

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



GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零一九年三月三十一日止年度 全年業績公告

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」)之董事(各稱為「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	676,759	920,048
銷售及服務成本		<u>(479,965)</u>	<u>(755,295)</u>
毛利		196,794	164,753
其他收入及收益	4	34,343	53,082
銷售及分銷成本		(21,541)	(24,857)
行政費用		(61,956)	(67,169)
融資成本	5	(24,586)	(28,964)
其他開支		(29,257)	(30,652)
投資物業的公允價值之變動		20,538	25,461
衍生金融工具的公允價值之變動		<u>(11,045)</u>	<u>(8,033)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	6	103,290	83,621
所得稅	7	<u>(80,244)</u>	<u>(24,451)</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營業務之年內溢利		23,046	59,170
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損	10	<u>-</u>	<u>(8,836)</u>
年內溢利		<u>23,046</u>	<u>50,334</u>
應佔：			
母公司擁有人			
— 持續經營業務		23,046	59,170
— 已終止經營業務		<u>-</u>	<u>(8,836)</u>
		<u>23,046</u>	<u>50,334</u>
母公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 就年內溢利而言		人民幣0.44分	人民幣1.1分
— 就持續經營業務之溢利而言		<u>人民幣0.44分</u>	<u>人民幣1.3分</u>
攤薄			
— 就年內溢利而言		人民幣0.33分	人民幣0.7分
— 就持續經營業務之溢利而言		<u>人民幣0.33分</u>	<u>人民幣0.9分</u>

綜合全面收入表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	<u>23,046</u>	<u>50,334</u>
其他全面收入		
其後可能被重新分類至損益之其他全面收入：		
可供出售投資的公允價值之變動	<u>-</u>	<u>(18,648)</u>
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>31,347</u>	<u>17,978</u>
	31,347	(670)
其後不會被重新分類至損益之其他全面收入：		
按公允價值計入其他全面收入之金融資產之 公允價值變動	<u>(50,533)</u>	<u>-</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(19,186)</u>	<u>(670)</u>
年內全面收入總額	<u>3,860</u>	<u>49,664</u>
應佔：		
母公司擁有人		
— 持續經營業務	3,860	58,500
— 已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(8,836)</u>
	<u>3,860</u>	<u>49,664</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		8,597	8,086
投資物業		997,531	956,000
商譽		4,999	4,999
按公允價值計入其他全面收入之 金融資產／可供出售投資	11	–	165,343
遞延稅項資產		62,653	81,341
非流動資產總值		1,073,780	1,215,769
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	2,576,578	2,871,520
應收貿易賬款及其他應收款項	13	944,272	630,044
預付所得稅		12,088	20,088
衍生金融工具		4,837	14,843
持有至到期日投資	14	–	310,000
已抵押及受限制存款		189,055	182,695
現金及現金等價物		30,064	64,220
流動資產總值		3,756,894	4,093,410
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	683,571	931,900
銷售物業之訂金		–	576,290
合約負債	16	273,890	–
控股股東貸款		149,065	111,160
銀行及其他借貸		464,081	586,772
應付所得稅		75,869	54,784
流動負債總額		1,646,476	2,260,906
流動資產淨值		2,110,418	1,832,504
資產總值減流動負債		3,184,198	3,048,273

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券負債部分		62,962	54,218
銀行及其他借貸		477,586	418,034
遞延稅項負債		315,339	311,462
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		855,887	783,714
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		2,328,311	2,264,559
		<hr/>	<hr/>
權益			
股本	17	228,370	228,335
可換股優先股		1,181,940	1,181,940
可換股債券權益部分		40,368	40,368
儲備		877,633	813,916
		<hr/>	<hr/>
權益總額		2,328,311	2,264,559
		<hr/>	<hr/>

附註

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司主要從事投資控股而本集團主要從事物業發展及管理(包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理)、物業投資以及提供金融服務。

2. 編製基準

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱已包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定而編制。本綜合財務報表亦同時符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文之規定。除按公允價值計量之投資物業、按公允價值計入其他全面收入之金融資產及衍生金融工具外，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。

除採納詳載於下列與本集團有關且於年內生效的新訂或經修訂之香港財務報告準則外，本綜合財務報表採用之會計政策與二零一八年度之綜合財務報表是一致的。

會計政策變動及披露

本集團首次採納下列與本集團有關之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款之交易的分類及計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益

香港會計準則第40號之修訂：轉撥投資物業

有關修訂釐清投資物業的轉入或轉出均必定涉及用途變更。用途變更可涉及(a)物業是否符合或不再符合投資物業定義的評估；及(b)用途變更已發生的支持性證明。

採納該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第2號之修訂：以股份為基礎付款之交易的分類及計量

有關修訂提出對會計處理的規定：(i)就歸屬及非歸屬條件引致以現金結算以股份為基礎之付款的計量之影響；(ii)就預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎付款之交易；及(iii)就交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎付款所修訂條款及條件而引致交易分類的變更。

採納該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號：外幣交易及預付代價

該詮釋釐清，就因應終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並初始確認相關資產、費用或收入(或其中一部分)而確定所用的即期匯率而言，交易日為實體初始確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。

採納該詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第9號：金融工具

以下詞彙用於該等綜合財務報表：

- 按公允價值計入損益：按公允價值計入損益。
- 按公允價值計入其他全面收入：按公允價值計入其他全面收入。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**。其引入金融資產及金融負債分類及計量、金融資產減值及對沖會計的新規定。

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，比較資料並未重列，而本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號至二零一八年四月一日(即初始應用日)存在的金融工具，惟下文所述者除外：

(a) 以下評估乃根據於初始應用日存在之事實及情況作出：

- (i) 釐定持有金融資產之業務模式；
- (ii) 指定按公允價值計入損益之金融資產或金融負債，或(倘為金融資產)指定按公允價值計入其他全面收入之股權工具；及
- (iii) 取消指定按公允價值計入損益之金融資產或金融負債。

上述分類應追溯應用。

- (b) 倘於初始應用日釐定信貸風險自初始確認起有否大幅增加需耗費不必要成本或物力，則按相等於在各報告日直至終止確認金融工具之期限內全期預計信貸虧損之金額確認虧損撥備，惟該金融工具於報告日具有低信貸風險則除外。
- (c) 就根據香港會計準則第39號按成本計量之股權工具投資而言，工具於初始應用日按公允價值計量。

香港會計準則第39號項下先前賬面值與採納香港財務報告準則第9號時之賬面現值之間的差額於二零一八年四月一日直接於權益組成部分確認，概述如下：

	循環性 公允價值儲備 人民幣千元	非循環性 公允價值儲備 人民幣千元
於二零一八年四月一日		
重新分類	(5,351)	5,351
(減少)增加	<u>(5,351)</u>	<u>5,351</u>

(i) 金融資產及金融負債之分類及計量

採納香港財務報告準則第9號對本集團金融負債的分類及計量並無重大影響。

下表為於二零一八年四月一日本集團金融資產以香港會計準則第39號下原先計量類別及賬面值與香港財務報告準則第9號下各類別的新計量類別及賬面值之間之對賬。

於二零一八年四月一日

香港會計準則 第39號下的計量類別	香港 會計準則 第39號下的 賬面值 人民幣千元	香港財務報告準則第9號下的計量類別及賬面值			
		攤銷成本 人民幣千元	按公允價值 計入其他 全面收入 之債務工具 人民幣千元	按公允價值 計入其他 全面收入 之股權工具 人民幣千元	按公允價值 計入損益 人民幣千元
可供出售投資(附註i)					
上市股權證券	165,343	-	-	165,343	-
貸款及應收款項(附註iii)					
現金及現金等價物	64,220	64,220	-	-	-
應收貿易賬款及其他應收款項*	610,340	610,340	-	-	-
已抵押受限制存款	182,695	182,695	-	-	-
按公允價值計入損益之 金融資產(附註ii)					
衍生金融工具	14,843	-	-	-	14,843
持有至到期日投資(附註iii)					
持有至到期日投資	310,000	310,000	-	-	-

* 不包括預付營業稅及其他稅項

附註：

- (i) 先前分類為可供出售投資之上市股權證券人民幣165,343,000元現已分類為按公允價值計入其他全面收入之股權工具，此乃由於在首次應用日該等投資並無持作買賣或非收購方於香港財務報告準則第3號適用的業務合併中確認之或然代價，並指定為按公允價值計入其他全面收入之股權工具。於二零一八年四月一日，相關累計公允價值收益人民幣5,351,000元於二零一八年四月一日從循環性公允價值儲備轉撥至非循環性公允價值儲備。
- (ii) 衍生金融工具人民幣14,843,000元(相當於可換股債券所附帶之提早贖回權利(「該權利」))先前乃根據香港會計準則第39號分類為按公允價值計入損益，此乃由於該權利與可換股債券之負債部分並無密切關係，因此該等嵌入式特徵已根據香港財務報告準則第39號單獨入賬。衍生金融工具繼續根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。
- (iii) 該等項目繼續按攤銷成本計量，此乃由於在首次應用日，本集團之業務模式為持有該等投資以收取合約現金流量而現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

香港財務報告準則第15號：客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代(其中包括)香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，其分別訂明因銷售貨品及提供服務而產生之收益確認及建築合約之會計處理。該準則建立一個就其範圍內與客戶訂立之合約產生之收益確認及若干成本之全面框架。其亦引入一系列緊密相關的披露要求，會因此需要實體為財務報表使用者提供關於實體之客戶合約所產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性等全面資料。

本集團已選擇採用累計影響過渡法，並於二零一八年四月一日(即初始應用日)確認首次採用的累計影響作為權益組成部分之年初結餘之調整。因此，比較資料並未重列有關香港財務報告準則第15號之影響。

此外，本集團僅追溯應用香港財務報告準則第15號至於二零一八年四月一日根據其過渡性條文尚未完成之合約。

採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年四月一日受影響各個財務報表項目的金額載列如下：

	於 二零一八年 三月三十一日 (原先呈列) 人民幣千元	根據 香港財務 報告準則 第15號 重新分類 (附註i) 人民幣千元	根據 香港財務 報告準則 第15號 調整 (附註ii) 人民幣千元	於 二零一八年 四月一日 調整 人民幣千元
發展中物業及持作出售已落成物業	2,871,520	-	57,966	2,929,486
應付貿易賬款及其他應付款項	931,900	(22,181)	-	909,719
銷售物業之訂金	576,290	(576,290)	-	-
合約負債	-	598,471	57,966	656,437

下表顯示香港財務報告準則第15號下所呈報截至二零一九年三月三十一日止年度的金額若香港財務報告準則第15號未被採納而受到的影響：

	附註	在香港財務 報告準則 第15號未獲 採納之情況下 所呈報金額 人民幣千元	採納香港財務 報告準則 第15號之影響 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號下 所呈報金額 人民幣千元
--	----	---	------------------------------------	-------------------------------------

截至二零一九年三月三十一日
止年度

收益	(ii)	626,317	50,442	676,759
銷售及服務成本	(ii)	429,523	50,442	479,965

於二零一九年三月三十一日

發展中物業及已落成物業	(ii)	2,559,953	16,625	2,576,578
應付貿易賬款及其他應收款項	(i)	703,932	(20,361)	683,571
銷售物業之訂金	(i)	236,904	(236,904)	-
合約負債	(i)	-	273,890	273,890

(i) 銷售物業所得收益之會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，當擁有權的重大風險及回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團將物業銷售收益入賬。

根據香港財務報告準則第15號，於損益中確認之累計收益超逾向物業銷售客戶收取的累計合約款項之部分乃確認為合約資產。向物業客戶收取的累計合約款項超逾於損益中確認之累計收益之部分乃確認為合約負債。此舉導致銷售物業之訂金重新分類至合約負債。

於評估後，本集團認為其並無強制執行權就物業至今已完成之履約部分向客戶收取付款。銷售物業之全部收益將繼續於客戶獲得物業控制權(即客戶獲得實物所有權或已落成物業之法定所有權且本集團現時有權向客戶收取付款時)之時間點確認。採納香港財務報告準則第15號沒有對收益確認之時間產生重大影響。

(ii) 重大融資部分之會計處理

一般而言，本集團向客戶收取長期合約款項作為訂金。然而，本集團亦不時向客戶收取短期訂金。於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於綜合財務狀況表將該等訂金呈列為「銷售物業之訂金」。先前會計政策項下該等已收訂金並無累計任何利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就短期訂金採用實際權宜之處理方法。因此，本集團將不會就合約融資部分之影響而調整代價之承諾金額，當中本集團預期在初訂合約時，客戶為貨品或服務付款至本集團向客戶轉移物業或物業管理服務之期間將為一年或以下。

另一方面，在考慮到客戶付款至向客戶轉移物業之時間長度以及當前市場利率，本集團得出結論，客戶選擇預付超過一年之款項之物業銷售合約具有重大融資部分。有關合約之交易價格會有所折讓以計及重大融資部分。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就具有重大融資部分之已收客戶預付款之利息確認合約負債，並資本化到發展中物業(倘興建中)或於損益支銷(倘竣工)。

(iii) 呈列及披露

本集團對已確認之客戶合約收益的分類為描述收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響之類別。本集團亦披露有關收益分拆披露與每個呈報分部披露之收益資料之間關係之資料。進一步詳情乃於下文附註4中披露。

3. 經營分部資料

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

經營分部	業務性質	營業地區
持續經營業務		
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中華人民共和國(「中國」)
物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	中國及香港
金融服務	提供擔保服務及投資控股	中國及香港

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、分佔一間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。

截至二零一九年三月三十一日止年度

	持續經營業務			
	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
分部收益				
外來顧客收益*	<u>620,354</u>	<u>34,115</u>	<u>22,290</u>	<u>676,759</u>
分部業績	<u>122,127</u>	<u>4,976</u>	<u>26,396</u>	<u>153,499</u>
銀行利息收入				696
融資成本				(24,586)
衍生金融工具之公允價值變動				(11,045)
未分配總部開支				<u>(15,274)</u>
除稅前溢利				103,290
所得稅				<u>(80,244)</u>
年內溢利				<u><u>23,046</u></u>
分部資產：				
可呈報分部資產	3,127,440	1,004,551	599,398	4,731,389
遞延稅項資產				62,653
預付所得稅				12,088
衍生金融工具				4,837
未分配資產				<u>19,707</u>
資產總值				<u><u>4,830,674</u></u>
分部負債				
可呈報分部負債	1,656,350	11,613	47,992	1,715,955
遞延稅項負債				315,339
應付所得稅				75,869
可換股債券負債部分				62,962
未分配負債				<u>332,238</u>
負債總額				<u><u>2,502,363</u></u>
其他分部資料				
資本開支**	1,255	1,583	13	2,851
折舊***	1,317	510	10	1,837
撇減持作出售已落成物業至 可變現淨值	28,451	-	-	28,451
來自持有至到期日投資及 委託貸款之利息收入	-	-	24,069	24,069

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)	-
分佔一間合營企業之業績				-	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	-
未分配資產				5,662	-
資產總值				5,309,179	-
分部負債					
可呈報分部負債	2,220,486	7,945	112,590	2,341,021	-
遞延稅項負債				311,462	-
應付所得稅				54,784	-
可換股債券負債部分				54,218	-
未分配負債				283,135	-
負債總額				3,044,620	-
其他分部資料					
資本開支**	1,660	1,250	4	2,914	-
折舊***	1,141	762	11	1,914	455
撇減持作出售已落成物業至 可變現淨值	22,609	-	-	22,609	-
來自持有至到期日投資及 委託貸款之利息收入	-	-	18,007	18,007	-

* 由投資物業衍生之物業管理服務收入人民幣11,469,000元(二零一八年：零)因表現評估之用途而重新分配至物業投資分部。

** 年內，總部亦產生資本開支人民幣12,000元(二零一八年：人民幣91,000元)，指添置非流動資產。

*** 未分配總部開支包括折舊人民幣539,000元(二零一八年：人民幣86,000元)。

地區資料

(a) 來自持續經營業務之外來顧客收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國	668,244	911,929
香港	8,515	8,119
	<u>676,759</u>	<u>920,048</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國	673,428	672,463
香港	337,699	296,622
	<u>1,011,127</u>	<u>969,085</u>

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

有關主要客戶之資料

並無對單一客戶之銷售佔本集團截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度收益10%以上。

4. 持續經營業務之收益、其他收入及收益

持續經營業務之收益主要指銷售物業收入、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：

收益

	截至二零一九年三月三十一日止年度			
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港財務報告準則第15號 範圍下之客戶合約收益：				
銷售物業	599,495	—	—	599,495
物業管理服務收入	32,328	—	—	32,328
擔保費收入	—	—	22,290	22,290
	<u>631,823</u>	<u>—</u>	<u>22,290</u>	<u>654,113</u>
其他收益來源				
租金收入	—	22,646	—	22,646
	<u>631,823</u>	<u>22,646</u>	<u>22,290</u>	<u>676,759</u>
所指地區市場：				
中國	631,823	14,131	22,290	668,244
香港	—	8,515	—	8,515
	<u>631,823</u>	<u>22,646</u>	<u>22,290</u>	<u>676,759</u>
收益確認之時間				
— 在某一時間點	599,495	—	—	599,495
— 經過一段時間	32,328	22,646	22,290	77,264
	<u>631,823</u>	<u>22,646</u>	<u>22,290</u>	<u>676,759</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
銷售物業	860,773	-	-	860,773
物業管理服務收入	21,079	-	-	21,079
擔保費收入	-	-	15,082	15,082
租金收入	-	23,114	-	23,114
	<u>881,852</u>	<u>23,114</u>	<u>15,082</u>	<u>920,048</u>
所指地區市場：				
中國	881,852	14,995	15,082	911,929
香港	-	8,119	-	8,119
	<u>881,852</u>	<u>23,114</u>	<u>15,082</u>	<u>920,048</u>
			二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入及收益				
銀行利息收入			696	1,516
來自持有至到期日投資及委託貸款之利息收入			24,069	18,007
雜項收入			882	407
出售物業、機器及設備之收益			880	1,048
來自按公允價值計入其他全面收入之金融資產的股息收入			7,816	-
來自可供出售投資之股息收入			-	13,026
收購附屬公司之議價收購收益			-	19,078
持續經營業務之其他收入及收益總額			<u>34,343</u>	<u>53,082</u>

5. 持續經營業務之融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款利息	40,735	54,435
可換股債券利息	6,401	15,261
其他貸款利息	5,054	4,947
於收取客戶墊款時累計之其他借貸成本	29,660	—
	81,850	74,643
減：發展中物業之資本化利息*	(57,264)	(45,679)
持續經營業務之融資成本總額	24,586	28,964

* 該等借貸成本已按年利率介乎5.4%至8.0%(二零一八年：年利率5.4%至8.0%)資本化。

6. 持續經營業務之除稅前溢利

經扣除／(計入)下列項目後本集團持續經營業務之除稅前溢利：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已銷售物業成本	423,237	706,045
服務成本	27,382	20,711
租賃成本	29,346	28,539
折舊	2,376	2,000
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	25,067	32,216
以權益結算購股權開支	824	1,413
界定退休供款計劃之供款	4,957	6,518
員工總費用	30,848	40,147
減：資本化至發展中物業之款項	(2,235)	(3,369)
	28,613	36,778
核數師酬金：		
核數服務	1,455	2,380
其他服務	750	1,312
經營租賃項下最低租賃付款	2,829	3,435
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	786	615
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	28	51
減值：		
— 應收貿易賬款*：	3,233	659
— 其他應收款項*：	20,375	4,000
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值**	28,451	22,609

* 有關項目計入綜合損益表之其他開支下。

** 該項目計入在截至二零一九年三月三十一日止年度的已銷售物業成本下。截至二零一八年三月三十一日止年度，該項目已計入綜合損益表的其他開支。

7. 持續經營業務之所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據中國實體適用之相關稅務法律就應課稅溢利按適用所得稅率計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一八年：25%)。

年內企業所得稅包括本集團按公允價值計入其他全面收入之金融資產(二零一八年：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782,000元(二零一八年：人民幣1,303,000元)。

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二零一九年和二零一八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估計及計提土地增值稅撥備，並計入稅項。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69,193,000元(二零一八年：人民幣60,229,000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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	34,573	23,462
過往年度少計提中國企業所得稅	2,750	-
中國土地增值稅	20,408	9,638
香港及海外	-	-
	<hr/>	<hr/>
	57,731	33,100
遞延稅項	22,513	(8,649)
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務之支出總額	<u>80,244</u>	<u>24,451</u>

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：

	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	<u>103,290</u>		<u>83,621</u>	
按法定稅率25%計稅	25,823	25	20,905	25
不可扣稅開支	8,468	8	11,094	13
無須課稅收入	(5,375)	(5)	(25,308)	(30)
海外稅率差異之影響	3,093	3	735	1
就中國企業所得稅之 可扣稅土地增值稅	(5,102)	(5)	(2,409)	(3)
土地增值稅	20,408	20	9,638	11
過往年度撥備不足	2,750	3	-	-
動用過往未確認稅項虧損	-	-	(5,782)	(7)
未確認稅項虧損	6,512	6	15,578	19
撥回先前確認之遞延稅項資產	<u>23,667</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>80,244</u>	<u>78</u>	<u>24,451</u>	<u>29</u>

8. 股息

董事不建議派發截至二零一九年三月三十一日止年度之任何股息(二零一八年：無)。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利及年內已發行股份加權平均數5,273,047,000股(二零一八年：4,446,473,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利計算。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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔溢利		
— 持續經營業務	23,046	59,170
— 已終止經營業務	—	(8,836)
	<u>23,046</u>	<u>50,334</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	6,401	15,261
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	11,045	8,033
	<u>17,446</u>	<u>23,294</u>
母公司擁有人應佔經調整溢利		
— 持續經營業務	40,492	82,464
— 已終止經營業務	—	(8,836)
	<u>40,492</u>	<u>73,628</u>
	<u><u>40,492</u></u>	<u><u>73,628</u></u>
	股份數目	
	二零一九年 千股	二零一八年 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	5,273,047	4,446,473 ^(a)
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股優先股	1,639,353	2,295,243
可換股債券	103,485 ^(b)	246,014 ^(b)
購股權	— ^(c)	33,175
	<u>1,742,838</u>	<u>2,574,432</u>
	<u><u>7,015,885</u></u>	<u><u>7,020,905</u></u>

(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收購家潤投資有限公司(「家潤」)(「家潤收購事項」)而發行之1,400,000,000股可換股優先股獲轉換後而發行之股份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，可換股債券對截至二零一九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23,046,000元(二零一八年：人民幣50,334,000元)及持續經營業務應佔溢利人民幣23,046,000元(二零一八年：人民幣59,170,000元)以及年內已發行普通股加權平均數6,912,400,000股(二零一八年：6,774,891,000股)計算。

(c) 由於購股權之行使價乃超逾截至二零一九年三月三十一日止年度內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零一九年三月三十一日止年度每股基本盈利金額具有反攤薄影響。

10. 已終止經營業務

於二零一七年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司上海錦瀚銀通通信產品銷售有限公司(「上海錦瀚」)與獨立第三方(「買方」)訂立出售協議，據此，上海錦瀚有條件同意出售而買方有條件同意購買上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(連同其附屬公司及一間合營企業稱為「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。截至二零一八年三月三十一日止年度，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。

11. 按公允價值計入其他全面收入之金融資產／可供出售投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
上市股權投資，按公允價值	-	<u>165,343</u>

於二零一八年四月一日，本集團不可撤銷地將上市股權投資人民幣165,343,000元指定為按公允價值計入其他全面收入之金融資產。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團出售其按公允價值計入其他全面收入之金融資產予其控股股東，此乃由於有關資產不再符合本集團之投資策略。於終止確認當日，根據市場報價，該上市股權投資之公允價值為人民幣124,947,000元及相關出售代價人民幣183,329,000元產生人民幣58,382,000元之出售收益，並被視為本集團控股股東之出資入賬。此外，計入非循環性公允價值儲備之累計公允價值虧損人民幣45,182,000元已於出售時直接轉撥至保留盈利。

12. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
發展中物業	1,942,742	2,171,312
持作出售已落成物業	687,319	725,240
	<u>2,630,061</u>	<u>2,896,552</u>
持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	(53,483)	(25,032)
	<u>2,576,578</u>	<u>2,871,520</u>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	220,477	485,616
一年後	1,722,265	1,685,696
	<u>1,942,742</u>	<u>2,171,312</u>

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。

於二零一九年三月三十一日，本集團為數人民幣1,668,625,000元(二零一八年：人民幣1,490,712,000元)若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之擔保。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貿易賬款	25,185	19,663
減：減值撥備	(4,138)	(905)
	<u>21,047</u>	<u>18,758</u>
其他應收款項：		
土地發展開支之按金	(b) 352,612	353,418
建築及預售物業項目之按金	(c) 39,984	34,748
應收委託貸款	(d) 410,075	74,642
預付營業稅及其他稅項	33,369	19,704
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	87,185	116,853
	<u>923,225</u>	<u>611,286</u>
	<u>944,272</u>	<u>630,044</u>

- (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，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。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。

於二零一九年三月三十一日，貿易應收款項主要與提供物業管理服務、物業租賃及提供財務擔保服務確認收入有關。

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
30天內	3,672	2,452
31天至180天	11,338	6,417
超過180天	<u>6,037</u>	<u>9,889</u>
	<u>21,047</u>	<u>18,758</u>

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>997</u>	<u>1,488</u>
	<u>997</u>	<u>1,488</u>
逾期30日以下	3,608	2,452
逾期30日以上但180日以下	11,199	6,417
逾期180日以上	<u>5,243</u>	<u>8,401</u>
	<u>20,050</u>	<u>17,270</u>
	<u>21,047</u>	<u>18,758</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於二零一八年／二零一七年四月一日	905	246
年內扣除自損益	<u>3,233</u>	<u>659</u>
於二零一九年／二零一八年三月三十一日	<u><u>4,138</u></u>	<u><u>905</u></u>

- (b) 該等結餘指就多塊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) 本集團之全資附屬公司吉林省豐潤擔保有限公司(「豐潤擔保」)於中國通過銀行與若干第三方(「借款人」)訂立委託貸款協議，據此，豐潤擔保指示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。有關委託貸款按年利率6%至18%計息，並在一年內償還。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收委託貸款	426,075	74,642
減：減值撥備	<u>(16,000)</u>	<u>-</u>
	<u><u>410,075</u></u>	<u><u>74,642</u></u>

按評估減值虧損撥備之方法分析

	二零一九年 人民幣千元
十二個月預期信貸虧損	
總結餘	426,075
減：減值撥備	<u>(16,000)</u>
	<u><u>410,075</u></u>

二零一八年
人民幣千元

接受集體評估之撥備

74,642

本集團對委託貸款的預期信貸虧損之評估基於十二個月預期信貸虧損計算，此乃由於所有授出之委託貸款不得超過十二個月的貸款期限。本集團進行交易後監控程序以確保委託貸款之可收回程度。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已作出減值撥備人民幣16,000,000元(二零一八年：無)。

14. 持有至到期日投資

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
人民幣千元

理財產品，按成本列賬

-

310,000

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。該款項已於二零一八年五月到期時全數償付。

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

附註

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
人民幣千元

應付貿易賬款	(a)	79,700	230,342
預提建築成本		440,112	530,617
應付利息		29,534	27,481
收取政府按金	(b)	19,978	18,059
預收管理服務費用	16(b)	-	8,096
遞延收入	16(c)	-	14,085
擔保虧損撥備	(c)	15,315	12,832
其他應付款項及應計費用		58,197	62,697
已收其他按金		40,735	27,691
		683,571	931,900

(a) 於呈報期末之應付貿易賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

二零一九年
人民幣千元

二零一八年
人民幣千元

30天內	54,092	180,786
31天至180天	22,672	35,420
超過180天	2,936	14,136
	79,700	230,342

- (b) 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。
- (c) 本集團向若干銀行提供融資擔保，以確保其客戶獲得銀行融資。於呈報期末，已作出擔保虧損撥備人民幣15,315,000元(二零一八年：人民幣12,832,000元)。

16. 合約負債

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業之訂金	(a)	253,529	—
預收管理服務費用	(b)	8,655	—
遞延收入	(c)	11,706	—
		<u>273,890</u>	<u>—</u>

本集團根據物業銷售或租賃合約所載之計費時間表收取客戶付款。付款通常在合約履行之前收取。

年內確認之收入已計入二零一八年四月一日之合約負債中：

	二零一九年 人民幣千元
銷售物業	319,305
物業管理服務	8,096
融資擔保服務	<u>13,908</u>

於二零一九年三月三十一日，預期將於一年內及一年以上履行之分配至未履行或部分未履行履約責任之交易價格分別為人民幣403,462,000元及人民幣250,721,000元。

- (a) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶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轉撥至損益(二零一八年：結餘人民幣576,290,000元於初次應用香港財務報告準則第15號前於綜合財務狀況表分開確認)。
- (b) 預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於本集團符合收益確認準則時轉撥至損益(二零一八年：結餘人民幣8,096,000元於初次應用香港財務報告準則第15號前計入應付貿易賬款及其他應付款項)。
- (c) 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(二零一八年：結餘人民幣14,085,000元於初次應用香港財務報告準則第15號前計入應付貿易賬款及其他應付款項)。

17. 股本

	普通股數目 千股	千港元	面值 人民幣千元
法定：			
每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零一八年三月三十一日	<u>5,272,551</u>	<u>263,628</u>	<u>228,335</u>
於二零一九年三月三十一日	<u>5,273,401</u>	<u>263,670</u>	<u>228,370</u>

本公司已發行股本之變動概述如下：

	附註	已發行 普通股數目 千股	千港元	已發行股本 人民幣千元
於二零一八年四月一日		5,272,551	263,628	228,335
行使購股權	(a)	<u>850</u>	<u>42</u>	<u>35</u>
於二零一九年三月三十一日		<u>5,273,401</u>	<u>263,670</u>	<u>228,370</u>

(a) 850,000股本公司新普通股於850,000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。

管理層討論與分析

概覽

為有效推動業務發展，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」）採納「一主兩輔」之發展模式。「一主」指養老和健康醫療及文化旅遊產業，而「兩輔」則指(i)物業開發和營運管理產業；及(ii)金融服務產業。

為步向實現上述發展模式，本集團於二零一六年七月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），並於二零一七年五月收購吉林省灃潤擔保有限公司（有關公司於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務）（「灃潤擔保」）及於二零一七年六月出售電信業務。完成上述收購及出售令本集團得以專注於「一主兩輔」之發展模式，發揮潛在協同效益，為本公司股東及持份者帶來更多價值。

業務回顧

截至二零一九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676,800,000元（二零一八年三月三十一日：人民幣920,000,000元），減幅為26.4%。持續經營業務之毛利為人民幣196,800,000元（二零一八年三月三十一日：人民幣164,800,000元）。持續經營業務之除稅後純利為人民幣23,000,000元（二零一八年三月三十一日：人民幣59,200,000元）。

物業發展

合約銷售額

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團繼續預售廣澤紅府三期項目，有關項目主要為位於吉林省延吉市之住宅物業項目，預期於本財政年度下半年落成、交付及確認收益。此外，本集團繼續銷售其位於吉林省吉林市之廣澤•瀾香、「緹香」及「花香四季」（前稱萬升•前城國際）、廣澤•紫晶城之餘下高檔別墅、其他住宅單位及商業單位及位於吉林省延吉市之廣澤紅府二期之餘下住宅單位及商業單位。

截至二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度，物業(不包括停車位)銷售額及已確認建築面積分別減少65.9%及56.8%。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已落成及交付廣澤紅府三期及廣澤蘭亭一期，並已分別確認物業銷售收益人民幣309,500,000元及人民幣102,500,000元(二零一八年：分別確認廣澤紅府二期以及「緹香」及「花香四季」新落成物業之銷售額人民幣488,600,000元及人民幣160,900,000元)。

截至二零一九年三月三十一日止年度，有關前幾年落成物業項目餘下單位之物業(不包括停車位)之銷售額主要來自廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」及廣澤紅府一期及二期合共人民幣140,400,000元，總建築面積為13,565平方米。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團就廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」及廣澤紅府一期確認物業(不包括停車位)之銷售額合共人民幣329,500,000元，總建築面積為58,132平方米。

物業銷售減少之原因在於(i)本財政年度已確認新落成及交付之總建築面積乃低於上一個財政年度，此乃由於物業項目之已落成建築面積較小；及(ii)本年度所交付之已落成物業項目的餘下單位較少。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團就銷售351個停車位交付及確認停車位銷售額約人民幣55,300,000元(截至二零一八年三月三十一日止年度：就銷售284個停車位而言，為人民幣38,100,000元)。

發展中項目及持作發展項目

於二零一九年三月三十一日，本集團餘下有兩個項目分別處於不同發展階段，包括估計建築面積約為76,002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。

物業投資

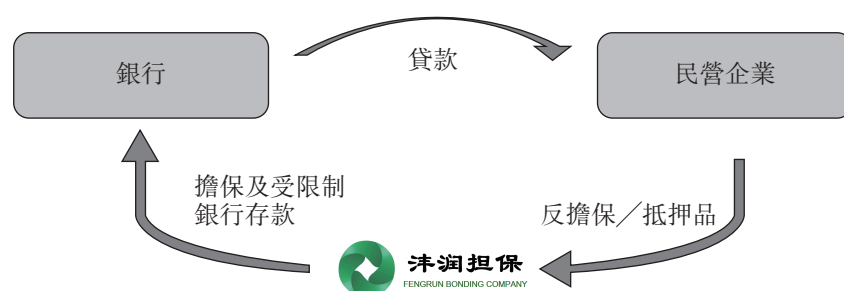
於二零一九年三月三十一日，本集團持有兩個投資物業，一個位於香港九龍灣之辦公室樓宇及停車位，另一個位於中國白山市之購物中心。年內，香港物業市場勢頭持續向上，租賃市場需求仍然強勁。本集團之辦公室物業及停車場均已悉數租出，因此，市場氣氛及現有租務帶來香港投資物業公允價值變動淨收益人民幣20,500,000元。吉林省白山市之物業市場保持穩定，加上因管理層致力加強租戶組合，故出租率有所改善。

物業名稱	物業地點	可出租 總面積	截至三月三十一日止年度	
			二零一九年 出租率	二零一八年 出租率
企業廣場	香港九龍灣	40,505平方呎	100.0%	100%
廣澤國際購物中心	中國白山市	26,235平方米	92.9%	84.2%

金融服務

提供融資擔保服務

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：



截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團提供擔保服務所得收益及純利分別為人民幣22,300,000元及人民幣9,600,000元(二零一八年三月三十一日：收益人民幣15,100,000元及純利人民幣19,200,000元)。於二零一九年三月三十一日，本集團未償還擔保總額為人民幣1,111,500,000元，其中物業發展業及農業分別佔本集團未償還擔保之28%及45%。向物業發展業之客戶提供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。本集團亦善用控股股東於農業界之網絡，以取得該業界之融資擔保業務機會。

豐潤擔保之財務資料載列如下：

	二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	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
收益	22,290	15,082
除稅前純利	14,437	25,547
除稅後純利	<u>9,612</u>	<u>19,153</u>
	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產	6,955	3,547
流動資產淨值	540,758	538,581
非流動負債	<u>(3,829)</u>	<u>(3,208)</u>
資產淨值	<u>543,884</u>	<u>538,920</u>

於二零一九年三月三十一日，未償還擔保類型載列如下：

	人民幣千元	%
以資產／證券抵押	839,430	75.5
以反擔保作抵押	272,100	24.5
	<u>1,111,530</u>	<u>100</u>

(除非另有說明，否則以人民幣千元列示)

於二零一九年
三月三十一日

槓桿比率	2.04
未償還擔保負債	1,111,530
擔保業務資產淨值	543,884

撥備率	1.4%
擔保虧損撥備	15,315
未償還擔保總額	1,111,530

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，所發出擔保之最大信貸風險(按行業劃分)如下：

	於二零一九年 三月三十一日		於二零一八年 三月三十一日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
農業及畜牧業	501,050	45	541,200	49
物業發展	313,860	28	297,700	27
批發及零售	226,250	20	165,000	15
服務業	67,000	6	48,000	4
其他	3,370	1	56,600	5
	<u>1,111,530</u>	<u>100</u>	<u>1,108,500</u>	<u>100</u>
已發行之擔保總額	<u>1,111,530</u>	<u>100</u>	<u>1,108,500</u>	<u>100</u>

除提供擔保服務外，豐潤擔保亦透過委託貸款安排向其擔保客戶提供額外融資墊款。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日之委託貸款(按行業劃分)之分析載列如下：

	於二零一九年 三月三十一日		於二零一八年 三月三十一日	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
批發及零售業	144,900	35	13,642	19
個體經營者	26,500	6	25,000	33
服務業	86,175	22	30,000	40
物業發展	50,000	12	-	-
汽車	-	-	6,000	8
農業及畜牧業	102,500	25	-	-
	<u>410,075</u>	<u>100</u>	<u>74,642</u>	<u>100</u>

所有委託貸款均由第三方擔保，且並無抵押資產。

按公允價值計入其他全面收入之金融資產

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H股(有關股份在香港聯合交易所有限公司主板上市)。有關股份已按代價214,494,800港元(相當於約人民幣183,329,000元)悉數出售。進一步詳情載於本公司日期為二零一九年二月十五日之公告及日期為二零一九年三月六日之通函。

前景

於二零一八／二零一九年下半年，鑒於中美貿易戰尚未解決，全球和中國經濟將繼續面臨挑戰。在國內，中國政府繼續對房地產及金融服務業的進行嚴格調控措施及政策。至於醫療保健和文化旅遊領域，中國政府尚未公佈任何全國性實施政策。

展望未來，本集團高級管理層仍在探索醫療保健和文化旅遊行業的各種商業領域；現正進行詳細的市場研究、資料分析和可行性研究。就物業發展行業而言，本集團正在精心進行土地補充的選址過程，以確保項目能滿足本集團的現金流及利潤需求。本集團將繼續擴大其在吉林省的融資擔保業務，並維持其信貸控制程序，以盡量減低本集團的信貸風險。

本集團將在短期內保持審慎，並在長期內保持樂觀，以實施「一主兩輔」的營運模式，以促進業務發展。同時，從維持本集團可持續增長的角度而言，本集團亦尋求在其他行業把握進行新投資的機會，以使其現有業務多元化，以擴闊其盈利基礎；盡量減少本集團的業務風險；發揮最大效益，為股東帶來滿意的回報。

財務回顧

損益之主要變動

收益

截至二零一九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89%(二零一八年三月三十一日：94%)。本集團之收益分析如下：

	截至二零一九年 三月三十一日止年度		截至二零一八年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	599,495	89	860,773	94
租金收入	22,646	3	23,114	3
物業管理服務收入	32,328	5	21,079	2
擔保費收入	22,290	3	15,082	1
	<u>676,759</u>	<u>100</u>	<u>920,048</u>	<u>100</u>

本集團收益由截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣920,000,000元減少26%至截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣676,800,000元，主要由於物業銷售額較同期下跌30.4%或人民幣261,300,000元所致。截至二零一九年三月三十一日止年度之物業銷售額下跌，乃由於(i)本財政年度新落成及交付項目確認的總建築面積低於上一個財政年度，此乃由於物業項目之已落成建築面積較小；及(ii)物業項目餘下單位的銷售額及交付減少。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已落成及交付廣澤紅府三期及廣澤蘭亭一期，並已分別確認物業銷售收益人民幣309,500,000元及人民幣102,500,000元。廣澤•瀾香、廣澤•紫晶城、「緹香」及「花香四季」及廣澤紅府一期及二期之銷售額分別為人民幣20,400,000元、人民幣14,000,000元、人民幣23,000,000元及人民幣83,000,000元。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團出售物業項目廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」及廣澤紅府一期之餘下單位，分別為人民幣37,200,000元、人民幣53,800,000元、人民幣157,100,000元及人民幣75,400,000元。

另一方面，停車場銷售額由截至二零一八年三月三十一日止年度之人民幣38,100,000元增至截至二零一九年三月三十一日止年度之人民幣55,300,000元，部分被交付物業(不包括停車位)時確認之銷售額減少所抵銷。

截至二零一九年三月三十一日止年度的租金收入保持穩定。

物業管理服務收入由截至二零一八年三月三十一日止年度之人民幣21,100,000元增加至截至二零一九年三月三十一日止年度之人民幣32,300,000元，主要是由於年內已落成物業項目數目增加所致。

金融服務分部於截至二零一九年三月三十一日止年度為本集團總收益帶來人民幣22,300,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣15,100,000元)擔保費收入。

毛利及毛利率

本集團整體毛利及毛利率由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%增至截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣196,800,000元及29.1%，主要由於(i)本集團之物業發展分部乃就過往年度已落成及已交付項目之建築成本結算所產生的節省金額，部分被若干已落成待售物業額外撇減至可變現淨值人民幣28,500,000元所抵銷；及(ii)金融服務分部因年內從融資擔保費收入增加收益而帶來額外毛利。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣53,100,000元減至截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣34,300,000元，主要由於截至二零一八年三月三十一日止年度確認之收購融資擔保業務之一次性議價購買收益人民幣19,100,000元，而本年度並無有關收益。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣24,900,000元減少人民幣3,400,000元至截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣21,500,000元，主要由於目前沒有任何物業項目可以預售，因此促銷及廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣67,200,000元減少人民幣5,200,000元至截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣62,000,000元，主要由於本集團實施持續成本控制。

其他開支

截至二零一九年三月三十一日止年度之其他開支主要與資產減值人民幣23,600,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣27,300,000元)有關。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款利息	40,735	54,435
可換股債券利息	6,401	15,261
其他貸款利息	5,054	4,947
預先從客戶收到之其他借貸成本	29,660	—
	81,850	74,643
減：發展中物業之資本化利息	(57,264)	(45,679)
	24,586	28,964

融資成本由截至二零一八年三月三十一日止年度人民幣29,000,000元減少人民幣4,400,000元至截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣24,600,000元，主要由於以下各項之綜合影響：(i)轉換於二零一六年七月及十二月發行之可換股債券令可換股債券之實際利息開支減少；及(ii)其他借貸成本(即根據本集團所採用之過渡法所涉及香港財務報告準則第15號確認之物業銷售訂金產生的重大融資成分)增加，而比較資料並無重列。

投資物業之公允價值變動

截至二零一九年三月三十一日止年度，香港投資物業確認公允價值收益人民幣20,500,000元(二零一八年三月三十一日：公允價值收益人民幣25,500,000元)，乃由於香港物業市場維持升勢及租賃市場需求仍然強勁。

衍生金融工具之公允價值變動

截至二零一九年三月三十一日止年度，衍生金融工具確認公允價值虧損人民幣11,000,000元(二零一八年三月三十一日：公允價值虧損人民幣8,000,000元)。衍生金融工具指本公司於二零二一年七月二十七日到期之可換股債券之提早贖回權利功能。公允價值變動主要由於本公司股價波動及時間值下跌。

所得稅

本集團即期所得稅包括企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團所得稅為人民幣80,200,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣24,500,000元)，實際稅率為78%(二零一八年三月三十一日：29%)。實際稅率上升主要歸因於(i)年內計提更多土地增值稅撥備，乃由於廣澤紅府三期項目有更高土地增值價值，及(ii)就過往年度若干附屬公司稅項虧損撥回若干遞延稅項資產，而有關撥回已經到期或已不可再使用。

已終止經營業務

於二零一七年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司上海錦瀚銀通通信產品銷售有限公司(「上海錦瀚」)與獨立第三方(「買方」)訂立出售協議，據此，上海錦瀚有條件同意出售而買方有條件同意購買上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(連同其附屬公司及一間合營企業稱為「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。截至二零一八年三月三十一日止年度產生虧損人民幣8,800,000元，而本年度並無有關虧損。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零一九年三月三十一日，本集團投資物業仍為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評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。就截至二零一九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為人民幣20,500,000元(二零一八年三月三十一日：公允價值收益為人民幣25,500,000元)。

按公允價值計入其他全面收入之金融資產／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H股。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。

於二零一八年四月一日，首次應用香港財務報告準則第9號時，上市股本投資由可供出售投資重新分類至按公允價值計入其他全面收入之金融資產；而於各報告日期仍按公允價值進行後續計量。

年內，有關股份已按代價214,494,800港元(相當於約人民幣183,329,000元)全數出售。進一步詳情載於本公司日期為二零一九年二月十五日之公告及日期為二零一九年三月六日之通函。於終止確認出售日期，累計公允價值虧損為人民幣45,200,000元，有關款項先前計入非循環性公允價值儲備，後已直接轉撥至保留盈利。

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二零一八年三月三十一日人民幣2,871,500,000元減至二零一九年三月三十一日人民幣2,576,600,000元，主要由於將截至二零一九年三月三十一日止年度交付之物業之開發成本轉撥至銷售成本。於二零一九年三月三十一日，本公司就持作出售之已落成物業累計撇減人民幣53,500,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣25,000,000元)。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款	(i)	25,185	19,663
減：減值撥備		(4,138)	(905)
		<u>21,047</u>	<u>18,758</u>
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(ii)	352,612	353,418
— 建築及預售物業項目之按金	(iii)	39,984	34,748
— 預付營業稅及其他稅項		33,369	19,704
— 應收委託貸款	(iv)	410,075	74,642
— 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		87,185	116,853
		<u>923,225</u>	<u>611,286</u>
		<u>944,272</u>	<u>630,044</u>

- (i) 應收貿易賬款由二零一八年三月三十一日人民幣19,700,000元增至二零一九年三月三十一日人民幣25,200,000元，主要由於融資擔保業務涉及之應收貿易賬款增加。
- (ii) 本集團若干附屬公司所作土地發展開支指就不同地皮之土地發展工程向地方政府墊付之款項。董事預計，該等地皮將於二零一九年透過招拍掛方式收購。
- (iii) 結餘指直接源自建築及預售物業項目之各項已付按金，可於物業項目完成時退還。

- (iv) 豐潤擔保透過中國多家銀行與若干第三方(「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6%至18%計息，並須於十二個月內償還。豐潤擔保於作出該等委託貸款前執行一切必要信貸評估及批准程序；並繼續及時監察借款人之信用狀況，以確保可收回該等貸款。

結餘由二零一八年三月三十一日之人民幣74,600,000元增至二零一九年三月三十一日之人民幣410,100,000元，乃由於在二零一八年五月理財產品到期時收到所得款項；然後將有關款項貸予借款人以盡量增加本集團之溢利。

持有至到期日投資

持有至到期日投資乃與中國一間信譽良好之銀行所發行預期年回報率為4%之理財產品有關。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團於到期日收訖本金及其利息。

應付貿易賬款及其他應付款項

		於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
	附註		
應付貿易賬款	(i)	79,700	230,342
預提建築成本	(i)	440,112	530,617
應付利息		29,534	27,481
收取政府按金	(ii)	19,978	18,059
擔保虧損撥備	(iii)	15,315	12,832
預收管理服務費用	(iv)	-	8,096
遞延收入	(iv)	-	14,085
其他應付款項及應計費用		58,197	62,697
已收其他按金		40,735	27,691
		683,571	931,900

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零一八年三月三十一日人民幣230,300,000元及人民幣530,600,000元減至二零一九年三月三十一日人民幣79,700,000元及人民幣440,100,000元，主要歸因於已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清。
- (ii) 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，未動用金額將於工程竣工後退還政府。
- (iii) 本集團透過澧潤擔保向若干銀行提供融資擔保，以便其客戶取得銀行融資。於二零一九年三月三十一日，已計提擔保虧損撥備人民幣15,315,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣12,832,000元)。其賬面值與其公允價值相若。
- (iv) 於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第15號時，遞延收入及預收管理服務費用重新分類至合約負債(見下文)。

合約負債

	附註	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日* 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	253,529	576,290
預收管理服務費用	(ii)	8,655	8,096
遞延收入	(iii)	11,706	14,085
		<u>273,890</u>	<u>598,471</u>

* 只用作比較用途之二零一八年三月三十一日相關比較結餘。

- (i) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。於二零一八年三月三十一日之銷售物業之訂金人民幣576,300,000元於綜合財務狀況表內分開確認。結餘減少，乃主要是由於年內轉撥若干確認為銷售額之訂金所致。

- (ii) 預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於本集團符合收益確認準則時轉撥至損益。於二零一八年三月三十一日之預收管理服務費用人民幣8,100,000元計入應付貿易賬款及其他應付款項。
- (iii) 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。於二零一八年三月三十一日之遞延收入人民幣14,100,000元計入應付貿易賬款及其他應付款項。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一九年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣30,100,000元(於二零一八年三月三十一日：約人民幣64,200,000元)，較二零一八年三月三十一日減少約53.1%。

債務及資本負債比率

於二零一九年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣63,100,000元至人民幣941,700,000元，應按以下情況支付：

	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
即期	464,081	586,772
非即期	477,586	418,034
	941,667	1,004,806

分析為：

須於下列期間支付之銀行貸款及委託貸款：

一年內或按要求	440,891	494,166
第二年	306,896	56,448
第三至第五年(包括首尾兩年)	170,690	361,586
	918,477	912,200

須於下列期間償還之其他借貸：

一年內	23,190	92,606
	941,667	1,004,806

銀行及其他借貸之即期部分由二零一八年三月三十一日之人民幣586,800,000元減至二零一九年三月三十一日之人民幣464,100,000元，而銀行及其他借貸之非即期部分由二零一八年三月三十一日之人民幣418,000,000元增至二零一九年三月三十一日之人民幣477,600,000元，原因是本集團以新長期及短期銀行貸款人民幣261,900,000元為短期銀行貸款再融資。

本集團於二零一九年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
一名控股股東貸款	149,065	111,160
銀行及其他借貸	941,667	1,004,806
應付貿易賬款及其他應付款項	683,571	931,900
減：現金及現金等價物	(30,064)	(64,220)
有抵押及受限制存款	(189,055)	(182,695)
債務淨額	1,555,184	1,800,951
可換股債券負債部分	62,962	54,218
權益	2,328,311	2,264,559
經調整資本	2,391,273	2,318,777
資本及債務淨額	3,946,457	4,119,728
資本負債比率	39%	44%

本集團於二零一九年三月三十一日之資本負債比率較二零一八年三月三十一日下跌，此乃由於銀行及其他借貸以及應付貿易賬款及其他應付款項減少所致。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一九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184,500,000元(二零一八年三月三十一日：流出人民幣82,100,000元)。有關流出主要由於截至二零一九年三月三十一日止年度結付本集團所持物業項目之應付貿易賬款。投資活動方面，本集團錄得現金流出人民幣11,400,000元(二零一八年三月三十一日：流出人民幣406,700,000元)。有關流出主要由於向獨立第三方墊付之委託貸款淨增加人民幣351,400,000元部分被贖回理財產品人民幣310,000,000元(於二零一八年三月三十一日：分類為持有至到期日投資)所抵銷。截至二零一八年三月三十一日止年度之流出人民幣406,700,000元主要由於購買理財產品人民幣334,000,000元及就收購豐潤擔保支付之代價，有關金額部分被所取得現金抵銷。

發展開支之承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團已訂約但未撥備之發展中物業承擔為人民幣23,600,000元(於二零一八年三月三十一日：人民幣530,600,000元)。發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

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二零一九年三月三十一日總資產之80.0%(於二零一八年三月三十一日：90.9%)。本集團承受與中國全國及地區物業市場相關之風險。本集團於中國之物業發展及管理業務亦可能因政策改變、利率改變、供求失衡及整體經濟狀況而承受風險，或對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。本集團正於中國其他地區及海外地區物色項目，旨在分散風險。

有關物業投資業務之風險

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

有關融資擔保業務之風險

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

財務風險

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

貨幣風險

於二零一九年三月三十一日，本集團面對以港元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零一九年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約3.4%以港元計值(於二零一八年三月三十一日：1.2%)，而本集團借貸總額中約26.4%以港元計值，另外73.6%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

於二零一九年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸總額之2.5%乃免息，71.1%乃按固定年利率5.39%至9.57%計息，而本集團借貸總額之26.4%乃按浮動利率香港銀行同業拆息另加2.4%至香港銀行同業拆息另加2.75%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

於二零一九年三月三十一日，本集團因對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25%(於二零一八年三月三十一日：38%)，當中應收貿易賬款總額6%(於二零一八年三月三十一日：24%)來自最大單一客戶，故本集團之信貸風險集中。

此外，本集團須承擔由豐潤擔保向銀行提供融資擔保所產生的信貸風險，以便其客戶獲得銀行融資。為降低有關(i)提供融資擔保服務；及(ii)應收貿易賬款及其他應收款項(包括應收委託貸款)之信貸風險，管理層已制定信貸批准及其他監察程序，確保已採取跟進行動以追討逾期債項／擔保損失。就此，管理層認為本集團之信貸風險已大大減少。

流動資金風險

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

所持重大投資

除本公告其他章節所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

除本公告其他章節所披露者外，本集團有以下或然負債：

- (i) 本集團為旗下附屬公司所開發物業單位之若干買家作出銀行融資安排，就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一九年三月三十一日，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905,100,000元(於二零一八年三月三十一日：人民幣1,035,300,000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。於二零一九年三月三十一日，就該等借款人向財務機構提供之融資擔保金額為人民幣1,111,500,000元(於二零一八年三月三十一日：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。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15,300,000元(於二零一八年三月三十一日：人民幣12,800,000元)，而遞延收入則確認為合約負債。因此，董事預計所發行擔保所產生之進一步虧損並不重大。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	997,531	296,000
發展中物業及持作出售已落成物業	1,668,625	1,490,712
可供出售投資	-	165,343
	<u> </u>	<u> </u>

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共有285名(於二零一八年三月三十一日：357名)全職僱員。截至二零一九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30,800,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣42,400,000元)。出現減少，乃由於物業項目完成後員工人數減少以及自身員工流動比率下降所致。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。

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二零一九年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。全體董事於本公司作出特定查詢後確認，於截至二零一九年三月三十一日止年度內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

遵守企業管治守則

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司致力遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。本公司認為其於年內已遵守企業管治守則，惟下文所述者除外：

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，直至二零一八年七月二十四日，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，本公司於該期間內並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。於二零一八年七月二十五日，王曉初先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。自王曉初先生獲委任當日起，本公司亦全面符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及全年業績。審核委員會認為該等財務報表乃根據適用會計準則編製及符合上市規則及相關法定條文的規定，並信納已作出充分披露。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司之核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意本公告所載本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此本公司核數師不對初步公告發出任何核證。

承董事會命

Ground International Development Limited

廣澤國際發展有限公司

主席

崔薪瞳

香港，二零一九年六月二十八日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士及劉洪劍女士；非執行董事為叢佩峰先生及獨立非執行董事為曾鴻基先生、朱作安先生及王曉初先生。