



**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
2017/18



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理層履歷資料	29
董事會報告	33
企業管治報告	45
環境、社會及管治報告	58
獨立核數師報告	69
綜合損益表	74
綜合全面收入表	75
綜合財務狀況表	76
綜合權益變動表	78
綜合現金流量表	80
綜合財務報表附註	82
主要物業表	180
五年財務概要	184

公司資料

董事會

執行董事

崔薪瞳(主席)

(於二零一七年十二月二十七日獲委任為主席)

項強(行政總裁)(於二零一八年五月四日

獲調任為執行董事並獲委任為行政總裁)

劉洪劍(於二零一七年十一月二十九日獲委任)

非執行董事

叢佩峰(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

獨立非執行董事

陳育棠

朱作安(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

董事委員會

審核委員會

陳育棠(主席)

朱作安(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

薪酬委員會

陳育棠(主席)

崔薪瞳(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

朱作安(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

提名委員會

朱作安(主席)(於二零一八年五月四日獲委任為主席)

陳育棠

崔薪瞳(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

公司秘書

伍文傑

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

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

香港法律顧問

李智聰律師事務所

核數師

安永會計師事務所

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

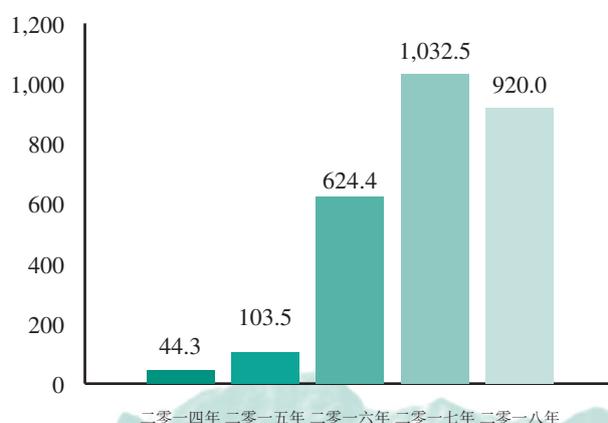
股份代號

989

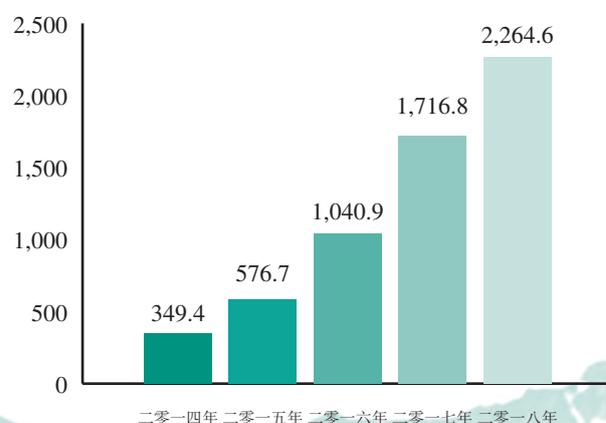
財務摘要

	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	變動 %
持續經營業務			
財務摘要			
合約銷售額	604.4	773.8	-21.9
收益	920.0	1,032.5	-10.9
毛利	164.8	274.9	-40.1
年內溢利	59.2	47.1	25.7
每股基本盈利(人民幣分)	1.3	2.8	-53.6
每股攤薄盈利(人民幣分)	0.9	0.8	12.5
總資產	5,309.2	5,615.4	-5.5
權益總額	<u>2,264.6</u>	<u>1,716.8</u>	31.9
比率摘要			
毛利率	17.9	26.6	-8.7點
純利率	6.4	4.6	1.8點
營運資金比率(倍)	1.8	1.5	20.0
速動比率(倍)	0.3	0.4	-25.0
資本負債比率(%)	44.0	51.0	-7.0點
利息覆蓋比率(倍)	<u>3.9</u>	<u>4.4</u>	-11.4

收益



權益總額



主席報告

尊敬的各位股東：

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」）截至二零一八年三月三十一日止年度的全年業績報告。

在本集團的物業發展及管理 and 物業投資業務基礎上，集團於早前已開啟業務全面轉型升級和調整之路，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；通過全體員工上下一心的努力付出，集團年度實現整體收益人民幣9.2億元。持續經營業務之毛利為人民幣1.65億元，持續經營業務之除稅後純利為人民幣5,920萬元。

建基於當前國內對文化旅遊、健康醫療及養老產業的迅速增長勢頭，發展該等新興行業的方向無疑是帶領集團未來發展路向的方針。以文化旅遊及康養產業作為「一主」，集團進行了升級轉型和產業調整，配合未來發展所需。根據《中國文化旅遊發展報告》顯示，文化產業和旅遊產業作為中國戰略型支柱產業的地位將不斷加強，尤其是以文化旅遊為代表的新型業態迅速崛起，已經成為新時期旅遊業發展的重要力量，並將迎來自身發展的機遇期。雖然集團擁有良好的文旅地標項目「廣澤·長白山烏拉小鎮」，但由於投資環境的變化，我們擬將主業發展策略，由優先發展文化旅遊產業，調整為優先發展健康養老產業。並將隨著市場調研的進展，進行調整，向專業細分市場加大傾斜力度，同時不排除，考慮出售相應重資產。

中國首本康養藍皮書《中國康養產業發展報告》指出，康養既可以是一種持續性、系統性的行為活動，也可以是諸如休息、療養、康復等具有短暫性、針對性、單一性的健康和醫療行為。其延伸性高和涉及範圍的廣泛性都促進了其發展的速度。藍皮書更統計，中國老年康養產業市場消費需求將於2030年達到人民幣20萬億元左右，市場需求龐大，發展前景廣闊。集團具前瞻性的開拓康養產業，開展全國性和區域性的調研，並劃分為「護理性」康養及「休閒性」康養兩類作策劃，務必捕捉此產業帶來的商機，為進一步提高集團的競爭力。

以地產物業開發和營運管理，及金融業服務產業作為「兩輔」，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，二零一八年一月至五月份之全國房地產開發投資人民幣41,420億元，年比增長10.2%，其中，住宅投資人民幣29,037億元，增長14.2%，住宅投資佔房地產開發投資的比重為70.1%。本集團於未來幾年處於轉型過程中，房地產開發依然是集團業績的最主要貢獻產業。於二零一六／一七年財政年度，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。該項目除了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的市場份額。同時，本集團會積極在國內長三角及珠三角等合適城市進行項目之磋商及開拓實現策略性之地區佈局，力求發揮協同效應。

此外，集團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相得益彰之效，同時為本集團於短期至中期內帶來利潤和現金流量。

為增加業務聯動，本集團認為透過提供金融平台，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機遇，從而豐富本集團主營業務的多元化發展及需求。因此，自完成收購吉林省豐潤擔保有限公司（「豐潤擔保」），本集團於融資性擔保業務及委託貸款業務分別踏入新一步進程。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增加擔保組合。這些投資和併購業務將會為本集團帶來平穩的收益。近年來，隨著吉林省政府對民營經濟及小微融資領域的高度重視，本集團將繼續憑藉與財務機構、政府及民營商界間之良好關係及與本地銀行的互信基礎，不懈地開拓商機，務求為吉林省的中小企業提供完備的小額貸款服務，著力優化此業務板塊，積極把握商機增長帶來的優勢。

展望未來，本集團將持續以「一主兩輔」的戰略發展思想整合相關資源，把握康養醫療的增長機遇，審慎觀察吉林省房地產發展契機並充分利用金融服務平台，全面發展現有業務，實現資產多元化，與此同時，本集團將康養醫療、物業發展及金融服務業務等範圍拓展至其他省市，塑造一系列屬於廣澤的品牌項目，進一步締造協同效應，回饋股東對我們的不懈支持。

主席
崔新瞳

香港，二零一八年六月二十七日



管理層討論與分析

概覽

誠如廣澤國際發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)於二零一六/一七年年報所指，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)地產物業開發和營運管理產業；及(ii)金融業服務產業。

為步向實現上述發展模式，於二零一六/一七年財政年度，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。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」)(「豐潤收購事項」)。吉林中業及吉林豐潤之相關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」)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。

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。

概覽(續)

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，透過出售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併入本集團之財務報表。

管理層討論與分析

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分別名為「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。

業務回顧(續)

物業發展(續)

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、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、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—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。

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)。



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	73,204
		小計	277,942

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	84,333
		小計	547,977
		總計	825,919



管理層討論與分析

業務回顧(續)

物業投資

於二零一八年三月三十一日，本集團持有兩個投資物業，一個位於香港九龍灣之辦公室樓宇及停車位，另一個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。

	物業地點	可出租總面積	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
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%



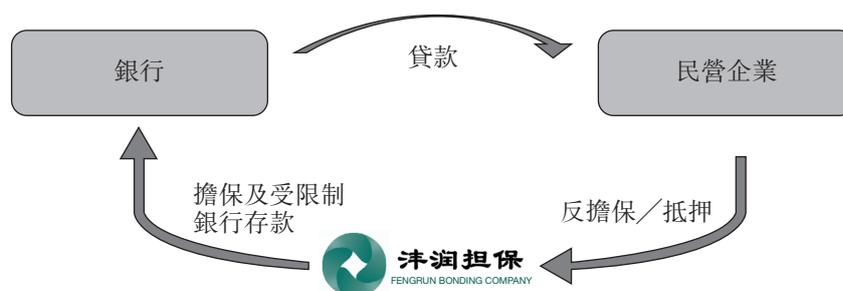
業務回顧(續)

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，民營經濟因而得到小微融資領域支持，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)。豐潤擔保之業績合乎管理層預期。於二零一八年三月三十一日，本集團未償還擔保負債總額為人民幣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。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

金融服務(續)

提供融資擔保服務(續)

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
純利	<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>

除另有註明外，金額均為人民幣千元

	二零一八年 三月三十一日
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	<u>1,108,500</u>

業務回顧(續)

金融服務(續)

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(「聯交所」)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來年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。屆時會進一步調整現有產業結構，以利於進一步發展。

管理層討論與分析

展望(續)

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。

金融服務

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，著力優化此板塊業務，把握增長機遇，為股東及持分者創造長遠、恒久的價值。

今後，本集團將致力於整合資源，全面發展康養醫療，地產業務及金融服務業務，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：

	截至二零一八年三月三十一日 止年度		截至二零一七年三月三十一日 止年度	
	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	1.9
擔保費收入	15,082	1.6	—	—
	920,048	100	1,032,469	100

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、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、緹香及花香四季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—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。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

損益表項目之主要變動(續)

收益(續)

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，主要由於本集團早一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。

財務回顧(續)

損益表項目之主要變動(續)

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
	<u>74,643</u>	<u>91,218</u>
減：撥充發展中物業資本之利息	<u>(45,679)</u>	<u>(57,339)</u>
	<u>28,964</u>	<u>33,879</u>

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及土地增值稅。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)就截至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)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

財務狀況項目之主要變動(續)

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股在香港聯合交易所有限公司主板上市。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、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

自進行澧潤收購事項以來，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)	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
		630,044	668,941

財務回顧(續)

財務狀況項目之主要變動(續)

應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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構之按金，將於竣工時退還。
- (d) 濃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，濃潤擔保指示該等銀行以貸款代理身分行事，以向借款人發放由濃潤擔保出資之貸款。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。其結餘與公允價值相若，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，於二零一七年三月三十一日之結餘包括收購濃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
		931,900	1,232,820

管理層討論與分析

財務回顧(續)

財務狀況項目之主要變動(續)

應付貿易賬款及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 應付貿易賬款及應付票據以及應計建築成本由二零一七年三月三十一日之人民幣759,400,000元增加至二零一八年三月三十一日之人民幣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(澧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、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。

財務回顧(續)

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>

管理層討論與分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

債務及資本負債比率(續)

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	1,800,951	2,001,027
可換股債券負債部分	54,218	206,104
權益	2,264,559	1,716,797
經調整資本	2,318,777	1,922,901
資本及債務淨額	4,119,728	3,923,928
資本負債比率	44%	51%

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。

管理層討論與分析

主要風險及不明朗因素(續)

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。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約之情況，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

除本報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。

或然負債

除本報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。

管理層討論與分析

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：

	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
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

集資活動所得款項淨額之用途

於二零一八年三月三十一日，透過本公司於本年度根據一般／特別授權發行新普通股而進行之集資活動所得款項淨額用途載於下文。

日期	活動	所得款項淨額	所得款項淨額實際用途
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)	全數金額已根據擬定用途用作支付 建設長白山廣澤果松小鎮國際度假村 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)	全數金額已根據擬定用途用作支付 建設長白山廣澤果松小鎮國際度假村 之發展成本
二零一七年四月二十八日	根據特別授權配發新普通股	約406,000,000港元 (相當於人民幣 359,800,000元)	全數金額已根據擬定用途用作支付 濃潤收購事項之部分款項

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鉤。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。

董事及高級管理層履歷資料

執行董事

崔薪瞳女士(「崔女士」)，28歲，於二零一六年九月獲委任成為本公司執行董事兼董事會副主席，並於二零一七年十二月獲委任為本公司董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及授權代表。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集團有限公司(一家於中國成立之關聯公司)之總裁助理。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。

項強先生(「項先生」)，54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。彼亦於二零一七年十二月獲委任為本公司提名委員會成員。項先生於二零一八年五月獲調任為本公司執行董事及獲委任為本公司行政總裁。項先生於二零一八年五月不再擔任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

項先生擁有超過二十一年豐富的高級管理人員經驗，彼曾於二零零八年五月至二零一七年八月擔任巨濤海洋石油服務有限公司(股份代號：3303)(一家於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之獨立非執行董事。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。

劉洪劍女士(「劉女士」)，44歲，於二零一七年十一月獲委任為執行董事。

劉女士於融資類擔保業務方面擁有相當經驗，亦在財務管理領域擁有逾二十年經驗。劉女士自二零一三年起任職豐潤擔保(現為本公司之全資附屬公司)之法定代表人及總經理，主要開展融資類擔保業務，曾獲取業內獎項。劉女士於二零零九年至二零一二年期間擔任吉林省廣澤地產有限公司(現為本公司之全資附屬公司)之財務經理及項目總經理。彼亦曾於二零零一年至二零零六年間在吉林省廣澤乳業有限公司(現稱廣澤乳業有限公司)擔任財務總監一職。劉女士於一九九六年在長春稅務學院(現稱吉林財經大學)會計專業(專科)畢業，彼亦考獲中國財政部的中級會計師資格。

董事及高級管理層履歷資料

柴琇女士(「柴女士」)，53歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事兼董事會主席。彼亦於二零一三年十一月至二零一五年十一月出任本公司行政總裁。柴女士曾任本公司薪酬委員會及提名委員會之成員，亦為本公司多家附屬公司之董事。於二零一七年十二月二十七日，柴女士辭任執行董事、董事會主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員以及本公司多家附屬公司之董事職務。

柴女士主要於中華人民共和國地產及奶製品行業擁有逾二十五年工作經驗。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」)(股份代號：600882)(一家於上海證券交易所上市之公司)之非獨立董事、董事長、法定代表人兼總經理。自二零一零年起，彼擔任廣澤投資控股集團有限公司之行政總裁。柴女士亦於廣澤地產集團股份有限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兼董事會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。柴女士亦實益持有本公司850,000份購股權之權益。

王廣會先生(「王先生」)，49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。於二零一八年五月四日，王先生辭任執行董事及行政總裁，以及本公司多家附屬公司董事之職務。

王先生於房地產行業擁有逾二十三年經驗，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股份有限公司(「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。王先生實益擁有本公司6,200,000份購股權及3,930,000股普通股之權益。

黃炳興先生(「黃先生」)，49歲，於二零一五年二月獲委任為執行董事，彼亦為本公司多家附屬公司之董事。於二零一七年十一月二十九日，黃先生辭任執行董事及本公司多家附屬公司之董事職務。

黃先生於中國之電信服務行業擁有逾二十五年工作經驗。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。黃先生實益擁有本公司8,000,000份購股權及169,000股普通股之權益。

非執行董事

叢佩峰先生(「叢先生」)，41歲，於二零一七年十二月獲委任為非執行董事。

叢先生在旅遊管理及酒店管理方面積逾十七年經驗。彼自二零一六年起擔任廣澤投資控股集團有限公司行政人力中心副總經理，並自二零一四年起擔任長春職業技術學院旅遊管理專業特聘講師。叢先生於二零零二年至二零一六年間任職於吉林省南湖賓館，曾擔任不同部門之主管、副經理或經理。彼於二零零零年於長春大學取得經濟學學士學位，並於二零零二年畢業於上海社會科學院旅遊經濟研究生班。

獨立非執行董事

陳育棠先生(「陳先生」)，56歲，於二零一三年十一月獲委任為獨立非執行董事、本公司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(「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股股份在主板上市(股份代號：811)及A股股份在上海證券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該公司獨立非執行董事。彼曾亦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)、及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)之獨立非執行董事。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。

朱作安先生(「朱先生」)，63歲，於二零一七年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員；並於二零一八年五月獲委任為本公司提名委員會主席。

朱先生於銀行業擁有超過三十五年的經驗，彼自一九八零年起至二零一四年間曾於中國農業銀行吉林省分行、中國農業銀行通化市中心支行及中國農業發展銀行的不同分行擔任科長、副行長、行長或總經理等職位。自二零一七年起，朱先生擔任上海會晟投資管理有限公司之執行董事。朱先生在一九八四年畢業於吉林財貿學院(現稱吉林財經大學)農村金融系及在二零零八年於中共吉林省委黨校取得經濟管理學研究生課程的學歷。彼亦取得中國農業銀行所頒授的高級經濟師資格。

董事及高級管理層履歷資料

梅建平先生(「梅先生」)，58歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事、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。於二零一七年十二月二十七日，梅先生辭任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。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)(一家於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。梅先生亦自二零一六年十二月起獲委任為文投控股股份有限公司(股票代號：600715)(其A股股份在上海證券交易所上市)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。梅先生實益持有本公司850,000股普通股之權益。

高級管理層

伍文傑先生(「伍先生」)，42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。伍先生亦為本公司多家附屬公司之董事，負責就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。伍先生已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.29條相關培訓規定。

計平女士(「計女士」)，42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。計女士為崔新瞳女士(控股股東及董事會主席)之孀母及柴女士(本公司退任董事)之妯娌。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一八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，於收購吉林省澧潤擔保有限公司（「澧潤收購事項」）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）、物業投資以及提供金融服務。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內。

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內。

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6至第28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58至第68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，董事願保持本集團與其持份者間的關係。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。

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。

董事會報告

業績與分派

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績分別載於本年報第74頁之綜合損益表及第75頁之綜合全面收入表內。

董事會不建議就截至二零一八年三月三十一日止年度派發任何股息(二零一七年：無)。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動分別載於本年報第78及79頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註39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)計算於二零一八年三月三十一日之可供分派儲備為約人民幣138,543,000元(二零一七年：人民幣169,622,000元)，惟受綜合財務報表附註30內所載限制規限。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註27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184頁。

借貸

本集團於二零一八年三月三十一日之借貸詳情載於綜合財務報表附註25內。

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

於本年度及直至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事

崔薪瞳女士(主席)(於二零一七年十二月二十七日獲委任為主席)

項強先生(行政總裁)(於二零一八年五月四日獲調任為執行董事並獲委任為行政總裁)

劉洪劍女士(於二零一七年十一月二十九日獲委任)

柴琇女士(於二零一七年十二月二十七日辭任)

王廣會先生(於二零一八年五月四日辭任)

黃炳興先生(於二零一七年十一月二十九日辭任)

非執行董事

叢佩峰先生(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

獨立非執行董事

陳育棠先生

朱作安先生(於二零一七年十二月二十七日獲委任)

梅建平先生(於二零一七年十二月二十七日辭任)

根據公司細則第86(1)條細則，陳育棠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。

根據公司細則第85(2)條細則，劉洪劍女士、叢佩峰先生及朱作安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29至第32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。

本公司已收到各獨立非執行董事根據聯交所上市規則第3.13條發出有關彼等獨立身分之書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會報告

董事之服務合約

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」及「持續關連交易」各節所披露者外，於本財政年度期間或於本財政年度末內，(i)本公司或其任何控股公司或彼等任何附屬公司概無訂立有關本集團業務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

於本報告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團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

於二零一八年三月三十一日，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」）	信託委託人	好倉	3,809,595,694 (附註 2)	72.25%
王廣會先生（「王先生」）*	實益擁有人	好倉	3,930,000	0.07%
陳育棠先生	實益擁有人	好倉	850,000	0.02%
劉洪劍女士	實益擁有人	好倉	89,000	0.002%

* 於二零一八年五月四日辭任

(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)
崔女士	信託委託人	好倉	1,903,418,367 (附註 4)	36.10%
王先生*	實益擁有人	好倉	6,200,000 (附註 3)	0.12%

* 於二零一八年五月四日辭任

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)

(b) 於本公司相關股份之權益(續)

附註：

1. 百分比按於二零一八年三月三十一日已發行投票權股份5,272,550,867股計算。
2. 該3,809,595,694股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之564,020,694股股份；及(ii)由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之3,245,575,000股股份。美成及家譯均由Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)全資擁有。Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯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。
3. 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。
4. 誠如上文附註2所載，家譯由Ground Trust持有，崔女士為Ground Trust的委託人及保護人。根據證券及期貨條例，崔女士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1,903,418,367股相關股份包括(i)本金總額為87,962,612港元之可換股債券(可轉換為合共103,485,426股股份)；(ii)於二零一六年七月二十七日本公司發行之1,639,352,941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(再延長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。李強義先生為執行董事兼董事會主席崔女士之配偶。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，於二零一八年三月三十一日，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，本公司及其任何控股公司以及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

於二零一八年三月三十一日，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	登記擁有人	好倉	564,020,694 (附註 2)	10.70%
家譚	登記擁有人	好倉	3,245,575,000 (附註 2)	61.55%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	3,809,595,694 (附註 2)	72.25%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	3,809,595,694 (附註 2)	72.25%
本滙資產管理(亞洲)有限公司	於受控制法團之權益	好倉	383,099,000 (附註 4)	7.27%
任德章	實益擁有人	好倉	383,099,000 (附註 4)	7.27%
李強義	配偶權益	好倉	3,809,595,694 (附註 5)	72.25%

董事會報告

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	約佔已發行投票權	
			所持相關 股份數目	股份百分比 (附註 1)
家譯	登記擁有人	好倉	1,903,418,367 (附註 3)	36.10%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	1,903,418,367 (附註 3)	36.10%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	1,903,418,367 (附註 3)	36.10%
李強義	配偶權益	好倉	1,903,418,367 (附註 5)	36.10%

附註：

- 百分比按於二零一八年三月三十一日已發行投票權股份 5,272,550,867 股計算。
- 該 3,809,595,694 股股份包括 (i) 由美成持有之 564,020,694 股股份；及 (ii) 由家譯持有之 3,245,575,000 股股份。美成及家譯均由 Deep Wealth 全資擁有。Deep Wealth 則由 Ground Trust 的受託人 TMF (Cayman) Ltd. 持有。Ground Trust 為由崔女士 (作為委託人及保護人) 及 TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人) 於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯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。
- 誠如上文附註 2 所載，家譯由 Deep Wealth 全資擁有，Deep Wealth 則由 Ground Trust 的受託人 TMF (Cayman) Ltd. 持有，崔女士為 Ground Trust 的委託人及保護人。根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、Deep Wealth 及崔女士各自被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益。該 1,903,418,367 股相關股份包括 (i) 本金總額為 87,962,612 港元之可換股債券 (可轉換為合共 103,485,426 股股份)；(ii) 於二零一六年七月二十七日日本公司發行之 1,639,352,941 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 (再延長 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。
- 本匯資產管理 (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，任先生藉其身為本匯資產管理 (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，於二零一八年三月三十一日，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。

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29內。

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

於二零一七年八月二十五日，本公司訂立了一份以中國一間商業銀行為受益人之企業擔保，作為該銀行為一間由本公司控股股東近親所控制之實體廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」）及其附屬公司之日常運營而向廣澤投資控股提供之人民幣149,000,000元貸款之擔保。於同日，貸款協議獲訂立，據此，廣澤投資控股同意自其內部資源向本集團提供人民幣160,000,000元之墊款。上述交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，此乃由於其乃低於上市規則第14A.76(1)條下之最低限額。

董事（包括獨立非執行董事）認為上述交易符合一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

進一步詳情載於本公司日期為二零一七年八月二十五日之公告內。

持續關連交易

於二零一七年五月完成豐潤收購事項後，根據上市規則第14A.60條，以下擔保（經進一步重續）成為本集團之持續關連交易：

- (1) 於二零一五年十二月二十九日，豐潤擔保與吉林省乳業集團有限公司（「吉林乳業」）訂立擔保協議，據此豐潤擔保向中國一間銀行提供融資擔保，作為吉林乳業獲提供之人民幣49,000,000元貸款融資之抵押（「吉林乳業擔保1」）。

根據吉林乳業擔保1，豐潤擔保之擔保責任包括吉林乳業在融資金額為人民幣49,000,000元之貸款融資協議項下之責任，當中包括償還本金、利息、罰款、損害、費用等；範圍自貸款融資協議日期（即二零一五年十二月二十九日）起計三十六個月另加履行貸款融資協議項下責任之日期起計兩年。

豐潤擔保已向吉林乳業收取擔保費人民幣285,000元（即實際貸款本金人民幣19,000,000元之1.5%）。

董事會報告

- (2) 於二零一六年三月十六日，豐潤擔保與廣澤農牧科技有限公司（「廣澤農牧」）訂立擔保協議，據此豐潤擔保向中國一間銀行提供融資擔保，作為廣澤農牧獲提供之人民幣30,000,000元貸款融資之抵押（「廣澤農牧擔保」）。

根據廣澤農牧擔保，豐潤擔保之擔保責任包括吉林乳業在本金額為人民幣30,000,000元之貸款融資協議項下之責任，當中包括償還本金、利息、罰款、損害、費用等；範圍自貸款融資協議日期（即二零一六年三月十六日）起計三十六個月另加履行貸款融資協議項下責任之日期起計兩年。

豐潤擔保已向廣澤農牧收取擔保費人民幣450,000元（即貸款本金人民幣30,000,000元之1.5%）。

- (3) 於二零一六年九月十二日，豐潤擔保與吉林乳業訂立擔保協議，據此豐潤擔保向中國一間銀行提供融資擔保，作為吉林乳業獲提供之人民幣30,000,000元貸款融資之抵押（「吉林乳業擔保2」）。

根據吉林乳業擔保2，豐潤擔保之擔保責任包括吉林乳業在本金額為人民幣30,000,000元之營運資金貸款協議項下之責任，當中包括償還本金、利息、罰款、損害、費用等；範圍自貸款融資協議日期（即二零一六年九月十二日）起計十二個月另加履行貸款融資協議項下責任之日期起計兩年。

豐潤擔保已向吉林乳業收取擔保費人民幣150,000元（即貸款本金人民幣30,000,000元之0.5%）。

於二零一七年九月十八日，豐潤擔保與吉林乳業訂立具有與吉林乳業擔保2完全相同擔保金額、年期與費用之新擔保協議（「重續吉林乳業擔保2」）。

豐潤擔保已向吉林乳業收取擔保費人民幣150,000元（即貸款本金人民幣30,000,000元之0.5%）。

該等擔保之詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十八日及二零一八年六月十九日之公告中。

本公司已就上述本集團持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易已於下列情況下訂立：

1. 於本集團日常及一般業務過程中；
2. 按正常商業條款或優於向獨立第三方提供或由獨立第三方提供之條款；及
3. 根據管轄上述持續關連交易之協議，其條款屬公平合理且符合股東整體利益。

本公司核數師已根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」並參考由香港會計師公會所頒佈之實務說明第740號「香港上市規則規定之持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。

根據所進行之工作，本公司核數師向董事會確認上述持續關連交易：

1. 已經董事會批准；
2. 符合本集團之定價政策；
3. 已在所有重大方面按照相關管轄有關交易之協議訂立；及
4. 未超過相關上限。

根據上市規則第14A.56條，核數師已發出無保留意見函件，函件載有有關本集團持續關連交易結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

若干獲全面豁免之關連交易及持續關連交易於綜合財務報表附註35中披露。

股本掛鈎協議

除本報告「關連交易」、「持續關連交易」、「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

本公司於截至二零一八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及其變動分別載於綜合財務報表附註27、28及26中披露。

主要客戶及供應商

截至二零一八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%。

董事會報告

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，本公司於截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由執業會計師安永會計師事務所（「安永」）審核，彼將於應屆股東週年大會結束時退任，且符合資格並願意接受續聘。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。

本公司已提名安永為本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之核數師，以填補瑪澤會計師事務所有限公司退任後之臨時空缺。

除上文所披露者外，於過去三年內本公司並無其他核數師變動。

代表董事會

主席

崔新瞳

香港，二零一八年六月二十七日

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聯交所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，惟下文所述偏離情況除外：

企業管治守則之守則條文第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。所以，未能遵守企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定。然而，本公司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。

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規定標準。

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

崔薪瞳女士（主席）（於二零一七年十二月二十七日獲委任為主席）

項強先生（行政總裁）（於二零一八年五月四日獲調任為執行董事並獲委任為行政總裁）

劉洪劍女士（於二零一七年十一月二十九日獲委任）

柴琇女士（於二零一七年十二月二十七日辭任）

王廣會先生（於二零一八年五月四日辭任）

黃炳興先生（於二零一七年十一月二十九日辭任）

非執行董事

叢佩峰先生（於二零一七年十二月二十七日獲委任）

獨立非執行董事

陳育棠先生

朱作安先生（於二零一七年十二月二十七日獲委任）

梅建平先生（於二零一七年十二月二十七日辭任）

企業管治報告

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。一份列明其角色及職能的董事名單已刊載於聯交所網站及本公司網站。於呈報年內在任董事之履歷詳情載於本年報第29至第32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屬獨立。

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。

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
執行董事		
崔薪瞳女士	✓	✓
項強先生 ⁶	-	✓
劉洪劍女士 ¹	✓	✓
柴琇女士 ⁴	-	✓
王廣會先生 ⁵	-	✓
黃炳興先生 ³	-	✓
非執行董事		
叢佩峰先生 ²	✓	✓
獨立非執行董事		
陳育棠先生	✓	✓
朱作安先生 ²	✓	✓
梅建平先生 ⁴	✓	✓

附註：

1. 於二零一七年十一月二十九日獲委任
2. 於二零一七年十二月二十七日獲委任
3. 於二零一七年十一月二十九日辭任
4. 於二零一七年十二月二十七日辭任
5. 於二零一八年五月四日辭任
6. 於二零一八年五月四日獲調任為執行董事

企業管治報告

董事會(續)

董事會會議、股東大會及董事出席情況

截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司共舉行八次董事會會議，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」)及一次股東特別大會(「股東特別大會」)。各董事之出席率載列如下：

	出席／合資格出席		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
柴琇女士 ⁴	7/8	1/1	0/1
崔薪瞳女士	8/8	1/1	1/1
王廣會先生 ⁵	8/8	1/1	0/1
黃炳興先生 ³	7/8	1/1	0/1
陳育棠先生	8/8	1/1	0/1
梅建平先生 ⁴	6/8	1/1	0/1
項強先生 ⁶	5/8	0/1	0/1
劉洪劍女士 ¹	1/1	-	-
朱作安先生 ²	1/1	-	-
叢佩峰先生 ²	1/1	-	-

附註：

1. 於二零一七年十一月二十九日獲委任
2. 於二零一七年十二月二十七日獲委任
3. 於二零一七年十一月二十九日辭任
4. 於二零一七年十二月二十七日辭任
5. 於二零一八年五月四日辭任
6. 於二零一八年五月四日獲調任

除上述董事會會議外，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。

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。主席崔薪瞳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。行政總裁王廣會先生（「王先生」）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。王先生已於二零一八年五月四日辭任。項強先生於同時獲調任為執行董事兼行政總裁，並接替王先生擔任行政總裁一職之所有職責。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)條及第3.21條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而審核委員會至少要有三名成員。

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團有三名獨立非執行董事，即陳育棠先生、項強先生、梅建平先生（於二零一七年十二月二十七日辭任）及朱作安先生（於二零一七年十二月二十七日獲委任）。年內本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

於二零一八年五月四日項強先生由獨立非執行董事調任為執行董事後，自該日起至本報告日期，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。

全體董事均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。

企業管治報告

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

於二零一八年三月三十一日，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)、項強先生及朱作安先生，以及一名執行董事，即崔薪瞳女士。自二零一八年五月四日起，項強先生不再擔任薪酬委員會成員。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。

截至二零一八年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行一次會議。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)	1/1
梅建平先生 ²	0/1
柴琇女士 ²	0/1
項強先生 ³	1/1
崔薪瞳女士 ¹	—
朱作安先生 ¹	—

附註：

1. 於二零一七年十二月二十七日獲委任
2. 於二零一七年十二月二十七日辭任
3. 於二零一八年五月四日不再擔任成員

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

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此向董事會作出建議；及
- (d) 管理及監督根據本公司之購股權計劃授出之購股權。

提名委員會

於二零一八年三月三十一日，提名委員會包括三名獨立非執行董事，即項強先生(委員會主席)、陳育棠先生及朱作安先生，以及一名執行董事，即崔薪瞳女士。自二零一八年五月四日起，項強先生不再擔任提名委員會主席及成員；而朱作安先生則自該日起獲委任為提名委員會主席。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。

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

	出席／合資格出席會議次數
項強先生 ³ (主席)	—
梅建平先生 ² (主席)	1/1
陳育棠先生	1/1
柴琇女士 ²	1/1
崔薪瞳女士 ¹	—
朱作安先生 ⁴	—

附註：

1. 於二零一七年十二月二十七日獲委任
2. 於二零一七年十二月二十七日辭任
3. 於二零一八年五月四日不再擔任成員
4. 於二零一八年五月四日獲委任為主席

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。

董事委員會 (續)

審核委員會

於二零一八年三月三十一日，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)、朱作安先生及項強先生。三名委員會成員當中一名成員具備適當之專業會計資格及專業知識。自二零一八年五月四日起，項強先生不再擔任審核委員會成員。於二零一八年五月四日項強先生由獨立非執行董事調任為執行董事後，自該日起至本報告日期，本公司僅有兩名審核委員會成員，即陳育棠先生及朱作安先生。因此，審核委員會成員數目低於上市規則第3.21條所規定之數目。因此，本公司並不符合上市規則第3.21條之規定。本公司現正物色合適人選擔任審核委員會成員，而根據上市規則第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。

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。

截至二零一八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 ²	1/2
項強先生 ³	2/2
朱作安先生 ¹	-

附註：

1. 於二零一七年十二月二十七日獲委任
2. 於二零一七年十二月二十七日辭任
3. 於二零一八年五月四日不再擔任成員

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) 審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零一七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) 審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 條審閱本集團之持續關連交易；
- (f) 檢討有關更換外聘核數師事宜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

截至二零一八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 1,312,000 元。

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69至第73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。

於截至二零一八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

本公司將以郵寄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最新消息。

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聯絡本公司，聯絡詳情已刊載於本公司網站內。

本公司之組織章程大綱及最新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
崔薪瞳

香港，二零一八年六月二十七日

環境、社會及管治報告

公司簡介

廣澤國際發展有限公司（「本集團」）及其附屬公司（連同公司統稱「集團」），主要於中國內地及香港從事物業發展、管理及業務投資。本集團自一九九七年十月二十日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：989）。

關於本報告

報告範圍

這是本集團的第二份環境、社會及管治（「ESG」）報告。該報告揭示了本集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度的ESG表現。本報告涵蓋的業務範圍包括本集團的物業發展、管理及業務投資。

報告準則

本報告已按照聯交所上市規則附錄二十七（「附錄二十七」）的《環境、社會及管治報告指引》去準備。在準備ESG報告時，本集團嚴格遵守附錄27中的報告原則，以量化、平衡及一致性的方式去披露業務上所有的重要範疇。本集團的企業管治乃根據聯交所上市規則附錄十四《企業管治守則》合適的守則條文披露。

重要性評估

透過與持份者活動去確定可持續發展中重要事項是至關重要。整個集團業務運營和開發過程中最關鍵的環境和社會問題會於持份者活動中進行評估。透過會議，電子郵件及員工溝通等多種方式進行重要性評估，並識別新事物和改善空間。

可持續發展方針

本集團致力推廣可持續業務。本集團將可持續發展溶入其日常業務運營，可使本公司及其持分者達致雙贏。為了向本集團的客戶推廣可持續和優質的服務，本集團的目標是：

- 為所有員工提供健康及公平的工作環境
- 關心社區
- 提供優質的服務
- 保護環境

保護環境

減少環境影響

善用能源和減排

電力消耗是溫室氣體排放的主要能源使用。本集團致力通過減排指引去鼓勵所有租戶、承建商及僱員一同參與善用能源及減排的活動。本集團制定了減少用電的政策來管理電力消耗。

在政策下，本集團鼓勵員工採用日常節電措施。物業住戶和員工應將非運作的電子設備和建築設備關閉，包括照明系統、空調和電腦。夏天時，室內空調溫度應保持在攝氏 25 度。節能照明系統和電器皆在採購過程中列入首要考慮因素。

能源消耗概覽

電力消耗 ('000 千瓦時) ¹	2,030.59
能源消耗強度 ('000 千瓦時) / 每百萬人民幣收入)	2.21

廣澤國際溫室氣體 (GHG) 排放概覽

總溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量) ²	1,583.46
--------------------------------	----------

¹ 數據包括吉林省的八個管理物業所使用的電力(廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、緹香及花香四季(原為萬升·前城國際)、廣澤蘭亭、廣澤國際購物中心(住宅及購物中心部份)、長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府)。

² 數據包括吉林省的八個管理物業所產生的溫室氣體(廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、緹香及花香四季(原為萬升·前城國際)、廣澤蘭亭、廣澤國際購物中心(住宅及購物中心部份)、長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府)。

環境、社會及管治報告

保護環境(續)

謹慎的資源管理

水資源

本集團承諾善用資源。本集團設立了省水的措施，持續節約用水。本集團於規劃及設計物業時，盡量使用省水的設備，包括感應水龍頭及雙沖式水箱，以減少用水。

用水量概覽

總用水量(立方米) ³	50,597.86
用水強度(立方米／每百萬港幣收入)	54.99

廢物管理

紙箱、包裝廢物、紙張、塑料和生活廢物是租戶主要的固體廢物。本集團利用4R策略(減少使用，重新再用，循環再用，替代使用)將固體廢物量降至最低。本集團為住戶提供足夠的回收設施以鼓勵廢物源頭分類。在處理不可回收的廢物時，本集團聘請專業公司收集此類廢物並作進一步處理。

無害廢棄物 數據概覽

無害廢棄物(噸) ⁴	216
-----------------------	-----

³ 數據包括吉林省的四個管理物業所使用的水量(廣澤•瀾香、廣澤•紫晶城、緹香及花香四季(原為萬升•前城國際)及廣澤紅府)。廣澤紅府的用水量數據由2017年8月到2018年3月開始。

⁴ 無害廢棄物包括紙張、包裝物料、紙箱及生活垃圾。數據包括吉林省的三個管理的物業所產生的無害廢棄物(廣澤•瀾香、廣澤•紫晶城及緹香及花香四季(原為萬升•前城國際))。

培養優秀隊伍

集團的員工分散在中國大陸和香港。良好的人力資源管理是提供優質服務不可或缺的部分。本集團致力通過適當招聘、升遷制度、全面的培訓，及理想的工作環境，打造卓越團隊。

本集團禁止僱用童工和強制勞工。人力資源部為本集團執行及採用年齡確認制度，以防止僱用童工。

招聘和人才進升

本集團盡力建立優秀的員工團隊。在招聘過程中，每個求職者都有平等的機會參與競爭而不受任何歧視阻礙。公正招聘過程中至關重要，因為這是集團向所有員工作出的承諾，提供包容和沒有歧視的工作環境。

職業安全與健康

為員工提供安全健康的工作環境是集團優先考慮的事項。本集團建立了安全管理系統，並製定相關政策確保所有持分者包括承辦商的安全。在物業建築的業務上，建築安全政策規定了安全要求，並明確表達了集團對健康和安全的期望。在確保符合相關法律法規，本集團定期檢查承辦商的安全表現，及發現安全問題時能立即採取補救措施。

培育員工

除了吸納合適人才，為員工提供適當的培訓和發展機會對激發員工的潛能也非常重要。提供培訓的目的是確保不同階層的員工可以接受適當的培訓以履行職務。集團每年會審查和修改培訓計劃，為員工提供行業的最新資訊。

培訓計劃分為三類，第一類包括一般培訓，幫助員工熟悉公司政策和標準操作程序。第二類培訓課程是特定工作培訓，幫助員工認識他們的職位工作性質、責任和流程。第三類培訓計劃包括針對技能及技術的培訓，此類培訓有助員工追求專業技能的目標。本集團一直提供持續教育獎勵，以鼓勵員工不斷學習。

環境、社會及管治報告

培養優秀隊伍(續)

雙向溝通

除了向員工傳達集團的期望外，也積極邀請員工參與討論，尋求他們的意見。集團亦在處理員工不良行為提供了不同的溝通渠道。這一年內本集團組織多次團隊活動，鼓勵雙向溝通。通過這些活動，不同階層的員工可以相互了解，建立更好的工作關係。

保障客戶利益

全面的服務

本集團知道保持服務及產品質素可以得到客戶的信任。為了獲得客戶的信任和支持，該集團努力建造和諧，可持續及安全的生活環境。考慮到以建立安全的生活環境，本集團已僱用專業團隊去興建物業，及符合與健康及安全相關的條例。在物業管理方面，本集團於其物業安裝安全警示及消防系統，以確保租戶的安全。

本集團不涉及任何違反對本集團產品責任有重大影響的法律法規事件。在收到任何投訴後，我們會及時進行正式調查及採取相應的跟進行動。

價值鏈管理

本集團與承包商緊密合作，為客戶提供優質服務。本集團特別關注承建商的環保表現，因為承建商在施工期間的表現可以反映集團的管理技巧及企業責任。

本集團注重承包商的質素及制定內部指引去選擇承包商。此外，招標文件明確包含了集團的安全和環保要求，及分發給所有投標公司。在遴選過程中，本集團評估承包商的安全資格，包括安全證書、意外傷亡保險及地盤的機器。此外，集團亦評估承包商的安全政策和措施，例如所舉行的安全培訓記錄。

保障客戶利益(續)

公司誠信

本集團強調企業誠信。所有供應商、商業夥伴和員工都需要遵守本集團反貪污政策。

此外，本集團亦提供謹慎的舉報機制，包括但不限於透過電郵、信件、來電或社交媒體來報告任何涉嫌貪污的案件。案件會進一步調查以確定其有效性，一旦確認，集團將採取必要的紀律和法律行動。在報告所述期間，沒有發現貪污的案件。

保護客戶私隱

本集團配合所有現行法律法規，保護客戶資料及確保得到法定權利。在收集客戶數據時，所有業務部門和附屬公司皆要遵守嚴格的保密規定。沒有員工可以在未經許可的情況下向第三方透露保保密資料。

所有已收集的個人資料會被高度保護，並限制儲取。在報告年度內，本集團沒有任何與客戶數據隱私不合規的情況。

與社區共同前進

本集團積極為社區建設作出貢獻，集團工會鼓勵員工參與義工服務，並為員工組織慈善活動，鼓勵他們溶入社區及建設更好社區。

展望未來

本公司相信，提供具可持續及優質的服務和產品可以提高競爭力和市場認可度。與寶貴的持分者密切合作，本集團正全面投入可持續發展之旅。

環境、社會及管治報告

香港聯交所 ESG 報告指南

本報告根據香港聯合交易所有限公司的 ESG 指南編制，下表列出了一般披露信息以引導讀者閱讀相關章節：

關鍵績效指標		本報告相關資料所在	頁數
A. 環境			
A1 排放物			
A1	一般披露	本集團並無發現於報告期內有任何違反對本集團構成重大影響的相關環境的法律及規例之事宜。	P. 59-60
A1.1	排放物種類及相關排放資料	減少環境影響	P. 59
A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度		
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度	集團沒有產生有害廢棄物。	/
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度	謹慎的資源管理 本集團致力提升興建中物業的無害廢棄物的數據收集，並計劃在將來披露此信息。	P. 60
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	保護環境	P.58-59
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。		

香港聯交所 ESG 報告指南 (續)

本報告根據香港聯合交易所有限公司的 ESG 指南編制，下表列出了一般披露信息以引導讀者閱讀相關章節：(續)

關鍵績效指標		本報告相關資料所在	頁數
A2 資源使用			
A2 一般披露			
A2.1	按類型劃分的直接及(或)間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度	保護環境 本集團致力提升興建中物業的用水的數據收集，並計劃在將來披露此信息。	P. 59-60
A2.2	總耗水量及密度		
A2.3	描述能源使用效益計畫及所得成果		
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計畫及所得成果		
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)	集團沒有使用包裝材料。	/
A3 環境及天然資源			
A3	一般披露	保護環境	P. 59-60
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。		

環境、社會及管治報告

香港聯交所ESG報告指南(續)

本報告根據香港聯合交易所有限公司的ESG指南編制，下表列出了一般披露信息以引導讀者閱讀相關章節：(續)

關鍵績效指標		本報告相關資料所在	頁數
B. 社會			
B1 僱傭			
B1	一般披露	培養優秀隊伍 在報告期內，本集團並無發現任何違反與勞工相關的法律法規。	P. 61-62
B 1.1	按性別、僱傭類別、年齡組別及地區劃分的僱員總數	本集團目前並未報告僱傭資料，但本集團計劃於未來披露有關資料。	/
B 1.2	按性別、僱傭類別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率		
B2 健康與安全			
B2	一般披露	職業安全與健康 本集團已遵守所有與職業健康和安全的法律法規。	P. 61
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	本集團目前並未報告傷亡資料，但本集團計劃於未來披露有關資料。	/
B2.2	因工傷損失工作日數		
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	職業安全與健康	P. 61
B3 發展及培訓			
B3	一般披露	培育員工	P. 61
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比	本集團目前並未報告僱傭培訓資料，但本集團計劃於未來披露有關資料。	/
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的時數		

香港聯交所 ESG 報告指南 (續)

本報告根據香港聯合交易所有限公司的 ESG 指南編制，下表列出了一般披露信息以引導讀者閱讀相關章節：(續)

關鍵績效指標		本報告相關資料所在	頁數
B4 勞工準則			
B4	一般披露	培養優秀隊伍 本集團嚴禁使用任何童工和強迫勞工並嚴守所有有關的法律規定。	P. 61-62
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工		
B 4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟		
B5 供應商管理			
B5	一般披露	價值鏈管理	P. 62
B5.1	按地區劃分的供應商數目	本集團目前並未報告供應商資料，但本集團計劃於未來披露有關資料。	/
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關的執行及監察方法	價值鏈管理	P. 62
B6 產品責任			
B6	一般披露	全面的服務	P. 62
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	這不是本集團業務中重大的議題	/
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法		
B6.3	描述與維護及保障智慧財產權有關的慣例	保護客戶私隱	P. 63
B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程式	保障客戶利益	P. 62-63
B6.5	消費者資料保障和私隱	保護客戶私隱	P. 63

環境、社會及管治報告

香港聯交所ESG 報告指南(續)

本報告根據香港聯合交易所有限公司的ESG指南編制，下表列出了一般披露信息以引導讀者閱讀相關章節：(續)

關鍵績效指標		本報告相關資料所在	頁數
B7 反貪污			
B7	一般披露	公司誠信 於報告期內，本集團並無發現對本團構成重大影響的法律法規違規事宜。	P. 63
B7.1	貪污案件的數目和訴訟結果	於報告期內，並無發生指控本集團或其員工貪污之訴訟案件。	/
B7.2	相關的防範措施和舉報程式	公司誠信	P. 63
B8 社區投資			
B8	一般披露	與社區共同前進	P. 63
B8.1	貢獻範圍		
B8.2	動用的資源		

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74至第179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二零一八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真實而公允地反映了貴集團於二零一八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來進行處理的,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>於二零一八年三月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售已落成物業分別人民幣2,171,000,000元及人民幣700,000,000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內。</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，並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>

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集團清盤或停止經營，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表中的相關披露。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

二零一八年六月二十七日

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	5	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	5	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	7	(28,964)	(33,879)
其他開支		(30,652)	(7,855)
投資物業的公允價值之變動	15	25,461	–
衍生金融工具的公允價值之變動	26	<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	10	<u>(24,451)</u>	<u>(67,356)</u>
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	13	<u>(8,836)</u>	<u>23,715</u>
年內溢利		<u>50,334</u>	<u>70,793</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>50,334</u>	<u>70,793</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	12		
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(附註16)	(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>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(670)</u>	<u>16,287</u>
年內全面收入總額	<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	14	8,086	12,441
投資物業	15	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	16	165,343	201,131
遞延稅項資產	17	81,341	64,402
非流動資產總值		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	18	2,871,520	3,118,485
存貨		–	36,758
應收貿易賬款及其他應收款項	19	630,044	668,941
預付所得稅		20,088	27,984
衍生金融工具	26	14,843	46,549
持有至到期日投資	20	310,000	–
已抵押及受限制存款	21	182,695	46,598
現金及現金等價物	21	64,220	417,766
流動資產總值		4,093,410	4,363,081
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	22	931,900	1,232,820
銷售物業之按金	23	576,290	884,347
控股股東貸款	24	111,160	264,824
銀行及其他借貸	25	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	26	54,218	206,104
銀行及其他借貸	25	418,034	470,970
遞延稅項負債	17	311,462	303,404
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	27	228,335	141,047
可換股優先股	28	1,181,940	2,206,954
可換股債券權益部分	26	40,368	151,545
儲備	30	813,916	(782,749)
權益總額		2,264,559	1,716,797

於二零一八年六月二十七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

項強
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	儲備											小計	權益總額
	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	可供 出售投資 重估儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利		
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註30(i))	人民幣千元 (附註30(ii))	人民幣千元 (附註30(iii))	人民幣千元 (附註30(iv))	人民幣千元	人民幣千元 (附註30(v))	人民幣千元 (附註30(vi))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年四月一日	36,575	-	-	256,769	(8,213)	184,684	20,338	-	305,582	21,182	224,012	1,004,354	1,040,929
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,793	70,793	70,793
年內其他全面收入：													
可供出售投資的公允價值之變動	-	-	-	-	-	-	-	23,999	-	-	-	23,999	23,999
海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(7,712)	-	-	-	-	-	-	(7,712)	(7,712)
年內全面收入總額	-	-	-	-	(7,712)	-	-	23,999	-	-	70,793	87,080	87,080
就家酒收購事項發行新普通股、 可換股優先股及可換股債券	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)
於購股權獲行使時發行股份	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獲轉換 時發行股份	76,609	(1,113,628)	(105,616)	1,243,260	-	-	-	-	-	-	-	1,243,260	100,625
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,975	(3,975)	-	-
以權益結算購股權安排(附註29)	-	-	-	-	-	-	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

	儲備											小計	權益總額
	股本 人民幣千元 (附註27)	可換股 優先股 人民幣千元 (附註28)	可換股債券 權益部分 人民幣千元 (附註26)	股份溢價 人民幣千元 (附註30(i))	外匯儲備 人民幣千元 (附註30(ii))	繳入盈餘 人民幣千元 (附註30(iii))	購股權儲備 人民幣千元 (附註30(iv))	可供 出售投資 重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註30(v))	法定儲備 人民幣千元 (附註30(vi))	保留盈利 人民幣千元		
於二零一七年四月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,334	50,334	50,334
年內其他全面收入：													
可供出售投資的公允 價值之變動	-	-	-	-	-	-	-	(18,648)	-	-	-	(18,648)	(18,648)
海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	17,978	-	-	-	-	-	-	17,978	17,978
年內全面收入總額	-	-	-	-	17,978	-	-	(18,648)	-	-	50,334	49,664	49,664
根據股份認購發行新普通股	14,992	-	-	344,824	-	-	-	-	-	-	-	344,824	359,816
於購股權獲行使時發行股份	286	-	-	7,539	-	-	(2,216)	-	-	-	-	5,323	5,609
於可換股優先股及可換股 債券轉換時發行股份	72,010	(1,025,014)	(111,177)	1,195,441	-	-	-	-	-	-	-	1,195,441	131,260
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	10,645	-	(10,645)	-	-
以權益結算購股權安排 (附註29)	-	-	-	-	-	-	1,413	-	-	-	-	1,413	1,413
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	(155)	-	-	-	155	-	-
於二零一八年三月三十一日	228,335	1,181,940	40,368	3,534,137	2,053	184,684	24,311	5,351	(3,304,013)	35,802	331,591	813,916	2,264,559

綜合現金流量表

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)
經營業務			
除稅前溢利／(虧損)			
— 持續經營業務		83,621	114,434
— 已終止經營業務(附註13)		(2,960)	31,098
就下列各項作出調整：			
融資成本	7, 13	29,065	34,172
應佔合營企業業績	13	(20)	237
已確認遞延收入		—	(25,543)
銀行及其他利息收入	5, 13	(19,530)	(672)
出售物業、機器及設備項目之收益	5	(1,048)	(431)
撇減持作出售物業	6	22,609	—
應收貿易賬款及其他應收款項減值	6	4,659	—
來自可供出售投資之股息收入	5	(13,026)	—
收購附屬公司之議價收購收益	5	(19,078)	—
出售附屬公司所得收益	32	(135)	—
投資物業公允價值變動	15	(25,461)	—
衍生金融工具公允價值變動	26	8,033	25,488
折舊	14	2,455	4,453
以權益結算購股權開支	6	1,413	6,215
換算產生之匯兌差額		—	(352)
		70,597	189,099
發展中物業及持作出售已落成物業減少		224,356	70,720
存貨增加		—	(7,366)
應收貿易賬款及其他應收款項減少		58,479	49,709
應付貿易賬款及其他應付款項(減少)／增加		(27,134)	261,439
已抵押及受限制存款增加		(23,651)	(16,298)
銷售物業之訂金減少		(308,057)	(307,270)
營運(所用)／所得之現金		(5,410)	240,033
已收利息		7,609	672
已付利息		(69,461)	(67,915)
已付稅項：			
— 已付中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		(6,774)	(40,569)
— 已付中國土地增值稅		(6,769)	(10,152)
— 就已收股息收入所支付之中國預扣稅		(1,303)	—
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額		(82,108)	122,069

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
投資活動			
購買物業、機器及設備項目		(3,005)	(2,948)
出售物業、機器及設備項目之所得款項		5,898	504
償還有關上年度購買淨資產之代價		-	(150,000)
購買可供出售投資		-	(177,851)
已收股息收入		13,026	-
來自持有至到期日投資及委託貸款之利息收入		6,086	-
來自收購附屬公司之現金流入淨額	31	(152,457)	-
出售附屬公司所得款項淨額	32	33,767	-
購買持有至到期日投資		(334,000)	-
於到期日時贖回持有至到期日投資		24,000	-
投資活動所動用之現金流量淨額		<u>(406,685)</u>	<u>(330,295)</u>
融資活動			
根據股份認購發行股份之所得款項		359,816	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		5,609	1,042
發行可換股債券之所得款項		-	35,696
新增銀行貸款之所得款項		440,967	320,000
償還銀行貸款		(355,696)	(422,165)
新增其他貸款		-	88,546
償還其他貸款		(17,862)	(7,380)
控股股東新增貸款		185,300	456,919
償還控股股東貸款		(338,964)	(193,866)
應收關聯公司款項減少		(134,580)	-
融資活動所得之現金流量淨額		<u>144,590</u>	<u>540,642</u>
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(344,203)	332,416
年初現金及現金等價物		417,766	84,998
匯率變動影響淨額		(9,343)	352
年末之現金及現金等價物		<u>64,220</u>	<u>417,766</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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。

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), 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) 以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。

於二零一八年三月三十一日, 美成集團有限公司(「美成」) 及家譯投資有限公司(「家譯」) 均由 Deep Wealth Holding Limited (「Deep Wealth」) 全資擁有。Deep Wealth 由 Ground Trust 的受託人 TMF (Cayman) Ltd. 持有, 兩者分別持有約 10.70% 及 61.56% 之本公司已發行股本總數。Ground Trust 為由崔薪瞳女士(「崔女士」, 為董事兼本公司董事會(「董事會」) 主席)(作為委託人及保護人) 及 TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人) 於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。

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 (「英屬維爾京群島」)	100 美元	100%	-	投資控股
Lily Garden Investments Limited	英屬維爾京群島	1.00 美元	-	100%	投資控股
上海錦瀚銀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
廣澤電腦有限公司	香港	2 港元	-	100%	物業投資
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

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	
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
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
吉林省禮潤擔保有限公司#	中國，純內資企業	人民幣500,000,000元	-	100%	提供融資擔保服務

本集團於年內透過業務合併收購有關公司。業務合併之進一步詳情載於綜合財務報表附註31內。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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之披露規定而編製。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。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一八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，將於綜合時悉數撤銷。

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。

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。

2.2 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。有關融資活動所產生負債變動之披露載於綜合財務報表附註36。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	帶負補償之預付款特徵 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號之修訂本	聯營或合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業之轉換 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付對價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂本 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

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載述如下：

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。在採納後，實體須在不重述前期之情況下應用修訂，惟倘若實體選擇採納全體三項修訂並且符合其他標準，則可以追溯申請。本集團將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。本集團將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。本集團不會重列比較資料並將確認就二零一八年四月一日對期初股權結餘進行任何轉換調整。於二零一七年，本集團對採納香港財務報告準則第9號之影響進行詳細評估。預期影響所涉及分類及計量以及減值要求概述如下：

(a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產之分類及計量造成重大影響。預計本集團將繼續按公允價值計量其目前按公允價值持有之全部金融資產。目前持有之可供出售股本投資將透過其他全面收入按公允價值計量，此乃由於投資擬於可見未來持有，且本集團預期選擇於其他全面收入呈列公允價值變動。投資終止確認時，於其他全面收入列賬之股本投資收益及虧損不得重新計入損益。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，透過其他全面收入按攤銷成本或公允價值列賬的債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及並非根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益入賬的財務擔保合約之減值，須基於十二個月或年期基準以預期信貸虧損模式入賬。本集團將應用簡化方式，並將根據於其所有應收貿易賬款餘下年期內之所有現金差額現值估計的年期預期虧損入賬。此外，本集團將採用一般方法並根據未來十二個月內其他應收款項的可能違約事件記錄十二個月之預期信貸損失。初次採用預期香港財務報告準則第9號預期將不會對減值虧損撥備產生重大影響。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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，目前修訂可供採納。

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以計入客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期透過向客戶轉讓貨品或服務而享有之代價之數額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供較為結構化之方法。該準則引入廣泛之定性和定量披露要求，包括總收益的分類，有關履約義務之資料、合約資產和負債賬目結餘之變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則下所有現行收益確認規定。初次採用該標準須完整追溯應用或修訂追溯應用。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號修訂本，以處理有關識別履約義務之實施問題，有關委託人與代理人及知識產權許可證之申請指引以及過渡期。該等修訂亦旨在確保實體採納香港財務報告準則第15號時可更一致採用，並降低應用該標準的成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性條款，以確認初次採納之累積影響，作為對二零一八年四月一日之保留盈利期初結餘之調整。此外，本集團計劃僅就並未於二零一八年四月一日前完成之合約採納新規定。本集團預期於首次採納香港財務報告準則第15號後於二零一八年四月一日進行之過渡性調整將不重大。然而，正如下文進一步所闡述，會計政策之預期變化將對自二零一八年四月一日起對本集團之財務報表產生重大影響。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已對採納香港財務報告準則第15號之影響進行初步詳細評估。

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及提供金融服務。採納香港財務報告準則第15號對本集團產生之預期影響概述如下：

(a) 收益確認之時間

出售物業

本集團現時於物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買方時確認出售物業之收益，惟本集團並無維持通常與擁有權有關之管理層參與程度，亦無有效控制該等物業，即有關物業經已竣工並及物業已根據銷售協議交付予買方，且相關應收款項之可收回性已合理確定。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(a) 收益確認之時間(續)

出售物業(續)

採納香港財務報告準則第15號後，出售物業之收益將於物業之控制權轉讓予買家時確認。評估控制權是否隨著時間或某個時間點轉移將需要進行判斷。對於因合約原因而對本集團並無可替代用途之該等物業，當本集團有強制權利可就客戶累計至今已完成的履約部分收取款項時，本集團於根據按輸入法計量的履約進度在一段時間內履行履約義務時確認收入。

本集團已評估本集團使用的銷售協議，有關協議大體屬標準化，對於使用標準買賣協議進行之預售，根據香港財務報告準則第15號，本集團並無就迄今完成之業績之支付有執行權。因此，大部分物業之銷售並未符合隨時間確認收益之準則。本集團預期直至向買家交付物業時，才確認大部分物業銷售。本集團預期採納香港財務報告準則第15號將不會對各期間確認收益之時間產生重大影響。

擔保費收入

本集團目前在擔保協議期內在損益表中確認擔保費收入，當擔保合約已經履行時，相關擔保責任已被接受，與擔保合約相關之經濟利益很可能流入，與擔保合約相關的收入金額能夠可靠地計量。本集團已評估應用香港財務報告準則第15號將不會對融資擔保服務將確認之收入產生影響。

(b) 銷售佣金

根據香港財務報告準則第15號，獲得合約(包括銷售佣金)之增量成本(如可收回)會資本化為資產，並須按與向客戶轉讓有關物業一致的系統基準攤銷。目前概無銷售代理及直接銷售佣金與物業買家達成買賣協議有關。因此，本集團預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各期間將確認之銷售佣金產生影響。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(c) 已落成物業銷售之融資部份

香港財務報告準則第15號要求，倘融資影響屬重大，物業開發商須將合約的融資部份與收益分開處理，惟須根據實際權宜之計，付款與交付物業之期間將少於一年。現時，預期本集團項目的物業付款與交付之間的時間將超過一年。因此，融資部份被視為重大。融資部份之金額於合約開始之時估計，而付款計劃由物業買方按可於本集團與客戶之個別融資交易反映的貼現率確認，有關貼現率反映本集團的信貸特性以及任何已提供之抵押品或擔保。利息支出僅於合同責任(預收款項)於客戶合約之會計處理確認時方會確認。隨著發展中物業之預收款項相應增加，本集團預期將會作出一項調整，將利息開支資本化。

本集團擬於二零一八年四月一日對所有未完成合約之採納有關準則，並將於發展中物業及物業銷售之預收款項確認採納之累計影響。

(d) 呈報及披露

香港財務報告準則第15號之呈報及披露規定比現時之香港會計準則第18號更為詳細。呈報規定指現時常規之重大變動且本集團財務報表所需之披露量將會大幅增加。香港財務報告準則第15號之多項披露規定屬新增，且本集團估計若干該等披露規定的影響將屬重大。尤其是，本集團預計財務報表附註將擴大，乃由於披露釐定該等合約的交易價時所作出之重大判斷，包括浮動代價、交易價如何分配至履行責任及估計各履行義務之單獨售價所作出之假設。此外，香港財務報告準則第15號規定，本集團將與客戶訂立之合約中所確認之收益分為多種類別，該等類別描述有關收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響。其亦將披露分類收益披露及各可呈報分部披露之收益資料之間關係之有關資料。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號將取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)–詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)–詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認大部份租賃之資產及負債。該準則包括承租人可選擇免於確認的兩類事項—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認支付租金付款之負債(即租賃負債)，以及代表有權於租賃期內使用相關資產之資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號中投資物業之定義或涉及應用於重估模型的一類物業、機器及設備。租賃負債其後增加以反映租賃負債之利息並因支付租金付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件(例如租賃期變動，以及用於釐定未來租金付款之指數或費率變動而導致之該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債之金額，作為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理對比香港會計準則第17號項下之會計處理並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中之相同分類原則分類所有租賃，並於經營租賃與融資租賃之間作區分。香港財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較香港會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用有關準則。本集團預期自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號所帶來之影響，並正考慮會否選擇利用可用之可行權宜處理及將予採納之過渡方式及安排。如財務報表附註34(a)所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後之最低租賃付款合共約人民幣80,591,000元。在採納香港財務報告準則第16號後，當中計入之若干金額或需確認為新之使用權資產及租賃負債。然而，仍需作出進一步分析，以釐定須就新之使用權資產及租賃負債確認之金額，包括(但不限於)低價值資產租賃及短期租賃之任何相關金額、所選用之其他切實可行權宜處理及安排，以及於採納日期前已訂立之新租賃。

於二零一七年四月頒佈之香港會計準則第40號之修訂本釐清實體須將物業(包括在建中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業之時間。該等修訂指明，物業之用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動。僅憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。預期該等修訂適用於實體首次採納該等修訂的年度報告期間開始時或之後發生的物業用途變動。實體須於其首次採納該等修訂當日重新評估所持物業之分類，並(倘適用)將有關物業重新分類，以反映該日的實際情況。倘毋須採納事後確認，方可採納追溯調整法。本集團預期將自二零一八年四月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一七年六月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號為實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下，在採納香港會計準則第21號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部份)所用之匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收入)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體須就每筆預付代價或收取預付代價釐定交易日期。實體於首次採納詮釋之報告期初起或於先前報告期初起(呈列為實體首次採納該詮釋的報告期之財務報表中之比較資料)，可以全面追溯基準或前瞻性基準應用該詮釋。本集團預期將自二零一八年四月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

於二零一七年七月頒佈的香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號，在稅項處理涉及影響採納香港會計準則第12號之不確定性因素(一般指「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，亦尤其不包括與權益及有關不確定稅項處理之處罰相關之規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未用稅項虧損、未用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。毋須採納事後確認時可以全面追溯調整法採納該詮釋，或於首次採納當日對期初權益作出調整而毋須重述比較資料，在有關採納的積累影響下可以採納追溯調整法採納該詮釋。本集團預期將自二零一九年四月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

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。

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，超過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。於該等情況出售之商譽，按出售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

二零一八年三月三十一日

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。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。

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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；

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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%

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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

二零一八年三月三十一日

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。

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：

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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。

持有至到期日投資

持有至到期日投資為附帶固定或可釐定付款以及固定到期日且並不符合貸款及應收款項定義或不被指定為按公允價值計入損益或可供出售者之非衍生金融資產，而本集團有積極意向及能力持至到期。有關資產以實際利率法按攤銷成本計量。攤銷成本將任何到期年內之收購之折價或溢價計算在內。終止確認、減值或透過攤銷程序所產生之盈虧乃確認於損益表中。

如果當前會計年度或前兩個會計年度內，在投資到期之前，本集團將超過不重大金額之持有至到期日投資出售或重新分類，則本集團不能將任何金融資產歸類為持有至到期日投資，在發行人信用狀況的嚴重惡化或行業法定要求引起的出售或重新分類等有限情況下除外。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產(續)

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。

如在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。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債之後續計量視乎其分類如下：

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

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

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

已發出擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人(「持有人」)損失之合同。

倘本集團發出財務擔保，則該擔保之公允價值初步確認為擔保責任之遞延收入。已發出財務擔保之公允價值於發出時乃參照類似服務於公平磋商交易過程中所收取之費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以貸款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下貸款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價，則該代價會根據本集團適用於該類資產之政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。初步確認為遞延收入的擔保款額之公允價值，在擔保年內作為已發出擔保之收入於損益內攤銷。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

擔保費收入於擔保合同成立並承擔相應擔保責任，與擔保合同相關之經濟利益很可能流入，且擔保合同相關收益金額能夠可靠計量時予以確認。擔保費收入按照擔保合同協定之總收費釐定，並於擔保期內在損益表確認。本集團在擔保合同生效時全數收取擔保費收入，並記錄為遞延收入，然後於整段擔保期間內攤銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

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。

按公允價值列賬之投資物業可經銷售收回之假設於釐定遞延稅項時是否會被反駁

本集團位於中國內地之投資物業均以公允價值計算。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼得之物業。當考慮香港會計準則第12條所得稅中之假設，即按公允價值計量之投資物業將可經銷售收回，在釐定遞延稅項時是否會被反駁時，本集團已設立若干規限以作出該判斷，例如持有投資物業的經營模式所具備之目標，是否以長期持續使用或經銷售，以享有投資物業蘊藏的幾近全部經濟利益。倘有足夠證據，例如以往的交易、未來之發展計劃及管理層意向，證明持有投資物業之目標，旨在藉長期持續持有(而非經銷售)，享有幾近全部之經濟利益，僅在此情況下，該假設方可被反駁。管理層將於每個報告日對假設作持續評估。

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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

主要估計不明朗因素(續)

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。

於二零一八年三月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣956,000,000元(二零一七年：人民幣961,138,000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15。

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。於二零一八年三月三十一日，有關已確認稅項虧損之遞延稅項資產之賬面值為人民幣57,556,000元(二零一七年：人民幣33,260,000元)。於二零一八年三月三十一日，未確認稅項虧損金額為人民幣387,787,000元(二零一七年：人民幣305,768,000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

二零一八年三月三十一日

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。

就擔保虧損計提撥備

本集團於計算擔保虧損撥備時，為履行擔保合約之相關責任所需開支作出合理估計。該估計乃基於各報告期末所獲得之資料及本集團之實際經驗、業務違約記錄，亦就行業資料及市場數據作出考慮。實際經驗及違約記錄可能不可用作未來已發出擔保虧損之指標。撥備之任何增減會影響未來年度之損益。

4. 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」）及吉林澧潤商務信息諮詢有限公司（「吉林澧潤」）。吉林中業及吉林澧潤之主要資產為於附屬公司吉林省澧潤擔保有限公司（「澧潤擔保」）（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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 經營分部資料(續)

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	-

4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度(續)

	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				<u>3,044,620</u>	<u>—</u>
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

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度(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			47,078	23,715
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			5,516,022	99,328

4. 經營分部資料(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度(重列)(續)

	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			3,863,862	34,691
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)。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

4. 經營分部資料(續)

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
	920,048	1,032,469

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
	969,085	986,736

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。

5. 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所得收入、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	920,048	1,032,469
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(附註31)	19,078	-
持續經營業務之其他收入及收益總額	53,082	26,997

[#] 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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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(附註18)	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	32,216	35,941
以權益結算購股權開支	1,413	6,215
界定供款計劃之供款	6,518	7,322
員工總費用	40,147	49,478
減：資本化至發展中物業	(3,369)	(6,758)
	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、機器及設備項目之收益	(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

* 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
	74,643	91,218
減：已資本化利息*	(45,679)	(57,339)
持續經營業務之融資成本總額	28,964	33,879

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。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
袍金	665	625
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	5,037	6,461
表現相關花紅	579	1,110
以權益結算購股權開支	501	2,393
退休金計劃供款	199	277
	6,316	10,241
	6,981	10,866

根據本公司購股權計劃授予若干董事之購股權之公允價值已於歸屬期間於損益表中確認，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之薪酬之披露，其進一步詳情載於綜合財務報表附註29內。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

8. 董事酬金(續)

截至二零一八年和二零一七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 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
二零一八年						
執行董事：						
柴琇(a)	-	1,353	-	-	11	1,364
崔新瞳	-	2,322	424	-	15	2,761
王廣會(b)	-	960	-	501	139	1,600
劉洪劍(c)	-	84	118	-	12	214
黃炳興(d)	-	318	37	-	22	377
	-	5,037	579	501	199	6,316
非執行董事：						
叢佩峰(e)	54	-	-	-	-	54
	54	-	-	-	-	54
獨立非執行董事：						
陳育棠	204	-	-	-	-	204
梅建平(a)	150	-	-	-	-	150
項強(f)	204	-	-	-	-	204
朱作安(e)	53	-	-	-	-	53
	611	-	-	-	-	611
	665	5,037	579	501	199	6,981

附註：

- (a) 於二零一七年十二月二十七日辭任
- (b) 於二零一八年五月四日辭任
- (c) 於二零一七年十一月二十九日獲委任
- (d) 於二零一七年十一月二十九日辭任
- (e) 於二零一七年十二月二十七日獲委任
- (f) 於二零一八年五月四日獲調任為執行董事

8. 董事酬金(續)

截至二零一八年和二零一七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 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
崔新瞳(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

於本年度，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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

9. 五名最高薪僱員

於本年度，五名最高薪僱員包括三名董事(二零一七年：四名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名(二零一七年：一名)並非本公司董事之最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,993	1,249
表現相關花紅	431	642
以權益結算購股權開支	171	635
退休金計劃供款	31	16
	<u>2,626</u>	<u>2,542</u>

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	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元(相當於零至人民幣895,000元)	1	—
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)	—	—
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)	1	—
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
	<u>2</u>	<u>1</u>

10. 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	—	—
	<u>33,100</u>	<u>75,476</u>
遞延稅項(附註17)	<u>(8,649)</u>	<u>(8,120)</u>
持續經營業務之支出總額	<u>24,451</u>	<u>67,356</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

10. 持續經營業務之所得稅(續)

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
毋須課稅收入	(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>

11. 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)。

12. 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。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
盈利		
母公司股權持有人應佔溢利		
— 持續經營業務	59,170	47,078
— 已終止經營業務	(8,836)	23,715
	<u>50,334</u>	<u>70,793</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	15,261	23,596
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	8,033	25,488
母公司股權持有人應佔經調整溢利		
— 持續經營業務	82,464	96,162
— 已終止經營業務	(8,836)	23,715
	<u>73,628</u>	<u>119,877</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

12. 每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：(續)

	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股份		
計算每股基本盈利所用年內 已發行普通股加權平均數	4,446,473 ^(a)	1,669,102 ^(a)
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股優先股	2,295,243	4,220,175
可換股債券	246,014 ^(b)	599,331 ^(b)
購股權	33,175	17,875
	7,020,905	6,506,483

(a) 用於計算截至二零一八年三月三十一日止年度之每股基本盈利之普通股數目包括因家潤收購事項而發行之1,400,000,000股可換股優先股(二零一七年三月三十一日：1,500,000,000股可換股優先股)獲轉換後而發行之加權平均股份總數。

(b) 由於每股攤薄盈利金額於計及可換股債券情況下有所增加，可換股債券對截至二零一八年三月三十一日止年度之每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利時予以省略。因此，每股攤薄盈利金額乃基於年內溢利人民幣50,334,000元(二零一七年(重列)：人民幣70,793,000元)及持續經營業務應佔溢利人民幣59,170,000元(二零一七年(重列)：人民幣47,078,000元)以及年內已發行普通股加權平均數6,774,891,000股(二零一七年：5,907,152,000股)計算。

13. 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。

13. 已終止經營業務(續)

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(附註32)	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	455	1,816

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

13. 已終止經營業務(續)

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	—	(6,858)
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綜合財務報表附註32。

	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12)	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12)	<u>6,774,891</u>	<u>5,907,152</u>

14. 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
二零一八年三月三十一日				
於二零一七年四月一日：				
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	<u>7,363</u>	<u>3,412</u>	<u>1,666</u>	<u>12,441</u>
於二零一七年四月一日，扣除累計折舊	7,363	3,412	1,666	12,441
添置	697	1,567	741	3,005
因收購附屬公司而產生之添置	33	-	-	33
出售	(1,830)	(1,413)	(1,607)	(4,850)
年內折舊撥備	(1,176)	(1,109)	(170)	(2,455)
匯兌重整	(38)	(50)	-	(88)
於二零一八年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>5,049</u>	<u>2,407</u>	<u>630</u>	<u>8,086</u>
於二零一八年三月三十一日：				
成本	11,574	4,923	3,176	19,673
累計折舊	(6,525)	(2,516)	(2,546)	(11,587)
賬面淨值	<u>5,049</u>	<u>2,407</u>	<u>630</u>	<u>8,086</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

14. 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
二零一七年三月三十一日				
於二零一六年四月一日：				
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
於二零一六年四月一日：				
扣除累計折舊	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：				
扣除累計折舊	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

15. 投資物業

	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之賬面值	961,138	943,628
公允價值調整之淨收益	25,461	-
匯兌重整	(30,599)	17,510
於二零一八年／二零一七年三月三十一日之賬面值	956,000	961,138
代表：		
中國	660,000	660,000
香港	296,000	301,138
於二零一八年／二零一七年三月三十一日之賬面值	956,000	961,138

於二零一八年三月三十一日，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。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

	採用以下數據於二零一八年 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	
按持續基準之公允價值計量：				
商用物業	-	-	956,000	956,000

	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 (重列)
	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	
按持續基準之公允價值計量：				
商用物業	-	-	961,138	961,138

於本年度，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(二零一七年：無)。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

15. 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	於二零一八年 及二零一七年 三月三十一日 之公允價值 人民幣千元	估值技巧	不可觀察輸入數據	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	296,000 (二零一七年：301,138)	銷售比較法	可比公司之車位 售價/要價	每個停車位1,560,000 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% 每平方米21.5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 (二零一七年：660,000)	收入資本化法	資本化率 市場租金	2.75%-4.75% 每平方米人民幣58.2元 至人民幣182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。

於二零一八年三月三十一日，本集團若干賬面總值為人民幣296,000,000元(二零一七年：人民幣301,138,000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。

16. 可供出售投資

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
上市股本投資，按公允價值	<u>165,343</u>	<u>201,131</u>

年內，本集團於其他全面收入中確認之可供出售投資之虧損總額為人民幣18,648,000元(二零一七年：收益總額人民幣23,999,000元)，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。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面值為人民幣165,343,000元(二零一七年：人民幣201,131,000元)之上市股本投資已予抵押，作為本集團其他貸款之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註25。

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 折舊準備及 公允價值變動 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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年四月一日	92,933	205,946	4,525	-	303,404
扣除自／(計入)損益之 遞延稅項(附註10)	5,280	-	(198)	3,208	8,290
匯兌重整	(232)	-	-	-	(232)
於二零一八年三月三十一日	<u>97,981</u>	<u>205,946</u>	<u>4,327</u>	<u>3,208</u>	<u>311,462</u>
於二零一六年四月一日	84,518	205,946	20,080	-	310,544
扣除自／(計入)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	<u>92,933</u>	<u>205,946</u>	<u>4,525</u>	<u>-</u>	<u>303,404</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

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	減值虧損 人民幣千元	其他暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年四月一日 (扣除自)/計入損益之 遞延稅項(附註10)	33,260	26,467	1,975	2,700	64,402
	<u>24,296</u>	<u>(12,687)</u>	<u>4,509</u>	<u>821</u>	<u>16,939</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>57,556</u>	<u>13,780</u>	<u>6,484</u>	<u>3,521</u>	<u>81,341</u>
於二零一六年四月一日 計入/(扣除自)損益之 遞延稅項(附註10)	20,958	40,215	1,975	536	63,684
	<u>12,302</u>	<u>(15,723)</u>	<u>-</u>	<u>4,139</u>	<u>718</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>33,260</u>	<u>24,492</u>	<u>1,975</u>	<u>4,675</u>	<u>64,402</u>

並未就下列項目確認之遞延稅項資產：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
稅項虧損	387,787	305,768
可扣除之暫時差額	<u>3,005</u>	<u>11,805</u>
	<u>390,792</u>	<u>317,573</u>

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51,951,000元(二零一七年：人民幣8,694,000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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
發展中物業	2,171,312	2,275,339
持作出售已落成物業	700,208	843,146
	2,871,520	3,118,485
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
發展中物業		
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	485,616	588,111
一年後	1,685,696	1,687,228
	2,171,312	2,275,339
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作出售已落成物業		
於二零一七年／二零一六年四月一日撇減至可變現淨值前之賬面值	850,897	1,244,511
轉撥自發展中物業	580,388	319,980
轉撥至已銷售物業成本(附註6)	(706,045)	(713,594)
	725,240	850,897
撇減至可變現淨值	(25,032)	(7,751)
於二零一八年／二零一七年三月三十一日之賬面值	700,208	843,146

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。

於二零一八年三月三十一日，本集團賬面總值分別為人民幣1,490,712,000元(二零一七年：人民幣453,882,000元)及零元(二零一七年：人民幣513,991,000元)若干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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

19. 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)
	<u>18,758</u>	<u>51,083</u>
(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
	<u>611,286</u>	<u>617,858</u>
	<u>630,044</u>	<u>668,941</u>

19. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (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
	<u>18,758</u>	<u>51,083</u>

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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

19. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) (續)

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	1,488	41,141
	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	5,515	505
	12,202	9,942
	13,690	51,083

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	–
年內扣除自損益	659	246
於二零一八年/二零一七年三月三十一日	905	246

- (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。

20. 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。

21. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及銀行結餘		246,915	464,364
減：已抵押銀行承兌票據存款		—	(11,300)
已抵押銀行存款(附註25(v))		—	(18,859)
與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	(23,958)	(16,439)
與提供融資擔保服務有關之受限制銀行存款	(b)	<u>(158,737)</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物		<u>64,220</u>	<u>417,766</u>

(a) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就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。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。

(b) 根據與多家銀行簽署之融資擔保協議，本集團須於銀行存放若干按金，以確保可提供融資擔保服務。結餘可於解除融資擔保責任時退還。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。

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244,058,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣307,964,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、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

二零一八年三月三十一日

22. 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		27,691	31,940
		931,900	1,232,820

(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	14,136	43,214
	230,342	74,303

(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32)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)。

23. 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。

24. 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。

25. 銀行及其他借貸

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期			
銀行貸款 — 無抵押	(i)	220,000	96,000
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	174,166	269,342
其他貸款 — 無抵押	(iii)	23,190	24,690
其他貸款 — 有抵押	(iv)	69,416	88,545
委託貸款	(v)	100,000	18,200
		<u>586,772</u>	<u>496,777</u>
非即期			
銀行貸款 — 無抵押	(i)	—	220,000
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	418,034	250,970
		<u>418,034</u>	<u>470,970</u>
		<u>1,004,806</u>	<u>967,747</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

25. 銀行及其他借貸(續)

	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>

附註：

- (i) 無抵押銀行貸款人民幣220,000,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣235,000,000元)按固定年利率6.65%計息。貸款人民幣220,000,000元由獨立第三方擔保公司擔保，據此，本公司以該獨立第三方為受益人，就其保證履行付款責任提供反擔保。截至二零一七年三月三十一日為數人民幣80,000,000元無抵押銀行貸款已於年內償還；及其他截至二零一七年三月三十一日為數人民幣1,000,000元於出售附屬公司時終止確認(綜合財務報表附註32)。
- (ii) 有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零一七年三月三十一日：無)、309,000,000港元(相當於約人民幣247,200,000元)(二零一七年三月三十一日：216,000,000港元(相當於約人民幣191,312,000元))及人民幣275,000,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣150,000,000元)分別為按固定年利率7.6%、按香港銀行同業拆息另加年利率2.40%至2.75%之額外利率及按固定年利率5.39%計息。截至二零一七年三月三十一日之有抵押銀行貸款人民幣179,000,000元已於年內償還。
- 人民幣70,000,000元之銀行貸款乃以吉林省廣澤地產有限公司20%股權作抵押，而為數人民幣275,000,000元及人民幣247,200,000元之銀行貸款分別由賬面值為人民幣1,185,558,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣453,882,000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296,000,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣301,138,000元)之投資物業作抵押。
- (iii) 本集團旗下全資附屬公司吉林市萬升房地產開發有限公司(「吉林萬升」)之無抵押其他貸款人民幣23,190,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣24,690,000元)涉及過往年度與二十九名個別第三方訂立之原有借貸安排。所有借貸為無抵押，按固定年利率介乎15%至42%計息，須於一年內或按要求償還。根據於二零一四年與餘下個別第三方就未償還餘額貸款訂立之補充協議，該等借貸安排自二零一四年九月三十日起免息，且須按要求償還。
- (iv) 一筆有抵押其他貸款86,771,000港元(相當於約人民幣69,416,000元)(二零一七年三月三十一日：99,972,000港元(相當於約人民幣88,545,000元))按固定年利率6.50%計息，由本集團之可供出售投資作抵押。
- (v) 於二零一七年十二月，本集團與一名第三方及中國一間銀行訂立委託貸款協議，據此，該第三方同意透過有關銀行向本集團提供貸款人民幣100,000,000元。有關貸款以本集團所持賬面值為人民幣305,154,000元之發展中物業作抵押；並按最優惠貸款利率另加年利率3.7%計息。委託貸款須於一年內償還。

截至二零一七年三月三十一日，委託收據貸款人民幣18,200,000元以存放於中國一家銀行之銀行存款人民幣18,859,000元作抵押。此貸款按固定年利率1.55%計息。於二零一八年三月三十一日，委託收據貸款於出售附屬公司時終止確認(綜合財務報表附註32)。

26. 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%，須於到期日以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（相等於轉換日約人民幣169,447,150元）之二零二一年到期可換股債券乃按轉換價每股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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

26. 衍生金融工具及可換股債券(續)

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
於二零一八年／二零一七年三月三十一日	14,843	46,549

26. 衍生金融工具及可換股債券(續)

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	54,218	206,104

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	40,368	151,545

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本金額為199,537,388港元之二零二一年到期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%。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

27. 股本

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

本公司已發行股本之變動概述如下：

	附註	已發行	已發行股本	
		普通股數目 千股	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
轉換二零一八年到期可換股債券	(c)	40,000	2,000	1,747
轉換二零二一年到期可換股債券	(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		5,272,551	263,628	228,335

27. 股本(續)

- (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。有關本公司購股權計劃及變動之詳情載於綜合財務報表附註29。

28. 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(由崔女士實益擁有之公司)配發及發行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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

28. 可換股優先股(續)

可換股優先股之主要條款如下：(續)

- (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%。

29. 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。
- (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%。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

29. 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
權利上限
- 於任何十二個月期間內：
- (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) 購股權在歸屬前
須持有之最短期限
- 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。
- (7) 接納購股權時付款
- 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。
- (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。

29. 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					授出日期	行使期 (附註2)	每份購股權 行使價 港元
	於二零一七年 四月一日	年內 重新分類 (附註1)	年內行使 (附註3)	年內 註銷/失效	於二零一八年 三月三十一日			
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	-	(4,800,000)	-	3,200,000	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	21,550,000	(8,850,000)	(6,500,000)	-	6,200,000			
僱員								
	30,000,000	-	-	-	30,000,000	19/06/2014	19/06/2014 -18/06/2024	0.980
	8,000,000	(7,500,000)	-	(500,000)	-	24/10/2014	24/10/2015 -23/10/2024	1.200
	3,440,000	-	(300,000)	(40,000)	3,100,000	18/04/2016	18/04/2016 -17/04/2026	0.980
其他								
	6,000,000	850,000	-	-	6,850,000	19/06/2014	19/06/2014 -18/06/2024	0.980
	2,400,000	15,500,000	-	-	17,900,000	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	57,840,000	8,850,000	(300,000)	(540,000)	65,850,000			
總計	79,390,000	-	(6,800,000)	(540,000)	72,050,000			

* 於二零一七年十一月二十九日辭任

** 於二零一七年十二月二十七日辭任

*** 於二零一八年五月四日辭任

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

29. 購股權計劃(續)

附註：

- 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。
- 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%購股權自二零一八年四月十八日已可予行使。

- 緊接財政年度內行使購股權之日前股份年度加權平均收市價為每股1.81港元(二零一七年：1.98港元)。

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，估計於截至二零一八年和二零一七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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
黃炳興	-	386
王廣會	501	2,007
	501	2,393

年內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一八年		二零一七年	
	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	1.0393	79,390	1.0614	63,250
年內授出	-	-	0.9800	20,500
年內行使	0.9800	(6,800)	0.9800	(1,200)
年內沒收	1.1837	(540)	1.1192	(3,160)
於三月三十一日尚未行使	1.0438	72,050	1.0393	79,390
於三月三十一日可予行使	1.0519	63,930	1.0523	65,152

29. 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：

二零一八年 購股權數目	二零一七年 購股權數目	每股行使價 港元	行使期
2,640,000	5,202,000	0.98	18/04/2016 – 17/04/2026
3,540,000	6,102,000	0.98	18/04/2017 – 17/04/2026
8,120,000	8,136,000	0.98	18/04/2018 – 17/04/2026
36,850,000	38,550,000	0.98	19/06/2014 – 18/06/2024
10,450,000	10,700,000	1.20	24/10/2015 – 23/10/2024
10,450,000	10,700,000	1.20	24/10/2016 – 23/10/2024
72,050,000	79,390,000		

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支人民幣1,413,000元(二零一七年：人民幣6,215,000元)，該等開支與上年度授出並於年內歸屬之購股權有關。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

29. 購股權計劃(續)

已授出以權益結算之購股權公允價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各授出日期估計。下表列出所使用模型之輸入資料：

	授出日期		
	二零一四年 六月十九日	二零一四年 十月二十四日	二零一六年 四月十八日
股息率(%)	0%	0%	0%
預期波幅(%)	49.89%	49.12%	57.34%
無風險利率(%)	2.02%	1.75%	1.26%
購股權預計年期(年)	10	10	10
於計量日之公允價值(港元)	0.45	0.39	0.34
加權平均股價(港元)	0.98	0.91	0.78

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 6,800,000 份購股權導致發行 6,800,000 股本公司普通股及新增股本人民幣 286,119 元(未計發行開支)，其他詳情載於綜合財務報表附註 27。

於呈報期末，本公司根據計劃有 72,050,000 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 72,050,000 股本公司普通股及新增股本人民幣 2,882,000 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 72,050,000 份購股權尚未行使，佔本公司該日已發行股份約 1.4%。

30. 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 78 至第 79 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：(a)本公司當時無法或於作出分派後將無法清繳到期債項；或(b)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

二零一八年三月三十一日

30. 儲備 (續)

(v) 其他儲備

		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
合併儲備	(a)	(3,316,856)	(3,316,856)
物業重估儲備	(b)	8,151	8,151
其他		4,692	4,692
		(3,304,013)	(3,304,013)

(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保留溢利。

(vi) 法定儲備

根據中國公司法，本集團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。

31. 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值		524,994
議價收購(附註5)		(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「行政費用」。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

32. 出售附屬公司

誠如綜合財務報表附註13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13)	<u>135</u>

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>

33. 或然負債

除其他章節披露者外，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（二零一七年三月三十一日：人民幣971,000,000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；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。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。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

34. 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15)，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。

於二零一八年三月三十一日，本集團就與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金收入總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	23,148	23,717
第二年至第五年(包括首尾兩年)	30,302	38,998
五年後	59,010	67,282
	<u>112,460</u>	<u>129,997</u>

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。

於二零一八年三月三十一日，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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	28,338	33,298
第二至第五年(包括首尾兩年)	45,839	83,914
	<u>74,177</u>	<u>117,212</u>

(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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約但未撥備： — 發展中物業	<u>530,617</u>	<u>805,981</u>

35. 與有關連人士之交易

(a) 除財務報表其他部份所披露者外，本集團於年內與有關連人士有以下重大交易：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(i) 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	187
— 辦公物業	1,045	1,050
已付大廈管理費：		
— 辦公物業	60	60
應付關聯公司款項之利息	—	3,056
	<u>1,292</u>	<u>4,353</u>
擔保費收入	<u>392</u>	—
已提供擔保	<u>109,000</u>	—

上述就辦公物業已付租金開支、擔保費收入人民幣392,000元及已提供擔保人民幣109,000,000元所涉及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。租金開支根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定；而已收擔保費及已提供擔保則受限於董事會報告「關連交易」一節所載上市規則第14A章之申報和披露規定，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，此乃由於其乃低於第14A.76(2)(a)條項下之最低限額。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年六月十九日之公告。

(ii) 本公司控股股東：

二零二一年到期可換股債券之票面利息	<u>3,063</u>	<u>4,337</u>
-------------------	--------------	--------------

(iii) 截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司控股股東轉換1,400,000,000股可換股優先股。詳情載於綜合財務報表附註28。

(iv) 於二零一七年八月二十五日，本公司訂立一份以中國一間商業銀行為受益人之企業擔保，作為該銀行為一間由本公司控股股東近親所控制之實體之日常運營而提供之人民幣149,000,000元貸款之擔保。於同日，貸款協議獲訂立，據此，有關實體同意向本集團提供人民幣160,000,000元之墊款。上述交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，此乃由於其乃低於上市規則第14A.76(2)(a)條下之最低限額。進一步詳情載於本公司日期為二零一七年八月二十五日之公告內。

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

35. 與有關連人士之交易(續)

(b) 主要管理人員

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
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	665	625
其他酬金:		
薪金、津貼及實物利益	6,750	9,010
表現相關花紅	953	2,190
以權益結算購股權開支	672	3,115
退休計劃供款	313	580
	<u>8,688</u>	<u>14,895</u>
付予主要管理人員報酬總額	<u>9,353</u>	<u>15,520</u>

36. 綜合現金流量表附註

因融資活動而產生之負債變動

	計息銀行 及其他借貸 人民幣千元	可換股債券 負債部分 人民幣千元
於二零一七年四月一日	967,747	206,104
來自融資現金流量之變動	67,409	-
於轉換後轉移至權益	-	(153,039)
匯兌重整	(30,350)	(10,487)
應計實際利息	-	15,261
分類為經營現金流量之已付利息	-	(3,621)
於二零一八年三月三十一日	<u>1,004,806</u>	<u>54,218</u>

37. 金融工具之公允價值及公允價值等級

按類別劃分之金融工具

截至報告期末，各類金融工具之賬面值為如下：

二零一八年

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 金融資產 人民幣千元	持有至 到期日投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產	-	-	165,343	-	165,343
計入應收貿易賬款及其他應收 款項之金融資產	-	618,166	-	-	618,166
衍生金融工具	14,843	-	-	-	14,843
持有至到期日投資	-	-	-	310,000	310,000
已抵押及受限制存款	-	182,695	-	-	182,695
現金及現金等價物	-	64,220	-	-	64,220
	<u>14,843</u>	<u>865,081</u>	<u>165,343</u>	<u>310,000</u>	<u>1,355,267</u>

金融負債

	按攤銷成本 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	904,983
可換股債券負債部份	54,218
控股股東貸款	111,160
計息銀行及其他借貸	<u>1,004,806</u>
	<u>2,075,167</u>

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

37. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

按類別劃分之金融工具(續)

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 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售金融資產	–	–	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
	<u>46,549</u>	<u>1,058,691</u>	<u>201,131</u>	<u>1,306,371</u>

金融負債

	按攤銷成本 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
可換股債券負債部份	206,104
控股股東貸款	264,824
計息銀行及其他借貸	<u>967,747</u>
	<u>2,671,495</u>

37. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
金融資產				
可供出售投資	165,343	201,131	165,343	201,131
衍生金融工具	14,843	46,549	14,843	46,549
	180,186	247,680	180,186	247,680
金融負債				
控股股東貸款	111,160	264,824	111,160	264,824
銀行及其他借貸	1,004,806	967,747	1,007,282	1,052,333
可換股債券負債部分	54,218	206,104	61,762	203,137
	1,170,184	1,438,675	1,180,204	1,520,294

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。於二零一八年三月三十一日，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

二零一八年三月三十一日

37. 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：

	採用以下數據於二零一八年 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	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第一級)	輸入數據	輸入數據	
	人民幣千元	(第二級) 人民幣千元	(第三級) 人民幣千元	
可供出售投資	165,343	–	–	165,343
衍生金融工具	–	–	14,843	14,843
	165,343	–	14,843	180,186

	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	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第一級)	輸入數據	輸入數據	
	人民幣千元	(第二級) 人民幣千元	(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
	201,131	–	46,549	247,680

37. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

公允價值等級(續)

以下為於二零一八年及二零一七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	74.19%

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。

年內，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級公允價值計量之間並無轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公允價值計量(二零一七年三月三十一日：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26。

38. 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年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

二零一八年三月三十一日

38. 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的敏感度分析。

	基點增加／ (減少)	除稅後溢利 增加／(減少) 人民幣千元
二零一八年		
銀行貸款	50	(209)
銀行貸款	(50)	209
二零一七年		
銀行貸款	50	(225)
銀行貸款	(50)	225

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、物業投資以及提供融資擔保，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。

下表顯示於二零一八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。

38. 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) %	權益增加/ (減少) 人民幣千元
二零一八年		
人民幣兌港元升值	3	1,506
人民幣兌港元貶值	(3)	(1,506)
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)

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。

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

二零一八年三月三十一日

38. 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：

	二零一八年				
	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	五年以上 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	931,900	-	-	-	931,900
控股股東貸款	111,160	-	-	-	111,160
可換股債券負債部分	706	1,408	72,936	-	75,050
銀行及其他借貸	364,192	353,116	318,157	57,749	1,093,214
	<u>1,407,958</u>	<u>354,524</u>	<u>391,093</u>	<u>57,749</u>	<u>2,211,324</u>
	二零一七年				
	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	五年以上 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	1,190,234	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
	<u>1,246,105</u>	<u>802,137</u>	<u>827,663</u>	<u>-</u>	<u>2,875,905</u>

38. 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。於二零一八年三月三十一日，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，並按於二零一八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：

	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 最高/最低點
香港 — 恒生指數	30,093	33,484/23,724

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，基於股本投資於二零一八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)。

二零一八年三月三十一日	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	165,343	-	16,534/(16,534)

* 不包括保留盈利

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

38. 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、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。資本包括可換股債券及股本。於呈報期末之資本負債比率如下：

	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)
已抵押及受限制存款	(182,695)	(46,598)
淨債項	1,800,951	2,001,027
可換股債券負債部分	54,218	206,104
權益	2,264,559	1,716,797
經調整資本	2,318,777	1,922,901
資本及淨債項	4,119,728	3,923,928
資本負債比率	44%	51%

39. 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：

	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	5,147,787	5,174,787
非流動資產總值	5,147,787	5,174,787
流動資產		
其他應收款項	557	617
衍生金融工具	14,843	46,549
現金及現金等價物	1,128	10,234
流動資產總值	16,528	57,400
流動負債		
其他應付款項	7,548	8,692
銀行及其他借貸	56,000	90,342
流動負債總額	63,548	99,034
流動負債淨額	(47,020)	(41,634)
總資產減流動負債	5,100,767	5,133,153
非流動負債		
可換股債券負債部分	54,218	206,104
銀行及其他借貸	91,200	100,970
非流動負債總額	145,418	307,074
淨資產	4,955,349	4,826,079
權益		
股本	228,335	141,047
可換股優先股	1,181,940	2,206,954
可換股債券權益部分	40,368	151,545
儲備(附註)	3,504,706	2,326,533
權益總額	4,955,349	4,826,079

於二零一八年六月二十七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

項強
董事

綜合財務報表附註

二零一八年三月三十一日

39. 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
於二零一六年四月一日之結餘	256,769	(12,212)	184,684	20,338	5,007	46,748	501,334
年內虧損	-	-	-	-	(67,734)	-	(67,734)
年內其他全面收入：							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	157,521	-	-	-	-	157,521
年內全面收入總額	-	157,521	-	-	(67,734)	-	89,787
就家潤收購事項發行證券	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

39. 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
於二零一七年四月一日之結餘	1,986,333	145,309	184,684	25,269	(61,810)	46,748	2,326,533
年內虧損	-	-	-	-	(31,513)	-	(31,513)
年內其他全面收入：							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(337,315)	-	-	-	-	(337,315)
年內全面收入總額	-	(337,315)	-	-	(31,513)	-	(368,828)
根據股份認購發行新普通股	344,824	-	-	-	-	-	344,824
於購股權獲行使後發行股份	7,538	-	-	(2,216)	-	-	5,322
於可換股優先股及可換股債券 獲轉換後發行股份	1,195,442	-	-	-	-	-	1,195,442
以權益結算購股權安排	-	-	-	1,413	-	-	1,413
沒收購股權	-	-	-	(155)	155	-	-
於二零一八年三月三十一日	<u>3,534,137</u>	<u>(192,006)</u>	<u>184,684</u>	<u>24,311</u>	<u>(93,168)</u>	<u>46,748</u>	<u>3,504,706</u>

40. 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(誠如綜合財務報表附註13及32所述)之影響，若干比較金額經已重列，以符合本年度之表述。

41. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一八年六月二十七日獲董事會批准及授權簽發。

主要物業表

本集團於二零一八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 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心部分	不適用 該等物業之總樓面面積 約為60,672.33平方米	中期租賃	零售	二零五三年	100%
4.	中國吉林省 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心停車場	不適用 該等物業之總樓面面積 約為7,760.53平方米	中期租賃	停車場	二零五三年	100%

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 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%
2. 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%
3. 中國吉林省 延吉市 文化東街東側 廣澤紅府三期	73,204	住宅及商業	住宅：二零八五年 商業：二零五五年	在建中	二零一八年	100%

主要物業表

持作出售已落成物業

地址	概約建築		租期屆滿	完工年份	本集團 所持百分比
	樓面面積 (平方米)	用途			
1. 中國吉林省 吉林船營區 解放西路 萬升·前城國際(作營銷用途,亦稱為緹香及花香四季)	39,989	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	二零一七年	100%
2. 中國吉林省 白山潭江區 潭江大街135號 廣澤國際購物中心部分	18,064	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·紫晶城一期部分	1,502	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 和回遷區部分	38,719	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%
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	3,512	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%

持作出售已落成物業(續)

地址	概約建築		租期屆滿	完工年份	本集團 所持百分比
	樓面面積 (平方米)	用途			
6. 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	22,027	住宅、商業 及停車場	住宅：二零八五年 商業：二零五五年	二零一八年	100%
7. 中國 吉林省 吉林船營區 解放西路 廣澤·瀾香	27,552	住宅	二零八二年	二零一六年	100%

五年財務概要

截至三月三十一日止年度

(除另有指明外，金額以人民幣

百萬元呈列)

二零一八年 二零一七年 二零一六年 二零一五年 二零一四年
(重列)

(附註1)

收益	920.0	1,032.5 ⁽¹⁾	624.4	103.5	44.3
毛利	164.8	274.9 ⁽¹⁾	155.0	44.7	31.1
來自持續經營業務之年度溢利(虧損)	59.2	47.1 ⁽¹⁾	(118.0)	(18.2)	(3.0)
來自已終止經營業務之年度(虧損)溢利	(8.8)	23.7 ⁽¹⁾	—	—	—
年度溢利(虧損)	50.4	70.8	(118.0)	(18.2)	(3.0)
來自持續經營業務之每股基本					
盈利(虧損)(人民幣分)	1.3	2.8	(10.0)	(2.23)	(0.54)
總資產	5,309.2	5,615.3	5,099.0	1,017.7	604.0
總負債	3,044.6	3,898.5	4,058.1	435.4	254.7
淨資產	2,264.6	1,716.8	1,040.9	582.3	349.4
每股資產淨值(人民幣)	0.43	0.53	1.21	0.68	0.61

(1) 有關數字經已重列，以呈列持續經營及因出售上海業務而導致的已終止經營業務。



**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