

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



GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零一八年三月三十一日止年度 全年業績公告

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」)之董事(各稱為「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務			
收益	4	920,048	1,032,469
銷售及服務成本		<u>(755,295)</u>	<u>(757,544)</u>
毛利		164,753	274,925
其他收入及收益	4	53,082	26,997
銷售及分銷成本		(24,857)	(28,243)
行政費用		(67,169)	(92,023)
融資成本	5	(28,964)	(33,879)
其他開支		(30,652)	(7,855)
投資物業的公允價值之變動		25,461	-
衍生金融工具的公允價值之變動	14	<u>(8,033)</u>	<u>(25,488)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	6	83,621	114,434
所得稅	7	<u>(24,451)</u>	<u>(67,356)</u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務之年內溢利		<u>59,170</u>	<u>47,078</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內(虧損)/溢利		<u>(8,836)</u>	<u>23,715</u>
年內溢利		<u><u>50,334</u></u>	<u><u>70,793</u></u>
應佔：			
母公司擁有人			
– 持續經營業務		59,170	47,078
– 已終止經營業務		<u>(8,836)</u>	<u>23,715</u>
		<u><u>50,334</u></u>	<u><u>70,793</u></u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	9		
基本			
– 就年內溢利而言		人民幣1.1分	人民幣4.2分
– 就持續經營業務之溢利而言		<u>人民幣1.3分</u>	<u>人民幣2.8分</u>
攤薄			
– 就年內溢利而言		人民幣0.7分	人民幣1.2分
– 就持續經營業務之溢利而言		<u>人民幣0.9分</u>	<u>人民幣0.8分</u>

綜合全面收入表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
年內溢利	<u>50,334</u>	<u>70,793</u>
其他全面收入		
其後可能被重新分類至損益之項目：		
可供出售投資的公允價值之變動	(18,648)	23,999
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>17,978</u>	<u>(7,712)</u>
本年度其他全面收入，扣除稅項	<u>(670)</u>	<u>16,287</u>
本年度全面收入總額	<u>49,664</u>	<u>87,080</u>
應佔：		
母公司擁有人		
– 持續經營業務	58,500	63,365
– 已終止經營業務	<u>(8,836)</u>	<u>23,715</u>
	<u>49,664</u>	<u>87,080</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		8,086	12,441
投資物業		956,000	961,138
商譽		4,999	4,999
於合營企業之投資		–	8,158
可供出售投資		165,343	201,131
遞延稅項資產		81,341	64,402
非流動資產總額		1,215,769	1,252,269
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業		2,871,520	3,118,485
存貨		–	36,758
應收貿易賬款及其他應收款項	11	630,044	668,941
預付所得稅		20,088	27,984
衍生金融工具	14	14,843	46,549
持有至到期日投資	12	310,000	–
已抵押及受限制存款		182,695	46,598
現金及現金等價物		64,220	417,766
流動資產總額		4,093,410	4,363,081
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	13	931,900	1,232,820
銷售物業之按金		576,290	884,347
控股股東貸款		111,160	264,824
銀行及其他借貸		586,772	496,777
應付所得稅		54,784	39,307
流動負債總額		2,260,906	2,918,075
流動資產淨值		1,832,504	1,445,006
資產總值減流動負債		3,048,273	2,697,275

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券負債部分	14	54,218	206,104
銀行及其他借貸		418,034	470,970
遞延稅項負債		311,462	303,404
		<u>783,714</u>	<u>980,478</u>
非流動負債總額		783,714	980,478
資產淨值		2,264,559	1,716,797
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	228,335	141,047
可換股優先股	16	1,181,940	2,206,954
可換股債券權益部分	14	40,368	151,545
儲備		813,916	(782,749)
		<u>813,916</u>	<u>(782,749)</u>
權益總額		2,264,559	1,716,797

附註

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限責任公司。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。

根據Frontier Power Investments Limited(「Frontier Power」，屬本公司之全資附屬公司)、家譯投資有限公司(「家譯」，一間由崔薪瞳女士(「崔女士」)於有關日期全資擁有之公司)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的補充協議、日期為二零一五年十二月二十二日的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修訂)(「買賣協議」)，Frontier Power同意收購而家譯同意出售家潤投資有限公司全部股權，代價為4,650,000,000港元(「家潤收購事項」)。家潤收購事項已於二零一六年七月二十六日完成。

截至二零一八年三月三十一日止年度，在豐潤收購事項(定義見下文)及出售電信零售及管理服務業務後，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)、物業投資以及提供金融服務。

2.1 編製基準

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

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之披露規定而編制。本綜合財務報表亦同時符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文之規定。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。

會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	就未實現虧損確認之遞延稅項資產
納入香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之香港財務報告準則第12號之修訂本	於其他實體權益之披露：澄清香港財務報告準則第12號範圍

修訂本之性質及影響如下：

香港會計準則第7號之修訂本規定實體提供披露事項以使財務報表使用者可評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。

香港會計準則第12號之修訂本釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵銷之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂本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。由於本集團並無任何可扣減暫時差額或該等修訂範圍內之資產，因此該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

香港財務報告準則第12號之修訂本釐清香港財務報告準則第12號之披露規定(香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外)適用於實體之附屬公司、合營企業或聯營公司之權益，或其於分類為持作出售或列於分類為持作出售之出售組別之合營公司或聯營公司之權益。由於本集團於二零一八年三月三十一日並無分類為持作出售之出售組別之附屬公司，該等修訂對本集團之財務報表並無影響，本集團亦無須披露更多資料。

3. 經營分部資料

本集團按分部管理其業務，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
持續經營業務		
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中華人民共和國(「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
金融服務 [#]	提供擔保服務及投資控股	中國及香港
已終止經營業務		
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

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。除銀行利息收入、融資成本、本集團金融工具之公允價值收益／虧損、出售附屬公司所得收益、收購附屬公司之議價收購收益、分佔合營企業業績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、衍生金融工具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。

於二零一七年五月，本集團完成收購吉林省中業商務信息諮詢有限公司（「吉林中業」）及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司（「吉林豐潤」）。吉林中業及吉林豐潤之主要資產為於附屬公司吉林省豐潤擔保有限公司（「豐潤擔保」）（一間中國成立之公司）之投資，其主要業務為在中國從事提供擔保服務。收購完成後，董事會定期審閱本集團之經營業績，並就分配予該分部之資源作出決定並評估其表現。因此，本集團之金融服務分部呈列為其中一個經營分部。

截至二零一八年三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元	電信零售及 管理服務 人民幣千元
分部收益					
外來顧客收益	881,852	23,114	15,082	920,048	44,435
分部業績	71,048	12,265	36,726	120,039	(3,021)
銀行利息收入				1,516	7
融資成本				(28,964)	(101)
衍生金融工具之公允價值變動				(8,033)	-
出售附屬公司之收益				-	135
收購附屬公司之議價收購收益				19,078	-
未分配總部開支				(20,015)	-
分佔合營企業之業績				-	20
除稅前溢利/(虧損)				83,621	(2,960)
所得稅				(24,451)	(5,876)
年內溢利/(虧損)				59,170	(8,836)
分部資產：					
可呈報分部資產	3,467,532	965,174	754,539	5,187,245	-
遞延稅項資產				81,341	-
預付所得稅				20,088	-
衍生金融工具				14,843	-
未能分配資產				5,662	-
資產總值				5,309,179	-
分部負債					
可呈報分部負債	2,220,486	7,945	112,590	2,341,021	-
遞延稅項負債				311,462	-
應付所得稅				54,784	-
可換股債券負債部分				54,218	-
未能分配負債				283,135	-
負債總額				3,044,620	-
其他分部資料					
資本開支*	1,660	1,250	4	2,914	-
折舊**	1,141	762	11	1,914	455

截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)

	持續經營業務			已終止 經營業務
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	電信零售及 管理服務 人民幣千元
分部收益				
外來顧客收益	1,012,350	20,119	1,032,469	192,724
分部業績	210,801	(5,746)	205,055	31,417
銀行利息收入			461	211
融資成本			(33,879)	(293)
衍生金融工具的公允價值之變動			(25,488)	-
未分配總部開支			(31,715)	-
分佔合營企業之業績			-	(237)
除稅前溢利			114,434	31,098
所得稅			(67,356)	(7,383)
年內溢利			<u>47,078</u>	<u>23,715</u>
分部資產：				
可呈報分部資產	3,717,590	975,369	4,692,959	99,328
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	-
資產總值			<u>5,516,022</u>	<u>99,328</u>
分部負債				
可呈報分部負債	2,065,316	7,636	2,072,952	34,014
遞延稅項負債			303,404	-
應付所得稅			38,630	677
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			<u>3,863,862</u>	<u>34,691</u>
其他分部資料				
資本開支*	109	803	912	1,026
折舊**	1,351	713	2,064	1,816

* 年內，總部亦產生資本開支人民幣91,000元(二零一七年：人民幣1,010,000元)，指非流動資產添置。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣86,000元(二零一七年：人民幣573,000元)。

地區資料

(a) 來自持續經營業務之外來顧客收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
中國	911,929	1,025,020
香港	8,119	7,449
	<u>920,048</u>	<u>1,032,469</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國	672,463	684,366
香港	296,622	302,370
	<u>969,085</u>	<u>986,736</u>

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

有關主要客戶之資料

並無對單一客戶之銷售佔本集團截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度收益10%以上。

4. 持續經營業務之收益、其他收入及收益

收益主要指銷售物業、租金收入、物業管理服務收入及擔保費收入。

持續經營業務之收益、其他收入及收益分析呈列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
收益		
銷售物業	860,773	994,492
租金收入	23,114	20,119
物業管理服務收入	21,079	17,858
擔保費收入	15,082	—
持續經營業務之總收益	<u>920,048</u>	<u>1,032,469</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,516	461
來自持有至到期日投資及委託貸款之利息收入	18,007	—
雜項收入	407	562
政府津貼 [#]	—	25,543
出售物業、機器及設備之收益	1,048	431
來自可供出售投資之股息收入	13,026	—
收購附屬公司之議價收購收益	19,078	—
持續經營業務之其他收入及收益總額	<u>53,082</u>	<u>26,997</u>

[#] 於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團獲得來自當地政府機關之政府津貼，作為對本集團於中國相關地區作出貢獻之嘉許。

5. 持續經營業務之融資成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
銀行貸款利息	54,435	63,345
可換股債券利息	15,261	23,596
其他貸款利息	4,947	1,221
應付關聯公司款項利息(附註)	—	3,056
	<u>74,643</u>	<u>91,218</u>
減：已資本化利息*	<u>(45,679)</u>	<u>(57,339)</u>
持續經營業務之融資成本總額	<u>28,964</u>	<u>33,879</u>

附註：於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團自家潤收購事項收購之若干附屬公司向一名有關連人士(該等附屬公司之前非控股股東)借入貸款，貸款按年利率20%計息。該等貸款已於家潤收購事項完成前償還。

* 該等借貸成本已按年利率介乎5.4%至8.0%(二零一七年：年利率5.6%至6.8%)資本化。

6. 持續經營業務之除稅前溢利

經扣除／(計入)下列項目後本集團持續經營業務之除稅前溢利：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
已銷售物業成本	706,045	713,594
服務成本	20,711	20,566
租賃成本	28,539	23,384
折舊	2,000	2,637
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	32,049	35,941
以權益結算購股權開支	1,580	6,215
界定供款計劃之供款	6,518	7,322
	<hr/>	<hr/>
員工總費用	40,147	49,478
減：資本化至發展中物業	(3,369)	(6,758)
	<hr/>	<hr/>
	36,778	42,720
核數師酬金：		
本年度	2,380	2,380
其他服務	1,312	1,301
經營租賃項下最低租賃付款	3,435	4,283
匯兌差額淨額	-	(267)
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	615	560
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	51	355
出售物業、廠房及設備項目之收益	(1,048)	(431)
減值：		
— 應收貿易賬款*	659	-
— 其他應收款項*	4,000	-
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值*	22,609	1,727
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 有關開支計入綜合損益表之其他開支下。

7. 持續經營業務之所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據中國實體適用之相關稅務法律就應課稅溢利計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一七年：25%)。

年內企業所得稅包括本集團可供出售投資於年內宣派及向其收取之股息所涉及中國預扣稅約人民幣1,303,000元(二零一七年：無)。

由於本集團有結轉自以往年度之未確認稅項虧損超出截至二零一八年和二零一七年三月三十一日止年度之應課稅溢利，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(「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。

分配中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預扣稅影響約為人民幣60,229,000元(二零一七年：人民幣50,025,000元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無就此作出遞延稅項撥備。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	23,462	40,737
中國土地增值稅	9,638	34,739
香港及海外	—	—
	33,100	75,476
遞延稅項	(8,649)	(8,120)
持續經營業務之支出總額	24,451	67,356

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：

	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (重列)	%
除稅前溢利	<u>83,621</u>		<u>114,434</u>	
按法定稅率25%計稅	20,905	25	28,609	25
不可扣稅開支	11,094	13	6,218	5
無須課稅收入	(25,308)	(30)	(9,412)	(8)
海外稅率差異之影響	735	1	1,934	2
就中國企業所得稅之 可扣稅土地增值稅	(2,409)	(3)	(8,685)	(8)
土地增值稅	9,638	11	34,739	30
動用過往未確認稅項虧損	(5,782)	(7)	(347)	-
未確認暫時差額	-	-	481	1
未確認稅項虧損	<u>15,578</u>	<u>19</u>	<u>13,819</u>	<u>12</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>24,451</u>	<u>29</u>	<u>67,356</u>	<u>59</u>

8. 股息

董事不建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之任何股息(二零一七年：無)。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利及年內已發行股份加權平均數4,446,473,000股(二零一七年：1,669,102,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權持有人年內應佔溢利計算。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。

10. 已終止經營業務

於二零一七年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司上海錦瀚銀通通信產品銷售有限公司(「上海錦瀚」)與獨立第三方(「買方」)訂立出售協議，據此，上海錦瀚有條件同意出售而買方有條件同意購買上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(連同其附屬公司及合營企業稱為「出售集團」，主要從事電信零售及管理服務業務)之全部股權，代價為人民幣43,000,000元(「出售事項」)。出售集團之資產與負債於出售事項完成時終止確認。出售事項於二零一七年六月三十日完成，此後，本集團不再營運電信零售及管理服務業務。電信零售及管理服務業務被視為及呈列為已終止經營業務。截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合損益表所載比較數字已經重列，以獨立披露有關已終止經營業務之損益。

已終止經營業務之業績概述如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	44,435	192,724
銷售及服務成本	(35,963)	(132,011)
毛利	8,472	60,713
其他收入及收益(附註(a))	2,323	2,668
出售附屬公司之收益	135	-
銷售及分銷成本	(6,151)	(20,918)
行政費用	(7,658)	(10,835)
融資成本	(101)	(293)
應佔合營企業之業績	20	(237)
除稅前(虧損)/溢利(附註(b))	(2,960)	31,098
所得稅	(5,876)	(7,383)
已終止經營業務之年內(虧損)/溢利	(8,836)	23,715

附註：

(a) 來自已終止經營業務之其他收入及收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
政府津貼	2,316	2,457
銀行利息收入	7	211
	2,323	2,668

(b) 經扣除下列項目後來自已終止經營業務之除稅前(虧損)/溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他項目		
折舊	<u>455</u>	<u>1,816</u>

已終止經營業務所產生之現金流量淨額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動(所動用)/所得之現金流量淨額	(17,316)	4,113
投資活動所得/(所動用)之現金流量淨額	523	(910)
融資活動所動用之現金流量淨額	<u>-</u>	<u>(6,858)</u>
現金流量淨額	<u>(16,793)</u>	<u>(3,655)</u>

出售事項所涉及應收代價人民幣43,000,000元已於年內結付。出售事項之進一步詳情載於附註18。

	二零一八年	二零一七年
每股(虧損)/盈利：		
基本，來自已終止經營業務	人民幣(0.2)分	人民幣1.4分
攤薄，來自已終止經營業務	<u>不適用</u>	<u>人民幣0.4分</u>

來自已終止業務之每股基本及攤薄盈利之計算基於：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
母公司普通股權持有人應佔來自 已終止業務之(虧損)/溢利	<u>(8,836)</u>	<u>23,715</u>

	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
用於計算每股基本盈利之年內已發行 普通股加權平均數(附註9)	4,446,473	1,669,102
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(附註9)	<u>6,774,891</u>	<u>5,907,152</u>

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易賬款	19,663	51,329
減：應收貿易賬款減值撥備	(905)	(246)
	(a) 18,758	51,083
其他應收款項：		
土地發展開支之按金	(b) 353,418	372,375
建築及預售項目之按金	(c) 34,748	54,379
應收委託貸款	(d) 74,642	-
預付營業稅及其他稅項	19,704	34,524
持有至到期日投資之應收利息收入	11,921	-
其他應收款項、預付款項及按金	116,853	156,580
	611,286	617,858
	630,044	668,941

- (a) 就物業銷售而言，買家並無獲授信貸期。就物業投資、物業管理及擔保服務而言，相應之租金收入、物業管理收入及擔保費收入乃根據協議所訂明條款結付，其中大部分為預先結付。具體而言，本集團會收取足夠租金按金或取得足夠抵押／反擔保以盡量降低信貸風險。就出售事項前之電信零售及管理服務而言，應收貿易賬款之平均信貸期介乎30至60天，若干客戶享有90天信貸期。應收款項之賬面值與其公允價值相若。應收貿易賬款不計利息。

於二零一八年三月三十一日，應收貿易賬款主要與已確認提供物業管理服務及租賃物業所得收益有關。

於呈報期末之應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
30天內	2,452	23,739
31天至180天	6,417	18,531
超過180天	9,889	8,813
	18,758	51,083

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末已逾期而本集團尚未就此計提減值撥備之賬面值人民幣12,202,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣9,942,000元)應收賬款。該等應收款項涉及若干最近並無違約記錄且本集團持續監察其信用狀況之獨立客戶。基於過往經驗及信用質素並無重大變動，該等結餘仍被視為可全數收回，管理層相信毋須就該等結餘計提減值撥備。除應收款項結餘以金融服務分部項下若干客戶之若干資產作抵押外，本集團並無就餘款持有任何抵押品。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>1,488</u>	<u>41,141</u>
	1,488	41,141
逾期30日以下	2,064	9,437
逾期30日以上但180日以下	4,623	-
逾期180日以上	<u>5,515</u>	<u>505</u>
	<u>12,202</u>	<u>9,942</u>
	<u><u>13,690</u></u>	<u><u>51,083</u></u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年/二零一六年四月一日	246	-
年內計入損益	<u>659</u>	<u>246</u>
於二零一八年/二零一七年三月三十一日	<u><u>905</u></u>	<u><u>246</u></u>

- (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。
- (c) 結餘主要指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府機關之按金，可於發展項目完成時退還。
- (d) 豐潤擔保與中國多家銀行及若干第三方(「借款人」)訂立委託貸款協議，據此，豐潤擔保指示該等銀行以貸款代理身分行事，以向借款人發放由豐潤擔保出資之貸款。該等委託貸款由獨立第三方擔保，按年利率介乎5%至18%計息，並須於一年內償還。有關結餘與其公允價值相若，並無逾期或減值。

12. 持有至到期日投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
理財產品，按成本列賬	<u>310,000</u>	<u>-</u>

持有至到期日投資為中國一家持牌商業銀行發行之財務產品，預期年回報率為4.4%，於一年內到期。本集團有意並有能力持有有關投資至到期。其賬面值與其公允價值相若。該款項已於二零一八年五月全數償付。

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	(a)	230,342	74,303
預提建築成本		530,617	685,051
應付關聯公司款項	(b)	-	134,580
應付利息		27,481	22,299
應付合營企業款項	(b)	-	14,000
收取政府按金	(c)	18,059	2,189
預收管理服務費用		8,096	8,290
遞延收入	(d)	14,085	-
擔保虧損撥備	(e)	12,832	-
其他應付款項及應計費用		62,697	260,168
已收其他按金		<u>27,691</u>	<u>31,940</u>
		<u>931,900</u>	<u>1,232,820</u>

(a) 於呈報期末之應付貿易賬款及應付票據按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
30天內	180,786	19,674
31天至180天	35,420	11,415
超過180天	<u>14,136</u>	<u>43,214</u>
	<u>230,342</u>	<u>74,303</u>

(b) 於二零一七年三月三十一日，應付關聯公司及合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。應付關聯公司款項已於年內償還，而應付合營企業款項於完成出售事項(定義見附註18)時終止確認。

(c) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，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政府。

- (d) 該餘額為已收融資擔保服務費，最初確認為遞延收入並按擔保期作為所發出融資擔保之收入在損益攤銷。
- (e) 本集團向若干銀行提供融資擔保，以便其客戶取得銀行融資。於呈報期末，已計提擔保虧損撥備人民幣12,832,000元(二零一七年三月三十一日：無)。其賬面值與其公允價值相若。

14. 衍生金融工具及可換股債券

二零二一年到期可換股債券

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二十七日到期之可換股債券(「二零二一年到期可換股債券」)，作為家潤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(可予調整)轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股，年利率為2%，須於到期日前以後付形式每半年支付一次。

換股權可自二零二一年到期可換股債券發行日期起直至到期日(即二零二一年七月二十七日)止期間隨時行使，前提為任何轉換不得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)。

二零二一年到期可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

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)。

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。

於二零一七年三月二十九日，本金額為212,500,000港元(相等於轉換日約人民幣188,211,250元)之二零二一年到期之可換股債券乃按轉換價每股0.85港元獲悉數轉換為250,000,000股本公司普通股。

於二零一七年十月二十七日，本金額為199,537,388港元之二零二一年到期之可換股債券(相等於轉換日約人民幣169,447,150元)乃按轉換價每股0.85港元獲悉數轉換為234,749,867股本公司普通股。

二零一八年到期可換股債券

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(可予調整)轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股，年利率為8%，須於到期日或本公司提前贖回二零一八年到期可換股債券當日支付。

於二零一七年六月十四日，本金額為40,000,000港元(於轉換日期相當於約人民幣34,900,000元)之二零一八年到期可換股債券已按換股價每股1.00港元悉數轉換為40,000,000股本公司普通股。

會計處理

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」。

可換股債券隨附之本公司提前贖回權被視為並非與可換股債券負債部分密切相關，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。

基於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」入賬列為複合工具。於提前贖回權特色之公允價值被分開後，視作所得款項已於負債部分及權益部分之間分配。餘額（指權益部分價值）計入本公司股東應佔本集團權益項下之「可換股債券權益部分」。

於初步確認後，分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權特色採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。

於轉換日期，可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉撥至權益。

可換股債券之提前贖回權特色

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變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年／二零一六年四月一日	46,549	-
於發行後添置	-	102,594
公允價值變動	(8,033)	(25,488)
於轉換後轉撥至權益	(20,840)	(32,177)
匯兌調整	(2,833)	1,620
	<u>14,843</u>	<u>46,549</u>
於二零一八年／二零一七年三月三十一日	<u>14,843</u>	<u>46,549</u>

可換股債券負債部分

於綜合財務狀況表之可換股債券負債部分變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年／二零一六年四月一日	206,104	-
於發行後添置	-	311,429
應計實際利息	15,261	23,596
轉撥至應付利息之應計票面利息	(3,621)	(4,337)
於轉換後轉撥至權益	(153,039)	(133,569)
匯兌調整	(10,487)	8,985
	<u>54,218</u>	<u>206,104</u>
於二零一八年／二零一七年三月三十一日	<u>54,218</u>	<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%。

可換股債券權益部分

於綜合財務狀況表之可換股債券權益部分變動如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於二零一七年／二零一六年四月一日	151,545	-
於發行後添置	-	257,161
於轉換後轉撥至權益	(111,177)	(105,616)
	<u>40,368</u>	<u>151,545</u>
於二零一八年／二零一七年三月三十一日	<u>40,368</u>	<u>151,545</u>

於二零一七年三月三十一日，本金額分別為40,000,000港元及287,500,000港元之二零一八年到期可換股債券及二零二一年到期可換股債券尚未行使。於本年度，全數二零一八年到期可換股債券及二零二一年到期本金額為199,537,388港元之可換股債券已獲轉換。於二零一八年三月三十一日，二零二一年到期可換股債券之餘下本金額約為87,962,612港元（相當於人民幣70,370,090元）（二零一七年三月三十一日：287,500,000港元（相當於人民幣255,320,000元））。倘二零二一年到期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103,485,427股普通股，相當於二零一八年三月三十一日之本公司已發行股本約2%。

15. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
於二零一七年三月三十一日	<u>3,252,650</u>	<u>162,633</u>	<u>141,047</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>5,272,551</u>	<u>263,628</u>	<u>228,335</u>

本公司已發行股本之變動概述如下：

	附註	已發行 普通股數目 千股	已發行股本 千港元	人民幣千元
於二零一七年四月一日		3,252,650	162,633	141,047
特別授權項下股份認購	(a)	338,351	16,917	14,992
轉換可換股優先股	(b)	1,400,000	70,000	60,295
轉換於二零一八年到期之 可換股債券	(c)	40,000	2,000	1,747
轉換於二零二一年到期之 可換股債券	(d)	234,750	11,738	9,968
行使購股權	(e)	6,800	340	286
於二零一八年三月三十一日		<u>5,272,551</u>	<u>263,628</u>	<u>228,335</u>

- (a) 於二零一七年四月二十七日，根據本公司分別與六名獨立第三方（「認購人」）所訂立日期為二零一七年一月九日之六份獨立認購協議（經日期為二零一七年三月十日之六份獨立延長函件修訂及補充），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授出之特別授權按認購價每股認購股份1.20港元配發及發行予認購人，總現金代價為406,000,000港元（相當於約人民幣359,800,000元）。有關發行認購股份之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十日之通函。
- (b) 於二零一七年五月二十六日及二零一七年十二月十五日，合共600,000,000股及800,000,000股本公司新普通股分別於600,000,000股及800,000,000股不可贖回可換股優先股獲轉換後配發及發行。
- (c) 於二零一七年六月十四日，40,000,000股本公司新普通股於本金額為40,000,000港元（相當於約人民幣34,900,000元）之二零一八年到期可換股債券按換股價每股1.00港元轉換後配發及發行。
- (d) 於二零一七年十月二十七日，234,749,867股本公司新普通股於本金額為199,500,000港元（相當於約人民幣169,400,000元）之二零二一年到期可換股債券按換股價每股0.85港元轉換後配發及發行。
- (e) 6,800,000股本公司新普通股於6,800,000份購股權獲行使後配發及發行。該等購股權之行使價為每股0.98港元。

16. 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股可換股優先股（「可換股優先股」），以支付家潤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。
- (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。

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。

截至二零一八年三月三十一日止年度，1,400,000,000股可換股優先股已轉換為1,400,000,000股本公司普通股。於二零一八年三月三十一日，尚有1,639,352,941股可換股優先股仍未行使。倘餘下1,639,352,941股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1,639,352,941股普通股，相當於二零一八年三月三十一日之本公司已發行股本約31.1%。

17. 業務合併

於二零一七年五月二日，本集團完成收購吉林中業及吉林豐潤之全部股權。吉林中業及吉林豐潤之主要資產為於附屬公司豐潤擔保之投資，豐潤擔保於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務，與本集團於小微融資領域之發展策略一致。收購事項之購買代價為現金人民幣505,900,000元，且已結付。

吉林中業及吉林豐潤之可識別資產及負債於收購事項日期之公允價值如下：

	賬面值 人民幣千元	就收購事項 確認之 公允價值 人民幣千元
物業、機器及設備	33	33
應收貿易賬款及其他應收款項	88,761	88,761
已抵押及受限制存款	112,446	112,446
現金及現金等價物	353,459	353,459
應付貿易賬款及其他應付款項	(11,360)	(11,360)
遞延收入	(9,778)	(9,778)
擔保虧損撥備	(8,543)	(8,543)
應付所得稅	(24)	(24)
按公允價值列賬之可識別淨資產總額		524,994
議價收購(附註4)		(19,078)
		<u>505,916</u>
以下列各項結付：		
購買代價，以現金支付		<u>505,916</u>
收購事項之現金流量淨額：		
所收購現金淨額		353,459
已付代價		<u>(505,916)</u>
		<u>(152,457)</u>

自收購事項日期至二零一八年三月三十一日，吉林中業、吉林豐潤及豐潤擔保帶來收益及除稅後溢利分別人民幣15,082,000元及人民幣19,153,000元。倘收購事項已於二零一七年四月一日進行，截至二零一八年三月三十一日止年度之收益及除稅後溢利將增加分別人民幣951,000元及人民幣91,000元。本集團產生與法律及專業費用有關之收購事項相關成本人民幣683,000元，已計入「行政開支」。

18. 出售附屬公司

誠如附註10所載，出售集團以代價人民幣43,000,000元出售，進一步詳情如下：

人民幣千元

所出售淨資產：

物業、機器及設備	3,787
於合營企業之投資	5,803
遞延稅項資產	1,080
存貨	40,003
應收貿易賬款及其他應收款項	78,797
現金及現金等價物	9,233
應付貿易賬款及其他應付款項	(75,352)
應付所得稅	(1,286)
銀行及其他借貸	(19,200)
	<u>42,865</u>

總代價：

已收現金代價	43,000
所出售淨資產	<u>(42,865)</u>

出售附屬公司之收益(附註10) 135

出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

人民幣千元

已收現金代價	43,000
所出售現金及現金等價物	<u>(9,233)</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u>33,767</u>

19. 比較金額

根據香港財務報告準則第5號，受已終止經營業務(誠如附註10及18所述)之影響，若干比較金額經已重列，以符合本年度之表述。

管理層討論與分析

概覽

誠如本公司二零一六年／一七年年報所指，本集團已確立「一主兩輔」的新發展模式，以有效推動業務發展。「一主」指文化旅遊及健康醫療和養老產業，而「兩輔」則指(i)地產物業開發和運營管理產業；及(ii)金融業服務產業。

為步向實現上述發展模式，於二零一六年／一七年財政年度，本集團已完成收購家潤投資有限公司及其附屬公司全部股權，有關公司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提供物業管理服務。此外，本集團亦於年內完成金融服務產業(作為有關模式下其中一個輔助產業)項下的豐潤收購事項(定義見下文)及出售電信業務(定義見下文)，以專注實行其新發展模式。年內進行的重大收購及出售事項的詳情載列如下。

豐潤收購事項

於二零一七年五月，本集團完成收購吉林中業及吉林豐潤(「豐潤收購事項」)。吉林中業及吉林豐潤之相關主要資產為豐潤擔保，豐潤擔保於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務。

豐潤收購事項讓本集團得以於二零一七年在吉林省發展民營經濟和小微融資服務。此外，注意到中國政府所宣佈小微融資領域將有助加快民營經濟發展，透過成立更多小微融資企業，有助建立金融、政府及民營商界間之「支持」關係。鑑於上文所述，本集團亦尋求機會將業務發展及拓展至小微融資領域，藉以與本集團現有物業發展業務發揮潛在協同效益，同時為本公司股東(「股東」)及持份者帶來更多價值。

出售電信零售及管理服務業務(「電信業務」)

年內，本集團完成以代價人民幣43,000,000元出售上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(根據中國法律成立之有限責任公司)、其附屬公司及合營企業(統稱「出售集團」)之全部股權(「出售事項」)。誠如本公司日期為二零一七年五月五日及二零一七年六月七日之公告所披露，根據對中國信息產業部之最新了解，鑑於上海潤迅君斯通信科技有限公司(出售集團旗下成員公司兼上海電信呼叫中心服務業務之營運實體)為當時由外資股東最終及全資擁有之公司，故其不大可能獲得全國呼叫中心業務經營許可證(「全國呼叫中心業務經營許可證」)。因此，在欠缺全國呼叫中心業務經營許可證之情況下，本集團並不符合資格參與由國內電信營運商(「營運商甲」，為呼叫中心服務業務之唯一客戶)舉行之招標，故此，呼叫中心服務業務將須隨著其與營運商甲之現有合約於二零一七年六月屆滿而終止。

鑑於上文所述及考慮到(i)本集團電信業務項下所有業務(包括呼叫中心服務業務)由相同管理團隊營運並互相依賴；(ii)電信業務內各業務間之協同效應將隨著上海電信呼叫中心服務業務終止經營而減弱；及(iii)電信業務為本集團規模相對較小之業務分部，故董事認為，透過出出售集團以終止經營整個電信業務並集中發展本集團餘下主要業務乃符合本公司及股東最佳利益。出售事項完成後，出售集團不再為本公司之附屬公司；而自此之後，電信業務之業績及資產與負債不再綜合併入本集團之財務報表。

業務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務之整體收益約為人民幣920,000,000元(二零一七年：人民幣1,032,500,000元)，按年減少10.9%。持續經營業務之毛利為人民幣164,800,000元(二零一七年：人民幣274,900,000元)。持續經營業務之除稅後純利為人民幣59,200,000元(二零一七年：人民幣47,100,000元)。

物業發展

合約銷售額

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團新推出廣澤紅府三期項目預售並繼續預售(i)廣澤紅府二期項目(有關項目主要為位於吉林省延吉市之住宅物業項目)；及(ii)本集團於二零一六年一月所收購項目萬升·前城國際(第二期第一部份及第二部份名為「緹香」及「花香四季」(作營銷用途))。此外，本集團專注銷售均位於吉林省吉林市之廣澤·瀾香及廣澤·紫晶城之餘下高檔別墅、其他住宅單位及商業單位。

截至二零一八年三月三十一日止年度，整體預售建築面積由146,500平方米減至102,460平方米及合約預售金額由人民幣773,800,000元減至人民幣604,400,000元，主要由於(i)年內只有一項新住宅項目廣澤紅府三期展開預售；及(ii)餘下現有項目之存貨單位數目減少。

截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團物業(不包括停車位)銷售額由人民幣983,500,000元減少16.4%至人民幣822,700,000元。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團廣澤紅府二期以及緹香及花香四季住宅項目已經落成並交付，其收益可於物業銷售額確認。物業銷售額下降主要由於(i)廣澤紅府二期項目以及緹香及花香四季之平均售價低於截至二零一七年三月三十一日止年度已落成交付並於銷售額中確認的廣澤·瀾香之平均售價及(ii)廣澤·紫晶城一期及二期、廣澤國際購物中心一商業及住宅部份及廣澤紅府一期之餘下單位之已交付可銷售建築面積由截至二零一七年三月三十一日止年度之83,949平方米下跌至截至二零一八年三月三十一日止年度之23,410平方米。

在停車位方面，截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團就銷售284個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣38,100,000元(二零一七年：就銷售101個停車位而言，為人民幣11,000,000元)。

發展中項目及持作發展項目

於二零一八年三月三十一日，本集團共有三個項目，分別處於不同發展階段，包括估計建築面積約為277,942平方米之發展中項目及估計建築面積約為547,977平方米之持作未來發展項目。

本集團一直專注於吉林省延吉市的住宅物業項目。本集團廣澤紅府一期及二期在過去幾年取得重大成功；因此，本集團會繼續專注其於延吉市的房地產開發業務。於二零一八年三月三十一日，廣澤紅府三期工程已按計劃進行中。

城市	項目名稱	項目類別	估計建築面積 平方米
發展中項目			
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村	— 商業(包括酒店)	76,002
白山	廣澤蘭亭一期	— 住宅	128,736
延吉	廣澤紅府三期	— 住宅／商業	<u>73,204</u>
		小計	<u>277,942</u>
持作未來發展項目			
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村	— 住宅／商業 (包括酒店)	463,644
白山	廣澤蘭亭二期	— 住宅	<u>84,333</u>
		小計	<u>547,977</u>
		總計	<u><u>825,919</u></u>

物業投資

於二零一八年三月三十一日，本集團持有兩項投資物業，一項為位於香港九龍灣之辦公室樓宇及停車位，另一項為位於中國白山市之購物中心。年內，香港物業市場勢頭持續向上，租賃市場需求仍然強勁。本集團之辦公室物業及停車場均已悉數租出，因此，市場氣氛及現有租務帶來香港投資物業公允價值變動淨收益人民幣25,500,000元。吉林省白山市之物業市場保持穩定，加上因管理層致力加強租戶組合，故出租率有所改善。

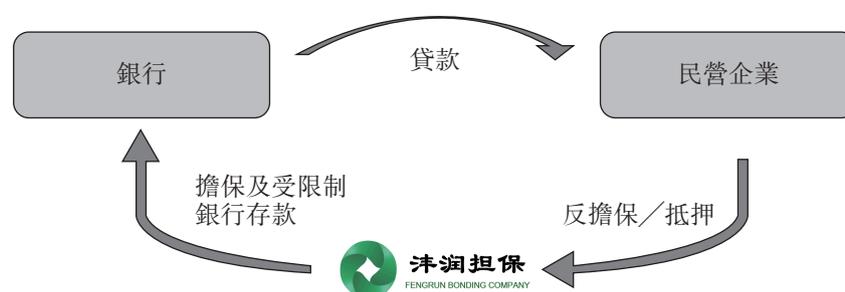
			截至 二零一八年 三月三十一日 止年度出租率	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度出租率
	物業地點	可出租總面積		
企業廣場	香港九龍灣	40,505平方呎	100%	89.9%
廣澤國際購物中心	中國白山市	26,235平方米	87.4%	78.0%

金融服務

提供融資擔保服務

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團完成收購吉林中業、吉林豐潤及豐潤擔保，其中豐潤擔保主要於吉林省從事提供融資擔保服務業務。預期收購事項將可讓本集團發展及拓展至小微融資領域。

吉林省高度重視民營經濟及小微融資領域，民營經濟因而得到微融資領域支持，以改善融資結構及解決其高難度高成本之融資問題。本集團擔保業務借助與財務機構、政府及民營商界間之「支持」關係探索商機。本集團融資擔保業務之業務模式如下：



自收購事項完成日期至二零一八年三月三十一日止，本集團提供融資擔保服務所得收益及純利分別為人民幣15,100,000元及人民幣19,200,000元(截至二零一七年三月三十一日止十一個月：收益為人民幣8,400,000元及純利為人民幣7,100,000元)。豐潤擔保之業績符合管理層預期。於二零一八年三月三十一日，本集團未償還擔保總額為人民幣1,108,500,000元，其中物業發展業及農業分別佔本集團未償還擔保之27%及49%。向物業發展業之客戶提供融資擔保服務亦造就機會，得以與本集團現有物業發展分部締造潛在協同效益。

豐潤擔保之財務資料載列如下：

	二零一七年 五月二日 (收購事項 日期)至 二零一八年 三月三十一日 人民幣千元	二零一六年 五月二日至 二零一七年 三月三十一日* 人民幣千元
收益	15,082	8,389
除稅前溢利	25,547	9,417
溢利	<u>19,153</u>	<u>7,063</u>
	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 三月三十一日* 人民幣千元
非流動資產	3,547	158
流動資產淨值	538,581	504,520
非流動負債	<u>(3,208)</u>	<u>-</u>
資產淨值	<u>538,920</u>	<u>504,678</u>

* 此豐潤擔保於二零一六年五月二日至二零一七年三月三十一日及於二零一七年三月三十一日之財務資料僅作比較用途。

於二零一八年三月三十一日，未償還擔保類型載列如下：

	人民幣千元	%
以資產／證券抵押	765,700	69
以反擔保作抵押	<u>342,800</u>	<u>31</u>
	<u>1,108,500</u>	<u>100</u>

二零一八年
三月三十一日

除另有註明外，金額均為人民幣千元

槓桿比率	2.06
未償還擔保負債	1,108,500
擔保業務資產淨值	538,920
撥備率	1.2%
擔保虧損撥備	12,832
未償還擔保負債	1,108,500

可供出售投資

本集團不時尋找及考慮理想的投資機會，並於認為對本公司有利時進行有關投資。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之股份(其在香港聯合交易所有限公司主板上市之H股)原因為董事會認為該公司前景正面。

儘管本集團之可供出售投資因香港股票市場波動而於截至二零一八年三月三十一日止年度在其他全面收入確認公允價值虧損人民幣18,600,000元(二零一七年：公允價值收益人民幣24,000,000元)，惟可供出售投資於二零一八年三月三十一日之公允價值仍高於其認購成本。

展望

文化旅遊和康養

乘著國內對文化旅遊、健康及養老產業的增長趨勢，並持續執行集團之「一主兩輔」增長模型的方針，發展該等新興行業的方向無疑是帶領集團未來的走向。在剛舉行的第十九次全國大會出具的報告已重申要明確執行健康中國的國家級戰略。儘管如此，文化旅遊、健康及養老產業涵蓋非常廣泛的業務領域及不同利基市場：由文旅產業的度假酒店營運至旅遊景點營運；由健康產業的健康管理系統至高新科技醫療產品；及由養老產業的養老院至對專門照顧患有長期病的老人之復康護理院。康養產業的複雜性和潛在專業壁壘帶來了廣泛的範圍，以致在不同的細分業務領域中有許多商機。本集團高級管理人員一直就本集團應集中發展的產業領域作出慎重的考慮及評估，以使加強集團其長遠的可持續發展；及為股東整體帶來最大的貢獻。集團高級管理人員正在對這些行業中的若干業務領域進行詳細的市場調查、數據分析及可行性研究。

房地產開發

至於地產業務的發展，縱然政府透過控制銀行放貸等方式穩定房價，國內各大省市之房地產行業仍然保持可持續的住宅需求，預期未來業務發展繼續穩定，本集團對國內房地產的發展前景仍然持審慎樂觀態度。本集團於未來幾年處於轉型過程中，房地產開發仍是集團業績的最主要貢獻產業。為了更準確及有效地捕捉龐大的潛力及市場空間，本集團將會適時補充業務所需的土地資源，並挑選吉林省部分有發展潛力的城市，以增加土地儲備，貫徹實現其植根吉林省之基礎，並承接於當地的房地產品牌優勢，致力發展吉林省內之區域業務及市場擴張，以保持本集團於主要地區的領先地位。此外，本集團亦會繼續積極地物色國內長三角及珠三角之合適城市進行項目之磋商及開拓，發展住宅項目，實現策略性之地區布局，務求繼續為股東帶來可持續的長遠價值。

金融

自完成收購豐潤擔保，本集團於融資性擔保業務及委託貸款業務分別獲得進一步拓展。豐潤擔保之收購後業績主要因本集團其他分部發揮協同效益以致擔保組合增加。近年來，在中國有關部門和各級政府的高度重視和積極扶持下，融資性擔保行業取得了快速發展。隨著行業監管條例逐漸細化及健全，融資性擔保機構更為規範，除能更貼近客戶企業提供融資服務，快捷地評估和管理客戶企業的融資風險外，還達到了促進地方經濟發展的作用。隨著吉林省政府對民營經濟及小微融資領域的高度重視，本集團將繼續借助與財務機構、政府及民營商界間之「支持」關係及與本地銀行的信任，持續探索商機，致力為吉林省的中小企業提供小額貸款服務，著力優化此版塊業務，把握增長機遇，為股東及持分者創造長遠、恒久的價值。

今後，本集團將致力全面發展地產業務、康養旅遊及金融服務業務，實現資產多元化以發揮三大業務的協同效應，提高競爭力以打造全新廣澤國際之優質品牌。

鑑於(i)本集團物業發展及融資擔保業務之現行業務組合受到政府推行之降溫措施或改善規例影響；及(ii)文化旅遊、健康及養老產業發展受到不明朗因素

籠罩，本集團管理層亦積極探索各行各業之其他商機，以確保本集團可持續發展，並為股東及持份者帶來長遠持續的價值、回報及利益。

財務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團繼續擴展業務，並於二零一七年五月收購豐潤擔保全部股權，豐潤擔保的主要業務為向個別人士及公司提供融資擔保服務。此外，本集團已出售電信零售及管理服務業務。

編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表

就本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表而言，吉林中業、吉林豐潤及豐潤擔保之業績以及資產及負債自豐潤收購事項日期起合併入本集團。就出售事項而言，出售集團之資產與負債於出售事項完成後終止確認。於出售事項後，本集團不再營運電信零售及管理服務業務。電信零售及管理服務業務被視為及呈列為已終止經營業務。截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合損益表及綜合全面收入表所載比較數字已經重列，以獨立披露有關已終止經營業務之損益及所得全面收入總額。

損益表項目之主要變動

收益

截至二零一八年三月三十一日止年度，物業銷售仍為本集團之主要收入來源，佔本集團總收益93.6%(二零一七年三月三十一日(重列)：96.3%)。本集團之收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
			(重列)	(重列)
銷售物業	860,773	93.6	994,492	96.3
租金收入	23,114	2.5	20,119	2.0
物業管理服務收入	21,079	2.3	17,858	1.7
擔保費收入	15,082	1.6	—	—
	<u>920,048</u>	<u>100</u>	<u>1,032,469</u>	<u>100</u>

本集團收益由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣1,032,500,000元減少10.9%至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣920,000,000元，主要由於物業銷售額下跌人民幣133,700,000元所致。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已落成及交付廣澤紅府二期項目以及緹香及花香四季住宅項目，並就銷售物業確認收益。物業銷售額下跌歸因於(i)廣澤紅府二期項目以及緹香及花香四季國際之平均售價均低於截至二零一七年三月三十一日止年度已落成、交付及確認銷售額的廣澤·瀾香之平均售價；及(ii)廣澤·紫晶城一期及二期、廣澤國際購物中心一商住部分及廣澤紅府一期餘下單位已交付可銷售建築面積由截至二零一七年三月三十一日止年度之83,949平方米減至截至二零一八年三月三十一日止年度之23,410平方米。

租金收入主要來自出租於香港九龍灣之辦公室樓宇及於中國白山市之購物中心。本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之租金收入增長14.9%，此乃由於出租率於年內有所改善。

於二零一八年五月收購之金融服務分部於截至二零一八年三月三十一日止年度帶來人民幣15,100,000元擔保費收入(二零一七年：人民幣零元)。

毛利及毛利率

本集團整體毛利及毛利率由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣274,900,000元及26.6%跌至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣164,800,000元及17.9%，主要由於上一個財政年度賺取較高利潤之廣澤·瀾香較本年度所交付利潤較低之物業項目確認更多銷售額。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣27,000,000元增至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣53,100,000元，此乃源自持有至到期日投資及自收購豐潤擔保以來之委託貸款所得利息收入人民幣18,000,000元、自二零一七年一月認購以來之可供出售投資所產生股息收入人民幣13,000,000元及就提供融資擔保業務進行豐潤收購事項之一次性議價收購收益人民幣19,100,000元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣28,200,000元減少人民幣3,300,000元至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣24,900,000元，主要由於本集團早前期及二期項目已於吉林省延吉市建立強大之品牌形象，導致相關財政年度預售廣澤紅府之廣告活動所產生廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣92,000,000元減少人民幣24,800,000元至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣67,200,000元，主要由於因本集團銀行借款再度融資而導致銀行費用下降人民幣8,900,000元以及員工成本下降人民幣7,800,000元。

其他開支

其他開支由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣7,900,000元增至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣30,700,000元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項錄得減值虧損人民幣4,700,000元，及撇減持作出售已落成物業(位於吉林省吉林市之現有項目停車位)人民幣22,600,000元。去年，有關金額主要涉及收購家潤投資有限公司及其附屬公司之法律及專業費用開支。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
銀行貸款利息	54,435	63,345
可換股債券利息	15,261	23,596
其他貸款利息	4,947	1,221
應付關聯公司款項利息	—	3,056
	74,643	91,218
減：撥充發展中物業資本之利息	(45,679)	(57,339)
	28,964	33,879

融資成本由截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)人民幣33,900,000元減少人民幣4,900,000元至截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣29,000,000元，主要由於二零一六年七月及十二月發行之可換股債券之實際利息開支減少，此乃由於可換股債券曾獲轉換以及銀行貸款所產生之利息開支減少。

所得稅

本集團所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團所得稅為人民幣24,500,000元(二零一七年(重列)：人民幣67,400,000元)，實際稅率為29.2%(二零一七年(重列)：58.9%)。實際稅率下降主要歸因於(i)就二零一七年三月三十一日止年度利潤較高之廣澤·瀾香計提較多企業所得稅及土地增值稅撥備；及(ii)本財政年度可供出售投資所產生股息收入之預扣稅稅率10%。

財務狀況項目之主要變動

投資物業

截至二零一八年三月三十一日，本集團投資物業包括位於香港九龍灣之辦公室樓宇及位於吉林省白山市之購物中心。該等投資物業按公允價值列賬，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估值。就截至二零一八年三月三十一日止年度確認該等香港投資物業之公允價值收益人民幣25,500,000元(二零一七年：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」)之股份。吉林九台銀行為總部設於中國吉林省長春市之股份制商業銀行，其H股在香港聯交所主板上市。於二零一八年三月三十一日，所認購股份之公允價值為人民幣165,300,000元(二零一七年：人民幣201,100,000元)。截至二零一八年三月三十一日止年度投資公允價值負變動人民幣18,600,000元已於綜合全面收入表中確認為「其他全面收入」(二零一七年：公允價值增加人民幣24,000,000元)。於二零一八年三月三十一日之可供出售投資賬面值仍高於原有認購成本。

發展中物業及持作出售已落成物業

本集團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二零一七年三月三十一日人民幣3,118,500,000元減至二零一八年三月三十一日人民幣2,871,500,000元，主要歸因於將發展成本轉撥至廣澤紅府二期以及緹香及花香四季之銷售成本；及部分被截至二零一八年三月三十一日止年度長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府二期物業項目餘下部分之開發工程所抵銷。

持有至到期日投資

自進行豐潤收購事項以來，本集團之融資擔保業務投資財務產品，務求產生最大回報。投資關於中國一間銀行發行的一年內到期付息財務產品。年結日後，本集團已於到期後於二零一八年五月贖回本金及利息。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於三月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易賬款		19,663	51,329
減：應收貿易賬款減值撥備		(905)	(246)
	(a)	<u>18,758</u>	<u>51,083</u>
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(b)	353,418	372,375
— 建築及預售物業項目之按金	(c)	34,748	54,379
— 應收委託貸款	(d)	74,642	—
— 預付營業稅及其他稅項		19,704	34,524
— 持有至到期日投資之應收利息收入		11,921	—
— 其他應收款項、預付款項及按金	(e)	116,853	156,580
		<u>630,044</u>	<u>668,941</u>

附註：

- (a) 應收貿易賬款由二零一七年三月三十一日的人民幣51,100,000元減少至二零一八年三月三十一日的人民幣18,800,000元，此乃主要因終止確認與出售電信業務有關之應收貿易賬款結餘所致。
- (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。出現下跌乃主要由於當地政府機關年內償還人民幣120,000,000元；以及獲另一宗土地銷售之進一步墊款部份抵銷。
- (c) 結餘主要指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府機關之按金，可於竣工時退還。
- (d) 豐潤擔保與中國多家銀行及若干第三方（「借款人」）訂立委託貸款協議，據此，豐潤擔保指示該等銀行以貸款代理身分行事，以向借款人發放由豐潤擔保出資之貸款。該等委託貸款由獨立第三方擔保，按年利率介乎5%至18%計息，並須於一年內償還。有關結餘與其公允價值相若，並無逾期或減值。有關結餘與其公允價值相若，並無逾期或減值。

- (e) 結餘中之款項主要與就本集團物業項目而向建築供應商支付之預付款項及按金有關，有關款項可於竣工時退還。此外，二零一七年三月三十一日之結餘包括收購豐潤擔保之預付代價人民幣45,000,000元(二零一八年：無)。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	(a)	230,342	74,303
預提建築成本	(a)	530,617	685,051
應付關聯公司款項	(b)	–	134,580
應付利息		27,481	22,299
應付合營企業款項	(b)	–	14,000
收取政府按金	(c)	18,059	2,189
預收管理服務費用		8,096	8,290
遞延收入	(d)	14,085	–
擔保虧損撥備	(e)	12,832	–
其他應付款項及應計費用		62,697	260,168
已收其他按金		27,691	31,940
		<u>931,900</u>	<u>1,232,820</u>

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，應付貿易賬款及應付票據以及應計建築成本由人民幣759,400,000元增加至人民幣761,000,000元，主要是由於物業項目產生之開發成本增加所致。
- (b) 於二零一七年三月三十一日，應付關聯公司及合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。應付關聯公司款項已於年內償還，而應付合營企業款項於完成出售事項時終止確認。
- (c) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，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政府。
- (d) 該餘額為已收融資擔保服務費，最初確認為遞延收入並按擔保期作為所發出融資擔保之收入在損益攤銷。
- (e) 本集團向若干銀行提供融資擔保，以便其客戶取得銀行融資。本集團已按照過往業務拖欠記錄就擔保虧損計提撥備，當中已計及行業資料及市場數據。於呈報期末，已計提擔保虧損撥備人民幣12,832,000元(於二零一七年五月二日(豐潤收購事項之完成日期)之撥備為人民幣8,543,000元)。

銷售物業之訂金

銷售物業之訂金指就本集團預售物業自買家收取之銷售所得款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時計入損益。

結餘由二零一七年三月三十一日之人民幣884,300,000元減至二零一八年三月三十一日之人民幣576,300,000元，主要由於年內廣澤紅府二期及緹香及花香四季的預售轉讓，部分由本集團住宅項目(即廣澤紅府三期)的新預售所抵銷。

控股股東貸款

控股股東貸款由二零一七年三月三十一日之人民幣264,800,000元減至二零一八年三月三十一日之人民幣111,200,000元，乃由於年內還款所致。該等貸款為免息、無抵押及須按要求償還。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一八年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣64,200,000元(二零一七年：人民幣417,800,000元)，減幅約84.6%。減少主要由於於年內償付本集團所持物業項目之應付貿易賬款及持有至到期日投資之購買淨額人民幣310,000,000元以及支付豐潤收購事項之代價人民幣505,900,000元，部份被所收購現金人民幣353,500,000元及出售電信業務所得代價人民幣43,000,000元所抵銷。

債務及資本負債比率

於二零一八年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸增加人民幣37,100,000元至人民幣1,004,800,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分析為：		
須於下列期間償還及支付之銀行貸款及 委託收據貸款：		
一年內或按要求	494,166	383,542
第二年	56,448	268,342
第三至第六年(包括首尾兩年)	361,586	202,628
	<u>912,200</u>	<u>854,512</u>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	92,606	113,235
	<u>1,004,806</u>	<u>967,747</u>

本集團之資本負債比率按以下方式計算：

	於三月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
控股股東貸款	111,160	264,824
銀行及其他借貸	1,004,806	967,747
應付貿易賬款及其他應付款項	931,900	1,232,820
減：現金及現金等價物	(64,220)	(417,766)
有抵押及受限制存款	(182,695)	(46,598)
債務淨額	<u>1,800,951</u>	<u>2,001,027</u>
可換股債券負債部分	54,218	206,104
權益	<u>2,264,559</u>	<u>1,716,797</u>
經調整資本	<u>2,318,777</u>	<u>1,922,901</u>
資本及債務淨額	<u>4,119,728</u>	<u>3,923,928</u>
資本負債比率	<u>44%</u>	<u>51%</u>

本集團資本負債比率由二零一七年三月三十一日之51%減至二零一八年三月三十一日之44%，主要由於年內權益因根據股份認購及可換股債券及購股權獲轉換而有所增加，其所得款項主要用於償還本集團之借款。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得經營現金流出淨額人民幣82,100,000元(二零一七年：流入人民幣122,100,000元)。有關流出主要由於於年內償付本集團所持物業項目之建築成本所致。投資活動方面，本集團錄得現金流出人民幣406,700,000元(二零一七年：流出人民幣330,300,000元)。有關流出主要由於持有至到期日投資之購買淨額人民幣334,000,000元以及支付豐潤收購事項之代價，部份被所收購現金及出售電信業務所得代價所抵銷。

發展開支之承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團之發展中物業承擔為人民幣530,600,000元(二零一七年：人民幣806,000,000元)。發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。於二零一八年三月三十一日，本集團亦有未動用銀行融資人民幣15,800,000元(二零一七年：人民幣217,000,000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二零一八年三月三十一日總資產之90.9%(二零一七年：88.5%)。本集團承受與中國全國及地區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。本集團正於中國其他地區及海外地區物色項目，旨在分散風險。

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。

有關融資擔保業務之風險

融資擔保業務為中國受監管行業。政府政策之變化將直接影響業務。此外，該業務亦面臨信貸風險及集中風險。有鑑於此，本集團正努力發展及維持多元化客戶群，以減低任何客戶行業經濟下滑從而對業務造成重大不利影響之風險。此外，本集團擁有嚴格之風險管理體系，監控從預審批、客戶盡職調查、審批流程、反擔保安排到交易後監控業務之營運各個關鍵階段之風險狀況。

財務風險

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

貨幣風險

於二零一八年三月三十一日，本集團面對以港元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零一八年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約1.2%以港元計值(二零一七年：41.5%)，而本集團借貸總額中約31.5%以港元計值，另外68.5%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

於二零一八年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸總額之2%乃免息，63%乃按固定年利率5.4%至8.0%計息，而本集團借貸總額之35%乃按浮動利率香港銀行同業拆息另加2.4%至最優惠貸款利率另加3.7%計息計算。本集團並無訂立任何金融工具以對沖利率風險。

信貸風險

於二零一八年三月三十一日，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38%（二零一七年：94%），當中應收貿易賬款總額24%（二零一七年：37%）來自最大單一客戶，故本集團之信貸風險集中。

此外，本集團須承擔由豐潤擔保向銀行提供融資擔保所產生的信貸風險，以便其客戶獲得銀行融資。為降低有關(i)提供融資擔保服務；及(ii)應收貿易賬款及其他應收款項(包括應收委託貸款)之信貸風險，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／擔保損失。就此，管理層認為本集團之信貸風險已大大減少。

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。

所持重大投資

除本公告其他章節所披露者外，於二零一八年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

可換股債券、股本及可換股優先股

有關可換股債券、股本及可換股優先股之變動詳情分別載於附註14、15及16。

或然負債

除本公告其他章節所披露者外，本集團有以下或然負債：

- (i) 本集團為旗下附屬公司所開發物業單位之若干買家作出銀行融資安排，就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一八年三月三十一日，就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額為人民幣1,035,300,000元（二零一七年：人民幣971,000,000元）。有關擔保將於以下較早時間終止：(i) 向買家發出房產證；及(ii)物業買家支付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，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。期內，本集團並無因任何該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低，因此，按公允價值計量之財務擔保並不重大。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付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保計提任何撥備。

- (ii) 本集團向若干借款人提供融資擔保服務，以確保該等借款人履行還款責任。於二零一八年三月三十一日，就該等借款人向財務機構提供之融資擔保金額為人民幣1,108,500,000元。有關擔保將於該等借款人向財務機構悉數償還貸款時終止；並於貸款協議項下責任獲履行後兩年終止。

根據擔保條款，倘該等借款人拖欠償還貸款，本集團須負責向財務機構償還尚未償還之貸款連同應計利息。年內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生借款人拖欠付款之可能性極低，因此，按公允價值計量之擔保並不重大。此外，已抵押資產由借款人根據擔保條款提供，並已就該等擔保計提撥備人民幣12,800,000元。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	於三月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業	296,000	301,138
發展中物業及持作出售已落成物業	1,490,712	967,873
已抵押存款	-	18,859
可供出售投資	165,343	201,131

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團共有357名(二零一七年：1,248名)全職僱員。截至二零一八年三月三十一日止年度所產生員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣42,400,000元(二零一七年：人民幣127,300,000元)。該減少是由於出售電信業務所致。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鈎。除薪金外，本集團亦為其員工提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告其他地方所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。全體董事於本公司作出特定查詢後確認，於截至二零一八年三月三十一日止年度內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

遵守企業管治守則

於本年度內，本公司致力遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)。本公司認為其於本年度內已遵守企業管治守則，惟下文所述一項不合規事項除外。

企業管治守則守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東的意見有公正的了解。

由於有其他事務在身，項強先生(當時之獨立非執行董事)未能出席本公司於二零一七年八月十八日舉行之股東週年大會。因此，企業管治守則守則條文第A.6.7條被偏離。然而，所有其他執行董事及獨立非執行董事均有出席大會並回答股東問題。

在二零一八年三月三十一日後，緊隨項強先生於二零一八年五月四日由獨立非執行董事調任為執行董事後，於本公告日期，本公司僅有兩名獨立非執行董事，即陳育棠先生及朱作安先生。因此，獨立非執行董事之人數低於上市規則第3.10(1)條所規定之最低人數三名，而本公司審核委員會成員數目亦低於上市規則第3.21條所規定之數目。因此，本公司並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。本公司現正物色合適人選擔任獨立非執行董事及審核委員會成員，而根據上市規則第3.11條及第3.23條，本公司須在三個月內於實際可行情況下盡快作出有關委任。

審閱全年業績

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之全年業績已獲本公司審核委員會審閱。本公司之核數師安永會計師事務所同意此份初步公告所載本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此本公司核數師不對初步公告發出任何核證。

承董事會命

Ground International Development Limited

廣澤國際發展有限公司

主席

崔薪瞳

香港，二零一八年六月二十七日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士、項強先生及劉洪劍女士；非執行董事為叢佩峰先生；及獨立非執行董事為陳育棠先生及朱作安先生。