持股份數目	約佔已發行投票 權股份百分比 (附註1)
崔薪瞳女士(「崔女士」)	於受控制法團之權益	好倉	2,401,020,694 (附註2)	73.82%
黃炳興先生(「黃先生」)	實益擁有人	好倉	169,000	0.005%

## 董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉(續)

### (b) 於本公司相關股份之權益

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行 投票權股份 百分比 (附註1)
柴女士	實益擁有人	好倉	850,000 (附註3)	0.03%
崔女士	於受控制法團之權益	好倉	3,538,168,235 (附註4)	108.78%
王先生	實益擁有人	好倉	11,000,000 (附註3)	0.34%
黃先生	實益擁有人	好倉	8,000,000 (附註3)	0.25%
陳育棠先生	實益擁有人	好倉	850,000 (附註3)	0.03%
梅建平先生	實益擁有人	好倉	850,000 (附註3)	0.03%

#### 附註：

- 百分比按於二零一七年三月三十一日已發行投票權股份3,252,650,000股計算。
- 該2,401,020,694股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之558,020,694股股份；及(ii)由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之1,843,000,000股股份。美成及家譯均由崔女士全資實益擁有，而根據證券及期貨條例，崔女士藉其身為美成及家譯之控股股東而被視為於該等公司所持本公司證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及崔女士配偶李強義先生之權益重疊。
- 該等相關股份為本公司根據其購股權計劃授出之購股權，有關資料於本報告「購股權計劃」一節列示。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。
- 該等本公司相關股份由家譯持有，有關詳情於本報告「主要股東於證券之權益」一節列示。根據證券及期貨條例，崔女士藉其身為家譯之控股股東而被視為於家譯所持之該等本公司相關股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與家譯及崔女士配偶李強義先生之權益重疊。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。



## 董事會報告

### 董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員概無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)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

### 主要股東於證券之權益

於二零一七年三月三十一日，董事及本公司最高行政人員以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之權益或淡倉如下：

#### (a) 股份權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持股份數目	約佔已發行 投票權股份 百分比 (附註1)
美成	實益擁有人	好倉	558,020,694 (附註2)	17.16%
家譯	實益擁有人	好倉	1,843,000,000 (附註3)	56.66%
本滙資產管理(亞洲)有限公司	實益擁有人	好倉	250,000,000 (附註4)	7.69%
任德章	於受控制法團之 權益	好倉	250,000,000 (附註4)	7.69%
李強義	配偶權益	好倉	2,401,020,694 (附註5)	73.82%

## 主要股東於證券之權益(續)

### (b) 於本公司相關股份之權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行 投票權股份 百分比 (附註1)
家譚	實益擁有人	好倉	3,538,168,235 (附註3)	108.78%
李強義	配偶權益	好倉	3,538,168,235 (附註5)	108.78%

#### 附註：

- 百分比按於二零一七年三月三十一日已發行投票權股份3,252,650,000股計算。
- 美成由崔女士全資實益擁有，根據證券及期貨條例，崔女士藉其身為美成控股股東而被視為於該等股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士部分權益重疊。
- 家譚由崔女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，崔女士藉其身為家譚控股股東而被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士部分權益重疊。該3,538,168,235股相關股份包括(i)本金總額為287,500,000港元之可換股債券(可轉換為合共338,235,294股股份)；(ii)於二零一六年七月二十七日本公司發行之3,039,352,941股可換股優先股；及(iii)於二零一七年三月二十七日起12個月內擁有160,580,000股股份之潛在合約權利。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。
- 本滙資產管理(亞洲)有限公司由任德章先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，任先生藉其身為本滙資產管理(亞洲)有限公司控股股東而被視為於該等股份中擁有權益。該等權益互相重疊。
- 李強義先生為執行董事兼董事會副主席崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士之權益重疊。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 購股權計劃

有關本公司購股權計劃及購股權變動之詳情載於綜合財務報表附註31。

### 管理合約

於本財政年度內，概無訂立或存在任何與本集團整體或任何重大部分業務有關之管理及行政合約。

### 關連交易

年內，本集團於其日常業務過程中訂立之重大有關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註36。

年內，本集團曾進行以下根據上市規則第十四A章不獲豁免年度報告規定之關連交易，有關詳情已根據上市規則第十四A章之規定披露：

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited (「Frontier Power」，本公司之全資附屬公司) (作為買方) 與家譯 (作為賣方) 及崔女士 (本公司當時之最終控股股東 (現亦為執行董事兼董事會副主席)、本公司執行董事及董事會主席柴琇女士之女兒) 訂立買賣協議 (「家潤買賣協議」，經日期分別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修訂及補充)，據此，Frontier Power 同意收購及家譯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普通股；(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開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。根據上市規則，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。



## 關連交易(續)

董事認為，家潤收購事項符合本公司及本公司股東(不包括須於舉行之股東特別大會上就(其中包括)批准家潤買賣協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票之該等股東)之整體利益，原因如下：

- (a) 家潤集團已產生利潤；
- (b) 於完成後，於完成家潤收購事項之經擴大集團(「經擴大集團」)可利用家潤集團之平台加速物業發展業務及為其股東創造額外價值；
- (c) 經擴大集團將擁有較大之資產基礎，繼而擁有更強實力為其長遠發展籌集資金；及
- (d) 家潤集團是吉林省當地物業發展商，其管理團隊及往績能有助經擴大集團進一步發展其在吉林省之物業發展及管理業務，並令經擴大集團處於更有利位置，於商機出現時拓展業務至其他省份。

家潤收購事項已於二零一六年七月二十五日本公司召開之股東特別大會上獲本公司股東批准，且已於二零一六年七月二十七日完成。

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。

年內，本集團曾進行以下根據上市規則第十四A章不獲豁免年度報告規定之持續關連交易，有關詳情已根據上市規則第十四A章之規定披露：

於二零一二年十二月八日，撫松廣澤房地產開發有限公司(「撫松廣澤」，當時本公司擁有當中35%股權)及Ace Plus Global Limited(「Ace Plus」，自二零一三年起為本公司的間接全資附屬公司)訂立管理合約(「管理合約」)，據此，Ace Plus將就物業發展項目向撫松廣澤提供管理服務(「該交易」)。管理合約並無任何固定年期並預期將持續有效，直至物業發展項目完成為止。撫松廣澤須支付Ace Plus服務費相等於(i)撫松廣澤就物業發展所產生之成本及開支總額(不包括收購物業相關之一切開支、稅務開支及融資成本)之4%(ii)工資成本之費用。

## 董事會報告

### 關連交易(續)

管理合約及截至二零一九年三月三十一日止六個財政年度各年的年度上限已於二零一三年十月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

於二零一六年七月二十七日完成家潤收購事項後，撫松廣澤已成為本公司的全資附屬公司。因此，管理合約已成為集團內公司之間的交易，管理合約不再被視為本集團的關連交易。於二零一六年四月一日至二零一六年七月二十六日期間，概無根據管理合約向本集團支付任何管理費。

本公司獨立非執行董事已審閱該交易，並確認該交易的進行為：

- (i) 屬本集團之一般日常業務；
- (ii) 按照一般或更優勝的商業條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議規定之條款進行，而交易條款乃公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘以根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易進行匯報。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見之函件，當中載有其對本集團於上文披露之持續關連交易之調查結果及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件之副本。

### 股本掛鈎協議

除本報告「關連交易」、「購股權計劃」及「發行股份、可換股優先股及可換股債券」等章節所披露者外，本公司於本財政年度並無訂立任何股本掛鈎協議。

### 發行股份、可換股優先股及可換股債券

本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度所發行股份、可換股優先股及可換股債券之詳情分別載於綜合財務報表附註29、30至28中披露。

## 主要客戶及供應商

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收益少於30%。本集團五大供應商佔本集團總採購少於30%。

## 足夠公眾持股量

根據可供本公司查閱之公開資料及就董事所知，本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度期間及截至本報告日期均符合上市規則之規定，維持不少於本公司全部已發行股份數目25%之公眾持股量。

## 核數師

於本年度，安永會計師事務所(香港執業會計師) (「安永」) 獲董事委任為本公司核數師以填補因瑪澤會計師事務所有限公司辭任後產生之臨時空缺。除上文所披露者外，於過去三年內並無其他本公司核數師變動。

截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由安永審核，彼將於應屆股東週年大會結束時退任，且符合資格並願意續聘。於應屆股東週年大會上將提呈決議案以續聘安永為本公司核數師。

代表董事會

主席

柴琇

香港，二零一七年六月七日

## 企業管治報告

董事會深明良好企業管治之重要性，並於集團內致力維持良好之管治水平。董事會已採納並持續制定一套企業管治之內部指引、常規及政策。

### 企業管治常規

本公司於呈報年內已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企管守則」）之適用守則條文之原則，並已遵守所有適用守則條文。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司有關董事進行本公司證券交易之行為守則。經由本公司作出特定查詢後，各董事確認彼等於呈報年內已遵守標準守則所訂之所需標準。

### 董事會

#### 組成架構

於呈報年內及直至本報告日期，董事會由下列董事組成：

#### 執行董事

柴琇女士 (主席)

崔薪瞳女士 (副主席) (於二零一六年九月十四日獲委任)

王廣會先生 (行政總裁) (於二零一六年九月十四日獲委任為行政總裁)

黃炳興先生

#### 獨立非執行董事

陳育棠先生

梅建平先生

項強先生 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東先生 (於二零一六年八月二十五日辭任)



## 董事會(續)

### 組成架構(續)

呈報年內，董事會維持均衡之執行董事及非執行董事組合，使董事會能夠保持穩健之獨立性。全體董事均須根據本公司之公司細則(「公司細則」)於委任後於本公司股東大會上(倘為填補臨時空缺)或於本公司股東週年大會上(倘為董事會增補董事)輪值告退並膺選連任及至少每三年輪值告退並膺選連任一次。一份董事名單列明其角色及職能已刊載於聯交所網站及本公司網站，以及現任董事之履歷詳情載於本年報第32至第36頁。

董事會已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出有關彼等各自之獨立性之書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

據董事所知悉，除柴琇女士及王廣會先生出任廣澤地產集團股份有限公司(自二零一六年七月起成為本集團之附屬公司)董事及本年報第32至第37頁「董事及高級管理層履歷資料」所披露董事間之關係外，董事會成員之間並無其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關之關係)。

### 董事會及管理層之職責

董事會負責制定本公司策略目標、就本集團之業務提供領導及指引以及監察本公司之管理與其業務策略方向，藉以為股東爭取最大回報及令本公司長遠取得成功，而管理層則在董事會所授予之職權範圍內，負責本集團日常運作之管理及行政事宜，並適當知會董事會有關運作情況。由董事會專責考慮之事宜主要為(其中包括)本集團之整體企業策略、主要業務規劃及目標以及風險政策、年度及中期業績、主要收購及出售事項、主要資本投資、重大合約及交易、委任董事、其他重要營運及財務事宜以及企業管治事宜。此外，董事會轄下設有不同之董事委員會，並已授予該等委員會各自職權範圍內所載之不同職責。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 持續專業發展

本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以提升及更新彼等之知識及技能，確保其繼續在具備全面資訊及切合所需之情況於董事會作出貢獻。每名新任董事均獲給予一份就職資料，當中載有(其中包括)本集團之業務、上市公司董事之法定及監管責任及職責。此外，全體董事獲提供有關本集團表現及情況之每月更新資料，讓董事會整體及個別地都得以履行彼等職責。再者，全體董事亦會不時獲提供參考資料以更新有關上市規則、企業管治常規及其他監管及法定制度之最新變動及發展，以確保企業管治之合規性及提供彼等之意見。

呈報年內，全體董事均參與持續專業發展，包括閱覽有關更新監管規定、董事職能及職責以及企業管治事項之材料，及／或出席專業機構所舉辦之相關研討會或課程。全體董事已向本公司提供於呈報年內所接受相關培訓之記錄，有關概要如下：

董事	出席專業機構所舉辦之 研討會／課程	閱覽材料
<b>執行董事</b>		
柴琇女士	✓	✓
崔薪瞳女士 <sup>1</sup>	✓	✓
王廣會先生	✓	✓
黃炳興先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
陳育棠先生	✓	✓
梅建平先生	✓	✓
項強先生 <sup>2</sup>	✓	✓
尉立東先生 <sup>3</sup>	✓	✓

附註：

1. 於二零一六年九月十四日獲委任
2. 於二零一六年八月二十五日獲委任
3. 於二零一六年八月二十五日辭任

## 董事會(續)

### 董事會會議、股東大會及董事出席情況

截至二零一七年三月三十一日止年度內，本公司共舉行十次董事會會議，包括四次定期會議(大約每季度一次)、一次股東週年大會(「股東週年大會」)及三次股東特別大會(「股東特別大會」)。各董事之出席率載列如下：

	董事會會議次數	出席／合資格出席	
		股東週年大會	股東特別大會
柴琇女士	6/10	1/1	1/3
崔薪瞳 <sup>1</sup>	4/5	–	0/1
王廣會先生	10/10	0/1	3/3
黃炳興先生 <sup>4</sup>	8/10	0/1	2/3
陳育棠先生	10/10	1/1	2/3
梅建平先生 <sup>4</sup>	5/10	0/1	0/3
項強先生 <sup>2、4</sup>	5/6	–	0/2
尉立東先生 <sup>3</sup>	0/3	–	0/1

附註：

1. 於二零一六年九月十四日獲委任
2. 於二零一六年八月二十五日獲委任
3. 於二零一六年八月二十五日辭任
4. 由於處理其他事務，該董事委任另一名董事作為其替任董事出席於呈報年內舉行之其中一個董事會會議。替任董事之出席率沒有計入該董事之出席紀錄內。

除所述董事會會議外，需要董事會批准之例行／日常運作上之事宜亦透過書面決議案方式連同相關文件及於有需要時由本公司之公司秘書提供額外口頭及／或書面補充資料於全體董事會成員間傳閱處理。董事會主席出席股東週年大會，並邀請審核、薪酬、提名委員會之主席出席。倘沒有委員會主席，主席邀請委員會另一名成員出席股東週年大會以解答問題。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務由不同人士擔任，以提高獨立性及在判斷上取得平衡。主席柴琇女士負責根據良好企業管治常規進行整體企業規劃及制定策略政策及董事會之有效運作。副主席崔薪瞳女士負責本集團業務之整體發展、新商機探索、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理團隊提供專業服務。行政總裁王廣會先生亦為執行董事，負責管理本集團日常業務及發展和執行本集團之策略計劃及業務目標。

於二零一六年九月十四日委任王廣會先生為本公司行政總裁前，行政總裁之職務由執行董事及本公司相關業務單位之總裁王廣會先生及黃炳興先生履行。

### 獨立非執行董事

於本報告日期，共有三名獨立非執行董事，即陳育棠先生、梅建平先生及項強先生。全體獨立非執行董事分別與本公司訂立聘任函，各自指定任期為一年(可予更新續期)，並須根據公司細則於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值告退並膺選連任一次。

### 董事委員會

董事會設有三個董事委員會(包括薪酬委員會、提名委員會及審核委員會)，以協助其履行職責。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會包括所有獨立非執行董事，即陳育棠先生(委員會主席)、梅建平先生及項強先生，以及一名執行董事，即柴琇女士。委員會於其職權範圍之職責包括(其中包括)就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會提供建議、向董事會建議各董事及高級管理人員之薪酬待遇，以及管理及監督本公司之購股權計劃。任何董事或其任何聯繫人士不得參與決定其本身之薪酬。訂明薪酬委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。



## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

董事會已採納董事及高級管理人員之薪酬政策，以就制訂董事及高級管理人員之所有薪酬架構提供指引。薪酬政策已經董事會及薪酬委員會每年檢閱。該政策載列(其中包括)薪酬架構(主要包括董事袍金、基本薪金、酌情花紅、其他實物利益、退休金計劃、購股權計劃及離職支付)，以及薪酬待遇之釐定或審閱。董事及高級管理人員之薪酬待遇乃經考慮彼等之經驗、職責、工作量、所投放之時間、個人及公司表現等因素以及現行市況釐定。薪酬委員會至少每年開會一次。

截至二零一七年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行三次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格 出席會議次數
陳育棠先生(主席)	3/3
梅建平先生	1/3
柴琇女士	2/3
項強先生 <sup>1</sup>	1/1
尉立東先生 <sup>2</sup>	0/1

附註：

1. 於二零一六年八月二十五日獲委任
2. 於二零一六年八月二十五日辭任

薪酬委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 檢討全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構；
- (b) 遵照現行企管守則檢討職權範圍；
- (c) 檢討全體董事及高級管理人員之薪酬待遇及就其向董事會作出建議；及
- (d) 管理及監督根據本公司之購股權計劃所授出之購股權。

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 提名委員會

提名委員會包括兩名獨立非執行董事，即梅建平先生(委員會主席)及陳育棠先生，以及一名執行董事，即柴琇女士。委員會於其職權範圍之職責包括(其中包括)制訂、審閱及實施董事提名政策、檢討董事會之架構、規模及組成、物色合資格人士成為董事會成員、接收股東或董事之提名、評估獨立非執行董事之獨立性及對董事會進行年度表現評估。訂明提名委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。董事會已採納一項董事提名政策，為於董事提名過程中有效行使職能提供指引。該政策載列(其中包括)挑選及推薦董事候選人之挑選程序及評估準則。提名委員會將首先就董事會之架構、規模及組成評估其需要，並就(其中包括)個人操守、誠信、技能、專業知識及經驗以及所投放之時間等作出考慮以物色有潛質之候選人，其後擬出有潛質之獲委任人士名單，以推薦予董事會。

董事會亦已於二零一三年六月二十七日採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，當中載列其為達致董事會成員多元化而採取之方針。董事會認可並接納董事會成員多元化於提升表現質素方面之好處，並致力於確保董事會均衡具備符合本公司業務要求之技能、經驗及多元觀點。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化教育背景、種族、專業資格及經驗、技能、知識及服務任期。提名委員會將於考慮各候選人之功績及可為董事會帶來的貢獻後，向董事會推薦合適人選以供其考慮。提名委員會將適當地檢討及監察董事會成員多元化政策之執行以確保其有效性。

截至二零一七年三月三十一日止年度，提名委員會曾舉行兩次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格 出席會議次數
梅建平先生(主席)	1/2
陳育棠先生	2/2
柴琇女士	1/2

## 董事委員會(續)

### 提名委員會(續)

提名委員會於年度內所進行之工作概述如下：

- (a) 提名現任董事之重選；
- (b) 檢討董事提名政策；
- (c) 檢討董事會成員多元化政策；
- (d) 遵照現行企管守則檢討職權範圍；
- (e) 檢討董事會之架構、規模及組成；及
- (f) 評估獨立非執行董事之獨立性。

### 審核委員會

審核委員會包括所有獨立非執行董事，即陳育棠先生(委員會主席)、梅建平先生及項強先生。其中一名委員會成員具備適當之專業會計資格及專業知識。

委員會其職權範圍之職責包括(其中包括)與管理層及外聘核數師檢討及監察財務報告、監督及檢閱本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控制度及本集團之財務及會計政策及慣例，並考慮外聘核數師之委任、續聘及罷免與外聘核數師薪酬及聘任條款。訂明審核委員會職能及職責之職權範圍於聯交所網站及本公司網站可供查閱。

截至二零一七年三月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格 出席會議次數
陳育棠先生(主席)	2/2
梅建平先生	1/2
項強先生 <sup>1</sup>	1/1
尉立東先生 <sup>2</sup>	0/1

附註：

1. 於二零一六年八月二十五日獲委任
2. 於二零一六年八月二十五日辭任

## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### 審核委員會(續)

審核委員會於呈報年內所進行之工作概述如下：

- (a) 檢閱截至二零一六年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績，以及有關該等業績之外聘核數師報告、管理層聲明書及管理層回應；
- (b) 檢閱本集團持續關連交易及內部監控之相關報告；
- (c) 檢討本集團會計政策及慣例以及財務申報制度及風險管理及內部監控制度；
- (d) 遵照現行企管守則檢討職權範圍；
- (e) 根據上市規則第14A.55條檢閱本集團之持續關連交易；
- (f) 檢討關於外聘核數師變更及就此向董事會提供建議；及
- (g) 檢討本集團財務報告系統及內部監控制度之有效性。

### 企業管治功能

董事會負責履行董事會書面職責所載之下列主要企業管治功能：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治之職權範圍、政策、慣例、守則及指引以及就此提供建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露情況。

呈報年內，董事會已檢討及履行上述企業管治功能。

### 核數師之薪酬

截至二零一七年三月三十一日止年度，就核數師提供之核數服務及非核數服務之薪酬分別為人民幣2,380,000元及人民幣1,270,000元。非核數師服務費總額當中人民幣670,000元與進行家潤收購事項(定義見董事會報告)的申報會計師提供的審計服務及內部監控服務相關。



## 編製及匯報財務報表之責任

本公司董事負責根據有關法定要求及現行有效的適用會計準則編製，並依時刊發真實及公平之本集團綜合財務報表。本公司董事亦負責選擇及貫徹應用適當會計政策，並確保依時採納由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。本公司董事確認彼等於編製本集團綜合財務報表之責任，並報告本公司已按上市規則要求，於有關期間結束後依時公佈其年度及中期業績。

本公司核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第73至第77頁「獨立核數師報告」內。

## 風險管理及內部監控制度

董事會有責任維持充足之風險管理及內部監控制度及檢討其效能。制定制度以促進營運成效及效率、保障資產免受到未經授權之使用及處置、確保存置恰當之會計記錄以及真實及公平之財務報表，並確保遵守相關法規及規例。內部監控制度之目的乃為合理（但非絕對）保證概無重大不實陳述或遺漏，並管理（而非消除）其業務相關風險。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，董事會及審核委員會透過審閱本公司外聘內部監控顧問編製之報告，對本集團風險管理及內部監控制度之成效作出檢討，檢討範圍包括重大監控範疇，包括財務、營運及合規監控、風險管理功能以及考慮本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及年內員工所接受之培訓課程及有關預算是否足夠。根據檢討結果，制度成效理想且並無重大缺陷，故就本年度而言被視為有效及足夠。

## 公司秘書

本公司之公司秘書伍文傑先生為本公司全職僱員，並已確認呈報年內彼已遵守上市規則第3.29條接受不少於15小時之相關專業培訓。

## 企業管治報告

### 股東權利

#### (a) 召開股東特別大會及提呈建議之程序

根據公司細則，按照百慕達一九八一年公司法（經修訂），任何於遞呈要求日期持有不少於本公司賦予於本公司股東大會投票權利之足繳股本十分之一之本公司股東，於任何時候有權向董事會或本公司之秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求指明的任何事項，而該大會應於遞交該呈請後兩個月內舉行。如遞交後二十一日內，董事會未能召開該大會，則遞呈要求之人士（或佔全體要求人士總投票權超過一半以上之任何要求人士）可自行召開大會，惟所召開之任何大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

股東可根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於股東大會上提呈建議以供考慮，而股東於股東大會上提呈本公司退任董事以外人士參選董事之程序載於本公司網站內。

#### (b) 向董事會提出查詢之程序

股東可向董事會呈上彼等的查詢及關注事宜，有關查詢及關注事宜連同彼等之聯絡資料須以郵遞送達本公司之主要營業地點或以傳真送達由本公司之公司秘書收啟。

### 與股東及投資者溝通

董事會深明與本公司股東及投資者維持有效溝通之重要性。董事會已採納股東通訊政策，以確保促進有效之溝通。本公司所設立與股東及投資者之主要溝通方法載列於下文。

#### 股東大會

本公司之股東大會（包括股東週年大會或其他股東大會）提供股東與董事會之溝通渠道，本公司鼓勵股東出席有關大會，以就本公司之表現表達彼等意見及提出提問，而出席有關股東大會之董事會成員將回應及回答股東所提出之提問及疑問。

除主席以誠實信用之原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作之任何表決必須以股數投票方式進行。以股數表決之結果將於股東大會結束後在聯交所網站及本公司網站刊載。

## 與股東及投資者溝通(續)

### 其他溝通渠道

本公司將以寄發印刷本形式及於本公司網站登載形式向股東提供公司通訊，包括年報及中期報告、大會通告及通函，以促使股東對本公司之瞭解。

本公司亦設網站[www.ground-international.com](http://www.ground-international.com)作為與本公司股東及投資者溝通之其他渠道，以即時及方便地刊載公司通訊、發放有關本公司業務發展與營運、財務資料、企業管治常規及其他股東資料以及其他公司通訊之資料及近況。

本公司股東如對其持股情況有任何查詢，可聯絡本公司之股份登記處，如有任何其他查詢，股東、投資者、媒體或公眾人士可直接與本公司聯絡，聯絡詳情已刊載於本公司網站內。

### 憲章文件

年內，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以通過特別決議案批准對公司細則作出若干修訂，有關修訂於同日生效，以(i)修訂本公司優先股東之若干權利；及(ii)在本公司任何已發行優先股之條款規限下，賦予本公司權力進一步發行與已發行優先股享有同等地位或優於已發行優先股的優先資本。有關詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。

本公司之最新組織章程大綱及公司細則載於聯交所網站及本公司網站內。

承董事會命  
主席  
柴琇

香港，二零一七年六月七日

## 環境、社會及管治報告

董事會欣然提呈公司本年度之環境、社會及管治（「ESG」）報告。此乃 Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司（「廣澤」；連同其附屬公司統稱「集團」）首份發佈的企業社會責任相關報告。本報告由第三方顧問協助編製，目的為增加集團的可持續發展管理的透明度，讓各持份者了解其事宜。倘報告的中文與英文版本間有任何不一致之處，則概以中文版本為準。

### 報告範圍

本報告涵蓋集團於2016/17財務年度（即2016年4月1日至2017年3月31日）國內的電訊業務及物業管理及發展的表現。

### 報告原則

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所界定的報告內容編製。本報告依照重要性、量化、平衡和一致性的原則披露內容。集團的企業管治相關資訊將根據聯交所主板上市規則附錄十四的《企業管治守則》，於集團的年報內載述。

本報告的內容由沛然環境評估工程顧問有限公司協助撰寫。報告內容根據所搜集資料編寫，並已由集團的高級管理團隊審批。

### 廣澤的環境政策及社會責任方針

廣澤現時主要從事物業發展管理、物業投資及電信零售管理服務三大業務。

集團致力於維繫經營所在地的環境及社區的長期可持續發展，並努力打造成環境友好型企業，極力減低對環境造成之影響。集團及集團承建商、供應商受多項環境法律法規約束，包括廢料處置、空氣污染監控、污水排控等。本年度，集團已遵守所有相關的法律法規。

另一方面，集團亦堅守其社會責任，維持道德及誠信地運營。集團會確保其運營遵守所有適用的法律法規，並考慮各持份者的福祉。同時，集團會清晰地向供應商、商業伙伴、分判商、員工及客戶等，各持份者傳遞其社會責任相關的期望，並要求其遵守。集團會設定相關的指標，包括廉潔自律、安全管理等作為員工或負責人的績效考核。



為更有系統地完善及披露ESG相關的政策和措施，集團已按照上市規則要求識別下列重要的ESG議題：

ESG範疇	重要ESG議題
<b>A. 環境</b>	
A1. 排放物	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 間接的溫室氣體排放</li> <li>• 廢棄物管理</li> </ul>
A2. 資源使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用電管理</li> <li>• 水資源的使用及處理</li> <li>• 耳機產品的包裝材料控制</li> </ul>
A3. 環境及天然資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業發展的環境保護</li> </ul>
<b>B. 社會</b>	
B1. 僱傭	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 僱傭政策</li> </ul>
B2. 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 職業健康與安全的保障</li> </ul>
B3. 發展及培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工的培育</li> </ul>
B4. 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 處理童工與強制勞工</li> </ul>
B5. 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應鏈的規範</li> </ul>
B6. 產品責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業發展的質量管理</li> <li>• 零售及管理服務的質量管理</li> <li>• 私隱事宜</li> </ul>
B7. 反貪污	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廉潔的營運</li> </ul>
B8. 社區投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區的貢獻</li> </ul>

## A. 環境

可持續發展概念逐漸受社會及市場重視，企業力求在發展經濟的同時保護環境，並改善社會狀況。集團承諾制定合適的環保政策，以回應社會、市場及不同持份者對集團運營的期望及要求。

目前集團的物業發展項目集中在中國內地，並透過第三方承包商進行建築。項目施工現場的環保狀況能側面反映集團的管理水平及企業操守，因此各管理階層重視施工的環保表現。集團的管理層更要求承包商遵守所有環境相關的法律法規，並訂定「不發生重大環境污染事故」的總體環保目標。

除承包商規管外，集團已於其直接管轄的資產實施下列的環保政策。

## 環境、社會及管治報告

### A1. 排放物

#### A1.1 間接的溫室氣體排放

間接的溫室氣體排放指企業以外購電力支持其運營所導致的溫室氣體排放。集團主要的溫室氣體排放來自辦公室及呼叫中心和營業廳的用電。減少用電量有助避免因電力生產而排放的溫室氣體。集團主要透過用電管理政策以減少溫室氣體排放，政策內容已載列於本報告「用電管理」一節內。本年度，集團已遵守廢氣及溫室氣體排放相關的法律法規。

#### A1.2 廢棄物管理

物業投資及電信零售管理服務的廢棄物主要為辦公室廢棄物，如紙張、塑膠及紙盒等。集團提倡辦公無紙化，及廢棄物回收重用原則。辦公室已設置回收設施，鼓勵員工養成從源頭分類回收的習慣。集團的辦公室亦設有單面紙張及其他廢棄物回收箱，以鼓勵善用資源。

本年度，集團已合規地處理所有廢棄物。對於難以回收的廢棄物，集團已委派廢棄物處理公司定期收集，並妥善處理。集團亦組織團隊，定期將餐飲租戶的廢油交給專業公司處理。

### A2. 資源使用

#### A2.1 用電管理

集團致力改善能源效益。因此，集團持續監測物業租戶的用電量，以協助減少能耗的工作。集團同時鼓勵員工一旦完成作業，便關閉電子器材，如照明、空調、電腦等設備。員工需於夏天控制空調溫度至攝氏25度或以上，並定期檢查室溫。採購電子器材時，集團亦優先考慮其能源效益，盡可能採用節能燈及節能電器。對於呼叫中心，集團會定期監測其數據器的效率，並將散熱系統集中於伺服器，增強散熱用電效率。下年度，集團會繼續尋找方法進一步減少能耗。

### A2.2 水資源的使用及處理

對於水資源，集團提倡節約用水。電訊營業廳、辦公室及物業均盡量採用節水器材，以提升用水效益。部分物業已安裝感應式水龍頭、節水水龍頭及二段式抽水馬桶等，以控制用水量。

集團的污水由政府認可的污水處理公司處理，並符合相關的法律法規及標準排放。

### A2.3 耳機產品的包裝材料控制

集團堅持在業務過程中減少資源使用，避免浪費。特別是集團需為代理的耳機產品進行二次分揀包裝，當中使用紙盒、膠袋等。過程中，集團會注意包裝材料的使用量，盡可能做到妥善保護貨品的同時，簡化包裝。

## A3. 環境及天然資源

### A3.1 物業發展的環境保護

綠化物業及工地是平衡物業發展及環境保護的其中一項措施，尤其在如長白山等高生態價值的區域。由於集團的長白山廣澤果松小鎮國際度假村項目工地毗鄰河流，需要避免開墾土地的工程使地表層鬆散，造成水土流失及沉降等現象。集團已要求承包商採取針對性措施穩定地表層，如於河流附近造林種草。集團亦會盡可能於所有建築項目採用環保的設計及器械。同時，集團會在項目的條件許可時，努力於現場設置綠化帶，以保留地區部份的生態價值。

## 環境、社會及管治報告

### B. 社會

#### B1. 僱傭

##### B1.1 僱傭政策

為建立穩定及優秀的工作團隊，集團重視人事管理，並設立相應的政策規範員工的薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期以及其他待遇及福利。政策界定相關部門的職責，有效地處理對內對外的人事事宜。一旦遇上具議論性事件，相關人仕能參照集團的僱傭政策處理事件。

集團亦秉承平等機會、多元化及反歧視的原則進行招聘。人事部於招聘過程中並不以種族、性別、年齡、社會地位、樣貌等因素作挑選准則，堅持公正及平等競爭的原則選擇合適的人選。合資格的人選必須具備集團的核心價值及作業能力，並適合於工作崗位。

員工受僱於集團期間，享有一切法定要求的僱傭權益。新入職的員工需簽定勞動合同，明確員工應有的勞動權益及義務。本年度，集團已遵守薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的法律法規。

#### B2. 健康與安全

##### B2.1 職業健康與安全的保障

集團重視為辛勞貢獻的員工提供一個健康與安全的工作環境，盡企業責任。尤其是物業發展業務，工地作業涉及重型機械及大型物料，出現安全事故的風險較高。集團已制定工程安全政策監管承包商，透過預防及控制措施減少項目施工過程中出現事故的概率。政策授權項目管理中心，負責監督工地的安全操作。「安全事故零傷亡」亦被設為相關員工績效考核的標準之一，以彰顯集團高度重視員工的健康和安全。



工程安全總體目標：

- 不發生因工死亡事故
- 不發生重大施工機械設備損壞事故
- 不發生坍塌(土方、滿堂架、腳手架、設備)事故
- 不發生重大火災、食物中毒事故
- 不發生重大責任交通事故

工程安全政策內容如下：

- 審核承包商的安全施工資格及表現，收取並紀錄相關的安全生產證明文件
- 監督施工單位根據建築工程的特點所制定的安全技術措施
- 審核項目公司的安全事故處理方案，督導項目公司安全事故的處理
- 組織工程安全施工檢查，記錄檢查結果和事故隱患的整改情況
- 定期召開安全文明現場管理會議，對發現的問題及時協調配合處理
- 定期複審及完善工程安全政策

除施工安全監管外，集團亦重視辦公室及營業廳等室內地方的環境安全。集團承諾保持室內通道暢通，如走廊、火警出口等，以應對緊急情況。集團對辦公室取暖用電亦進行不定期抽查監管，保證用電安全，防止火災發生。第三方清潔公司會定期於集團的辦公室及營業廳室內地方進行清潔，防止病菌滋生。集團會提供相關的資料及訓練，如火警演習等，培養員工的安全意識。為提供安全工作環境，保障員工的健康與安全，本年度集團的運營符合所有相關的法律法規。

## B3. 發展及培訓

### B3.1 員工的培育

發展及培訓對員工提升其專業技能和職業素養，及使集團具備合適的人才持續地發展尤為重要。集團已定立培訓政策，明確其培訓的項目內容、組織實施及支援等詳情，讓人力資源部及職能部門有政策可依。

## 環境、社會及管治報告

人力資源部會制定年度培訓計劃，優化培訓內容及模式，以更貼合集團的發展需要。人力資源部透過分析培訓需求調查及培訓後的考核評估，編制年度培訓計劃。計劃提供一系列的培訓機會，通過有計劃及系統的培訓，幫助員工補充新知識、提高工作技能、建立正面的工作態度。

集團的培訓內容包括入職培訓、崗位培訓及專項培訓。新員工入職培訓是針對新入職員工的基礎培訓，教授如企業概況、文化、管理制度及工作流程等知識。崗位培訓由各部門根據部門職能、崗位職責、內部業務制度及工作流程變化制定培訓內容。模式主要直接由上級為員工講解、輔導相關內容，並檢查培訓效果。專項培訓則是為某一專題或部分特別群體開展的培訓。

集團設有個人進修獎勵制度，以鼓勵員工提高自身學識及專業能力。在不影響工作的前提下，員工亦可通過自學或參加社會辦學，取得國家承認學歷。員工取得相應的證書後，集團會以禮金獎勵員工持續進修。

### B4. 勞工準則

#### B4.1 處理童工與強制勞工

集團的僱傭政策清楚列明禁止錄用童工及強制勞工。聘請前，人力資源部需收集候選人的身份證明文件，明確其身份，並確保其年滿十八周歲。集團以此措施保證聘請的員工符合集團對年齡及身份的合法性要求。

集團禁止任何強制加班的行為，並將合理安排各崗位員工的工作量，員工應該在標準工作時間內完成本職工作。倘若不能避免加班情況，集團會根據規定，支付員工加班工資或安排調休。

本年度，集團已遵守有關防止童工或強制勞工的法規，沒有僱傭童工或強制勞工。

## B5. 供應鏈管理

### B5.1 供應鏈的規範

履行社會責任的其中一個方式是規管集團的供應鏈，以更環保及對社會負責任的模式提供原材料或服務。供應鏈的規管同時亦避免集團因供應鏈而遭受到的環境和社會風險。

集團的零售管理服務主要涉及電訊服務供應商，及音頻產品供應商。在遴選供應商及其產品時，集團會考慮其環境及社會表現。集團確保所選的供應商的運營符合所有環保相關的法律法規，合規僱傭，不聘請任何童工及強制勞工。

物業發展業務需要承包商配合，以建造住宅樓宇、商業大廈及度假村等。集團已清楚地透過招標文件，向各投標單位說明其生產安全及環保要求。所有的合作方需遵守環境及社會方面的法律法規提供服務。承包商方面，集團特別注重其環保及施工安全相關的合規性，致力達到零違規排放及零工傷的表現。

遴選承包商時，招標採購中心及項目管理中心必需審查承包商的安全資格，如安全資質證書、安全專業人員的配置、職工意外傷害保險、主要施工機械設備等的技術性能和安全條件及建築安全監督機構對承包商的安全業績概評情況。承包商需設立安全文明生產管理措施、目標和各項政策，以作為重要的評定標準之一。同時，承包商需為其工人組織安全教育及培訓，並作出紀錄作集團後期評核之用。

集團會持續復審其供應鏈管理措施，於來年因應市場需求加強供應鏈的環境和社會控制，以減少集團整體的運營風險。

## 環境、社會及管治報告

### B6. 產品責任

產品及服務質量反映了集團的管理水平，及對質量的重視程度，也是顧客對集團信心的保證。良好的產品及服務質量直接影響社會和顧客對集團的評價。因此，集團制定了產品責任相關的政策，確保顧客享有最基本的健康與安全的保障。本年度，集團已符合有關其產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的法律法規。

#### *B6.1 物業發展的質量管理*

集團的物業發展聘請了專業的團隊，從物業設計到物業管理，審慎考慮顧客的健康與安全。樓宇或度假村的設計需經過技術部及項目管理中心審批，確保最終的樓宇在技術層面上符合健康與安全的標準。物業管理方面，集團提供保安、消防系統及機電維修，保障住戶或顧客享有高度的安全保護。

施工過程中，集團對承包商的建築物品質要求嚴格。承包商需選擇優質並合規格的建材。完成建築後，建築物需經過國家及地區質檢部門檢查，通過其合規性測試之後方能銷售物業。為表達集團對質量的重視，物業質量檢查的表現亦成為相關員工的績效考核准則之一。

#### *B6.2 電信零售及管理服務的質量管理*

電信零售及管理服務的業務亦設立明確的目標，致力成為卓越的綜合信息服務供應商，為公眾提供更加專業的信息服務。集團設立客戶服務熱線，並配備充足的專員回應客戶的查詢。專員會定期接受客戶聯絡培訓及服務評核，以確保服務質素。每個財政年度，集團會邀請客戶作服務反饋以完善信息服務。

#### *B6.3 私隱事宜*

保障顧客的私隱是集團需肩負的責任之一。員工在收集私人資料前，必先得到客戶的允許。集團已要求員工保密顧客的資料，以免被不當地使用。集團亦於員工行為準則內列明，嚴禁員工將未經授權或批准的資料洩露給第三方。



## B7. 反貪污

### B7.1 廉潔的營運

為強化監督機制，集團已設立反貪污政策管制任何懷疑或實際的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的個案。政策確保營造公平公正、井然有序的管理氛圍。集團於員工手冊或員工行為守則明確規定了員工行為準則及禁止規範(包括賄賂、營私舞弊、損害集體利益等)。員工評核指標亦包含保護公司形象和廉潔自律，以更有效地輔助反貪污政策的實施。

集團於工地張貼投訴舉報公示牌提示員工保持專業操守，並歡迎大眾監督其營運。投訴舉報公示牌上公開投訴舉報渠道，如電話、電子郵箱、郵寄地址等，邀請任何舉報。集團內部的員工、外部的供應商、商業伙伴及客戶等均能依照集團的反貪污聯絡方式進行投訴舉報。

除投訴舉報公示牌外，集團亦承諾以保密形式處理任何投訴舉報。集團會對所有的舉報信息及時調查處理，並保密信息來源。對於舉報人可能因舉報而受到的損害、不公平待遇及報復行為，集團會採取特別的措施保障舉報人。本年度，集團已遵守有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法規，並沒有發現任何貪污訴訟的案件。

## 環境、社會及管治報告

### B8. 社區投資

#### B8.1 社區的貢獻

作為對社會負責的企業，集團積極與集團運營相關的社區緊密聯繫，為其貢獻。本年度，集團投放資源舉辦多項社區活動，團結社區，宣揚正面的信息。集團更設有工會不定期向員工提供義務工作及慈善機會，鼓勵員工參與，培育貢獻精神。本年度，集團舉辦的社區活動如下：

#### 業主活動

集團重視與持份者的關係，透過不同的持份者或文化活動關注並盡力回應他們的需求。例如，2016年4月23日集團的吉林物業公司與地產員工、社區代表及業主代表共同合作舉辦了拔河比賽活動，向社區宣揚健康生活習慣，並傳遞正能量。活動當天，由物業公司員工、地產公司員工、社區代表及業主代表等共計組成6個隊伍共70餘人參加了此次拔河活動。是次拔河比賽宣揚了合作及堅韌不屈的精神，同時也增強了物業發展商與業主之間的情誼，構建和諧的社區氛圍。

#### 119主題消防宣傳活動

集團認為提高市民危機意識是保護市民的重要工作之一。透過教育，市民能杜絕災害的發生，在危險情況下亦能保障其自身安全。於本年度一月十九日，集團與白山市公安消防支隊合作舉辦了主題為「消除火災隱患·共建平安社區」的防火消防宣傳活動，並提供活動場地，宣傳消防法律律例和普及防火滅火知識。活動當日共有100餘人參加。現場設立了宣傳站和宣傳牌，更發放畫冊和宣傳單等宣傳品，向廣大群眾提供消防資訊。除宣傳外，活動當日亦進行了火災預警、逃生、現場處置等一系列活動。

#### 住房公積金活動

「衣、食、住、行」為人類賴以生存不可或缺的基本物質條件，住房在當中佔一席位。因此，集團期望透過與白山市住房公積金管理中心協辦以「住房公積金·圓您安居夢」為主題的教育活動，使群眾進一步瞭解到住房公積金的惠民政策，幫助他們置業。活動設立背景展板、廣澤國際購物中心LED大屏、公積金宣傳手冊、現場答問、電視台採訪等方式，讓大眾了解住房公積金政策法規和具體使用規定等惠民措施。

## 獨立核數師報告



**Ernst & Young**  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致廣澤國際發展有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
全體股東

## 意見

我們已審核列載於第78至第207頁的廣澤國際發展有限公司(以下統稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》真實而公允地反映了 貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理的,我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項(續)

我們已經履行了本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審核事項相關的責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述關鍵審核事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項	關鍵審核事項在審核中是如何應對的
發展中物業及持作出售已落成物業的可變現淨值	
<p>於二零一七年三月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售已落成物業分別人民幣2,275,000,000元及人民幣843,000,000元，按成本值與可變現淨值之較低者列賬。釐定可變現淨值高度取決於管理層的判斷及估計，如對預計售價與直至竣工及銷售將產生的成本的假設。估值所採用的假設受日後市場或經濟狀況的預期所影響。</p> <p>貴集團有關發展中物業及持作出售已落成物業的可變現淨值的披露載於綜合財務報表附註18。</p>	<p>根據我們的審核程序，我們已審閱貴集團的可變現淨值估計、檢查比較預期售價與近期預售或鄰近所售與貴集團物業相若的物業價格。對於發展中物業的竣工成本及銷售物業將產生的成本，我們已評估管理層的估計方法，有關方法已予更新以反映最新的歷史資料及經改進建築工程及出售成本預算過程。</p>
收益確認	
<p>貴集團於本年度的收益約人民幣994,000,000元乃來自銷售物業。收益於物業竣工及有關風險及回報轉移時確認。可能出現不適當收益確認的風險，尤其是關於年結日的截數日期。</p> <p>貴集團有關收益確認的披露載於綜合財務報表附註5。</p>	<p>我們的審核程序包括(其中包括)評估對收益確認相關控制的設計及執行的有效性，尤其是收益確認的時間。我們亦抽樣進行實質性測試，包括檢查完工報告、銷售合約及買家接納書。我們亦於年結前後評估進行中的物業銷售以釐定收益是否於適當期間確認。</p>



## 載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製真實而公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達一九八一年《公司法》第90條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審核準則》進行的審核，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據《香港審核準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體呈列方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是余仲文。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一七年六月七日

## 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	7	(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	-	14,949
衍生金融工具的公允價值之變動	21	(25,488)	-
應佔合營企業之虧損		(237)	(29)
除稅前溢利／(虧損)	6	145,532	(79,415)
所得稅	10	(74,739)	(38,571)
本年度溢利／(虧損)		70,793	(117,986)
應佔：			
母公司擁有人		70,793	(118,107)
非控股權益		-	121
		70,793	(117,986)
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		人民幣4.2分	人民幣(10.0)分
攤薄		人民幣1.2分	人民幣(10.0)分



## 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		
其後可能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

	附註	二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一五年 四月一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	13	12,441	14,084	5,286
投資物業	14	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	15	8,158	8,395	8,424
可供出售投資	16	201,131	–	–
遞延稅項資產	17	64,402	63,684	–
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,252,269</b>	<b>1,034,790</b>	<b>589,530</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業及持作出售已落成物業	18	3,118,485	3,131,866	–
存貨	19	36,758	29,392	24,695
應收貿易賬款及其他應收款項	20	668,941	718,650	177,600
預付所得稅		27,984	69,076	–
衍生金融工具	21	46,549	–	–
已抵押及受限制存款	22	46,598	30,300	162,702
現金及現金等價物	22	417,766	84,998	57,583
<b>流動資產總值</b>		<b>4,363,081</b>	<b>4,064,282</b>	<b>422,580</b>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及其他應付款項	23	1,232,820	1,491,398	31,734
銷售物業之按金	24	884,347	1,191,617	–
遞延收入	25	–	25,543	–
控股股東貸款	26	264,824	1,668	–
銀行及其他借貸	27	496,777	677,056	255,723
應付所得稅		39,307	48,524	1,469
<b>流動負債總額</b>		<b>2,918,075</b>	<b>3,435,806</b>	<b>288,926</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>1,445,006</b>	<b>628,476</b>	<b>133,654</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,697,275</b>	<b>1,663,266</b>	<b>723,184</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一五年 四月一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>				
可換股債券負債部分	28	206,104	—	—
銀行及其他借貸	27	470,970	311,793	142,436
遞延稅項負債	17	303,404	310,544	4,080
<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	29	141,047	36,575	36,575
可換股優先股	30	2,206,954	—	—
可換股債券權益部分	28	151,545	—	—
儲備	32	(782,749)	1,004,354	540,211
<b>非控股權益</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(118)</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,716,797</b>	<b>1,040,929</b>	<b>576,668</b>

於二零一七年六月七日經董事會批准及授權簽發，並由以下人士代表簽署。

崔薪瞳  
董事

王廣會  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	儲備												
	股本	可換股 優先股	可換股 債券之 權益部分	股份溢價	外匯儲備	繳入盈餘	購股權 儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利	小計	非控股 權益	股本總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(附註32(i))	(附註32(ii))	(附註32(iii))	(附註32(iv))	(附註32(v))	(附註32(vi))				
於二零一五年四月一日(重列)	36,575	-	-	256,769	(18,803)	184,684	20,221	12,843	-	84,497	540,211	(118)	576,668
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,107)	(118,107)	121	(117,986)
本年度其他全面收入：													
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	10,586	-	-	-	-	-	10,586	(3)	10,583
本年度全面收入總額	-	-	-	-	10,586	-	-	-	-	(118,107)	(107,521)	118	(107,403)
收購事項產生*	-	-	-	-	-	-	-	492,739	18,065	228,466	739,270	69,664	808,934
向附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	200,000	-	-	200,000	-	200,000
收購事項前之分派	-	-	-	-	-	-	-	(400,000)	-	-	(400,000)	-	(400,000)
收購附屬公司額外股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,664	27,664	(69,664)	(42,000)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	3,117	(3,117)	-	-	-
以權益結算購股權安排(附註31)	-	-	-	-	-	-	4,730	-	-	-	4,730	-	4,730
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	(4,613)	-	-	4,613	-	-	-
其他轉撥	-	-	-	-	4	-	-	-	-	(4)	-	-	-
於二零一六年三月三十一日(重列)	36,575	-	-	256,769	(8,213)	184,684	20,338	305,582	21,182	224,012	1,004,354	-	1,040,929

\* 有關收購事項之詳情載於綜合財務報表附註2.1。



## 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	儲備											股本總額 人民幣千元	
	可換股			可供出售									
	股本	優先股	債券之 權益部分	股份溢價	外匯儲備	撥入盈餘	購股權 儲備	重估儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利		小計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註30)	(附註21)	(附註32(i))	(附註32(ii))	(附註32(iii))	(附註32(iv))		(附註32(v))	(附註32(vi))				
於二零一六年四月一日(重列)	36,575	-	-	256,769	(8,213)	184,684	20,338	-	305,582	21,182	224,012	1,004,354	1,040,929
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,793	70,793	70,793
本年度其他全面收入：													
可供出售投資公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	23,999	-	-	-	23,999	23,999
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(7,712)	-	-	-	-	-	-	(7,712)	(7,712)
本年度全面收入總額	-	-	-	-	(7,712)	-	-	23,999	-	-	70,793	87,080	87,080
就收購事項發行證券*	14,759	3,320,582	240,815	236,149	-	-	-	-	(3,609,595)	-	-	(3,373,446)	202,710
根據股份認購發行新普通股	13,051	-	-	249,435	-	-	-	-	-	-	-	249,435	262,486
股份發行開支	-	-	-	(636)	-	-	-	-	-	-	-	(636)	(636)
於購股權行使後發行股份	53	-	-	1,356	-	-	(367)	-	-	-	-	989	1,042
發行可換股債券	-	-	16,346	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,346
於可換股優先股及 可換股債券轉換後發行股份	76,609	(1,113,628)	(105,616)	1,243,260	-	-	-	-	-	-	-	1,243,260	100,625
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,975	(3,975)	-	-
以權益結算購股權安排(附註31)	-	-	-	-	-	-	6,215	-	-	-	-	6,215	6,215
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	(917)	-	-	-	917	-	-
於二零一七年三月三十一日	141,047	2,206,954	151,545	1,986,333	(15,925)	184,684	25,269	23,999	(3,304,013)	25,157	291,747	(782,749)	1,716,797

\* 有關收購事項之詳情載於綜合財務報表附註2.1。

## 綜合現金流量表

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)
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利／(虧損)		145,532	(79,415)
就下列各項作出調整：			
融資成本	7	34,172	88,263
應佔合營企業虧損		237	29
已確認遞延收入	25	(25,543)	(15,276)
利息收入	5	(672)	(13,244)
出售物業、機器及設備項目之收益	6	(431)	(789)
投資物業公允價值變動	14	-	(14,949)
衍生金融工具公允價值變動	21	25,488	-
折舊	13	4,453	4,275
以權益結算購股權開支	6	6,215	4,730
換算產生之匯兌差額		(352)	(221)
		<b>189,099</b>	<b>(26,597)</b>
發展中物業及持作出售已落成物業減少／(增加)		70,720	(862,211)
存貨增加		(7,366)	(4,697)
應收貿易賬款及其他應收款項減少		49,709	668,869
應付貿易賬款及其他應付款項增加		261,439	784,175
已抵押及受限制存款增加		(16,298)	(11,500)
銷售物業之訂金減少		(307,270)	(32,209)
營運所得之現金		240,033	515,830
已收利息		672	13,244
已付利息		(67,915)	(111,353)
已付稅項：			
- 已付中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		(40,569)	(8,677)
- 已付中國土地增值稅		(10,152)	(40,659)
經營活動所得之現金流量淨額		<b>122,069</b>	<b>368,385</b>

## 綜合現金流量表

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)
<b>投資活動</b>			
購買物業、機器及設備項目	13	(2,948)	(5,036)
出售物業、機器及設備項目之所得款項		504	1,030
償還有關上年度購買淨資產之代價		(150,000)	–
共同控制合併之增加		–	151,132
購買可供出售投資		(177,851)	–
購買淨資產		–	6,046
委託貸款減少		–	143,902
投資活動(所動用)／所得之現金流量淨額		<b>(330,295)</b>	<b>297,074</b>
<b>融資活動</b>			
根據股份認購發行股份之所得款項		262,486	–
股份發行開支		(636)	–
根據購股權計劃發行股份之所得款項		1,042	–
發行二零一八年可換股債券之所得款項		35,696	–
新增銀行貸款之所得款項		320,000	391,479
償還銀行貸款		(422,165)	(962,509)
新增其他貸款		88,546	80,986
償還其他貸款		(7,380)	(80,986)
控股股東新增貸款		456,919	16,469
償還控股股東貸款		(193,866)	(14,030)
償還承兌票據		–	(69,674)
融資活動所得／(所動用)之現金流量淨額		<b>540,642</b>	<b>(638,265)</b>
現金及現金等價物之增加淨額		332,416	27,194
年初現金及現金等價物		84,998	57,583
匯率變動影響淨額		352	221
年末之現金及現金等價物		<b>417,766</b>	<b>84,998</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 1. 公司及集團資料

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司, 統稱「本集團」) 為於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda, 其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」) (均由本公司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%。

#### 有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之詳情如下:

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點; 及(如於中國 成立)法定形式	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
Ground Holdings Limited	英屬維爾京 群島	100美元	100%	-	投資控股
上海錦瀚銀通通信產品 銷售有限公司	中國, 外商 獨資企業	人民幣500,000元	-	100%	提供銷售及管理服務 分銷
上海潤迅概念通信產品 連鎖銷售有限公司	中國, 純內資 企業	人民幣30,000,000元	-	100%	提供電信零售及 管理服務
上海潤迅君斯通信科技 有限公司	中國, 純內資 企業	人民幣5,000,000元	-	100%	提供電信呼叫中心 服務
上海星際通實業有限公司	中國, 純內資 企業	人民幣5,000,000元	-	100%	提供電信零售及 管理服務
廣澤電腦有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資



## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點； 及(如於中國 成立)法定形式	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
偉潤置業有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
廣澤置業(香港)有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
俊建實業有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
吉林省廣澤地產有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展業務
吉林市築家房地產開發 有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展業務
白山市廣澤房地產開發 有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展業務
延吉市惠澤房地產開發 有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展業務
撫松廣澤房地產開發 有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣110,000,000元	-	100%	物業發展業務
撫松長白山廣澤旅遊 開發有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣10,000,000元	-	100%	旅遊發展及管理業務
吉林市萬升房地產開發 有限公司(「萬升」)	中國，外商 獨資企業	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展業務

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點； 及(如於中國 成立)法定形式	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
白山市廣澤商業管理 有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣500,000元	-	100%	房地產租務管理
吉林市廣澤物業服務 有限公司#	中國，純內資 企業	人民幣3,000,000元	-	100%	房地產物業管理

# 年內，本集團透過受共同控制之業務合併收購該等公司。有關此業務合併之其他詳情載於綜合財務報表附註2.1及33。

上表包括本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本年度業績具主要影響或構成本集團淨資產重要部分。董事認為提供其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

### 2.1 編製基準

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。除按公允價值計量之投資物業、衍生金融工具及可供出售投資外，編製綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

## 2.1 編製基準(續)

### 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(定義見下文)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」),人民幣為本集團所經營主要經濟環境之貨幣。本公司董事認為,將本集團綜合財務報表之呈列貨幣應由港元改為人民幣。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)根據日期為二零一五年四月二十四日之饋贈契約向崔女士(為柴女士之女兒以及董事兼董事會副主席)轉讓其於美成集團有限公司之全部股權。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)、家譯投資有限公司(「家譯」,崔女士全資擁有之公司)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),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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

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(續)

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(「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及綜合現金流量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)起之業績及現金流量。



## 2.1 編製基準(續)

受共同控制之業務合併及截至二零一六年三月三十一日止年度綜合損益表之呈列貨幣由港元改為人民幣之影響之個別項目如下：

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 (如前所列)	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	家潤集團 由二零一五年 四月二十四日 至二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	共同控制 調整 人民幣千元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (重列)
收益	249,092	204,181	420,259	-	624,440
銷售及服務成本	(145,295)	(119,099)	(350,377)	-	(469,476)
毛利	103,797	85,082	69,882	-	154,964
其他收入及收益	18,032	14,781	15,511	-	30,292
銷售及分銷成本	(56,736)	(46,506)	(8,262)	-	(54,768)
行政費用	(102,760)	(84,232)	(22,746)	-	(106,978)
融資成本	(25,443)	(20,856)	(67,407)	-	(88,263)
其他開支	-	-	(29,582)	-	(29,582)
投資物業之公允價值之變動	-	-	14,949	-	14,949
應佔聯營公司之虧損	(1,938)	(1,589)	-	1,589	-
應佔合營企業之虧損	(35)	(29)	-	-	(29)
除稅前虧損	(65,083)	(53,349)	(27,655)	1,589	(79,415)
所得稅	(10,639)	(8,721)	(29,850)	-	(38,571)
本年度虧損	(75,722)	(62,070)	(57,505)	1,589	(117,986)
應佔：					
母公司擁有人	(75,870)	(62,191)	(55,916)	-	(118,107)
非控股權益	148	121	(1,589)	1,589	121
本年度虧損	(75,722)	(62,070)	(57,505)	1,589	(117,986)

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

受共同控制之業務合併及截至二零一六年三月三十一日止年度綜合全面收入表之呈列貨幣由港元改為人民幣之影響之個別項目如下：

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 (如前所列)	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	家潤集團 由二零一五年 四月二十四日 至二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	共同控制 調整 人民幣千元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (重列)
本年度虧損	(75,722)	(62,070)	(57,505)	1,589	(117,986)
其後可被重新分類至損益之 其他全面收入：					
換算海外業務產生之匯兌差額	(498)	10,583	–	–	10,583
本年度全面收入總額	(76,220)	(51,487)	(57,505)	1,589	(107,403)
應佔：					
母公司擁有人	(76,368)	(51,605)	(55,916)	–	(107,521)
非控股權益	148	118	(1,589)	1,589	118
	(76,220)	(51,487)	(57,505)	1,589	(107,403)

## 2.1 編製基準(續)

受共同控制之業務合併及於二零一六年三月三十一日綜合財務狀況表之呈列貨幣由港元改為人民幣之影響之個別項目如下：

	本集團 於二零一六年 三月三十一日 千港元 (如前所列)	本集團 於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	家潤集團 於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	共同控制 調整 人民幣千元	二零一六年 三月 三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	7,711	6,432	7,652	-	14,084
投資物業	340,000	283,628	660,000	-	943,628
商譽	-	-	4,999	-	4,999
於聯營公司之權益	385,029	321,191	-	(321,191)	-
於合營企業之投資	10,063	8,395	-	-	8,395
遞延稅項資產	322	268	63,416	-	63,684
<b>非流動資產總值</b>	<b>743,125</b>	<b>619,914</b>	<b>736,067</b>	<b>(321,191)</b>	<b>1,034,790</b>
<b>流動資產</b>					
發展中物業及持作出售 已落成物業	277,037	231,104	2,900,762	-	3,131,866
存貨	35,233	29,392	-	-	29,392
應收貿易賬款及其他應收款項	227,080	189,430	529,220	-	718,650
預付所得稅	7,656	6,387	62,689	-	69,076
已抵押及受限制存款	22,537	18,800	11,500	-	30,300
現金及現金等價物	81,946	68,359	16,639	-	84,998
<b>流動資產總值</b>	<b>651,489</b>	<b>543,472</b>	<b>3,520,810</b>	<b>-</b>	<b>4,064,282</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

受共同控制之業務合併及於二零一六年三月三十一日綜合財務狀況表之呈列貨幣由港元改為人民幣之影響之個別項目如下：(續)

	本集團 於二零一六年 三月三十一日 千港元 (如前所列)	本集團 於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	家潤集團 於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	共同控制 調整 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	370,456	309,034	1,182,364	–	1,491,398
銷售物業之按金	108,754	90,722	1,100,895	–	1,191,617
遞延收入	–	–	25,543	–	25,543
控股股東貸款	2,000	1,668	–	–	1,668
銀行及其他借貸	102,263	85,308	591,748	–	677,056
應付所得稅	2,824	2,356	46,168	–	48,524
<b>流動負債總額</b>	<b>586,297</b>	<b>489,088</b>	<b>2,946,718</b>	<b>–</b>	<b>3,435,806</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>65,192</b>	<b>54,384</b>	<b>574,092</b>	<b>–</b>	<b>628,476</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>808,317</b>	<b>674,298</b>	<b>1,310,159</b>	<b>(321,191)</b>	<b>1,663,266</b>



## 2.1 編製基準(續)

受共同控制之業務合併及於二零一六年三月三十一日綜合財務狀況表之呈列貨幣由港元改為人民幣之影響之個別項目如下：(續)

	本集團 於二零一六年 三月三十一日 千港元 (如前所列)	本集團 於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	家潤集團 於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	共同控制 調整 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借貸	146,000	121,793	190,000	–	311,793
遞延稅項負債	5,099	4,254	306,290	–	310,544
<b>非流動負債總額</b>	<b>151,099</b>	<b>126,047</b>	<b>496,290</b>	<b>–</b>	<b>622,337</b>
<b>淨資產</b>	<b>657,218</b>	<b>548,251</b>	<b>813,869</b>	<b>(321,191)</b>	<b>1,040,929</b>
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
股本	42,923	36,575	62	(62)	36,575
儲備	614,295	511,676	744,143	(251,465)	1,004,354
非控股權益	–	–	69,664	(69,664)	–
<b>權益總額</b>	<b>657,218</b>	<b>548,251</b>	<b>813,869</b>	<b>(321,191)</b>	<b>1,040,929</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

受共同控制之業務合併及截至二零一六年三月三十一日綜合現金流量表之呈列貨幣由港元改為人民幣之影響之主要個別項目如下：

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 千港元 (如前所列)	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	家潤集團 由二零一五年 四月二十四日 至二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	共同控制 調整 人民幣千元	截至 二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)
經營活動所得之現金淨額	(55,366)	(50,157)	418,542	–	368,385
投資活動所得之現金淨額	342,693	290,681	6,393	–	297,074
融資活動所動用之現金淨額	(274,716)	(229,969)	(408,296)	–	(638,265)
現金及現金等價物之增加淨額	12,611	10,555	16,639	–	27,194
期初之現金及現金等價物	71,966	57,583	151,132	(151,132)	57,583
匯率變動影響淨額	(2,631)	221	–	–	221
綜合財務狀況表所列之現金及 現金等價物	<u>81,946</u>	<u>68,359</u>	<u>167,771</u>	<u>(151,132)</u>	<u>84,998</u>

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與被投資方業務所得之可變回報，且能透過對被投資方之權力(即賦予本集團現有能主導被投資方相關活動之既有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數之投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方之權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入之各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收益、開支以及與本集團成員公司間交易有關之現金流，將於綜合時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權之元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該被投資方。於附屬公司擁有權權益之變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允價值；(ii)任何獲保留投資之公允價值；及(iii)其因而產生計入損益之任何盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定之相同基準，在適當情況下重新分類至損益或保留盈利。

對於受共同控制之業務合併，本集團之財務報表及所收購附屬公司已綜合入賬，猶如本集團於出現共同控制之最早財務期間初所收購該等附屬公司。本集團淨資產及所收購附屬公司利用從控制方角度之現有賬面值綜合入賬。概無確認任何金額，作為商譽或本集團於所收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值之權益超出共同控制合併時收購成本之差額之代價。代價與共同控制合併時所收購附屬公司之賬面值之差額自本集團儲備中扣除。



## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度之綜合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(與編製本集團綜合財務報表相關者)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號之修訂本載有對綜合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) 實體就彼等呈列綜合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入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綜合財務報表產生任何影響。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38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，說明收益反映經營業務(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、機器及設備，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。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於綜合財務報表中採用以下適用於本集團業務、已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂本	股份支付交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用之香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂本	對香港財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
二零一四年—二零一六年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納。

<sup>5</sup> 二零一四年—二零一六年週期之年度改進載有對三項準則之修訂。香港財務報告準則第12號之修訂本將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則第1號之修訂本及香港會計準則第28號之修訂本將二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月發佈對香港財務報告準則第2號之修訂，涉及三個主要領域：歸屬條件對現金結算股份支付交易計量之影響；對具有淨額結算特徵之股份支付交易以達致僱員與股份支付有關之稅務責任之分類；以及對股份支付交易中條款及條件之修改導致其分類從現金結算變更為權益結算之會計處理。修訂澄清，在衡量以權益結算之股份支付時用於計算歸屬條件之方法亦適用於現金結算之股份支付。修訂亦引進一項例外規定，在滿足某些條件下，將股份支付交易中因扣除一定數額以滿足僱員之稅務責任而具有淨額結算特徵之股份支付交易，可完全分類為權益結算之股份支付交易進行會計處理。此外，修訂澄清，如果現金結算之股份支付交易之條款及條件修改後變更為以權益結算之股份支付交易，則該交易自修改之日起作為權益結算之交易進行會計處理。本集團預期於二零一八年四月一日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會發佈香港財務報告準則第9號之最終版，將金融工具項目之所有階段集於一起，替代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引進對分類及計量、減值及對沖會計處理之新要求。本集團預計於二零一八年四月一日起開始採納香港財務報告準則第9號。於二零一六年本集團就採納香港財務報告準則第9號之影響進行高層次評估。該初步評估乃以目前可得資料為基礎，可因進一步詳細分析或未來本集團獲得更多合理及有支持性之資料出現而有所變動。本集團目前正評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂本針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)對處理投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或出繳兩者規定之不一致情況。修訂要求當投資者與其聯營公司或合營企業間進行資產銷售或出繳構成一項業務時，應全數確認收益或損失。當涉及資產之交易不構成一項業務時，由交易產生之收益或虧損於投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於聯營公司或合營企業之權益為限。修訂採用未來適用法。於二零一六年一月，香港會計師公會取消之前香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂本之強制生效日期，並將在完成對聯營公司及合營企業投資之會計準則之覆核後決定新的強制生效日期。然而，目前修訂可供採用。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於客戶合約收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更加結構化之方法。準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履約責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂本，以處理識別履約責任、當事人與代理人之應用指引及知識產權許可以及過渡之實施問題。修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜程度。本集團預期於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估於採納香港財務報告準則第15號後之影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則17號「租賃」、香港(國際財務報告準則詮釋委員會)詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」、香港(常設解釋委員會)詮釋第15號「經營租賃—獎勵」及香港(常設解釋委員會)詮釋第27號「評估法律形式為租賃之交易實質」。準則規定租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人除低價值資產租賃及短期租賃兩類可選擇豁免確認租賃資產和負債之情形外，均應確認租賃資產及負債。在租賃開始日，承租人將支付租金之責任(即租賃責任)確認為負債，並確認資產代表在租賃期內使用相關資產之權利(即使用權資產)。除使用權資產符合香港會計準則第40號「投資物業」之釋義外，使用權資產應採用成本減累計折舊及任何減值虧損進行後續計量。租賃負債其後之增減將分別反映租賃負債利息及租賃款項之支付。承租人需要單獨確認租賃負債之利息費用及使用權資產之折舊費用。承租人亦需要在某些事件發生時重新計算租賃負債，例如租賃期限之改變以及由於用於確定該等租金之指數或利率改變而導致未來租賃付款之變化。承租人通常會將租賃負債之重新計量金額視為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號下出租人之會計處理與香港會計準則第17號者實質上沒有改變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並區分經營租賃及融資租賃。

本集團預期於二零一九年四月一日採用香港財務報告準則第16號，目前正評估於採納香港財務報告準則第16號後之影響。



### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第7號之修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量及非現金流量所產生之變動。修訂將導致須於財務報表作出其他披露。本集團預期自二零一七年四月一日起採納修訂。

儘管香港會計準則第12號之修訂本可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的是為了說明就以公允價值計量之債務工具之相關未變現虧損確認遞延稅項資產。修訂澄清，實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅暫時差額時，需要考慮稅務法例是否對於可扣稅暫時差額撥回時可用作抵銷之應課稅溢利之來源有所限制。此外，修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部分資產之情況。本集團預期自二零一七年四月一日起採納修訂。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是由本集團享有長期利益之實體，通常本集團於當中持有不少於20%有投票權股權或對其有重大影響力。重大影響是能夠參與被投資方財務及經營決策之權力，但對該等政策並無控制或共同控制權。

合營企業為一項合營安排，據此，對該安排有共同控制權之各方均有權享有合營企業之資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團於綜合財務狀況表中於聯營公司及合營企業之投資根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值，並減去任何減值虧損後列賬。倘若會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合全面收入表。此外，倘於聯營公司或合營企業之權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業間交易之未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營企業之投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽已計入作本集團於聯營公司或合營企業投資一部分。

倘於聯營公司之投資變成於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時之賬面值與保留投資及出售所得款項之公允價值間之任何差額乃於損益內確認。

當聯營公司或合營企業之投資分類為持作出售時，則按香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」入賬。

#### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公允價值計算，該公允價值為本集團轉讓之資產、本集團自被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益於收購日期之公允價值總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方之非控股權益(屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔其資產淨值)。非控股權益之所有其他組成部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段進行，先前持有之股權按收購日期之公允價值重新計量，而任何所得收益或虧損則於損益中確認。

收購方所轉讓之或然代價按於收購日期之公允價值確認。分類為資產或負債之或然代價按公允價值計量，公允價值變動確認於損益列賬。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之任何公允價值，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如總代價及其他項目之總額低於所收購資產淨值之公允價值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團每年於三月三十一日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併所收購之商譽，乃自收購日期起分配至預期於合併之協同效益中受惠之本集團每個現金產生單位或現金產生單位組，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組。

減值按與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組)可收回金額進行評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組)，該單位部分業務出售時，與出售業務有關之商譽將計入業務賬面值以釐定出售盈虧。於該等情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分相對價值基準計算。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

對於受共同控制之業務合併，本集團之財務報表及所收購附屬公司已綜合入賬，猶如本集團於出現共同控制之最早財務期間初所收購該等附屬公司。本集團淨資產及所收購附屬公司利用從控制方角度之現有賬面值綜合入賬。概無確認任何金額，作為商譽或本集團於所收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債公允淨值之權益超出共同控制合併時收購成本之差額之代價。綜合入賬與共同控制合併時所收購附屬公司之賬面值之差額自本集團儲備中扣除。

#### 公允價值計量

本集團於各呈報期末按公允價值計量其投資物業、可供出售投資及衍生金融工具。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公允價值計量(續)

所有公允價值於綜合財務報表計量或披露之資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

第一級 – 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 – 基於對公允價值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法

第三級 – 基於對公允價值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於綜合財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各呈報期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產(存貨、金融資產及投資物業除外)作減值測試時，資產之可收回金額會予以估計。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值，以及其公允價值減出售成本兩者之較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬之現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時值及該項資產特定風險之評估之除稅前貼現率折算成現值。減值虧損自其產生期間之損益表中扣除，除非資產乃以重估金額列示，在這種情況下，減值虧損將根據該重估資產之相關會計政策入賬。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值(續)

於各呈報期末，將評估是否有跡象顯示之前確認之減值虧損或已不存在或可能已減少。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。僅在用以釐定資產之可收回金額之估計出現變動時，方可撥回先前確認之資產(商譽除外)減值虧損，惟該數額不得超過倘有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定之賬面金額(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回於產生期間計入損益表，除非資產乃以重估金額列示，在這種情況下，減值虧損之回撥將根據重估資產之相關會計政策處理。

#### 有關連人士

倘出現以下情況，一方將被視為與本集團有關連：

(a) 該方為某一人士或該人士之直系親屬，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體及本集團為同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體(或另一個實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 實體及本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業；而另一個實體為第三方實體之聯營公司；

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 有關連人士(續)

(b) 該方為符合以下任何條件之實體：(續)

(v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；

(vi) 實體受(a)項所述之人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所述之人士對實體擁有重大影響力或為實體(或其母公司)之主要管理人員；及

(viii) 該實體或本集團任何之成員公司，向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、機器及設備及折舊

除在建工程以外，物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價，及促使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應佔成本。

物業、機器及設備項目投產後所產生之開支(例如維修及保養)通常於產生期間計入綜合損益表。在符合確認準則之情況下，主要檢查之支出會作為重置並於資產賬面金額中資本化。倘物業、機器及設備之主要部分須不時重置，則本集團會將有關部分確認為個別資產，具有指定之可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、機器及設備項目之成本至其剩餘價值。就此所使用之主要年折舊率如下：

傢俱、裝置及辦公設備	20%至33%
租賃裝修	於租賃年期內或20%(以較短者為準)
汽車	20%至30%

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、機器及設備及折舊(續)

倘物業、機器及設備項目之各部分有不同可使用年期，則有關項目之成本將按各部分之合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年結日予以檢討，並作調整(如適用)。

物業、機器及設備項目(包括初始確認之任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在損益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

在建工程指在建樓宇，其按成本減任何減值虧損呈列且不計提折舊。成本包括建築期內之直接建設成本及相關借貸之資本化借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至物業、機器及設備之適當類別。

#### 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關之其他成本。發展中物業之可變現淨值透過按視作竣工基準確定物業市值釐定，並扣除適當建築成本、專業費用及估值日至竣工期間之利息。

發展中物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目之建築期超過正常營運週期。竣工後，物業被轉為持作出售已落成物業。

持作日後發展之土地指本集團就持作出售發展物業而擁有之土地。土地初步按成本減任何減值虧損後列賬，並不予折舊。有關土地於物業發展項目之相關建築工程施工後轉為發展中物業。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額之分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於一般業務過程中已售物業之銷售所得款項減適用浮動銷售開支釐定，或由管理層按個別物業基準根據當前市況估計。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義之物業之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，反映呈報期末之市況。

日後作投資物業用途之在建或發展中物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本計量，成本包括交易成本，而於初始確認後，於各呈報日期當公允價值能可靠釐定時按公允價值列賬。倘無法可靠釐定公允價值，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值能可靠釐定或工程竣工為止。

於且僅於物業用途改變時，本集團釐定是否將持作出售已落成物業及發展中物業轉為投資物業，會以下列標準為依據：(a)本集團已編製業務計劃反映由物業所產生之未來租金收入，並獲租賃空間需求之證據支持；(b)本集團能證實其具備持有及管理投資物業之資源(包括必要融資或資本)；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)董事會批准改變用途。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 租賃

融資租賃乃指資產所有權回報與風險(法定業權除外)幾乎全部轉移至本集團之租賃。於融資租賃開始時,租賃資產之成本值乃按最低租賃款項之現值撥充資本及與債務一起記錄(利息除外),以反映是項購置及融資。資本化融資租賃下之資產(包括融資租賃下預付土地租賃款項)乃計入物業、機器及設備,就租賃期及資產估計可使用年期兩者之較短者計提折舊。該等租賃之融資成本乃於租賃期自損益中扣除,以得出不變之週期收費率。

以融資性質租購合約購入之資產乃列作融資租約,惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租賃乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔之租賃。如本集團為出租人,按經營租賃出租之資產包括在非流動資產中,而經營租賃項下之應收租金於租賃期內以直線法計入損益表。如本集團為承租人,經營租賃項下之應付租金經乃於租賃期內以直線法自損益表中扣除。

經營租賃項下之預付土地租金初始按成本列賬,而隨後則按租賃期以直線法確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

於初始確認時，金融資產乃分類為按公允價值計入損益金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資。當金融資產初始確認時，彼等按公允價值另加收購金融資產相關之交易成本計量，惟按公允價值計入損益之金融資產除外。

循正常途徑買入及出售之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

#### 後續計量

金融資產之後續計量視乎其分類如下：

#### 按公允價值計入損益之金融資產

按公允價值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定按公允價值於損益中列賬之金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣用途。各項衍生工具(包括已分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號之定義被指定為有效對沖工具者除外。

按公允價值計入損益之金融資產按公允價值於財務狀況表中列賬，公允價值變動淨額於損益表中呈列為其他收入及收益，而公允價值淨變動負數則於損益表中呈列為融資成本。該等公允價值變動淨額並不包括該等金融資產賺取之任何股息或利息。

於初步確認時指定按公允價值計於損益中列賬之金融資產，僅於初始確認日期符合香港會計準則第39號之要求時指定。

倘衍生工具之經濟特徵及風險與主合約者並無密切關係，而主合約並非持作買賣用途或指定按公允價值於損益中列賬，主合約之嵌入式衍生工具以個別衍生工具入賬並按公允價值記錄。此等嵌入式衍生工具按公允價值計量而公允價值變動於損益表內確認。倘合約條款變動大幅改變現金流量或倘對按公允價值計入損益類別之金融資產重新分類，方會就所需重新評估。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時之任何折扣或溢價，且包括組成實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內之其他收入及收益。貸款及應收款項減值產生之虧損分別確認於損益表之融資成本項下及其他開支項下。

##### 可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股權投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股權投資指未分類為持作買賣或指定為按公允價值於損益中列賬之投資。該類別中之債務證券指有意無限期待持有之證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收入，直至該投資不再確認，屆時累計收益或虧損於損益表之其他收入下確認，或直至該投資釐定為減值，屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表之其他收益或虧損下。因持有可供出售金融投資而賺取之利息及股息分別以利息收入及股息收入呈報，並於損益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理估計之公允價值範圍之可變性對該投資而言乃屬重大，或(b)該範圍內之各種估計之概率在估計公允價值時無法合理評估及使用，導致非上市股權投資之公允價值無法可靠計量，則有關投資將按成本減任何減值虧損列賬。

本集團對其可供出售金融資產進行評估，釐定近期出售該等資產之能力及意向是否仍屬適當。倘在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，本集團可在管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期時，選擇重新分類該等金融資產。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 可供出售金融投資(續)

對於從可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類日期賬面值之公允價值成為其新攤銷成本，有關該資產先前已於權益確認之任何收益或虧損，於該投資尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額，亦於資產尚餘年期內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄之金額會被重新分類至損益表。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產一部分或一組同類金融資產一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收取之現金金額全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量之權利或已訂立一項過手安排，本集團評估其是否保留資產所有權之風險及回報及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則本集團繼續以本集團繼續參與之程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。轉讓資產及相關負債乃以反映本集團保留權利及責任之基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出之保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值與本集團或須償還之代價數額上限兩者之較低者計算。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於各個呈報期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因初始確認資產後發生之一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能可靠地估計，則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否出現減值。倘本集團釐定按個別基準經評估之金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

所識別之任何減值虧損金額，按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值按金融資產原實際利率(即初次確認時計算之實際利率)折現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率計算。倘預期貸款及應收款項將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關之準備應予撤銷。包括從已減值金融資產賬面值撤銷自撥備賬扣除金額之其他標準。

如其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生之事項而增加或減少，則先前確認之減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撤銷數額其後收回，則收回之數額計入損益表之其他開支。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 按成本列賬之資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公允價值而未按公允價值列值之非上市權益工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市權益工具相聯繫並必須以該等非上市權益工具進行交割，則虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(按類似金融資產之現行市場回報率貼現)之差額計量。該等資產之減值虧損不予撥回。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各呈報期末評估一項投資或一組投資有否出現客觀減值證據。

倘可供出售資產減值，包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與現時公允價值之差額在扣除先前於損益表確認之任何減值虧損後之金額，從其他全面收入中剔除並於損益表內確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資之公允價值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資之原成本而評估，而「長期」則相對於出現公允價值低於其原成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公允價值之差額減該項投資先前在損益表內確認之任何減值虧損計量)從其他全面收入中剔除，並於損益表確認。分類為可供出售之權益工具的減值虧損不會在損益表中撥回，其公允價值之增加經扣除減值後直接於其他全面收入中確認。

釐定「大幅」或「長期」時需要行使判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)投資公允價值低於其成本之年期或程度。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 可供出售金融投資(續)

倘債務工具被分類為可供出售，則評估減值之標準與按攤銷成本列賬之金融資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現時公允價值之差額，減以往在損益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為融資收入一部分。倘債務工具之公允價值其後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過損益表撥回。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

於初始確認時，金融負債分類為按公允價值計入損益之金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允價值確認，而如屬貸款及借貸，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、銀行貸款及其他借款、控股股東貸款及可換股債券負債部分。

##### 後續計量

金融負債之後續計量視乎其分類如下：



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 按公允價值計入損益之金融負債

按公允價值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初步確認時指定按公允價值於損益中列賬之金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。已分開之嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣之負債之損益於損益表中確認。於損益表中確認之公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取之任何利息。

於初步確認時指定按公允價值計於損益中列賬之金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號之要求時指定。

#### 貸款及借貸

於初始確認後，貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表之融資成本內。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 可換股債券

倘可換股債券之提前贖回選擇權展示嵌入式衍生工具之特點，則從其負債部分分離。於初始確認時，可換股債券之衍生部分按公允價值計量，並作為衍生金融工具一部分呈列。展示負債部分特點之可換股債券部分於財務狀況表中確認為負債，並扣除交易成本。於初始確認時，負債部分之公允價值乃利用等同非可換股債券之市率釐定，而此金額按經攤銷成本列賬為長期負債，直至於轉換或贖回時取消為止。餘下所得款項分配至換股權，然後於股東權益中確認及入賬，並扣除交易成本。換股權賬面值於其後年度不予重新計量。交易成本乃根據工具首次確認時分配至負債及權益部分之所得款項於可換股債券負債與權益部分間進行分配。

##### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

##### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行之法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 衍生金融工具

#### 初始確認及後續計量

本集團衍生金融工具初步按訂立衍生合約日期之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。

因衍生工具公允價值變動產生之任何損益直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分先於其他全面收入確認，然後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

### 存貨

存貨包括購入作轉售之商品及消費品，是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。商品成本以先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減直至出售所產生任何估計成本計算。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭及存放於銀行之現金(包括定期存款)及與現金性質相似之資產。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認之撥備金額為預期需用作償還債務之未來支出於呈報期末之現值。因時間流逝而產生之折現現值增加，列作融資成本計入損益表。

本集團就若干產品授予之產品保證撥備，乃根據銷售量及對維修及退貨水平之過往經驗確認，並(如適用)折現至其現值。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關之所得稅於損益以外之其他全面收入或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮本集團經營所在國家當時之詮釋及常規後，根據於呈報期末時已實施或實際上已實施之稅率(及稅法)，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算。

遞延稅項採用負債法就於呈報期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併之交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損之結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初始確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷之情況下，方予確認。

於各呈報期末審閱遞延稅項資產之賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認之遞延稅項資產會於各呈報期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間之稅率，根據於呈報期末已實施或實際上已實施之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 政府津貼

政府津貼於可合理地確定將會收取津貼及將符合所有附帶條件時按公允價值確認。如津貼涉及開支項目，則會於成本支銷之期間內有系統地對應其擬津貼之成本確認為收益。

倘津貼與資產有關，則其公允價值計入遞延收入賬，並在有關資產之預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出之方法撥至損益表。

#### 收益確認

當符合以下所有條件時，確認日常業務過程中銷售物業所得收益：

- (a) 物業所有權之重大風險與回報已轉讓予買方；
- (b) 並無持續參與一般與擁有權有關之管理亦無實際控制物業；
- (c) 收益金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及
- (e) 與交易相關之已產生或將產生費用能可靠計量。

上述條件於有關物業工程竣工及本集團獲取有關政府當局頒佈項目完工報告、物業交付予買家及可合理確定收回相關應收款項時達成。於收益確認日期前出售物業所得之付款計入綜合財務狀況表之流動負債項下。

銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品所得收益在轉讓擁有權時(一般與付運時間相同)確認。

電信呼叫中心服務之服務收入乃於提供服務時確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

電信零售及管理服務收入及項目管理收入乃於提供服務時確認。

來自出租本集團物業之租金收入於各有關租賃期間按時間比例基準確認。

提供物業維修及管理服務所得之物業管理費收入乃於提供服務時確認。

利息收入按累計基準使用實際利率法以將金融工具預計年期內或較短期間(如適用)之估計未來現金收入確實折現至金融資產賬面淨值之利率確認。

### 股份支付

本公司設立購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付之方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取權益工具之代價(「以權益結算交易」)。

與僱員進行以權益結算交易之成本，乃參照授出當日之公允價值計算。該公允價值乃由外部估值師採用二項式期權定價模式釐定。

以權益結算交易之成本在績效及／或服務條件獲得履行之期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各呈報期末直至歸屬日期止已確認之以權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之權益工具數目之最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期末確認時之變動。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 股份支付(續)

釐定獎勵之授出日期公允價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期之公允價值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件均視為非歸屬條件。除非有另外之服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵之公允價值，並即時予以支銷。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬之獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

倘若以權益結算獎勵之條款有所變更，而獎勵之原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排之公允總值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以權益結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下之非歸屬條款未達成之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵之替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵之改動(見上段所述)。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有位於香港之僱員經營一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金之某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據相關中國法律法規，本集團各中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府經營之退休福利計劃，據此，本公司須按其僱員薪金之若干百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任是持續支付所需供款。對界定供款退休福利計劃作出之供款於應付時在損益表扣除。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售之資產)直接應計之借貸成本均撥充有關資產成本一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產之暫時投資所賺取之投資收入自己資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生之其他成本。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

會上同時建議及宣派中期股息，此乃由於本公司之組織章程大綱及細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

綜合財務報表以人民幣呈報。本公司之綜合財務報表以人民幣呈列，因為管理層認為，絕大部分集團成員公司位於中國，且本集團主要之收入及開支以人民幣計值。本集團內各實體自行釐定其各自之功能貨幣，而各實體之財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬之外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於呈報期末之適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初始交易日期之匯率換算。以外幣按公允價值計量之非貨幣項目，採用計量公允價值當日之匯率換算。因換算按公允價值計量之非貨幣項目而產生之損益，亦按該項目公允價值變動之損益確認（即於其他全面收入或損益中確認其公允價值損益之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司之功能貨幣為人民幣以外之貨幣。於呈報期末，該等實體之資產與負債按呈報期末通行之匯率換算為人民幣，其損益表則按年內之加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生之匯兌差額於其他全面收入內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收入項目會在損益表確認。

因收購海外業務產生之任何商譽及對因收購產生之資產及負債賬面值之任何公允價值調整視為海外業務之資產及負債，並按收報匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生之經常性現金流量則按年內之加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團之綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及相關披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對綜合財務報表之已確認金額影響至為重大：

#### 經營租賃承諾—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排之條款及條件之評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及之全部重大風險及回報。

#### 投資物業及持作出售物業之分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者之物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業之早期開發階段對持有物業之意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建之有關物業乃入賬列作流動資產項下之發展中物業。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入非流動資產項下之投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業，並按成本與可變現淨值之較低者列賬，而持作賺取租金及／或資本增值之物業則轉撥至已落成投資物業，並須於各呈報期末進行重估。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 主要估計不明朗因素

下文為於呈報期末有關未來之主要假設及其他主要估計不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

#### 發展中物業及持作出售已落成物業之可變現淨值

本集團之發展中物業及持作出售已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。

可變現淨值乃參考於一般業務過程中已售物業之銷售所得款項減適用浮動銷售開支釐定，或由管理層按個別物業基準根據當前市況估計。發展中物業之可變現淨值透過按視作竣工基準確定物業市值釐定，並扣除適當建築成本、專業費用及估值日至竣工期間之利息以及合理利潤率。倘預期有別於原來估計，改變估計期內之物業賬面值及撥備將作出調整。

#### 投資物業之公允價值

本集團之投資物業按公允價值計量，而公允價值乃根據獨立專業估值師進行之市場評值進行重估得出。已落成投資物業之公允價值乃經考慮來自現有租約之資本化收入及物業之復歸潛力或(如適用)經參考周邊地區類似物業市場成交個案後釐定。發展中投資物業之公允價值透過按視作竣工基準確定物業市值釐定，並扣除適當建築成本、專業費用及估值日至竣工期間之利息以及合理利潤率。就已落成投資物業釐定公允價值需要本集團對物業之復歸潛力進行估計，而就發展中投資物業而言，則須於估值中對將產生之成本及未來利潤率進行估計。

於二零一七年三月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣961,138,000元(二零一六年：人民幣943,628,000元)。有關詳情(包括用作公允價值計量之主要假設)載於綜合財務報表附註14。



### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 主要估計不明朗因素(續)

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減可扣減支出,包括土地成本、借貸成本及其他物業發展支出)以累進稅率30%至60%徵收。

於計算土地增值稅時,本集團需估計可扣減開支,並根據相關適用稅務法律法規根據個別物業基準之相關稅率作出判斷。鑒於當地稅務局詮釋之土地增值稅計算基準具不確定性,於呈報期末,實際結果可能高於或低於估計結果。倘該等事項之最終稅務結果與最初記賬之金額不同,則有關差異將會影響實現差額期間之土地增值稅開支及土地增值稅撥備。

##### 遞延稅項資產

遞延稅項資產就未動用稅項虧損予以確認,惟以可能出現應課稅溢利可用以抵銷有關虧損為限。管理層在釐定可予以確認之遞延稅項資產金額時,須根據日後應課稅溢利可能出現之時間及水平以及未來稅項規劃策略作出重大判斷。於二零一七年三月三十一日,有關已確認稅項虧損之遞延稅項資產之賬面值為人民幣33,260,000元(二零一六年:人民幣20,958,000元)。於二零一七年三月三十一日,未確認稅項虧損金額為人民幣273,848,000元(二零一六年:人民幣194,570,000元)。其他詳情載於綜合財務報表附註17。

##### 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

本集團應收貿易賬款及其他應收款項之減值撥備政策乃按賬目之可收回程度評估及管理層估計作出。管理層於評估該等應收款項最終能否實現(包括各債務人之現時信譽及過往還款記錄)時需作出一定估計。倘債務人之財務狀況惡化,因而有損其還款能力,則可能須作出額外撥備。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 主要估計不明朗因素(續)

##### 發展中物業之建築成本分配

於發展物業時，本集團一般將發展項目分為數階段。直接與某階段發展相關之成本記錄為該階段之成本。涉及多個階段之共有成本根據各階段實用面積佔整個項目總實用面積之百分比分配至各階段。所出售單位之成本按所出售樓面面積之平方米乘以該項目階段每平方米平均成本計算。

##### 衍生金融工具之公允價值

倘無法從活躍市場獲得計入財務狀況表之衍生金融工具之公允價值，則採用二項式期權定價模式之估值技巧釐定。在可行情況下，該等模式之輸入數據從可觀察市場中取得，倘不可行，則確定公允價值時須作出一定判斷。判斷包括對流動資金風險、信貸風險及波動等輸入數據之考慮。有關該等因素之假設變動可影響金融工具之已呈報公允價值。

##### 非金融資產(商譽除外)之減值

本集團於各呈報期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值之較高者)，則出現減值。公允價值減出售成本乃根據從類似資產經公平磋商進行受約束銷售交易可用之數據或可觀察之市價減出售該資產之遞增成本而計量。於計算使用價值時，管理層須估計有關資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率，以計算該等現金流量之現值。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 4. 經營分部資料 (續)

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 及管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
外來顧客收益	1,012,350	20,119	193,076	1,225,545
分部業績	210,801	(5,746)	29,739	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				(237)
除稅前溢利				145,532
所得稅				(74,739)
本年度溢利				70,793
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				482,997
資產總額				5,615,350



## 4. 經營分部資料 (續)

截至二零一七年三月三十一日止年度 (續)

	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
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				(1,242,772)
負債總額				(3,898,553)
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

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 4. 經營分部資料 (續)

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)
除稅前虧損				(79,415)
所得稅				(38,571)
<b>本年度虧損</b>				<b>(117,986)</b>
<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>				<b>5,099,072</b>

#### 4. 經營分部資料 (續)

截至二零一六年三月三十一日止年度 (重列) (續)

	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				<u>(1,007,491)</u>
<b>負債總額</b>				<u>(4,058,143)</u>
<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)。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 4. 經營分部資料 (續)

#### 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	1,218,096	622,672
香港	7,449	1,768
	<b>1,225,545</b>	<b>624,440</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	684,366	686,748
香港	302,370	284,358
	<b>986,736</b>	<b>971,106</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

收益主要指銷售物業；銷售耳機、移動電話、電信設備及產品；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
	<b>1,225,545</b>	<b>624,440</b>
<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
	<b>29,527</b>	<b>30,292</b>

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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 6. 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：

	附註	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
服務成本		96,228	82,933
已銷售貨品成本		56,561	72,648
租賃成本		23,384	23,229
折舊	13	4,453	4,275
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：資本化至發展中物業		(6,758)	(16,999)
		120,581	115,149
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
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支		532	88
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支		336	4,669
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*		5,513	29,266

\* 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。

## 7. 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
利息開支總額	91,511	111,353
減：已資本化利息*	(57,339)	(23,090)
	<b>34,172</b>	<b>88,263</b>

附註：截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度，本集團透過收購事項所收購之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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露之本年度董事酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
袍金	625	676
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6,461	5,164
表現相關花紅	1,110	45
以權益結算購股權開支	2,393	1,862
退休金計劃供款	277	265
	10,241	7,336
	10,866	8,012

本年度，若干董事因向本集團提供服務而根據本公司購股權計劃獲授予購股權，其他詳情載於綜合財務報表附註31。該等購股權之公允價值已於歸屬期間內於損益表中確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度綜合財務報表之金額計入上述董事酬金之披露。



## 8. 董事酬金 (續)

截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度各董事酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算之 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年						
執行董事：						
柴琇	-	1,986	-	-	16	2,002
崔薪瞳(a)	-	2,373	867	-	16	3,256
王廣會	-	1,002	243	2,007	155	3,407
黃炳興	-	1,100	-	386	90	1,576
	-	6,461	1,110	2,393	277	10,241
獨立非執行董事：						
陳育棠	208	-	-	-	-	208
梅建平	208	-	-	-	-	208
項強(b)	125	-	-	-	-	125
尉立東(c)	84	-	-	-	-	84
	625	-	-	-	-	625
	625	6,461	1,110	2,393	277	10,866

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 8. 董事酬金 (續)

截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度各董事酬金如下：(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	以權益 結算之 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年 (重列)						
執行董事：						
柴琇	-	3,106	-	-	15	3,121
王廣會	-	1,318	45	508	157	2,028
黃炳興	-	740	-	1,354	93	2,187
	-	5,164	45	1,862	265	7,336
非執行董事：						
陳陸輝(d)	85	-	-	-	-	85
獨立非執行董事：						
陳育棠	197	-	-	-	-	197
梅建平	197	-	-	-	-	197
尉立東(c)	197	-	-	-	-	197
	591	-	-	-	-	591
	676	5,164	45	1,862	265	8,012

本年度內，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

附註：

- (a) 於二零一六年九月十四日獲委任。
- (b) 於二零一六年八月二十五日獲委任。
- (c) 於二零一六年八月二十五日辭任。
- (d) 於二零一五年九月八日辭任。

## 9. 五名最高薪僱員

本年度內，五名最高薪僱員包括四名董事(二零一六年：三名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘一名(二零一六年：兩名)並非本公司董事之最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
薪金、津貼及實物利益	1,249	1,957
表現相關花紅	642	–
以權益結算購股權開支	635	–
退休金計劃供款	16	30
	<b>2,542</b>	<b>1,987</b>

酬金介乎下列範圍之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一七年	二零一六年 (重列)
零至1,000,000港元 (相當於零至人民幣895,000元)	–	–
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於人民幣895,000元至人民幣1,342,000元)	–	2
1,500,001港元至2,000,000港元 (相當於人民幣1,342,000元至人民幣1,789,000元)	–	–
2,000,001港元至2,500,000港元 (相當於人民幣1,789,000元至人民幣2,236,000元)	–	–
2,500,001港元至3,000,000港元 (相當於人民幣2,236,000元至人民幣2,684,000元)	1	–
	<b>1</b>	<b>2</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 9. 五名最高薪僱員 (續)

於本年度內，向一名非董事最高薪僱員就其向本集團提供服務而獲授予購股權，有關詳情載於綜合財務報表附註31之披露內。該等購股權之公允價值已於歸屬期間內於損益表中確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度綜合財務報表之金額計入上述非董事最高薪僱員酬金之披露。

### 10. 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超出截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利，故並無作出該兩個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任何所得稅。

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。



## 10. 所得稅 (續)

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
即期稅項：		
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>	<b>44,242</b>
遞延稅項 (附註17)	<b>(8,120)</b>	<b>(5,671)</b>
	<b>74,739</b>	<b>38,571</b>

以下為採用本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區之法定稅率計算而適用於除稅前溢利之稅項開支與按照實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及採用適用稅率(即法定稅率)與按照實際稅率計算之稅項開支之對賬：

	二零一七年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	<b>145,532</b>		<b>(79,415)</b>	
按法定稅率25%計稅	36,383	25	(19,854)	25
不可扣稅開支	6,218	4	12,288	(15)
無須課稅收入	(9,412)	(6)	(243)	—
海外稅率差異之影響	1,934	6	331	—
就中國企業所得稅之				
可扣稅中國土地增值稅	(8,685)	(6)	(6,910)	9
中國土地增值稅	34,739	24	27,641	(35)
動用過往未確認稅項虧損	(738)	(1)	—	—
未確認暫時差額	481	—	—	—
動用過往未確認暫時差額	—	—	(1,715)	2
未確認稅項虧損	13,819	10	27,033	(34)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<b>74,739</b>	<b>51</b>	<b>38,571</b>	<b>(49)</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 11. 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)。

### 12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司普通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)
盈利／(虧損)		
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)	70,793	(118,107)
利息對可換股債券負債部分之影響	23,596	—
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	25,488	—
母公司股權持有人應佔經調整溢利／(虧損)	119,877	(118,107)

## 12. 母公司股權持有人應佔每股盈利／(虧損)(續)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算乃基於：(續)

	股份數目	
	二零一七年 千股	二零一六年 千股 (重列)
股份		
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	1,669,102 <sup>(b)</sup>	1,179,836 <sup>(a)</sup>
攤薄影響-普通股加權平均數：		
可換股優先股	4,220,175	4,253,312
可換股債券	599,331 <sup>(c)</sup>	551,168
購股權	17,875	— <sup>(d)</sup>
	<b>6,506,483</b>	<b>5,984,316<sup>(e)</sup></b>

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 13. 物業、機器及設備

	傢俱、裝置 及辦公設備 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年三月三十一日				
於二零一六年四月一日：(重列)				
成本	13,553	4,993	8,260	26,806
累計折舊	(4,660)	(1,950)	(6,112)	(12,722)
賬面淨值	8,893	3,043	2,148	14,084
於二零一六年四月一日，				
扣除累計折舊(重列)	8,893	3,043	2,148	14,084
添置	383	2,061	504	2,948
出售	(14)	-	(189)	(203)
年內折舊撥備	(1,939)	(1,717)	(797)	(4,453)
匯兌重整	40	25	-	65
於二零一七年三月三十一日，	7,363	3,412	1,666	12,441
於二零一七年三月三十一日：				
成本	13,734	6,828	5,820	26,382
累計折舊	(6,371)	(3,416)	(4,154)	(13,941)
賬面淨值	7,363	3,412	1,666	12,441

## 13. 物業、機器及設備 (續)

	傢俱、裝置 及辦公設備 人民幣千元	裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年三月三十一日 (重列)				
於二零一五年四月一日：				
成本	3,129	2,376	2,120	7,625
累計折舊	(490)	(703)	(1,146)	(2,339)
賬面淨值	2,639	1,673	974	5,286
於二零一五年四月一日，				
扣除累計折舊	2,639	1,673	974	5,286
添置	1,628	2,606	802	5,036
因收購事項而產生之添置 (附註33)	6,649	–	1,570	8,219
因收購附屬公司而產生之添置	6	–	16	22
出售	(3)	–	(238)	(241)
年內折舊撥備	(2,059)	(1,240)	(976)	(4,275)
匯兌重整	33	4	–	37
於二零一六年三月三十一日，				
扣除累計折舊	8,893	3,043	2,148	14,084
於二零一六年三月三十一日：				
成本	13,553	4,993	8,260	26,806
累計折舊	(4,660)	(1,950)	(6,112)	(12,722)
賬面淨值	8,893	3,043	2,148	14,084



## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 14. 投資物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
於四月一日之賬面值	943,628	272,068
因收購事項而產生之添置(附註33)	-	645,051
來自公允價值調整之淨收益	-	14,949
匯兌重整	17,510	11,560
於三月三十一日之賬面值	961,138	943,628
代表：		
中國	660,000	660,000
香港	301,138	283,628
於三月三十一日之賬面值	961,138	943,628

於二零一七年三月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港九龍灣之辦公室物業及位於吉林省白山市之購物中心若干單位。該等投資物業乃按公允價值列賬，並由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。該等投資物業之公允價值並無重大變動。

## 14. 投資物業(續)

### 公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

	採用以下數據於二零一七年 三月三十一日之公允價值計量			
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察	重大不可觀察	總計 人民幣千元
		輸入數據	輸入數據	
		(第二級) 人民幣千元	(第三級) 人民幣千元	
按持續基準之公允價值計量： 商用物業	-	-	961,138	961,138

	採用以下數據於二零一六年 三月三十一日之公允價值計量			
	活躍市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察	重大不可觀察	總計 人民幣千元 (重列)
		輸入數據	輸入數據	
		(第二級) 人民幣千元	(第三級) 人民幣千元	
按持續基準之公允價值計量： 商用物業	-	-	943,628	943,628

本年度內，第一級與第二級之間並無公允價值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公允價值計量(二零一六年：無)。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 14. 投資物業(續)

重大不可觀察輸入數據之量化資料及第三級公允價值計量所用估值技巧之概況如下：

概況	於二零一七年 及二零一六年 三月三十一日 之公允價值 人民幣千元	估值技巧	不可觀察數據	範圍 (加權平均， 如適用)
1) 位於香港九龍九龍灣常悅道9號 企業廣場1P層第A1至第A14號 (包括首尾兩個號碼)之停車位	301,138 (二零一六年： 283,628)	銷售比較法	可比公司之車位 售價／要價	每個停車位1,400,000 港元
位於香港九龍九龍灣常悅道9號 企業廣場一期、二期及三期20樓		收入資本化法	資本化率 市場租金	3% 每平方呎19.7港元
2) 位於中國白山市廣澤國際購物中心 地庫一層及3至5層之零售商店	660,000 (二零一六年： 660,000)	收入資本化法	資本化率 市場租金	3% 每平方米22.4港元
位於中國白山市廣澤國際購物中心 地庫二層之停車位		可比市場交易法	可比公司之車位 售價／要價	每個停車位 人民幣150,000元

現行市場租金乃根據獨立估值師對近期相關物業及其他可比物業內之租賃交易之意見估計。可比公司之停車位售價／要價越高及資本化率越低／市值租金越高，公允價值越高。復歸收益率乃由獨立估值師根據被估物業之風險狀況估計。收益率越高，公允價值越低。

於二零一七年三月三十一日，本集團若干賬面總值為人民幣301,138,000元(二零一六年：人民幣283,628,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品。

## 15. 於合營企業之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
應佔淨資產	8,158	8,395

本集團之合營企業詳情如下：

名稱	註冊資本	登記及 營業地點	下列百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利共享	
上海新華滙訊通信設備 銷售有限公司 (「上海新華滙訊」)	人民幣10,000,000元	中國	55	55	55	提供零售及管理服務

上海新華滙訊乃一家有限責任公司，從事零售網絡及向最終用家出售電信及流動產品之公司。本集團已根據電信業之發展趨勢調整策略以加強業務盈利能力。本集團亦尋求與其他電信運營商之合作機會以進一步拓展其電信業務及把握其渠道優勢進一步擴展手機配件等電子產品之零售。

本集團擁有上海新華滙訊55%股權。根據上海新華滙訊之組織章程大綱及細則，對被投資者回報構成顯著影響之相關活動須獲三分之二的權益投票表決批准。因此，本集團認為其對上海新華滙訊並無擁有控制權，但擁有共同控制權。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 15. 於合營企業之投資 (續)

該合營安排以有限責任公司構成，在此安排下，給予本集團及合營方享有有限責任公司之淨資產之權利。因此，上海新華滙訊被分類為本集團之合營企業。

下表說明上海新華滙訊之財務資料概要，已作出調整以反映會計政策之任何差異，以及於財務報表賬面值之對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
現金及現金等價物	196	8,195
其他流動資產	14,635	7,087
流動資產	14,831	15,282
非流動資產	4	21
流動負債	(2)	(40)
淨資產	14,833	15,263
與本集團於合營企業權益之對賬：		
本集團擁有權之比例	55%	55%
本集團於綜合財務報表中之 應佔合營企業淨資產及其賬面值	8,158	8,395
收益	2,906	12,056
本年度虧損及全面收入總額	(430)	(52)



## 16. 可供出售投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
上市股本投資，按公允價值	201,131	—

年內，本集團於其他全面收入中確認之可供出售投資之收益總額為人民幣23,999,000元（二零一六年：無），年內概無任何部分由其他全面收入重新分類至損益表。

以上投資包括於股本證券之投資，乃指定為可供出售金融資產，並無固定到期日或票面利率。

於二零一七年三月三十一日，本集團賬面值為人民幣201,131,000元之上市股權投資已予抵押，作為本集團銀行貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註27。

## 17. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債及資產之變動如下：

### 遞延稅項負債

	投資物業 公允價值變動 及折舊準備 人民幣千元	發展中物業 及持作出售 已落成物業 之重估 人民幣千元	預付稅項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年四月一日（重列）	84,518	205,946	20,080	310,544
扣除自／（計入）年內損益 之遞延稅項（附註10）	8,153	—	(15,555)	(7,402)
匯兌重整	262	—	—	262
於二零一七年三月三十一日	92,933	205,946	4,525	303,404
於二零一五年四月一日（重列）	4,080	—	—	4,080
扣除自／（計入）年內損益 之遞延稅項（附註10）	5,249	—	(14,823)	(9,574)
因收購事項而產生之添置（附註33）	75,015	205,946	34,903	315,864
匯兌重整	174	—	—	174
於二零一六年三月三十一日（重列）	84,518	205,946	20,080	310,544

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 17. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元	視作預售溢利 人民幣千元	其他暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年四月一日 (重列)	20,958	42,190	536	63,684
扣除自 / (計入) 年內損益之 遞延稅項 (附註10)	12,302	(15,723)	4,139	718
於二零一七年三月三十一日	33,260	26,467	4,675	64,402
於二零一五年四月一日 (重列)	-	-	-	-
扣除自 / (計入) 年內損益之 遞延稅項 (附註10)	(6,390)	1,951	536	(3,903)
因收購事項而產生之添置 (附註33)	26,780	36,837	-	63,617
收購附屬公司	568	3,402	-	3,970
於二零一六年三月三十一日 (重列)	20,958	42,190	536	63,684

並未就下列項目確認之遞延稅項資產：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
稅項虧損	273,848	194,570
可扣除之暫時差額	11,805	9,881
	285,653	204,451

以上稅項虧損可無限期用以抵銷產生該等虧損之公司之日後應課稅溢利，惟與於中國經營附屬公司相關之稅項虧損人民幣32,000元(二零一六年：人民幣355,000元)可用作抵銷相關附屬公司日後應課稅溢利，為期自產生虧損之年度起計最多五年。由於本公司認為不可能得到可用於抵銷以上項目之應課稅溢利，並未就以上項目確認遞延稅項資產。

## 18. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
發展中物業	2,275,339	1,895,106
持作出售已落成物業	843,146	1,236,760
	<b>3,118,485</b>	<b>3,131,866</b>
發展中物業	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
預期於正常經營週期落成並分類為流動資產之 發展中物業，預計於下列期間內收回：		
一年內	588,111	455,309
一年後	1,687,228	1,439,797
	<b>2,275,339</b>	<b>1,895,106</b>
持作出售已落成物業	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
於四月一日之賬面值	1,244,511	–
因收購事項而產生之添置	–	1,535,177
轉撥自發展中物業	319,980	–
轉撥至已銷售物業成本	(713,594)	(290,666)
	850,897	1,244,511
將發展中物業撇減至可變現淨值	(7,751)	(7,751)
於三月三十一日之賬面值	<b>843,146</b>	<b>1,236,760</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 18. 發展中物業及持作出售已落成物業 (續)

本集團位於中國之發展中物業及持作出售已落成物業按成本列賬，並以介乎40年至70年之租約持有。

於二零一七年三月三十一日，本集團若干賬面總值分別為人民幣453,882,000元及人民幣513,991,000元(二零一六年：人民幣501,410,000元及人民幣920,289,000元)之發展中物業及持作出售已落成物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品。

### 19. 存貨

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
製成品	36,758	29,392

### 20. 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)	51,083	52,383
其他應收款項：		
土地發展開支 (b)	372,375	314,757
應收關連公司款項 (c)	—	127,091
物業發展之按金 (d)	26,613	7,726
預售物業之按金 (d)	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 (e)	156,580	142,597
	<u>617,858</u>	<u>666,267</u>
	<u>668,941</u>	<u>718,650</u>

## 20. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (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	9,942	2,525
	<b>51,083</b>	<b>52,383</b>

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至30天，惟並無減值。

不視為個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
概無逾期或減值	41,141	47,103
逾期1個月以下	9,437	4,741
逾期3個月以上	505	539
	<b>51,083</b>	<b>52,383</b>



## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 20. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) (續)

已逾期但並無出現減值之應收款項主要涉及與本集團建立長期業務關係之多名獨立客戶之應收款項有關。董事根據過往經驗認為，由於個別債務人之信譽質素並無重大轉變，且該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用度增加。

- (b) 該等結餘指就某一土地地盤之土地發展工程墊支予當地政府之款項。無論日後本集團將否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向當地政府墊支之款項。於二零一七年三月三十一日，土地發展開支之整筆金額預計於一年內收回。

## 20. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (c) 根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部分披露之應收關連公司款項詳情如下：

名稱	二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	年內最高 未償還款項 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)	年內最高未 償還款項 人民幣千元
Ground International Holding (Group) Limited	-	127,026	127,026	127,026
吉林市廣澤乳品有限公司	-	65	65	65
	-		127,091	

上述關連公司由柴女士及崔先生(柴女士之配偶及崔女士之父)控制。

於二零一六年三月三十一日，與關連公司之結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (d) 根據中國省級國土資源局頒佈之相關文件，本集團須將預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。該等存款按浮動每日銀行存款利率計息。
- (e) 其他應收款項、預付款項及按金包括於二零一七年三月三十一日就收購吉林省中業商務信息諮詢有限公司(「吉林中業」)及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司(「吉林豐潤」)之按金人民幣45,000,000元。有關收購已於二零一七年五月完成。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 21. 衍生金融工具

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可換股債券之提前贖回權特色	46,549	-

- (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）並於二零二一年七月二十六日到期之可換股債券（「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。

## 21. 衍生金融工具(續)

- (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)並於二零一八年十二月一日到期之可換股債券(「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(即二零一八年十二月一日)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統稱為「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」。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 21. 衍生金融工具(續)

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
已發行可換股債券面值	430,301	35,695	465,996

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
於二零一七年三月三十一日	46,549



## 22. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
現金及銀行結餘		464,364	115,298
減：已抵押銀行承兌票據存款		(11,300)	-
已抵押銀行存款	27(v)	(18,859)	(18,800)
受限制銀行存款	(a)	(16,439)	(11,500)
現金及現金等價物		417,766	84,998

- (a) 根據中國省級國土資源局頒佈之相關文件，本集團須將預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金存款按浮動每日銀行存款利率計息。

於呈報期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為人民幣271,964,000元（二零一六年：人民幣109,103,000元）。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。不過，根據中國外匯管制條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 23. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	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)	74,303	79,123
預提建築成本		685,051	417,410
應付關連公司款項	(b)	134,580	582,251
應付利息		22,299	43,742
應付合營企業款項	(b)	14,000	7,000
收取政府按金	(c)	2,189	73,185
預收管理服務費用		8,290	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		260,168	120,418
已收其他按金		31,940	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	19,674	22,500
一至兩個月	3,762	5,812
兩至三個月	7,653	4,132
三個月以上	43,214	46,679
	<b>74,303</b>	<b>79,123</b>

應付貿易賬款不計利息，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。

## 23. 應付貿易賬款及其他應付款項 (續)

- (c) 該款項指從政府收取之按金，此乃由於本集團負責興建商品房，包括但不限於拆除土地上之現有樓宇、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。該款項為無抵押及免息，餘額將於工程竣工後退還予政府。

## 24. 銷售物業之按金

銷售物業之按金指就本集團預售物業從買家收到之銷售收益。

## 25. 遞延收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
年初	25,543	–
因收購事項而產生 (附註33)	–	40,819
年內確認為收入	(25,543)	(15,276)
年末	–	25,543

遞延收入指本集團收取之政府津貼，作為促進吉林省白山市之發展之財政補助，而在必須將津貼根據系統基準配對擬彌補之成本之年度，該款項獲確認為收入。

## 26. 控股股東貸款

控股股東貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 27. 銀行及其他借貸

	附註	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</b>			
銀行貸款—無抵押	(i)	96,000	40,000
銀行貸款—有抵押	(ii)	269,342	464,386
其他貸款—無抵押	(iii)	24,690	44,470
其他貸款—有抵押	(iv)	88,545	110,000
委託貸款	(v)	18,200	18,200
		<b>496,777</b>	<b>677,056</b>
<b>非即期</b>			
銀行貸款—無抵押	(i)	220,000	—
銀行貸款—有抵押	(ii)	250,970	141,793
其他貸款—有抵押	(iv)	—	170,000
		<b>470,970</b>	<b>311,793</b>
		<b>967,747</b>	<b>988,849</b>

## 27. 銀行及其他借貸(續)

	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委託貸款：		
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>967,747</u>	<u>988,849</u>

## 附註：

- (i) 無抵押銀行貸款人民幣235,000,000元(二零一六年：無)及人民幣1,000,000元(二零一六年：無)分別按固定年利率6.65%及5.66%計息，而銀行貸款人民幣80,000,000元(二零一六年：人民幣40,000,000元)按浮動年利率介乎7.83%至8.265%計息。貸款人民幣235,000,000元由獨立第三方擔保公司擔保，據此，本公司以獨立第三方為受益人，就其保證履行付款責任提供反擔保，詳情請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日之公告。



## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 27. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (ii) 有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣179,000,000元(二零一六年：人民幣449,349,000元)及216,000,000港元(相當於約人民幣191,312,000元)(二零一六年：188,000,000港元(相當於約人民幣156,830,000元)，分別按浮動年利率7.125%以及按香港銀行同業拆息另加年利率介乎2.75%至3.3%之額外利率計息。有抵押銀行貸款人民幣150,000,000元(二零一六年：無)按固定年利率5.39%計息。

該等銀行貸款由賬面值分別為人民幣453,882,000元(二零一六年：人民幣501,410,000元)及人民幣513,991,000元(二零一六年：人民幣920,289,000元)之發展中物業及持作出售已落成物業，以及公允價值為人民幣301,138,000元(二零一六年：人民幣283,628,000元)之投資物業作抵押。

- (iii) 無抵押其他貸款人民幣24,690,000元(二零一六年：人民幣32,070,000元)來自本集團之全資附屬公司吉林萬升，於過往年度萬升與二十九名個別第三方訂立借貸安排。所有借貸為無抵押，按固定年利率介乎15%至42%計息，以及須於一年內或按要求時償還。根據於二零一四年與餘下二十名個別第三方訂立之補充協議，該等借貸安排自二零一四年九月三十日起開始不計息，並須於要求時償還。

於二零一六年三月三十一日，其他無抵押貸款人民幣12,400,000元按固定年利率10%計息。

- (iv) 貸款99,972,000港元(相當於約人民幣88,545,000元)(二零一六年：無)按固定年利率6.50%計息，並由本集團之可供出售投資作抵押。

於二零一六年三月三十一日，其他有抵押貸款人民幣280,000,000元由本集團賬面值為人民幣920,289,000元之土地使用權作抵押，並按固定年利率11%計息。

- (v) 於二零一六年和二零一七年三月三十一日，以銀行存款人民幣18,859,000元(二零一六年：人民幣18,800,000元)作抵押之信託收據貸款人民幣18,200,000元存放於中國一家銀行。此貸款按固定年利率1.55%計息。

已抵押作為銀行及其他借貸之抵押品之資產載列如下：

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已抵押銀行存款	22	18,859	18,800
投資物業	14	301,138	283,628
發展中物業	18	453,882	501,410
持作出售已落成物業	18	513,991	920,289
可供出售投資	16	201,131	—
<b>總計</b>		<b>1,489,001</b>	<b>1,724,127</b>

## 28. 可換股債券

有關可換股債券之條款及會計處理之詳情載於綜合財務報表附註21。

於綜合財務狀況表確認之可換股債券負債部分之計算如下：

	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(附註21)	311,429
應計實際利息	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>206,104</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(附註21)	257,161
於轉換後轉撥至權益	(105,616)
	<u>151,545</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%。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 29. 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	684,000
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30。

有關本公司之已發行股本變動概要載列如下：

	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2.1及33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。

## 29. 股本

附註：(續)

- (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(總面值為8,500,000港元)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147,800,000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本公司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114,700,000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配發及發行。有關本公司購股權計劃及根據計劃發行購股權之詳情載於綜合財務報表附註31。

## 30. 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(人民幣3,320,582,000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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 30. 可換股優先股(續)

可換股優先股之主要條款如下：(續)

- (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贖回。
- (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股息。



### 30. 可換股優先股(續)

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金額或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%。

### 31. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「計劃」），作為對本集團經營成果有貢獻之合資格參與者之鼓勵及回報。

計劃主要條款之概要如下：

- (1) 目的 表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體（「投資實體」）已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 31. 購股權計劃(續)

計劃主要條款之概要如下：(續)

- (2) 參與者 購股權可授予參與者，即：
- (a) 為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括執行董事)、高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)、主要股東、顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者或酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或
  - (b) 任何其他人士，而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及／或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團或投資實體之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。
- (3) 可供發行之股份總數 137,145,000股股份，即於二零一六年九月十四日更新計劃授權限額當日已發行股份總數10%及佔本年報日期已發行股份總數3.27%。

### 31. 購股權計劃(續)

計劃主要條款之概要如下：(續)

- (4) 每位參與者之 於任何十二個月期間內：  
權利上限
- (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1% (包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)；
  - (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5,000,000港元 (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)，除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。
- (5) 購股權期限 有關十年期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或購股權計劃及／或授出函件所指定之有關時間 (以較早者為準) 屆滿。
- (6) 購股權在 除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。  
歸屬前須  
持有之  
最短期限
- (7) 接納購股權 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。  
時付款
- (8) 認購價 將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者：
- (a) 於授出購股權之日期 (須為營業日) 聯交所日報表所載之股份收市價；
  - (b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
  - (c) 股份面值。
- (9) 期限 由二零一二年九月五日 (即採納計劃日期) 起計十年期之期限，且於該日期足十週年 (即二零二二年九月五日) 時屆滿。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 31. 購股權計劃(續)

根據二零一二年購股權計劃授出之購股權之條款及條件如下：

承授人	購股權數目					於二零一七年 三月三十一日	授出日期	行使期 <sup>(附註3)</sup>	每份購股權 行使價 港元
	於二零一六年 四月一日	年內重新 分類 <sup>(附註1)</sup>	年內授出 <sup>(附註2)</sup>	年內行使	年內註銷/ 失效				
董事/最高行政人員									
柴琇女士	850,000	-	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014-18/06/2024	0.980
王廣會先生	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	24/10/2014	24/10/2015-23/10/2024	1.200
	-	-	8,000,000	-	-	8,000,000	18/04/2016	18/04/2016-17/04/2026	0.980
黃炳興先生	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	24/10/2014	24/10/2015-23/10/2024	1.200
陳育棠先生	850,000	-	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014-18/06/2024	0.980
梅建平先生	850,000	-	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014-18/06/2024	0.980
小計	13,550,000	-	8,000,000	-	-	21,550,000			
僱員									
	1,300,000	30,000,000	-	(300,000) <sup>(附註4)</sup>	(1,000,000)	30,000,000	19/06/2014	19/06/2014-18/06/2024	0.980
	12,400,000	(2,400,000)	-	-	(2,000,000)	8,000,000	24/10/2014	24/10/2015-23/10/2024	1.200
	-	-	4,500,000	(900,000) <sup>(附註5)</sup>	(160,000)	3,440,000	18/04/2016	18/04/2016-17/04/2026	0.980
其他									
	36,000,000	(30,000,000)	-	-	-	6,000,000	19/06/2014	19/06/2014-18/06/2024	0.980
	-	2,400,000	-	-	-	2,400,000	24/10/2014	24/10/2015-23/10/2024	1.200
	-	-	8,000,000	-	-	8,000,000	18/04/2016	18/04/2016-17/04/2026	0.980
小計	49,700,000	-	12,500,000	(1,200,000)	(3,160,000)	57,840,000			
總計	63,250,000	-	20,500,000	(1,200,000)	(3,160,000)	79,390,000			

### 31. 購股權計劃(續)

附註：

1. 若干承授人之身份因於財政年度內與本集團之身份改變而重新分類。
2. 緊接財政年度內授出購股權之前股份收市價為每股0.830港元。
3. 對於二零一四年六月十九日授出之購股權，100%購股權自二零一四年六月十九日起可予行使。

對於二零一四年十月二十四日授出之購股權，50%購股權自二零一五年十月二十四日起可予行使，而餘下50%購股權自二零一六年十月二十四日起可予行使。

對於二零一六年四月十八日授出之購股權，30%購股權自二零一六年四月十八日起可予行使，30%購股權自二零一七年四月十八日起可予行使，餘下40%購股權將自二零一八年四月十八日可予行使。

4. 緊接財政年度內授出購股權之前股份年度加權平均收市價為每股1.8港元。
5. 緊接財政年度內已行使購股權之前股份年度加權平均收市價為每股2.04港元。



## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 31. 購股權計劃(續)

就授予本公司董事之本公司購股權而言，根據附註2.4所載本集團之會計政策，估計於截至二零一七年和二零一六年三月三十一日止年度之綜合損益表中確認之相關開支如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
黃炳興	386	1,354
王廣會	2,007	508
	<b>2,393</b>	<b>1,862</b>

年內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一七年		二零一六年	
	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千股	每股加權平均 行使價 港元	購股權數目 千股
於四月一日尚未行使*	1.0614	63,250	1.0692	77,800
年內授出**	0.9800	20,500	–	–
年內行使	0.9800	(1,200)	–	–
年內沒收	1.1192	(3,160)	1.0790	(14,550)
於三月三十一日尚未行使	1.0393	79,390	1.0614	63,250
於三月三十一日可予行使	1.0523	65,152	1.0299	51,550

### 31. 購股權計劃(續)

於呈報期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一七年 購股權數目	每股行使價 港元	行使期
38,550,000	0.98	19/06/2014 – 18/06/2024
10,700,000	1.20	24/10/2015 – 23/10/2024
10,700,000	1.20	24/10/2016 – 23/10/2024
5,202,000	0.98	18/4/2016 – 17/4/2026
6,102,000	0.98	18/4/2017 – 17/4/2026
8,136,000	0.98	18/4/2018 – 17/4/2026
<b>79,390,000</b>		
二零一六年 購股權數目	每股行使價 港元	行使期
39,850,000	0.98	19/06/2014 – 18/06/2024
11,700,000	1.20	24/10/2015 – 23/10/2024
11,700,000	1.20	24/10/2016 – 23/10/2024
<b>63,250,000</b>		

年內授出購股權之公允價值為人民幣6,008,000元(平均每股人民幣0.28元)(二零一六年：概無授出購股權)，當中本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度確認購股權開支人民幣5,285,000元(二零一六年：無)。餘下購股權開支人民幣930,000元(二零一六年：人民幣4,730,000元)與以往年度授出並於年內歸屬之購股權有關。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 31. 購股權計劃(續)

於年內授出以權益結算之購股權公允值利用二項式期權定價模型並經考慮授出購股權之條款及條件後於授出日期估計。下表列出所使用模型之輸入資料：

	二零一七年
股息率(%)	0%
預期波幅(%)	57.34%
無風險利率(%)	1.26%
購股權預計年期(年)	10
加權平均股價(港元)	0.98

購股權預計年期乃根據過去三年之歷史數據得出，未必一定反映可能發生之行使模式。預期波幅反映假設歷史波幅具有未來趨勢之指示作用，亦可能與實際結果不符。

計算公允價值時概無列入其他所授出購股權之特色。

年內行使1,200,000份購股權導致發行1,200,000股本公司普通股及新增股本人民幣53,190元(未計發行開支)，其他詳情載於綜合財務報表附註29。

於呈報期末，本公司根據計劃有79,390,000份購股權尚未行使。根據本公司現行資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致額外發行79,390,000股本公司普通股及新增股本人民幣3,524,122元(未計發行開支)。

於綜合財務報表批准日期，本公司根據計劃有79,390,000份購股權尚未行使，佔本公司該日已發行股份約1.89%。

## 32. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於綜合財務報表第82至第83頁之綜合權益變動表中呈列。

### (i) 股份溢價

股份溢價賬之運用乃受到百慕達一九八一年公司法(經修訂)所監管。

### (ii) 外匯儲備

外匯儲備包括因換算外國業務之財務報表而產生之所有外匯差額，乃根據有關外幣換算所採納之會計政策處理。

### (iii) 繳入盈餘

本公司之繳入盈餘產生自二零零六年五月之削減資本，其包括削減股本及註銷本公司於二零零五年三月三十一日之股份溢價賬之所有金額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，倘有合理之論據相信：(i)本公司當時無法或於作出分派後將無法清繳到期債項；或(ii)公司資產之可變現價值將因此低於其負債，則公司不得從繳入盈餘宣派或派發股息，或作出任何分派。

### (iv) 購股權儲備

購股權儲備乃已授出惟尚未行使之購股權之公允價值，於綜合財務報表附註中以股份支付交易之會計政策中有進一步闡述。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 32. 儲備(續)

#### (v) 其他儲備

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
合併儲備	(a)	(3,316,856)	292,739
物業重估儲備	(b)	8,151	8,151
其他		4,692	4,692
		<b>(3,304,013)</b>	<b>305,582</b>

(a) 合併儲備指就收購事項付予家潤之代價之公允價值與家潤集團受本公司最終股東共同控制之日家潤集團之淨資產賬面值之差額。

(b) 倘物業、機器及設備項目因業主自用結束證明用途改變而成為投資物業，於轉撥日期該項目之賬面值與公允價值間之任何差額於其他全面收入確認以及於物業重估儲備累計。資產於其後出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

#### (vi) 法定儲備

根據中國公司法，各中國附屬公司須將根據中國會計準則及規例計算除稅後溢利之10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達註冊資本之50%。於獲有關當局批准後，法定盈餘儲備可以用於抵銷中國附屬公司之累積虧損或增加註冊資本，惟該儲備金須維持於其註冊資本最低25%之水平。



### 33. 受共同控制之業務合併

於二零一五年四月二十四日，柴女士根據饋贈契約向崔女士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、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（經補充協議所修訂），Frontier Power同意收購，而家譯同意出售家潤全部股權，代價為4,650,000,000港元。

須付予家譯之代價4,650,000,000港元按以下方式支付：

- (1) 500,000,000港元透過於二零一六年七月二十七日向家譯發行二零二一年到期可換股債券；
- (2) 3,858,000,000港元透過於二零一六年七月二十七日按每股0.85港元之價格向家譯配發及發行可換股優先股；及
- (3) 292,000,000港元透過於二零一六年七月二十七日按每股0.85港元之價格向家譯發行普通股。

收購事項已於二零一六年七月二十七日完成，據此，本集團已獲得家潤之控制權。

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。因此，本集團自二零一五年四月二十四日（即本公司及家潤集團受崔女士共同控制之日）起與家潤集團綜合入賬，而資產及負債按歷史金額列賬。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 33. 受共同控制之業務合併(續)

家潤集團之可識別資產及負債於共同控制權確立日期之賬面值如下：

	附註	於收購時確認 之賬面值 人民幣千元
物業、機器及設備	13	8,219
投資物業	14	645,051
商譽		4,999
遞延稅項資產	17	63,617
發展中物業及持作出售已落成物業		2,108,938
預付所得稅		10,301
現金及銀行結餘		151,132
應收貿易賬款及其他應收款項		1,060,687
應付貿易賬款及其他應付款項		(559,749)
銷售物業之按金		(1,130,239)
遞延收入	25	(40,819)
控股股東貸款		(744,939)
銀行及其他借貸		(452,400)
遞延稅項負債	17	(315,864)
按賬面值之可識別淨資產總額		808,934
非控股權益		(69,664)
		<u>739,270</u>

收購事項之編製基準之詳情載於綜合財務報表附註2.1「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」一節。

### 34. 或然負債

本集團已為本集團發展之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：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。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 35. 經營租賃安排及承擔

#### (i) 經營租賃安排

##### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(綜合財務報表附註14)，平均租賃期議定為三年，可選擇於租約屆滿時按新條款續租。租約條款一般亦規定租戶支付保證金，並訂明可根據當時現行市況定期調整租金。

於二零一七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金收入總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
一年內	23,717	16,201
第二年至第五年(包括首尾兩年)	38,998	43,080
五年後	67,282	72,168
	<b>129,997</b>	<b>131,449</b>

##### 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干物業。以上大部分租約訂有介乎一至三年之不可撤銷租賃條款，且於本集團訂立以上租賃協議時並無施加任何限制。

於二零一七年三月三十一日，本集團就與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
一年內	33,298	33,687
第二至第五年(包括首尾兩年)	83,914	110,740
	<b>117,212</b>	<b>144,427</b>

### 35. 經營租賃安排及承擔(續)

#### (b) 發展開支之承擔

除上文詳述之經營租賃承擔外，本集團於呈報期末有以下資本承擔：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
已訂約但未撥備： — 發展中物業	<b>805,981</b>	<b>900,612</b>

### 36. 與有關連人士之交易

#### (a) 本集團於年內與有關連人士有以下重大交易：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
本公司控股股東直屬家庭成員所控制之實體：		
已付租金開支：		
— 汽車	187	177
— 辦公物業	1,050	1,050
已付大廈管理費：		
— 辦公物業	60	60
應付關連公司款項之利息	<b>3,056</b>	<b>23,558</b>
	<b>4,353</b>	<b>24,845</b>
本公司控股股東：		
二零二一年到期可換股債券之票面利息	<b>4,337</b>	—



## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 36. 與有關連人士之交易(續)

#### (b) 主要管理人員

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪僱員之款項(見附註8及9披露))如下:		
袍金	625	676
其他酬金:		
薪金、津貼及實物利益	9,010	7,252
表現相關花紅	2,190	45
以權益結算購股權開支	3,115	1,997
退休計劃供款	580	377
	14,895	9,671
付予主要管理人員報酬總額	15,520	10,347

就上述辦公物業所付租金開支之有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易，惟獲豁免上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### 37. 按類別劃分之金融工具

於呈報期末各類金融工具之賬面值如下：

二零一七年

#### 金融資產

	按公允價值 計入損益之 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供 出售資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	-	-	201,131	201,131
計入應收貿易賬款及其他應收款項之 金融資產	-	594,327	-	594,327
衍生金融工具	46,549	-	-	46,549
已抵押及受限制存款	-	46,598	-	46,598
現金及現金等價物	-	417,766	-	417,766
	<b>46,549</b>	<b>1,058,691</b>	<b>201,131</b>	<b>1,306,371</b>

#### 金融負債

	按經攤銷 成本列賬之 金融負債 人民幣千元
計入應付貿易賬款及其他應付款項之金融負債	1,232,820
可換股債券負債部分	206,104
控股股東貸款	264,824
銀行及其他借貸	967,747
	<b>2,671,495</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 37. 按類別劃分之金融工具(續)

於呈報期末各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一六年

#### 金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
計入應收貿易賬款及其他應收款項之金融資產	642,849
已抵押及受限制存款	30,300
現金及現金等價物	84,998
	<u>758,147</u>

#### 金融負債

	按經攤銷 成本列賬之 金融負債 人民幣千元
計入應付貿易賬款及其他應付款項之金融負債	1,491,398
控股股東貸款	1,668
銀行及其他借貸	988,849
	<u>2,481,915</u>

### 38. 金融工具之公允價值及公允價值等級

本集團金融工具(除賬面值與公允價值相若者外)之賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)
<b>金融資產</b>				
可供出售投資	201,131	—	201,131	—
衍生金融工具	46,549	—	46,549	—
	<u>247,680</u>	<u>—</u>	<u>247,680</u>	<u>—</u>
<b>金融負債</b>				
控股股東貸款	264,824	1,668	264,824	1,668
銀行及其他借貸	967,747	988,849	1,052,333	1,115,602
可換股債券負債部分	206,104	—	203,137	—
	<u>1,438,675</u>	<u>990,517</u>	<u>1,520,294</u>	<u>1,117,270</u>

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、計入應收貿易賬款及其他應收款項之金融資產、計入應付貿易賬款及其他應付款項之金融負債之公允價值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團之財務部由財務總監主管，負責釐定金融工具有關公允價值計量之政策及程序。財務總監直接向審核委員會匯報。於各呈報日期，財務經理會分析金融工具之價值變動，並釐定於估值使用之主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債之公允價值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換之金額。以下方法及假設已用於估計公允價值：

銀行貸款及可換股債券負債部分之公允價值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供之折現率折現預計未來現金流計算。於二零一七年三月三十一日，本集團本身就銀行貸款及可換股債券之不履約風險被評定為不大。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 38. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

#### 公允價值等級

下表載列本集團金融工具之公允價值計量等級：

	採用以下數據於二零一七年 三月三十一日之公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
可供出售投資	201,131	-	-	201,131
衍生金融工具	-	-	46,549	46,549
	<b>201,131</b>	<b>-</b>	<b>46,549</b>	<b>247,680</b>

年內於第三級內之公允價值計量變動載於綜合財務報表附註21。

以下為於二零一七年和二零一六年三月三十一日金融工具估值之重大不可觀察輸入數據之概要，連同量化敏感度分析：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍
嵌入可換股債券之提前贖回權	二項式期權 定價模型	預期波幅	55.17%

嵌入可換股債券之換股權之公允價值乃使用二項式期權定價模型釐定，而公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據為預期波幅。公允價值計量與預期波幅有正面關係。於二零一七年三月三十一日，假設所有其他可變因數維持不變，預期波幅上升／下降5%，本集團之溢利應分別減少／增加人民幣126,347,000元及人民幣96,241,000元。

於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融工具。



### 38. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

#### 公允價值等級(續)

本年度內，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間並無公允價值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公允價值計量(二零一六年：無)。

年內，於第三級內之公允價值計量之變動(只包括嵌入可換股債券之提前贖回權)載於綜合財務報表附註21。

### 39. 財務風險管理目標及政策

除衍生工具外，本集團之主要金融工具包括可換股債券、銀行貸款、有期存款以及現金及現金等價物。該等金融工具旨在為本集團之業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及其他應收款項，乃直接產生自經營業務。

本集團現時及於整個回顧期內之政策均不涉及金融工具買賣。

本集團之金融工具所產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險、流動資金風險及股票價格風險。董事會負責檢討及同意各有關風險之管理政策，現概述如下。

#### 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團銀行存款及計息借貸。綜合財務狀況表所列之金融工具之賬面值與其公允價值相若，且本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 39. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險(續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變之情況下，利率之合理可能變動(受浮息銀行貸款之影響)對本集團除稅後溢利/(虧損)的敏感度分析。

	基點增加/(減少)	除稅後溢利/(虧損) 增加/(減少) 人民幣千元
二零一七年		
銀行貸款	50	(225)
銀行貸款	(50)	225
二零一六年(重列)		
銀行貸款	50	(323)
銀行貸款	(50)	323

#### 外匯風險

本集團之外匯風險主要來自本集團以港元計值之債務，該等債務乃本集團借入，功能貨幣為港元，而本集團於綜合財務報表之呈列貨幣為人民幣。

由於本集團主要於中國從事物業發展及管理、物業投資以及提供電信零售及管理服務，因買賣人民幣以外貨幣之交易性貨幣風險對本集團除稅後溢利及權益影響不大。

下表顯示於二零一七年三月三十一日港元兌人民幣匯率之合理可能變動對本集團權益(由於換算功能貨幣為人民幣以外之各附屬公司之經營業績及財務狀況為本集團綜合財務報表所用之呈列貨幣人民幣)之敏感度分析，假設所有其他可變因數維持不變。

### 39. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外匯風險(續)

	港元匯率 增加／(減少) %	除稅後 溢利／(虧損) 增加／(減少) 人民幣千元
二零一七年		
人民幣兌港元升值	3	752
人民幣兌港元貶值	(3)	(752)
二零一六年(重列)		
人民幣兌港元升值	3	492
人民幣兌港元貶值	(3)	(492)

\* 不包括保留盈利

#### 信貸風險

於二零一七年三月三十一日，本集團因對手方無法履行責任引致財務損失而承受之最高信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要涉及已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及應收貿易賬款及其他應收款項。本集團幾乎全部已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金存入中國信譽良好之國際銀行及國家控制金融機構，管理層認為該等存款、銀行結餘及現金不涉及重大信貸風險。於呈報期末，由於來自五名最大客戶之應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額94% (二零一六年：100%)，當中應收貿易賬款總額37% (二零一六年：81%) 來自最大單一客戶，故本集團之信貸風險集中。

為降低信貸風險，管理層已制定信貸批准及其他監察程序，確保已採取跟進行動以追討逾期債項。就此，管理層認為本集團之信貸風險已大大減少。

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 39. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團透過維持足夠銀行存款及現金、以股本及債務融資方式撥付、監察預測及實際現金流量，以及匹配金融資產及負債之到期情況來管理流動資金風險。

流動資金風險由管理層持續管理。管理層監察借貸之利用。於呈報期末，董事會預期本集團於可見將來並無重大流動資金風險。

本集團於呈報期末根據合約未貼現付款之金融負債之到期情況如下：

	二零一七年			總計 人民幣千元
	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	
應付貿易賬款及其他應付款項	1,190,234	42,586	–	1,232,820
控股股東貸款	–	264,824	–	264,824
銀行及其他借貸	55,871	492,174	552,768	1,100,813
可換股債券負債部分	–	2,553	274,895	277,448
	<b>1,246,105</b>	<b>802,137</b>	<b>827,663</b>	<b>2,875,905</b>
	二零一六年(重列)			
	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款及其他應付款項	1,441,904	49,494	–	1,491,398
控股股東貸款	–	1,668	–	1,668
銀行及其他借貸	316,764	448,641	405,137	1,170,542
	<b>1,758,668</b>	<b>499,803</b>	<b>405,137</b>	<b>2,663,608</b>

### 39. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 股票價格風險

股票價格風險即股本證券公允價值因股票指數水平及個別證券價格之變動而降低之風險。於二零一七年三月三十一日，本集團面對因被列為可供出售投資(附註16)之個別股權投資所產生之股票價格風險。本集團之上市投資在香港證券交易所上市，並按於二零一七年三月三十一日所報之市價進行估值。

以下證券交易所於最接近呈報期末之交易日收市之市場股票指數，以及各自於年內之最高及最低點如下：

	二零一七年 三月三十一日	二零一七年 最高/最低點
香港—恒生指數	24,112	24,657/ 19,595

下表呈列在所有其他可變數維持不變及未計稅項之任何影響之情況下，基於股本投資於二零一七年三月三十一日之賬面值，對股本投資之公允價值每10%變動之敏感度分析。就是項分析而言，對於可供出售股本投資，有關影響被視作對可供出售投資重估儲備之影響，且並無計及可能影響損益表之因素(如減值)。

二零一七年三月三十一日	股本投 資賬面值 人民幣千元	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元	權益增加/ (減少)* 人民幣千元
上市投資：			
香港—可供出售投資	201,131	—	20,131/ (20,131)

\* 不包括保留盈利



## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 39. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目標是為保障本集團之穩定及發展。

本集團定期檢討並管理其資本架構，並依經濟條件之變動、本集團日後資本需要、現行及預測盈利能力及經營現金流量、預測資本開支以及預測策略投資機會對其作出調整。

本集團利用資本負債比率監察資本，該比率指淨債項除以經調整資本另加淨債項。淨債項包括可換股債券、銀行貸款、長期應付款項、應付貿易賬款及其他應付款項、減現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款。於呈報期末之資本負債比率如下：

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

## 40. 本公司財務狀況表

於呈報期末本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一七年 三月三十一日 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一五年 四月一日 人民幣千元 (重列)
非流動資產			
於附屬公司之權益	5,174,787	705,099	793,085
非流動資產總額	5,174,787	705,099	793,085
流動資產			
其他應收款項	617	90	1,492
衍生金融工具	46,549	–	–
現金及現金等價物	10,234	2,442	31,966
流動資產總值	57,400	2,532	33,458
流動負債			
其他應付款項	8,692	15,619	8,213
銀行及其他借貸	90,342	34,427	68,017
流動負債總額	99,034	50,046	76,230
流動負債淨額	(41,634)	(47,514)	(42,772)
總資產減流動負債	5,133,153	657,585	750,313
非流動負債			
可換股債券負債部分	206,104	–	–
銀行及其他借貸	100,970	119,676	168,042
非流動負債總額	307,074	119,676	168,042
淨資產	4,826,079	537,909	582,271
權益			
股本	141,047	36,575	36,575
可換股優先股	2,206,954	–	–
可換股債券權益部分	151,545	–	–
儲備(附註)	2,326,533	501,334	545,696
權益總額	4,826,079	537,909	582,271

於二零一七年六月七日經董事會批准及授權簽發，並由以下人士代表簽署。

崔薪瞳  
董事

王廣會  
董事

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 40. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年四月一日之結餘	256,769	(26,402)	184,684	20,221	63,676	46,748	545,696
本年度虧損	-	-	-	-	(63,282)	-	(63,282)
本年度其他全面收入：							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	14,190	-	-	-	-	14,190
本年度全面收入總額	-	14,190	-	-	(63,282)	-	(49,092)
以權益結算購股權安排	-	-	-	4,730	-	-	4,730
沒收購股權	-	-	-	(4,613)	4,613	-	-
於二零一六年三月三十一日 (重列)	256,769	(12,212)	184,684	20,338	5,007	46,748	501,334

## 40. 本公司財務狀況表(續)

附註：(續)

本公司儲備概要如下：(續)

	股份溢價 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年四月一日之結餘 (重列)	256,769	(12,212)	184,684	20,338	5,007	46,748	501,334
本年度虧損	-	-	-	-	(67,734)	-	(67,734)
本年度其他全面收入： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	157,521	-	-	-	-	157,521
本年度全面收入總額	-	157,521	-	-	(67,734)	-	89,787
就收購事項發行證券	236,149	-	-	-	-	-	236,149
根據股份認購發行新股份	249,435	-	-	-	-	-	249,435
股份發行開支	(636)	-	-	-	-	-	(636)
根據購股權計劃發行股份	1,356	-	-	(367)	-	-	989
於可換股優先股及可換股債券 獲轉換而發行股份	1,243,260	-	-	-	-	-	1,243,260
以權益結算購股權安排	-	-	-	6,215	-	-	6,215
沒收購股權	-	-	-	(917)	917	-	-
於二零一七年三月三十一日	1,986,333	145,309	184,684	25,269	(61,810)	46,748	2,326,533

## 綜合財務報表附註

二零一七年三月三十一日

### 41. 報告期後事項

本集團於呈報期後發生下列事項：

- (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中業和吉林濃潤。吉林中業和吉林濃潤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。



## 42. 比較金額

由於綜合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2.1)及分部報告變動(附註4)，於編製綜合財務報表時若干比較金額經已重列。

## 43. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一七年六月七日獲董事會批准及授權簽發。

## 主要物業表

本集團於二零一七年三月三十一日持有之主要物業之詳情如下：

### 投資物業

地址	地段編號	租賃類別	用途	租期屆滿	本集團所持百分比
1. 九龍九龍灣 常悅道9號 企業廣場第 一、二及三座20樓	新九龍內地段第6115號 合共728,680份 均等且不可分割份數中 之40,505份	中期租賃	商業	二零四七年	100%
	該等物業之總樓面面積 約為40,505平方呎， 而總實用面積 約為30,522平方呎				
2. 九龍九龍灣 常悅道9號 企業廣場第1P層 停車場A1至A14號 (兩者包括在內) 停車位	新九龍內地段第6115號 合共728,680份 均等且不可分割份數中 之14份	中期租賃	商業	二零四七年	100%
3. 中國吉林省 白山渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心部分	不適用	中期租賃	零售	二零五三年	100%
	該等物業之總樓面面積 約為60,672.33平方米				
4. 中國吉林省 白山渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心停車場	不適用	中期租賃	停車場	二零五三年	100%
	該等物業之總樓面面積 約為7,760.53平方米				

## 主要物業表

## 發展中物業

	地址	預計建築面積 (平方米)	用途	租期屆滿	完工階段	預計 完工年份	本集團 所持百分比
1.	中國吉林省 吉林船營區 解放西路 萬升·前城國際 二期部分	27,057	住宅及商業	住宅：二零八一年 商業：二零五一年	在建中	二零一七年	100%
2.	中國吉林省 延吉市 延西街梨花街 南側及金達萊北街 西側 廣澤紅府二期	119,378	住宅	住宅：二零八五年 商業：二零五五年	在建中	二零一八年	100%
3.	中國吉林省 白山撫松縣 東崗鎮 果松小鎮 長白山 廣澤果松小鎮 國際度假村	539,646	住宅／商業 (包括酒店)	住宅：二零八二年 商業：二零五二年	在建中	二零一七年至 二零二零年 分階段	100%
4.	中國吉林省 白山渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭一期	128,736	住宅及商業	住宅：二零八四年 商業：二零五四年	在建中	二零一七年	100%

## 主要物業表

### 持作出售已落成物業

	地址	概約建築 樓面面積 (平方米)	用途	租期屆滿	完工年份	本集團 所持百分比
1.	中國吉林省 吉林船營區 解放西路 萬升•前城國際一期 及二期部分	28,629	住宅、商業、辦公 室、倉庫及停車場	住宅：二零八一年 商業：二零五一年	二零一三年	100%
2.	中國吉林省 白山渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心部分	21,944	住宅、零售及停車 場	住宅：二零八三年 商業：二零五三年	二零一四年	100%
3.	中國吉林省 吉林船營區 解放西路 廣澤•紫晶城一期	3,030	住宅、商業及停車 場	住宅：二零八零年 商業：二零五零年	二零一一年	100%
4.	中國吉林省 吉林船營區 解放西路 廣澤•紫晶城二期 和回遷區	40,431	住宅、商業、倉庫 及停車場	住宅：二零八二年 商業：二零五二年	二零一三年	100%

## 主要物業表

## 持作出售已落成物業(續)

地址	概約建築 樓面面積 (平方米)	用途	租期屆滿	完工年份	本集團 所持百分比
5. 中國吉林省 延吉 公園路南側及金達萊 北街東側 廣澤紅府一期	21,003	住宅、商業及停車 場	住宅：二零八四年 商業：二零五四年	二零一六年	100%
6. 中國 吉林省 吉林船營區 解放西路 廣澤·瀾香	29,749	住宅	二零八二年	二零一六年	100%



## 五年財務概要

(除另有指明外，金額以人民幣 百萬元呈列)	截至三月三十一日止年度				
	二零一七年	二零一六年 (重列)	二零一五年 (重列)	二零一四年 (重列)	二零一三年 (重列)
收益	1,225.5	624.4 <sup>(4)(5)</sup>	103.5 <sup>(4)</sup>	44.3 <sup>(4)</sup>	121.6 <sup>(1)(2)(4)</sup>
毛利	335.8	155.0 <sup>(4)(5)</sup>	44.7 <sup>(4)</sup>	31.1 <sup>(4)</sup>	55.4 <sup>(1)(2)(4)</sup>
來自持續經營業務之年度溢利 (虧損)	70.8	(118.0) <sup>(4)(5)</sup>	(18.2)	(3.0) <sup>(4)</sup>	34.4 <sup>(4)</sup>
來自已終止經營業務之年度溢利	-	-	-	-	33.1 <sup>(4)</sup>
年度溢利(虧損)	70.8	(118.0) <sup>(4)(5)</sup>	(18.2) <sup>(4)</sup>	(3.0) <sup>(4)</sup>	67.5 <sup>(1)(4)</sup>
每股盈利(虧損)(人民幣分)	4.2	(10.0) <sup>(4)(5)</sup>	(2.23) <sup>(4)</sup>	(0.54) <sup>(4)</sup>	11.96 <sup>(1)(3)(4)</sup>
總資產	5,615.3	5,099.0 <sup>(4)(5)</sup>	1,017.7 <sup>(4)</sup>	604.0 <sup>(4)</sup>	372.0 <sup>(4)</sup>
總負債	3,898.5	4,058.1 <sup>(4)(5)</sup>	435.4 <sup>(4)</sup>	254.7 <sup>(4)</sup>	15.7 <sup>(4)</sup>
淨資產	1,716.8	1,040.9 <sup>(4)(5)</sup>	582.3 <sup>(4)</sup>	349.4 <sup>(4)</sup>	356.3 <sup>(4)</sup>
每股資產淨值(人民幣)	0.53	1.21 <sup>(4)(5)</sup>	0.68 <sup>(4)</sup>	0.61 <sup>(4)</sup>	0.63 <sup>(3)(4)</sup>

(1) 此資料包含持續經營及已終止經營業務。

(2) 有關數字經已重列，以將物業投資分類之租金收入由其他收益重新分類為收益。

(3) 截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之數字經已重列，以符合二零一四年、二零一五年及二零一六年就按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份進行之股份合併之呈列基準。

(4) 由於本集團之呈列貨幣變更，截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之數字經已重列。

(5) 由於使用合併會計法之共同業務合併，截至二零一六年三月三十一日止年度之數字經已重列。



**GROUND  
INTERNATIONAL  
广泽国际**

GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室

電話: (852) 2209 2888 傳真: (852) 2209 2988

[www.ground-international.com](http://www.ground-international.com)

