



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

2018/19

年報

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	5
董事及高級管理層履歷資料	28
董事會報告	32
企業管治報告	44
環境、社會及管治報告	56
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	185
五年財務概要	188

公司資料

董事會

執行董事

崔薪瞳(主席)

劉洪劍

非執行董事

叢佩峰

獨立非執行董事

曾鴻基(於二零一九年四月三十日獲委任)

朱作安

王曉初(於二零一八年七月二十五日獲委任)

董事委員會

審核委員會

曾鴻基(主席)(於二零一九年四月三十日獲委任)

朱作安

王曉初(於二零一八年七月二十五日獲委任)

薪酬委員會

崔薪瞳(主席)(於二零一九年四月三十日獲委任為主席)

朱作安

王曉初(於二零一八年七月二十五日獲委任)

曾鴻基(於二零一九年四月三十日獲委任)

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)

崔薪瞳

王曉初(於二零一八年七月二十五日獲委任)

曾鴻基(於二零一九年四月三十日獲委任)

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54樓

香港法律顧問

李智聰律師事務所

核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

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

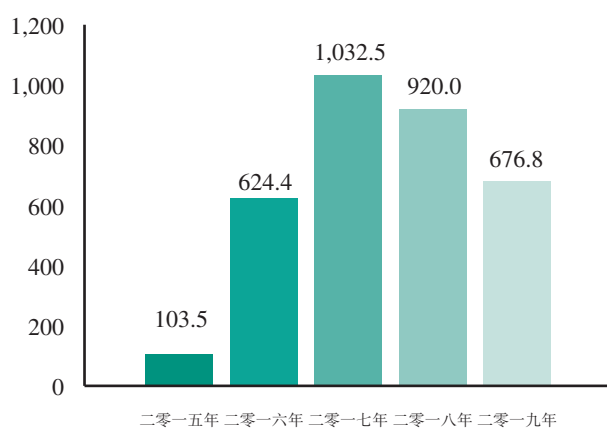
股份代號

989

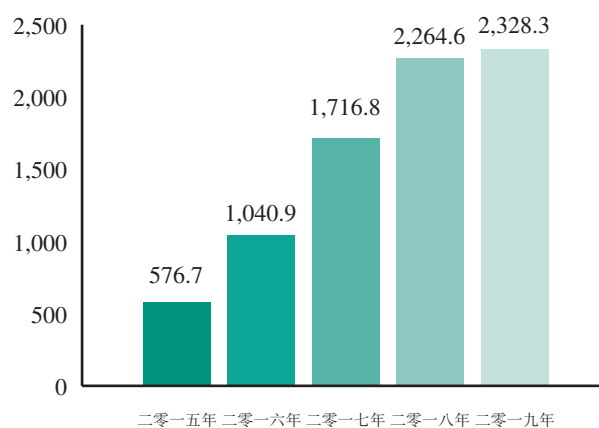
財務摘要

	二零一九年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元	變動 %
持續經營業務			
財務摘要			
收益	676.8	920.0	-26.4
毛利	196.8	164.8	19.4
年內溢利	23.0	59.2	-61.1
每股基本盈利(人民幣分)	0.44	1.3	-66.2
每股攤薄盈利(人民幣分)	0.33	0.9	-63.3
總資產	4,830.7	5,309.2	-9.0
權益總額	<u>2,328.3</u>	<u>2,264.6</u>	2.9
比率摘要			
毛利率	29.1	17.9	11.2點
純利率	3.4	6.4	-3.0點
營運資金比率(倍)	2.3	1.8	27.8
速動比率(倍)	0.6	0.3	100
資本負債比率(%)	39.4	44.0	-4.6點
利息覆蓋比率(倍)	<u>5.2</u>	<u>3.9</u>	33.3

收益(人民幣百萬元)



權益總額(人民幣百萬元)



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」)截至二零一九年三月三十一日止年度的全年業績報告。

從2016/2017年年度的主席報告開始提述，本集團將會以一主兩輔的戰略發展思路進行業務全面轉型升級和調整。溫故知新，「一主」是指養老產業和健康醫養及文化旅遊，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。

儘管中國政府於內地房地產所採取的各類型調控政策還未鬆懈，本集團對於國內房地產的發展前景仍然持審慎樂觀態度。於集團在轉型過程中，本集團業績一直是由地產物業開發板塊貢獻最大。集團亦按住房是用來住的而不是用來炒作的原則更審慎的選擇開發項目。同時亦會在健康、文旅領域選擇更明晰的方向，並加大該方向的拓展力度。而減少非選擇領域直至退出。

國家政府推動貫徹國家對民營經濟發展，輔助及舒緩小微企業。吉林省就對國務院下發的《融資擔保公司監督管理條例》開始全面施行。該《條例》在全國範圍內統一了對融資性擔保公司的管理監督標準，規定了對擔保公司及高級管理人員違規違法經營的懲戒措施。《條例》制定和施行的目的是進一步發展普惠金融，促進資金融通，解決小微企業和「三農」融資難融資貴等系列問題。因此，在眾多小微企業中審慎選擇，篩選出發展前景好、經營穩健、特別講信譽的實體經濟客戶，是擔保公司業務發展中的重中之重。選擇質量較好的小微企業開展業務，不但能夠獲得保費收入，還能在支持額度達到政府規定標準時獲得政策補貼，增加營業收入。

展望未來，本集團繼續以一主兩輔的發展方向，發展各業務板塊及細化業務領域，把集團帶來更穩定的業績及現金流。同時，本集團繼續尋找其他投資機會，為集團的投資者／股東帶來更大的利益。

主席
崔薪瞳

香港，二零一九年六月二十八日

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融資擔保有限公司（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。



管理層討論與分析

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。

業務回顧(續)

物業發展(續)

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(續)

截至二零一八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。



管理層討論與分析

業務回顧(續)

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。



截至三月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
出租率 出租率

物業名稱	物業地點	可出租總面積	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%	100%
廣澤國際購物中心	中國白山市	26,235 平方米	92.9%	84.2%



業務回顧(續)

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1,433,500,000元，其中物業發展業及農業分別佔本集團未償還擔保之25%及47%。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。

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>
	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
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	58.6
以反擔保作抵押	<u>594,100</u>	<u>41.4</u>
	<u>1,433,530</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	2.64
未償還擔保負債	1,433,530
擔保業務資產淨值	543,884
撥備率	1.07%
擔保虧損撥備	15,315
未償還擔保總額	1,433,530

業務回顧(續)

金融服務(續)

提供融資擔保服務(續)

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	682,050	47	541,200	49
物業發展	353,860	25	297,700	27
批發及零售	285,250	20	165,000	15
服務業	109,000	8	48,000	4
其他	3,370	–	56,600	5
已發行之擔保總額	1,433,530	100	1,108,500	100

除提供擔保服務外，濃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	–	–
	410,075	100	74,642	100

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。

管理層討論與分析

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
	676,759	100	920,048	100

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26.4%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。

截至二零一八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。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

損益之主要變動(續)

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。

財務回顧(續)

損益之主要變動(續)

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	—
	<u>81,850</u>	<u>74,643</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(57,264)</u>	<u>(45,679)</u>
	<u>24,586</u>	<u>28,964</u>

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期到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。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

損益之主要變動(續)

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)。

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

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)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

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		<u>87,185</u>	<u>116,853</u>
		<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。

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

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

	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) 本集團透過澗潤擔保向若干銀行提供融資擔保，以使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)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

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
		273,890	598,471

* 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。

財務回顧(續)

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
	23,190	92,606
	941,667	1,004,806

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)

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154,300,000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。

管理層討論與分析

主要風險及不明朗因素(續)

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。

主要風險及不明朗因素(續)

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%(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，本集團須承擔由濃潤擔保向銀行提供融資擔保所產生的信貸風險，以使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。

管理層討論與分析

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（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1,433,500,000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

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。

董事及高級管理層履歷資料

執行董事

崔薪瞳女士(「崔女士」)，29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。崔女士於二零一九年四月進一步獲委任為薪酬委員會主席。彼亦為本公司控股股東及本公司多家附屬公司之董事。

崔女士負責新商機探索、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理團隊提供專業服務並確保業務可持續發展。從二零一三年九月至二零一五年二月，崔女士曾擔任廣澤投資控股集團有限公司(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。

劉洪劍女士(「劉女士」)，45歲，於二零一七年十一月獲委任為執行董事，並為本公司多家附屬公司之董事。

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二十一年經驗。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。

項強先生(「項先生」)，55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調任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。於二零一八年十一月九日，項先生辭任執行董事兼行政總裁，以及本公司多家附屬公司之董事職務。

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。

王廣會先生(「王先生」)，50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具有豐富經驗。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。

非執行董事

叢佩峰先生(「叢先生」)，42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十八年經驗。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

朱作安先生(「朱先生」)，64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。朱先生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三十六年的經驗，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

王曉初先生(「王先生」)，55歲，於二零一八年七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。

王先生在律師業的商業投資、融資及併購方面擁有逾二十一年的經驗。彼自二零零七年起擔任多家大型公司的企業法律顧問，如吉林省投資集團、吉林省文化產業投資控股(集團)有限公司等。彼亦現任吉林省政府法律顧問、吉林省政府決策諮詢委員及長春市第十三屆政協委員等。王先生在一九八五年畢業於中國政法大學及在一九八八年於取得中國律師資格。彼亦曾發表許多關於民商法專業領域理論與實踐的學術論文。

曾鴻基先生(「曾先生」)，48歲，於二零一九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。

曾先生擁有逾20年財務管理、財務報告及企業管治經驗。他是英國特許公認會計師公會的資深會員、香港會計師公會的資深會員和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。曾先生有多年國際會計師事務所工作經驗，現為聯交所主板(「主板」)上市公司白花油國際有限公司(股份代號：239)的財務總監及其主要附屬公司的執行董事。曾先生現亦擔任聯交所主板上市公司中國金融發展(控股)有限公司(股份代號：3623)及中國華仁醫療有限公司(股份代號：648)的獨立非執行董事。曾先生於一九九四年取有英國曼徹斯特大學的電腦科學及會計學學士學位。

陳育棠先生(「陳先生」)，57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。於二零一九年四月，陳先生辭任獨立非執行董事、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。

高級管理層

伍文傑先生(「伍先生」)，43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」)，43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。計女士為崔薪瞳女士(控股股東及董事會主席)之嫡母。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之報告書連同經審核綜合財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股。年內，本集團主要從事物業發展及管理之業務(包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理)、物業投資以及提供金融服務。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5至第27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56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。

業績與分派

本集團截至二零一九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二零一九年三月三十一日止年度派發任何股息(二零一八年：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 38 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)計算於二零一九年三月三十一日之可供分派儲備為零(二零一八年：人民幣 138,264,000 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 188 頁。

借貸

本集團於二零一九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。

董事會報告

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

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)

劉洪劍女士

王廣會先生(於二零一八年五月四日辭任)

項強先生(於二零一八年五月四日由獨立非執行董事調任執行董事並獲委任為行政總裁，後於二零一八年十一月九日辭任)

非執行董事

叢佩峰先生

獨立非執行董事

陳育棠先生(於二零一九年四月三十日辭任)

朱作安先生

王曉初先生(於二零一八年七月二十五日獲委任)

曾鴻基先生(於二零一九年四月三十日獲委任)

根據公司細則第86(1)條細則，崔薪瞳女士及叢佩峰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28至第31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

於二零一九年三月三十一日，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	3,875,330,694 (附註 2)	73.49%
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%

(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)	36.09%

* 於二零一九年四月三十日辭任

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. 百分比按於二零一九年三月三十一日已發行投票權股份5,273,400,867股計算。
2. 該3,875,330,694股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之618,005,694股股份；及(ii)由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之3,257,325,000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18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，於二零一九年三月三十一日，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。

董事會報告

主要股東於證券之權益

於二零一九年三月三十一日，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	618,005,694 (附註 2)	11.72%
家譯	登記擁有人	好倉	3,257,325,000 (附註 2)	61.77%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	3,875,330,694 (附註 2)	73.49%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	3,875,330,694 (附註 2)	73.49%
本匯資產管理(亞洲)有限公司	於受控制法團之權益	好倉	383,099,000 (附註 4)	7.26%
任德章	實益擁有人	好倉	383,099,000 (附註 4)	7.26%
李強義	配偶權益	好倉	3,875,330,694 (附註 5)	73.49%

主要股東於證券之權益(續)

(b) 於本公司相關股份之權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行投票權 股份百分比 (附註1)
家譚	登記擁有人	好倉	1,903,418,367 (附註3)	36.09%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	1,903,418,367 (附註3)	36.09%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	1,903,418,367 (附註3)	36.09%
李強義	配偶權益	好倉	1,903,418,367 (附註5)	36.09%

附註：

- 百分比按於二零一九年三月三十一日已發行投票權股份5,273,400,867股計算。
- 該3,875,330,694股股份包括(i)由美成持有之618,005,694股股份；及(ii)由家譚持有之3,257,325,000股股份。美成及家譚均由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譚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、家譚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，家譚由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18個月)內擁有160,580,000股股份之潛在合約權利。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。
- 本滙資產管理(亞洲)有限公司由任德章先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，任先生藉其身為本滙資產管理(亞洲)有限公司控股股東而被視為於該等股份中擁有權益。該等權益互相重疊。
- 李強義先生為執行董事兼董事會主席崔女士之配偶。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，於二零一九年三月三十一日，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之任何權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

有關本公司購股權計劃及購股權變動之詳情載於綜合財務報表附註 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

- (1) 於二零一八年九月六日，本公司訂立一份以一家中國商業銀行為受益人的企業擔保，作為該銀行為廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」，由本公司控股股東控制近親家族成員之實體）及其附屬公司日常營運而提供的人民幣 110,000,000 元貸款的擔保。上述交易構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易，而由於一個或多個適用百分比率均超過 0.1% 但全部百分比率均低於 5%，須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年九月七日之公告。

- (2) 於二零一九年二月十五日，本公司之間接全資附屬公司與美成集團有限公司訂立買賣協議，以出售吉林九台農村商業銀行股份有限公司之 43,420,000 股股份，代價為 214,494,800 港元。根據上市規則，美成為本公司關連人士；因此上述交易構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易。由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但全部低於 25%，訂立該協議及其項下擬進行交易（包括出售事項）亦構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章之申報及公告規定。出售已於二零一九年三月完成。

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。

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。

持續關連交易

- (1) 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廣澤農牧在本金額為人民幣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。

廣澤農牧於貸款融資協議項下責任已於到期日全面履行。

- (2) 於二零一八年九月十四日，豐潤擔保與吉林乳業訂立另一份擔保合同，據此，豐潤擔保以一家中國銀行為受益人提供融資擔保，作為吉林乳業之貸款融資人民幣96,000,000元之抵押（「第二次延續吉林乳業擔保二」）。

根據第二次延續吉林乳業擔保二，豐潤擔保之擔保責任包括吉林乳業於借款合同（本金額為全數融資額人民幣96,000,000元當中的人民幣29,000,000元）內之責任，包括償還擔本金人民幣29,000,000元以及利息、罰款、損害賠償及費用等；涵蓋由貸款融資合同日期（即二零一八年九月十四日）起計24個月期間，另加如履行貸款融資合同項下責任之日起計兩年。

豐潤擔保已向吉林乳業收取兩年擔保手續費共人民幣1,160,000元，即實際貸款本金額人民幣29,000,000元之2%。

- (3) 於二零一八年十二月二十八日，豐潤擔保與吉林省乳業集團有限公司（「吉林乳業」）訂立擔保合同，據此，豐潤擔保以一家中國銀行為受益人提供融資擔保，作為吉林乳業之貸款融資人民幣60,000,000元之抵押（「第一次延續吉林乳業擔保一」）。

根據第一次延續吉林乳業擔保一，豐潤擔保之擔保責任包括吉林乳業於借款合同（本金額為全數融資額人民幣60,000,000元當中的人民幣19,000,000元）內之責任，包括償還本金人民幣19,000,000元以及利息、罰款、損害賠償及費用等；涵蓋由貸款融資合同日期（即二零一八年十二月二十八日）起計24個月期間，另加如履行貸款融資合同項下責任之日起計兩年。

豐潤擔保已向吉林乳業收取兩年擔保手續費共人民幣760,000元，即實際貸款本金額人民幣19,000,000元之2%。

該等擔保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十二月二十八日之公告。

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。

董事會報告

持續關連交易(續)

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33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

本公司於截至二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收益少於 30%。本集團五大供應商佔本集團總採購少於 30%。

足夠公眾持股量

根據可供本公司查閱之公開資料及就董事所知，本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度期間及截至本報告日期均符合上市規則之規定，維持不少於本公司全部已發行股份數目 25% 之公眾持股量。

核數師

於二零一九年三月三十一日後，本公司於二零一九年五月二十七日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上通過一項特別決議案罷免執業會計師安永會計師事務所後，於同日通過一項普通決議案，委任中審眾環（香港）會計師事務所有限公司（「中審眾環」）為本公司核數師。

除上文所披露者外，於過去兩年內本公司並無其他核數師變動。

截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由中審眾環審核，其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中審眾環為本公司核數師。

代表董事會

主席

崔薪瞳

香港，二零一九年六月二十八日

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：

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。

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，各董事確認彼等於截至二零一九年三月三十一日止整個年度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)

劉洪劍女士

項強先生(行政總裁)(於二零一八年五月四日由獨立非執行董事調任執行董事並獲委任為行政總裁，後於二零一八年十一月九日辭任)

王廣會先生(於二零一八年五月四日辭任)

非執行董事

叢佩峰先生

獨立非執行董事

陳育棠先生(於二零一九年四月三十日辭任)

朱作安先生

王曉初先生(於二零一八年七月二十五日獲委任)

曾鴻基先生(於二零一九年四月三十日獲委任)

董事會(續)

組成架構(續)

呈報年內，董事會維持均衡之執行董事及非執行董事組合，使董事會能夠保持穩健之獨立性。全體董事均須根據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28至第30頁。

董事會成員彼此之間並無任何財務、業務、家族或其他關係。

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。

企業管治報告

董事會(續)

持續專業發展

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

董事須根據守則條文第A.6.5條向本公司提供彼等各自之培訓記錄。呈報年內，部分董事參與持續專業發展，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		
崔新瞳女士	-	✓
劉洪劍女士	-	✓
項強先生 ¹	-	-
王廣會先生 ²	-	-
非執行董事		
叢佩峰先生		
獨立非執行董事		
陳育棠先生 ³	✓	✓
朱作安先生	-	✓
王曉初先生 ⁴	✓	✓

附註：

1. 於二零一八年五月四日調任執行董事，後於二零一八年十一月九日辭任
2. 於二零一八年五月四日辭任
3. 於二零一九年四月三十日辭任
4. 於二零一八年七月二十五日獲委任

董事會(續)

董事會會議、股東大會及董事出席情況

截至二零一九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)、兩次其他臨時董事會會議、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
崔薪瞳女士	6/6	1/1	1/1
劉洪劍女士	6/6	1/1	–
項強先生 ¹	2/2	1/1	–
王廣會先生 ²	1/1	–	–
叢佩峰先生	6/6	1/1	–
陳育棠先生 ³	6/6	1/1	1/1
朱作安先生	6/6	1/1	0/1
王曉初先生 ⁴	4/4	1/1	0/1

附註：

1. 於二零一八年五月四日調任執行董事，後於二零一八年十一月九日辭任
2. 於二零一八年五月四日辭任
3. 於二零一九年四月三十日辭任
4. 於二零一八年七月二十五日獲委任

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。

企業管治報告

主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務由不同人士擔任，以提高獨立性及在判斷上取得平衡。主席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。項強先生（「項先生」）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。項先生於二零一八年十一月九日辭任行政總裁職務。本公司現正物色合適人選擔任本公司行政總裁職務。自項先生於二零一八年十一月九日辭任以來及截至本報告日期，本公司執行董事劉洪劍女士及本集團高級管理層計平女士分別一直擔任擔保服務業務及物業業務的行政總裁。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條、第3.10(A)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，三名獨立非執行董事當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。發行人須委任獨立非執行董事，人數佔董事會成員人數至少三分之一，而審核委員會至少要有三名成員。

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團有四名獨立非執行董事，即陳育棠先生（於二零一九年四月三十日辭任）、項強先生（於二零一八年五月四日調任執行董事及獲委任為行政總裁，後於二零一八年十一月九日辭任）、朱作安先生及王曉初先生（於二零一八年七月二十五日獲委任）。年內本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條、第3.10(A)條及第3.21條之規定。

自二零一八年五月四日起至二零一八年七月二十五日，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，本公司並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。自王曉初先生於二零一八年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事以來，本公司於年內已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

陳育棠先生（「陳先生」）先生於二零一九年四月三十日，辭任獨立非執行董事之職務。陳先生亦辭任本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員之職務。曾鴻基先生（「曾先生」）於二零一九年四月三十日已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

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。

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

於二零一九年三月三十一日，薪酬委員會包括陳育棠先生(委員會主席)(於二零一九年四月三十日辭任獨立非執行董事，並不再擔任薪酬委員會主席及成員)、朱作安先生、崔薪瞳女士及王曉初先生(於二零一八年七月二十五日獲委任)。崔薪瞳女士於二零一九年四月三十日獲委任為委員會主席。項強先生於二零一八年五月四日不再擔任薪酬委員會成員，後於二零一八年十一月九日辭任執行董事。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。

截至二零一九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 ¹ (主席)	1/1
項強先生 ²	-
崔薪瞳女士 ³	1/1
朱作安先生	1/1
王曉初先生 ⁴	-

附註：

- 於二零一九年四月三十日辭任主席且不再擔任成員
- 於二零一八年五月四日不再擔任成員，後於二零一八年十一月九日辭任執行董事
- 於二零一九年四月三十日獲委任為主席
- 於二零一八年七月二十五日獲委任為成員

企業管治報告

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

於二零一九年三月三十一日，提名委員會包括三名獨立非執行董事，即朱作安先生(委員會主席)、陳育棠先生(於二零一九年四月三十日辭任獨立非執行董事，並不再擔任提名委員會成員)、崔薪瞳女士及王曉初先生(於二零一八年七月二十五日獲委任)。項強先生於二零一八年五月四日不再擔任提名委員會成員，後於二零一八年十一月九日辭任執行董事。於二零一九年四月三十日，曾鴻基先生獲委任以接替陳育棠先生。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。

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

截至二零一九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 ¹ (主席)	1/1
朱作安先生 ²	1/1
陳育棠先生 ³	1/1
崔薪瞳女士	1/1
王曉初先生 ⁴	-

附註：

1. 於二零一八年五月四日不再擔任主席及成員，後於二零一八年十一月九日辭任執行董事
2. 於二零一八年五月四日獲委任為主席
3. 於二零一九年四月三十日不再擔任成員
4. 於二零一八年七月二十五日獲委任為成員

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。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會

於二零一九年三月三十一日，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)、朱作安先生及王曉初先生(於二零一八年七月二十五日獲委任)。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。於二零一八年五月四日，項強先生不再擔任審核委員會成員，後於二零一八年十一月九日辭任執行董事。王曉初先生於二零一八年七月二十五日獲委任為成員。此外，陳育棠先生辭任審核委員會主席兼成員，而曾鴻基先生於二零一九年四月三十日獲委任為審核委員會主席兼成員。本公司已遵守上市規則第3.21條之規定。

委員會於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。

截至二零一九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 ¹ (主席)	2/2
朱作安先生	2/2
王曉初先生 ²	2/2
項強先生 ³	-

附註：

1. 於二零一九年四月三十日辭任主席及成員
2. 於二零一八年七月二十五日獲委任為成員
3. 於二零一八年五月四日不再擔任成員，後於二零一八年十一月九日辭任執行董事

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二零一九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；及
- (f) 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

截至二零一九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1,455,000元及人民幣750,000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。

企業管治報告

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。

於本年度，董事會透過審核委員會對本年度本集團風險管理及內部監控系統的設計及實施成效進行年度檢討，涵蓋財務、經營及合規監控等所有的重大監控，以確保本集團的會計、內部審核及財務報告職能擁有適當的資源、員工資質及經驗、培訓項目及預算。審核委員會將就此與董事會溝通任何重大事宜。

於本年度，本集團委任瀚信企業管理諮詢(上海)有限公司(「瀚信上海」)，以便獨立檢討內部監控，評估本集團風險管理及內部監控系統的成效。獨立檢討及評估的結果已向審核委員會及董事會匯報。此外，瀚信上海提出內部監控及風險管理措施改進建議，以提升本集團的風險管理及內部監控系統，降低本集團的風險，建議獲董事會採用。根據瀚信上海的調查結果及建議以及審核委員會的意見，董事會認為本集團的內部監控及風險管理系統屬有效及適當。

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。

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。

股東權利 (續)

(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。

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，以加強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，二零一九年六月二十八日

環境、社會及管治報告

1 公司簡介

廣澤國際發展有限公司(「廣澤」)及其附屬公司(連同公司統稱「本集團」)是一間以香港為本的物業發展公司並於一九九七年在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：989)。本集團在主要於從事物業發展、管理及業務投資的同時，亦發展購融資擔保業務。

2 關於本報告

2.1 報告期及報告範圍

這環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)涵蓋二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日(「報告期」)的財務報告期。本報告中介紹了報告年度內與ESG相關的所有活動。報告範圍涵蓋本集團於香港的辦公室、吉林融資擔保業務的辦公室及八個位於吉林的物業。

2.2 報告框架

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發表的附錄27的「環境、社會及管治報告指引」(ESG指引)所編制。本集團遵循重要性，量化，平衡和一致性的原則匯報報告期的措施和表現。報告的內容索引已附在本報告的頁尾，以作讀者翻查報告中於ESG指引相對應要章的工具。有關企業管治資料將根據主板上市規則附錄14於年報內單獨列出。

2 關於本報告(續)

2.3 持份者的參與和重要性評估

本集團重視持份者的意見，並認為與持份者的有效溝通對業務運營至關重要。本集團設立不同的溝通渠道，例如電子郵件，會議及問卷調查，以收集各持份者的意見。此外，於報告期間，本集團聘請第三方顧問公司以協助識別與環境、社會及管治相關的重要事項。在分析持份者的反饋及顧問意見後，本集團董事會確認了與集團業務營運相關的以下重要環境和社會議題：

環保層面	社會層面
<ul style="list-style-type: none"> • 節約能源 • 溫室氣體排放控制 • 節約用水 • 廢棄物管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 勞工準則 • 員工培訓 • 職業健康及安全 • 供應鏈管理 • 質量保證 • 反貪污 • 社區投資

3 環境保護

3.1 環保政策

本集團承諾將可持續發展概念納入其業務，並致力於保護環境，改善社會狀況，亦同時促進經濟增長。就此而言，本集團制定了一系列環保政策，以實現目標並滿足各持份者的期望。報告期內，本集團已遵守中華人民共和國環境保護法等所有與環境的法律和法規。

環境、社會及管治報告

3 環境保護(續)

3.2 節約能源和溫室氣體排放控制

本集團的主要溫室氣體排放來自物業管理業務的電力消耗。為了保持資源的有效利用，本集團致力提高能源效益，以減少電力消耗和溫室氣體排放。有鑑於此，本集團已製定並實施電力管理政策。本集團鼓勵物業租戶及員工應將不需使用的電子設備關上，包括照明系統、空調和電腦。室內空調溫度應保持在25°C或以上。行政部門會對設備進行定期檢查和維修，以確保設備的能源效率和安全。

能源消耗概覽^(註1)

	單位	二零一九年	二零一八年
電力消耗	'000 千瓦時	7,002 ^(註2)	2,031
能源消耗強度	('000 千瓦時) / 每百萬人民幣收入	10.346	2.21

溫室氣體(GHG)排放概覽^(註1)

	單位	二零一九年	二零一八年
總溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	5,476	1,583
溫室氣體排放強度	(噸二氧化碳當量) / 每百萬人民幣收入	8.09	1.72

註1：數據包括香港辦公室及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、廣澤國際購物中心及住宅、長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府(包括建築及住宅部分)。

註2：由於數據收集系統的更新，能源消耗比上一個報告年度高。

3 環境保護(續)

3.3 節約用水

在公營供水機構的供應下，本集團的用水主要來自基本清潔和員工日常使用。雖然水源和用水對本集團業務營運的影響並不重要，但本集團依然不斷提倡節約用水，並實施節水措施，以減少其整體環境足跡。大部分本集團旗下的物業已安裝節水裝置包括感應式水龍頭，節流水龍頭和雙掣式沖廁水箱，以最大程度地減少用水量。

用水量概覽^(註1)

	單位	二零一九年	二零一八年
總用水量	立方米	59,948	50,989
用水強度	立方米／每百萬港幣收入	88.58	54.99

註1：數據包括香港辦公室及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、廣澤國際購物中心及住宅、長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府(包括建築及住宅部分)。

3.4 廢棄物管理

廢棄物主要來自物業的建築工程，租戶，客戶和居民的日常使用。為了善用資源及避免浪費，本集團致力將減廢措施納入業務營運以最大程度地減少產生廢棄物。物業和辦公室均設有回收設施，以鼓勵從源頭分類廢棄物。就不可回收廢棄物而言，本集團委任合資格的廢棄物處理公司收集及處理廢棄物。此外，本集團推廣綠色辦公室概念，以提高員工的環保意識。

無害廢棄物數據概覽^(註1)

	單位	二零一九年	二零一八年
無害廢棄物	噸	60,764 ^(註2)	216
無害廢棄物強度	噸／每百萬人民幣收入	89.786	0.234

註1：數據包括香港辦公室及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、廣澤國際購物中心及住宅、長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府(包括建築及住宅部分)。

註2：由於數據收集系統的更新，無害廢棄物比上一個報告年度高。

環境、社會及管治報告

4 卓越團隊

4.1 招攬人才

本集團相信業務的成功是由勤奮的團隊所建立的。本集團視員工為業務的寶貴資產。因此，本集團致力於建立一個與其業務方向一致的團隊。本集團採取公平就業政策，禁止任何形式的歧視。在招聘過程中，每位申請人均有平等的機會。申請人根據其能力，經驗和潛力進行評估，而不考慮其性別、年齡、宗教、膚色和種族。為了培養穩定的團隊，本集團已製定政策調整員工的薪酬、晉升機會、工作時間及其他福利。本集團根據「績效考核管理辦法」，每年檢討員工薪酬及晉升機會。本集團亦提供社會保險、住房公積金、用餐津貼、節日禮品和醫療保險給予員工。此外，本集團於報告期內舉辦多項員工活動，例如聖誕晚宴，以加強員工之間的聯繫。

本集團嚴格禁止僱用童工和強制勞工。人力資源部門負責遴選申請人，並確保所有員工年滿18歲或以上並合資格獲得工作許可。本集團還鼓勵勞逸平衡，並禁止非自願加班工作。員工必須在自願的情況下進行加班工作，本集團並會給予員工合理補償。報告期內，本集團遵守「中華民國勞動法」及其他與勞工準則相關的法律及法規。

4.2 培養人才

除了人才招聘，員工的培訓和發展同樣重要。因此，本集團鼓勵員工持續進修及支持其發展以釋放其潛能。人力資源部負責員工的職業發展。根據業務需求和職位要求，人力資源部製定並實施培訓計劃。人力資源部定期檢視培訓效果，並對培訓計劃進行相應的調整和修改，為員工提供全面有效的培訓計劃。

廣澤為員工提供各種培訓。為新員工提供入職培訓，向他們介紹公司的政策，文化，組織和操作程序。物業管理團隊接受客戶服務，安全等方面的專業培訓。本集團還向財務擔保服務團隊提供有關法律，貸款程序和相關財務主題的專業培訓。

4.3 保護人才

職業健康和 safety 是房地產開發業務中最重要關注之一。作為一家負責任的企業，本集團致力保護其員工並創造安全的工作場所。就此而言，本集團已實施全面的安全管理政策，以營造安全的工作環境及最大程度地減少事故發生的可能性。在招標過程中，採購部和項目管理部負責評估承包商的安全措施，如安全主任分配和職業危害保險。項目管理部每天進行現場檢查和定期召開安全管理會議，確保工作符合相關標準。報告期內，本集團遵守與健康和 safety 相關的所有相關法律和法規，並沒有與工作有關的致命事故。

5 為客戶提供優質生活

5.1 供應鏈管理

為了提供卓越的產品和服務，本集團謹慎及負責地管理其供應商和承包商，以便從源頭控制質量。為選擇優質供應商和承包商，本集團制定了全面的招標和採購程序。對投標承包商的安全資格進行評估，如包括安全證書、意外傷亡保險及地盤的機器等。本集團根據評估結果選擇承包商。此外，本集團已實施監控機制，以確保承包商遵守相關法律和法規並符合本集團的標準。本集團亦會定期檢討及評估承建商的表現，以盡量減低本集團的營運風險。

5.2 質量保證

本集團視「以客為本」視為其核心價值之一。本集團致力為客戶提供優質服務。除了尋找合適的承包商和供應商外，本集團還實施質量保證機制，以確保服務質量滿足客戶的期望。本集團已成立專業團隊，以管理客戶的健康及安全問題。該團隊評估建築物的設計，以確保從技術角度達到健康和安全的標準。在服務質素方面，本集團邀請客戶反饋，以檢討及改善表現。

本集團以優越的服務和誠信取得客戶的信任。本集團將保護客戶私隱視為重要責任。員工行為準則已列明個人資料收集指引。在收集客戶的個人資料之前，員工必須徵得客戶的同意，並禁止向第三方透露未經授權的信息。此外，本集團對資料保密，並定期審查系統安全性以防止洩露資料。

5.3 確保誠信

本集團秉承誠信原則，注重商業道德規範，實施全面反腐政策。本集團絕不容忍任何與賄賂和腐敗有關的不當行為。如沒有管理層許可，員工不得向第三方索取或提供任何利益。為了打擊貪腐行為，本集團還設立了舉報渠道，鼓勵員工匿名舉報可疑個案，並由合規部負責調查案件。如有確認腐敗案件，本集團將立即採取紀律處分和法律行動。報告期內，本集團遵守與賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗黑錢有關的所有法律及法規，並沒有相關訴訟。

6 社區貢獻

本集團意識到物業發展與社區之間的密切關係。本集團視社會責任為業務發展的基本元素之一。本集團工會會組織義工服務及社區活動，鼓勵員工為社會作出貢獻。

環境、社會及管治報告

7 展望未來

展望未來，本集團將遵循「讓生活美好，讓夢想綻放」的願景，繼續為客戶提供優質服務。憑藉對可持續發展的承諾，本集團將繼續將可持續發展的要素納入決策和資源分配，改善其環境和社會績效，並尋求可持續發展的發展機會，為多元化的經濟環境作好準備。

8 社會責任指標

社會數據於二零一九年三月三十一日

總僱員		285
按地區類型劃分	香港	11
	中國	274
按業務性質	物業管理業務	265
	融資擔保業務	20
僱員流失		
按地區類型劃分	香港	2
	中國	72
按業務性質	物業管理業務	74
	融資擔保業務	0
僱員流失比率 ^(註1)		23%

註1：流失率定義為自願離職或因退休、解僱或其他原因離職的員工。流失率根據以下公式計算

$$\text{流失率 \%} = \frac{NELDY}{(NEBY + NEEY)/2}$$

NELDY = 年度離職人數
 NEBY = 年初的員工人數
 NEEY = 年終員工人數

9 ESG 內容索引

層面	關鍵績效指標	描述	聲明／章節	頁數
A. 環境				
層面 A1：排放物				
A1	一般披露	(a) 政策；及 (b) 相關法律的資料。	3. 環境保護	第 57 至 59 頁
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	3.2 節約能源和溫室氣體排放控制	第 58 頁
	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.2 節約能源和溫室氣體排放控制	第 58 頁
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	集團沒有產生有害廢棄物。	不適用
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.4 廢棄物管理	第 59 頁
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	3.2 節約能源和溫室氣體排放控制	第 58 頁
	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。	3.4 廢棄物管理	第 59 頁

環境、社會及管治報告

9 ESG 內容索引(續)

層面	關鍵績效指標	描述	聲明／章節	頁數
層面 A2：資源使用				
A2	一般披露	政策	3. 環境保護	第 57 至 59 頁
	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(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.2 節約能源和溫室氣體排放控制	第 58 頁
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	3.3 節約用水	第 59 頁
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	3.2 節約能源和溫室氣體排放控制	第 58 頁
	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劃及所得成果。	3.3 節約用水	第 59 頁
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	集團沒有使用包裝材料	不適用
層面 A3：環境及天然資源				
A3	一般披露	政策	3. 環境保護	第 57 至 59 頁
	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。	3. 環境保護	第 57 至 59 頁

9 ESG 內容索引(續)

層面	關鍵績效指標	描述	聲明／章節	頁數
B. 社會				
層面 B1：僱傭				
B1	一般披露	(a) 政策；及 (b) 相關法律的資料。	4. 卓越團隊	第 60 頁
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	8. 社會責任指標	第 62 頁
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。		
層面 B2：健康與安全				
B2	一般披露	(a) 政策；及 (b) 相關法律的資料。	4.3 保護人才	第 60 頁
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。		
	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。		
層面 B3：發展及培訓				
B3	一般披露	政策	4.2 培養人才	第 60 頁
	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培訓數據，但本集團計劃於未來披露有關資料。	不適用
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。		

環境、社會及管治報告

9 ESG 內容索引(續)

層面	關鍵績效指標	描述	聲明／章節	頁數
層面 B4：勞工準則				
B4	一般披露	(a) 政策；及 (b) 相關法律的資料。	4. 卓越團隊	第 60 頁
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1 招攬人才	第 60 頁
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1 招攬人才	第 60 頁
層面 B5：供應鏈管理				
B5	一般披露	政策	5.1 供應鏈管理	第 61 頁
	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。	不適用
	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、以及有關慣例的執行及監察方法。	5.1 供應鏈管理	第 61 頁

9 ESG 內容索引(續)

層面	關鍵績效指標	描述	聲明／章節	頁數
層面 B6：產品責任				
B6	一般披露	(a) 政策；及 (b) 相關法律的資料。	5.2 質量保證	第 61 頁
	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。	不適用
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。		
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。		
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	5.2 質量保證	第 61 頁
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	5.2 質量保證	第 61 頁
層面 B7：反貪污				
B7	一般披露	(a) 政策；及 (b) 相關法律的資料。	5.3 確保誠信	第 61 頁
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。		
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。		

環境、社會及管治報告

9 ESG 內容索引(續)

層面	關鍵績效指標	描述	聲明／章節	頁數
層面 B8：社區投資				
B8	一般披露	政策	6. 社區貢獻	第 61 頁
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6. 社區貢獻	第 61 頁
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	本集團目前並未報告社區投資所動用資源，但本集團計劃於未來披露有關資料。	不適用

獨立核數師報告



MAZARS CPA LIMITED
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wan Chai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel電話：(852) 2909 5555
Fax傳真：(852) 2810 0032
Email電郵：info@mazars.hk
Website網址：www.mazars.hk

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184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二零一九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(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映了貴集團於二零一九年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，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》(「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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項	關鍵審核事項在審核中是如何應對的
<p>發展中物業及持作出售已落成物業的可變現淨值</p>	
<p>於二零一九年三月三十一日，貴集團的發展中物業及持作出售已落成物業分別人民幣1,943,000,000元及人民幣634,000,000元，按成本值與可變現淨值之較低者列賬。釐定可變現淨值基於管理層的判斷及估計或外聘獨立估值師（「估值師」）所進行估值，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；或估值師所用估值基準及方法以及所應用假設。估計及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>我們就管理層對發展中物業及持作出售已落成物業的可變現淨值的評估的主要程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 抽樣比較預期售價與近期預售或鄰近所售或其後已售與貴集團物業相若的物業價格； • 了解、評估及核實估計直至竣工及銷售前所產生成本的假設；
<p>我們認為發展中物業及持作出售已落成物業的可變現淨值為關鍵審核事項，乃由於其對綜合財務報表而言屬重大，而釐定可變現淨值涉及判斷及估計。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 倘可變現淨值乃基於估值師進行的估值， <ul style="list-style-type: none"> (i) 審閱估值師的估值報告，並與管理層及估值師討論以了解所用估值基準及方法以及所應用的相關假設；
<p>相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及18。</p>	<ul style="list-style-type: none"> (ii) 評估估值師的客觀性、獨立性及能力；及 (iii) 抽樣獲取所用市場交易的相關數據（包括可比較個案），並評估適合性。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

關鍵審核事項在審核中是如何應對的

應收委託貸款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)

於二零一九年三月三十一日，貴集團應收委託貸款的賬面值為人民幣410,000,000元。於二零一九年三月三十一日，已就若干委託貸款確認虧損撥備人民幣16,000,000元。

我們認為應收委託貸款的預期信貸虧損為關鍵審核事項，乃由於其對綜合財務報表而言屬重大並涉及判斷及估計。

於呈報期末，貴集團藉由比較於呈報期末及初步確認日期的違約風險，評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加。貴集團於估計違約概率及各情況下的違約虧損時，會考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的定量及定性資料(例如實際過往信貸虧損經驗、當前信譽及前瞻性資料)。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、19(d)及37。

我們就應收委託貸款的預期信貸虧損的主要程序包括：

- 了解貴集團的信貸風險管理及慣例，並評估貴集團的預期信貸虧損政策；
- 評估管理層對信貸風險顯著增加的決定以及將風險分類為不同組別的基準；及
- 評估預期信貸虧損估計所用估計方法及輸入數據。

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。

獨立核數師報告

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，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。

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。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。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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。
- 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。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年六月二十八日

本獨立核數師報告之審核項目董事為：

陳偉文

執業證書編號：P02487

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	5	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	5	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	7	(24,586)	(28,964)
其他開支		(29,257)	(30,652)
投資物業的公允價值之變動	15	20,538	25,461
衍生金融工具的公允價值之變動	26	<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	10	<u>(80,244)</u>	<u>(24,451)</u>
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	13	<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			
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	-	(18,648)
換算海外業務產生之匯兌差額	31,347	17,978
	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(附註16)	<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	14	8,597	8,086
投資物業	15	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	16	–	165,343
遞延稅項資產	17	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	18	2,576,578	2,871,520
應收貿易賬款及其他應收款項	19	944,272	630,044
預付所得稅		12,088	20,088
衍生金融工具	26	4,837	14,843
持有至到期日投資	20	–	310,000
已抵押及受限制存款	21	189,055	182,695
現金及現金等價物	21	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	22	683,571	931,900
銷售物業之按金	23(a)	–	576,290
合約負債	23	273,890	–
控股股東貸款	24	149,065	111,160
銀行及其他借貸	25	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	26	62,962	54,218
銀行及其他借貸	25	477,586	418,034
遞延稅項負債	17	315,339	311,462
非流動負債總額		855,887	783,714
資產淨值		2,328,311	2,264,559
權益			
股本	27	228,370	228,335
可換股優先股	28	1,181,940	1,181,940
可換股債券權益部分	26	40,368	40,368
儲備	30	877,633	813,916
權益總額		2,328,311	2,264,559

第 74 至 184 頁之該等綜合財務報表於二零一九年六月二十八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

劉洪劍
董事

綜合權益變動表

截至二零一九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	循環公允 價值儲備	非循環公允 價值儲備	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 (附註30(v))	人民幣千元 (附註30(v))	人民幣千元 (附註30(v))	人民幣千元 (附註30(vi))	人民幣千元 (附註30(vii))	人民幣千元	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	-	-
	87,288	(1,025,014)	(111,177)	1,547,624	-	-	(958)	-	-	-	10,645	(10,490)	1,547,001	498,098
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

	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 之權益部分 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))	撥入盈餘 人民幣千元 (附註30(iii))	購股權儲備 人民幣千元 (附註30(iv))	循環公允 價值儲備 人民幣千元 (附註30(v))	非循環公允 價值儲備 人民幣千元 (附註30(v))	其他儲備 人民幣千元 (附註30(vi))	法定儲備 人民幣千元 (附註30(vii))	保留盈利 人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年四月一日	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	
首次應用香港財務報告 準則第9號之影響	-	-	-	-	-	-	-	(5,351)	5,351	-	-	-	-	-	
於二零一八年四月一日 (經調整)	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	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,046	23,046	23,046	
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,533)	-	-	-	(50,533)	(50,533)	
有關年內所出售按 公允價值計入其他 全面收入之金融資產 之轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	45,182	-	-	(45,182)	-	-	
海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	31,347	-	-	-	-	-	-	-	31,347	31,347	
年內全面收入總額	-	-	-	-	31,347	-	-	-	(5,351)	-	-	(22,136)	3,860	3,860	
於購股權行使時															
發行股份	35	-	-	1,002	-	-	(351)	-	-	-	-	-	651	686	
以權益結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	824	-	-	-	-	-	824	824	
購股權沒收/失效	-	-	-	-	-	-	(226)	-	-	-	-	226	-	-	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,069	(30,069)	-	-	-	
出售按公允價值計入 其他全面收入之 金融資產所得收益 產生之視作出資 (附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,382	-	-	58,382	58,382	
	35	-	-	1,002	-	-	247	-	-	58,382	30,069	(29,843)	59,857	59,892	
於二零一九年 三月三十一日	228,370	1,181,940	40,368	3,535,139	33,400	184,684	24,558	-	-	(3,245,631)	65,871	279,612	877,633	2,328,311	

綜合現金流量表

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
經營業務			
除稅前溢利			
— 持續經營業務		103,290	83,621
— 已終止經營業務(附註13)		—	(2,960)
就下列各項作出調整：			
融資成本	7	24,586	29,065
應佔一間合營企業業績		—	(20)
銀行及其他利息收入	5	(24,765)	(19,530)
出售物業、機器及設備項目之收益	5	(880)	(1,048)
撇減持作出售物業	6	28,451	22,609
應收貿易賬款及其他應收款項減值	6	23,608	4,659
來自按公允價值計入其他全面收入之金融資產／可供出售投資 之股息收入	5	(7,816)	(13,026)
收購附屬公司之議價收購收益		—	(19,078)
出售附屬公司所得收益		—	(135)
投資物業公允價值變動	15	(20,538)	(25,461)
衍生金融工具公允價值變動	26	11,045	8,033
折舊	14	2,376	2,455
以權益結算購股權開支	6	824	1,413
		140,181	70,597
發展中物業及持作出售已落成物業減少		294,642	224,356
應收貿易賬款及其他應收款項減少		13,597	58,479
應付貿易賬款及其他應付款項減少		(220,195)	(27,134)
已抵押及受限制存款增加		(6,360)	(23,651)
銷售物業之訂金減少		(576,290)	(308,057)
合約負債增加		273,890	—
營運所用之現金		(80,535)	(5,410)
已收利息		696	7,609
已付利息		(45,789)	(69,461)
已付稅項：			
— 已付中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		(23,954)	(6,774)
— 已付中國土地增值稅		(3,910)	(6,769)
— 就已收股息收入所支付之中國預扣稅		(782)	(1,303)
經營活動所用之現金流量淨額		(154,274)	(82,108)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動			
購買物業、機器及設備項目		(2,863)	(3,005)
出售物業、機器及設備項目之所得款項		966	5,898
應收委託貸款增加		(351,433)	-
已收股息收入		7,816	13,026
持有至到期日投資及委託貸款之利息收入		24,069	6,086
來自收購附屬公司之現金流入淨額		-	(152,457)
出售附屬公司所得款項淨額		-	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		310,000	24,000
投資活動所動用之現金流量淨額		<u>(11,445)</u>	<u>(406,685)</u>
融資活動			
根據股份認購發行股份之所得款項		-	359,816
根據購股權計劃發行股份之所得款項		686	5,609
新增銀行貸款之所得款項		385,356	440,967
償還銀行貸款		(390,134)	(355,696)
償還其他貸款		(14,391)	(17,862)
控股股東新增貸款		185,957	185,300
償還控股股東貸款		(36,037)	(338,964)
應付關聯公司款項減少		-	(134,580)
融資活動所得之現金流量淨額		<u>131,437</u>	<u>144,590</u>
現金及現金等價物之減少淨額		(34,282)	(344,203)
年初現金及現金等價物		64,220	417,766
匯率變動影響淨額		126	(9,343)
年末之現金及現金等價物		<u>30,064</u>	<u>64,220</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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公司。本公司之註冊辦事處位於 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。

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 美元	-	100%	投資控股
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
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

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	註冊成立/登記及 營業地點； 及(如於中國 成立)法定形式	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
白山市廣澤房地產開發 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
吉林省濃潤融資擔保有限公司	中國，純內資企業	人民幣500,000,000元	-	100%	提供融資擔保服務

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總資產重要部分。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

截至二零一九年三月三十一日止年度

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、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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。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(即賦予本集團現有有能力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年度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；及(ii)任何非控股權益之賬面值；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。自控制權失去當日起，於前附屬公司保留的任何投資及欠收或欠付前附屬公司的任何金額入賬為金融資產、聯營公司、合營公司或其他公司(如適用)。

2.2 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(i)物業是否符合或不再符合投資物業定義的評估；及(ii)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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.2 會計政策變動及披露(續)

香港財務報告準則第9號：金融工具(續)

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(即初始應用日期)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期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) 倘於初始應用日期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期直至終止確認金融工具之期限內全期預期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	(5,351)	5,351

(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。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

香港財務報告準則第9號：金融工具 (續)

(i) 金融資產及金融負債之分類及計量 (續)

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	香港財務報告準則第9號下的計量類別及賬面值				
	香港會計準則第39號下的賬面值	攤銷成本	按公允價值計入其他全面收入之債務工具	按公允價值計入其他全面收入之股權工具	按公允價值計入損益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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有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) 衍生金融工具為人民幣14,843,000元（相當於綜合財務報表附註26所載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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.2 會計政策變動及披露(續)

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
銷售物業之按金	576,290	(576,290)	-	-
合約負債	-	598,471	57,966	656,437

2.2 會計政策變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號：客戶合約收益(續)

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號未獲採納而受到的影響：

	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。向物業銷售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按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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.2 會計政策變動及披露(續)

香港財務報告準則第15號：客戶合約收益(續)

(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

本集團將已確認客戶合約收益分拆至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。進一步詳情乃於綜合財務報表附註5中披露。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於授權刊發此等綜合財務報表日期，本集團並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於本年度尚未生效之下列新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 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因素 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	僱員福利 ¹
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	具負補償之預付款項特點 ¹
香港會計準則第1號及第8號之修訂本	重大之定義 ²
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資 ⁵

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後收購生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 生效日期有待確定

除下文香港財務報告準則第16號外，本公司董事並不預期，採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則日後將對本集團之財務資料造成任何重大影響。

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號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「評估法律形式屬租賃的交易內容」。該準則載列有關確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人須就大部分租賃確認資產及負債。該準則包括兩項可供承租人選擇之確認豁免項目：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認作出租賃付款的負債(即租賃負債)及代表於租期內使用相關資產權利之資產(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號投資物業之定義，或涉及應用重估模型的一類物業、機器及設備。租賃負債其後就反映有關租賃負債的利息而增加及就支付租賃付款而減少。承租人須分開確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。承租人亦須於發生若干事件(例如租期變動及因用於釐定有關租賃付款的指數或利率變動導致的日後租賃付款變動)時重新計量租賃負債。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號的出租人會計處理方法與香港會計準則第17號的會計處理方法大致上維持不變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號的相同分類原則劃分所有租賃及區別經營租賃與融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號所規定更廣泛之披露。承租人可選擇以全面追溯或經修改追溯方法應用該準則。本集團將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。誠如財務報表附註32(a)所披露，於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於日後之最低租賃付款合約約人民幣52,813,000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使用權資產及租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

然而，仍需作出進一步分析，以釐定須就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。

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或其他全面收入(倘適用)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。分類為權益之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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

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、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。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

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

第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

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

非金融資產(商譽除外)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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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；
- (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。

某一人士之近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家屬成員，並包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (b) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

界定關連人士時，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，而合營公司包括該合營公司之附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、機器及設備及折舊

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。

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估計售價釐定，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估計銷售開支。

發展中物業被劃分為流動資產，除非預計完成相關物業開發項目之建築期超過正常營運週期。竣工後，物業轉撥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撥為發展中物業。

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額之分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於一般業務過程中已售物業之售價減銷售開支並按個別物業基準根據當前市況釐定。

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，持作出售已落成物業及發展中物業將轉撥為投資物業，會以下列標準為依據：(a)物業符合投資物業之定義；(b)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；(c)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)；(d)法律允許用途改變；(e)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(f)董事會批准改變用途。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

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。

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團對該項金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該項金融資產及(a)本集團已轉移該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時終止確認。

倘本集團保留所轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險和回報，則本集團繼續確認該金融資產。

倘本集團既不轉讓亦不保留擁有權的絕大部分風險和回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團在其持續參與的範圍內確認該金融資產，並就其可能需要支付的金額確認相關負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及計量 — 自二零一八年一月一日起適用

金融資產(除並無重大融資部分的應收貿易賬款外)初步按公允價值確認,而倘金融資產並非按公允價值計入損益,則另加收購金融資產直接應佔之交易成本。有關應收貿易賬款初步按彼等的交易價計量。

初步確認時,金融資產分類為(i)按攤銷成本計量;(ii)按公允價值計入其他全面收益的債務工具;(iii)按公允價值計入其他全面收益的股本投資;或(iv)按公允價值計入損益計量。

初步確認時的金融資產分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。金融資產在初始確認後不會重新分類,除非本集團改變管理金融資產的業務模式,在此情形下,所有受影響的相關金融資產在業務模式發生變更後的首個年報期間的第一日(「重新分類日期」)進行重新分類。

嵌入混合合約(其主要資產為香港財務報告準則第9號範圍內的資產)中的衍生工具不得與主要資產分別計量。相反,混合合約整項作分類評估。

(1) 按攤銷成本計量的金融資產

於金融資產同時符合以下條件,且並無指定按公允價值計入損益,則該金融資產按攤銷成本計量:

- (i) 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有;及
- (ii) 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本列賬的金融資產隨後使用實際利率法計量並可能會出現減值。減值、終止確認或攤銷過程中產生的收益及虧損於損益中確認。

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括應收貿易賬項及其他應收款項、已抵押及受限制存款以及現金及現金等價物。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

(2) 按公允價值計入其他全面收入的債務工具

於債務工具同時符合以下條件，且並無指定按公允價值計入損益，則該債務工具按公允價值計入其他全面收入計量：

- (i) 該債務工具由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量及用作出售之業務模式所持有；及
- (ii) 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

金融資產其後按公允價值計量。使用實際利率法計算的利息，減值盈虧及匯兌盈虧在損益中確認。其他收益或虧損於其他全面收益確認，直至終止確認該金融資產。當金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損會重新分類至損益作為重分類調整。

於呈報期末，本集團並無按公允價值計入其他全面收入計量之債務工具。

(3) 按公允價值計入其他全面收入之股權工具

於初步確認時，本集團可不可撤回選擇將並非持作買賣的股權工具投資的公允價值的其後變動，或有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，於其他全面收入呈列。分類按個別工具釐定。

該股權投資其後按公允價值計量且不會減值。除非股息明確表示為收回部分投資成本，否則股息在損益中確認。其他收益或虧損於其他全面收入確認，故其後不會重新分類至損益。終止確認後，累計收益或虧損直接轉撥至保留盈利。

於呈報期末，本集團並無按公允價值計入其他全面收入計量之股權工具。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

(4) 按公允價值計入損益的金融資產

該等投資包括並非按攤銷成本或公允價值計入其他全面收入的金融資產，包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產及因香港財務報告準則第3號適用的業務合併中的或然代價安排而產生的金融資產以及另外須按公允價值計入損益的金融資產。該等投資按公允價值列賬，而任何因此產生的收益或虧損於損益確認，惟並不包括就金融資產賺取的任何股息或利息。股息或利息收入與公允價值收益或虧損分開呈列。

金融資產如屬以下各項，則分類為持作買賣：

- (i) 收購目的主要為於短期內出售；
- (ii) 屬於受集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且有跡象顯示其於初始確認時近期確實出現短期獲利模式；或
- (iii) 並非財務擔保合同或並非指定有效對沖工具的衍生工具。

金融資產僅在於初始確認時指定按公允價值計入損益可消除或大大減少按不同基準計量資產或負債或確認其收益或虧損所產生的計量或確認不一致情況時，方可如此指定。

本集團強制按公允價值計入損益計量的金融資產包括衍生金融工具。

分類及計量 — 於二零一八年四月一日前適用

金融資產初步按公允價值確認，而倘金融資產並非按公允價值計入損益，則另加收購金融資產直接應佔之交易成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

按公允價值計入損益之金融資產

本集團於二零一八年四月一日前將其金融資產分類至下列類別之一：

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以及於首次入賬時指定為按公允價值計入損益之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣之金融資產。衍生工具(包括個別嵌入衍生工具)亦分類為持作買賣，惟指定作為有效對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公允價值計入損益之金融資產於綜合財務狀況表以公允價值列示，公允價值之有利淨變動於損益表呈列為其他收入及收益，而公允價值之不利淨變動呈列為融資成本。此等公允價值變動淨額並不包括有關金融資產所賺取之任何股息或利息。

初始確認時指定為按公允價值計入損益之金融資產於初始確認日期且僅當符合香港會計準則第39號之標準時指定。

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。

倘當前財政年度或前兩個財政年度內，在投資到期之前，實體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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具(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。減值虧損分別於損益表之融資成本(就貸款而言)及其他開支(就應收款項而言)確認。

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，於重新分類日期之公允價值賬面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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債

確認及終止確認

金融負債乃當且僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。

當且僅當負債獲解除(即相關合約指明責任獲履行或註銷或屆滿)，金融負債終止確認。

分類及計量

金融負債初步按公允價值確認，而倘金融負債並非按公允價值計入損益，則另加發行金融負債直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、控股股東貸款、銀行及其他借貸以及可換股債券。除按公允價值計入損益之金融負債外，所有金融負債初步按其公允價值確認，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

嵌入混合合約(其主要資產並非為香港財務報告準則第9號範圍內的資產)中的衍生工具在符合衍生工具的定義時會被視為獨立衍生工具，其經濟特徵及風險與主要資產並無密切關係，而混合合約不按公允價值計入損益計量。

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，並於綜合財務狀況表內呈報淨額。

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)

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。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。

自二零一八年四月一日起適用

其後,財務擔保按(i)初始確認的金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號確認的累計收入金額及(ii)根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)釐定的虧損撥備金額中的較高者計量,惟財務擔保按公允價值計入損益計量或自金融資產轉移中產生則作別論。

於二零一八年四月一日前適用

於採納香港財務報告準則第9號前,財務擔保隨後按(i)初始確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號確認的累計攤銷及(ii)根據香港會計準則第37號釐定的撥備金額中的較高者計量,惟財務擔保按公允價值計入損益計量或自金融資產轉移中產生則作別論。

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值

自二零一八年四月一日起適用

本集團根據香港財務報告準則第9號確認按攤銷成本計量的金融資產、按公允價值計入其他全面收入之債務工具的預期信貸虧損的虧損撥備以及減值規定所適用的已發行財務擔保合同。除下文詳述特定處理方法外,於各報告日期,倘自初始確認以來金融資產的信貸風險顯著上升,則本集團計量金融資產虧損撥備,金額相等於全期預期信貸虧損。倘自初始確認以來金融資產的信貸風險未顯著上升,則本集團計量金融資產虧損撥備,金額相等於12個月預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為於金融工具的預期年內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金差額的現值)。

就金融資產而言，信貸風險為實體根據合約應收的合約現金流量與實體預計收取的現金流量之間的差異的現值。

就財務擔保合同而言，實體僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，現金差額乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項，減任何實體預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。倘資產獲悉數擔保，財務擔保合同現金差額之估計將與可擔保資產現金差額之估計一致。

全期預期信貸虧損指於金融工具之預計年內所有可能之違約事件而產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內因可能發生的金融工具違約事件而預期產生的部分全期預期信貸虧損。

倘預期信貸虧損按集體基準計量，金融工具基於以下一項或多項共同信貸風險特徵分類：

- (i) 過往逾期資料
- (ii) 工具性質
- (iii) 抵押品性質
- (iv) 債務人所處行業
- (v) 債務人所處地理位置
- (vi) 外部信貸風險評級

虧損撥備於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險及虧損變動。虧損撥備產生的變動於損益中確認為減值收益或虧損，並相應調整金融工具的眼面值，惟按公允價值計入其他全面收益的債務工具除外，其中虧損撥備乃於其他全面收益中確認及於公允價值儲備(回收)累計。

2.4 主要會計政策概要(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

違約之定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的金融工具，本集團可能無法全數收回未償還合約金額。

- (i) 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契諾。

不論上文分析，本集團認為當金融資產逾期超過90日時，即屬發生違約，除非本集團有合理及有理據的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

評估信貸風險顯著上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認後是否顯著上升時，本集團比較報告日期就金融工具產生的違約風險和於初步確認日期就金融工具產生的違約風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。具體而言，評估時將考慮以下資料：

- 債務人於到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著轉差(如有)；
- 債務人的實際或預期經營業績顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境之實際或預期變動，使債務人償還本集團債務的能力受到重大不利影響。

不論上述評估結果，本集團假定，當合約付款逾期超過30日，金融工具的信貸風險自初步確認以來已顯著上升。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

評估信貸風險顯著上升(續)

就財務擔保合同而言，本集團不可撤回成為該承擔的相關方當日，被視為評估金融工具減值的初步確認日。就財務擔保合同而言，本集團會考慮特定債務人違約之風險變動。

儘管上文所述，本集團假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。

低信貸風險

金融工具於以下情況下將被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 其違約風險較低；
- (ii) 借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務；及
- (iii) 經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。

誠如綜合財務報表附註37詳述，土地發展開支之按金及建築及預售項目之按金釐定為具有低信貸風險。

預期信貸虧損之簡化方法

就無重大融資部分或本集團使用可權宜方法認為無重大融資部分的應收貿易賬款，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。本集團於各報告日期基於全期預期信貸虧損計量虧損撥備，並已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難。
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件。
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件。
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映發生信貸虧損。

撤銷

當本集團並無合理預期收回全部或部份金融資產的合約現金流時，則會撤銷金融資產。本集團的政策是根據過往類似資產收回的經驗，在金融資產逾期一年時撤銷賬面總額。本集團預期將不會收回大量的已撤銷金額。然而，在考慮適當法律意見後，已撤銷金融資產仍可能受到執行活動之影響，以遵守本集團收回應收金額之程序。其後任何收回金額於損益確認。

於二零一八年四月一日前適用

本集團於各呈報期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產(惟按公允價值計入損益則除外)出現減值。倘因首次確認資產後發生之一宗或多宗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造成影響且能可靠地估計，則存在減值。減值憑證可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產

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

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

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率計算。

倘預期貸款及應收款項將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關之準備應予撇銷。

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。倘撇銷數額其後收回，則收回之數額計入損益表之其他開支。

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)

根據香港財務報告準則第9號金融資產及其他項目減值(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。分類為可供出售之股權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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

收益確認

收益包括於本集團活動之一般過程中銷售物業及服務之已收或應收代價。收益按扣除折扣和撤銷集團實體內銷售後列示。

自二零一八年四月一日起適用

銷售物業收益於或隨著資產控制權轉移予客戶而確認。視乎合約條款及適用於合約之法律而言，資產控制權可能於一段時間或某一時間點轉移。倘本集團之履約屬以下所述，則資產之控制於一段時間內轉移：

- 客戶同時取得及消耗提供所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 本集團並未創造一項可被本集團用於替代用途的資產，並且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分收取款項。

倘資產之控制權在一段時間內轉移，即參考完成履約責任之進度在整個合約期間內確認收益。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履行履約責任之進展乃根據本集團為履行履約任務所作付出或投入而計量，並參考截至呈報期末所產生之合約成本佔每份合約估計總成本之百分比。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

自二零一八年四月一日起適用(續)

就物業控制權於某一時間點轉移之物業銷售合約而言，當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收取付款及可能收回代價時，方會確認收益。

在釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，本集團調整承諾代價。當合約包含重大融資成分(即客戶或本集團獲得為客戶轉移貨品或服務時獲得之重大融資利益)時，在釐定交易價格時，本集團會就金錢時間價值之影響去調整承諾代價。重大融資成分之影響與來自客戶合約收入會分別於損益賬確認為利息收入或利息開支。

本集團根據合約中隱含之利率確定與合約開始時本集團與其客戶之間單獨融資交易所反映之相對應利率(即貨品或服務之現金售價按預付或拖欠之金額)、現行市場利率、本集團之借貸利率及本集團客戶之其他相關信譽資料貼現。

本集團已應用香港財務報告準則第15號第63段之可行權宜方法，在融資期為一年或以下之情況下，並無就重大融資成分之任何影響調整代價。

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合約負債項下。

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相關服務時確認。

金融資產的利息收入使用實際利率法確認。就並無信貸減值的按攤銷成本計量的金融資產或按公允價值計入其他全面收入的債務工具而言，實際利率應用於資產的賬面總值，而就已信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)。

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，並於合約負債中記錄為遞延收入，然後於整段擔保期間內攤銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

於二零一八年四月一日前適用

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，但已選擇不重列比較資料。因此，比較資料依舊根據本集團過往會計政策入賬。

當收益金額能夠可靠計量，未來經濟利益有可能流入實體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團會確認收益。本集團根據其過往業績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點作出回報估計。

於日常業務過程中出售物業產生之收益於符合以下全部條件時確認：

- (a) 物業擁有權之重大風險及回報均已轉移至買方；
- (b) 本集團並無保留一般與所有權有關之物業持續管理權或實際控制權；
- (c) 收益金額能夠可靠地計量；
- (d) 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- (e) 交易已產生或將產生之成本能夠被可靠地計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

合約資產及合約負債

倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則合約呈列為合約資產，惟不包括呈列為應收款項的任何款項。相反，倘於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前客戶支付代價，或本集團擁有無條件收取代價的權利，本集團在付款或付款到期時(以較早者為準)，則合約呈列為合約負債。應收款項指本集團擁有無條件收取代價的權利，或代價到期付款前僅需時間推移。

就單一合約或多份相關合約而言，會以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。不相關合約的合約資產與合約負債概不以淨額呈列。

就銷售物業而言，本集團於服務完成前或貨品交付時(即有關交易的收益確認時間)自客戶收取全部或部分合約款項屬常見。直至合約負債確認為收益，本集團方確認合約負債。期內，倘利息開支合資格資本化，任何重大融資成分(如適用)將計入合約負債並按應計開支支銷。

就租金及物業管理收入而言，本集團自客戶收取的付款大致與收益確認時間一致且概無重大合約資產或合約負債獲確認。

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。

當以權益結算獎勵獲行使，先前於購股權儲備確認之款項將轉撥至股本。當以權益結算獎勵於歸屬日期後被收回或於到期日仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留盈利。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

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。

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。

分部報告

綜合財務報表內所呈報經營分部及各分部項目之金額，與定期就本集團各業務線及地域之資源分配及表現評估而向本集團主要運營決策者(為本集團高級行政管理人員)提供之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會匯集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類似之分部除外。個別不重大之經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以彙集計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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：

經營租賃分類 — 本集團作為出租人

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

投資物業及持作出售物業之分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值之物業。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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

主要估計不明朗因素之來源

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。

已落成物業之可變現淨值乃管理層參考於一般業務過程中已售物業之售價減銷售開支並按個別物業基準根據當前市況釐定。發展中物業之可變現淨值透過按視作竣工基準確定物業估計售價釐定，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作出銷售所需之估計成本。倘預期有別於原來估計，改變估計期內之物業賬面值及撥備將作出調整。

投資物業之公允價值

本集團之投資物業按公允價值計量，而公允價值乃根據獨立專業估值師進行之市場評值進行估值得出。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之交易價後釐定。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。

於二零一九年三月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣997,531,000元(二零一八年：人民幣956,000,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計判斷及估計(續)

主要估計不明朗因素之來源(續)

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。於二零一九年三月三十一日，有關已確認稅項虧損之遞延稅項資產之賬面值為人民幣35,681,000元(二零一八年：人民幣57,556,000元)。於二零一九年三月三十一日，未確認稅項虧損金額為人民幣304,875,000元(二零一八年：人民幣387,787,000元)。其他詳情載於綜合財務報表附註17。

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團管理層使用多項輸入數據及假設(包括違約風險及預期損失率)估計應收貿易賬款及其他應收款項之虧損撥備。估計涉及高度不確定性，其乃基於本集團之過往資料、現有市場狀況及於各報告期末之前瞻性估計。預期與原有估計不同，有關差異將影響應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值。估計預期信貸虧損所用主要假設及輸入數據詳情載於綜合財務報表附註37。

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。

3. 主要會計判斷及估計(續)

主要估計不明朗因素之來源(續)

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。該估計乃基於各呈報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本年度及未來年度之損益。

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	持續經營業務			總計 人民幣千元
	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	
分部收益				
外來顧客收益*	620,354	34,115	22,290	676,759
分部業績	122,127	4,976	26,396	153,499
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				(15,274)
除稅前溢利				103,290
所得稅				(80,244)
年內溢利				23,046
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				19,707
資產總值				4,830,674
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				332,238
負債總額				2,502,363
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

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
撤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)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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
	676,759	920,048

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
	1,011,127	969,085

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。

5. 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>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

5. 持續經營業務之收益、其他收入及收益(續)

收益(續)

	截至二零一八年三月三十一日止年度			
	物業發展 及管理	物業投資	金融服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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>

5. 持續經營業務之收益、其他收入及收益(續)

	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
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務之其他收入及收益總額	34,343	53,082

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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	—
	<u>81,850</u>	<u>74,643</u>
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	<u>24,586</u>	<u>28,964</u>

* 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。

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例之披露規定之本年度董事酬金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	<u>757</u>	<u>665</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,209	5,037
表現相關花紅	929	579
以權益結算購股權開支	—	501
退休金計劃供款	73	199
	<u>4,211</u>	<u>6,316</u>
	<u>4,968</u>	<u>6,981</u>

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綜合損益表中確認，乃於授出日期釐定，而計入截至二零一八年三月三十一日止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

截至二零一九年三月三十一日止年度

8. 董事酬金(續)

截至二零一九年和二零一八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
二零一九年						
執行董事：						
崔薪瞳	-	2,341	599	-	16	2,956
項強(a)	-	617	-	-	21	638
劉洪劍	-	251	330	-	36	617
王廣會(b)	-	-	-	-	-	-
	-	3,209	929	-	73	4,211
非執行董事：						
叢佩峰	205	-	-	-	-	205
	205	-	-	-	-	205
獨立非執行董事：						
陳育棠	205	-	-	-	-	205
朱作安	205	-	-	-	-	205
王曉初(c)	142	-	-	-	-	142
	552	-	-	-	-	552
	757	3,209	929	-	73	4,968

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。此外，本集團並無向董事支付任何酬金，以作為邀請加盟或加盟本集團後之獎勵或離職補償(二零一八年：無)。

附註：

- (a) 於二零一八年五月四日調任執行董事，後於二零一八年十一月九日辭任。
- (b) 於二零一八年五月四日辭任。
- (c) 於二零一八年七月二十五日獲委任。

8. 董事酬金(續)

截至二零一九年和二零一八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
二零一八年						
執行董事：						
柴琇(a)	-	1,353	-	-	11	1,364
崔薪瞳	-	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調任執行董事，後於二零一八年十一月九日辭任

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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(二零一八年：三名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。其餘兩名(二零一八年：兩名)並非本公司董事之最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,115	1,993
表現相關花紅	574	431
以權益結算購股權開支	-	171
退休金計劃供款	31	31
	<u>2,720</u>	<u>2,626</u>

本集團並無向五名最高薪僱員支付任何酬金，以作為邀請加盟或加盟本集團後之獎勵或離職補償。

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	
	二零一九年	二零一八年
零至 1,000,000 港元 (相當於零至人民幣 895,000 元)	1	1
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	1
	<u>2</u>	<u>2</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	-	-
	<u>57,731</u>	<u>33,100</u>
遞延稅項(附註17)	<u>22,513</u>	<u>(8,649)</u>
持續經營業務之支出總額	<u>80,244</u>	<u>24,451</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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>

11. 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)。

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
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>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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
普通股加權平均數(攤薄)	7,015,885	7,020,905

- (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。

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。

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
二零一九年				
於二零一八年四月一日：				
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>
於二零一八年四月一日，賬面淨值	5,049	2,407	630	8,086
添置	945	1,918	-	2,863
出售	(15)	-	(71)	(86)
折舊	(1,270)	(920)	(186)	(2,376)
匯兌重整	83	27	-	110
於二零一九年三月三十一日，賬面淨值	<u>4,792</u>	<u>3,432</u>	<u>373</u>	<u>8,597</u>
於二零一九年三月三十一日：				
成本	12,561	6,812	1,754	21,127
累計折舊	(7,769)	(3,380)	(1,381)	(12,530)
賬面淨值	<u>4,792</u>	<u>3,432</u>	<u>373</u>	<u>8,597</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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
二零一八年				
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	7,363	3,412	1,666	12,441
於二零一七年四月一日，賬面淨值				
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)
折舊	(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，賬面淨值	5,049	2,407	630	8,086
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	5,049	2,407	630	8,086

15. 投資物業

	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之賬面值	956,000	961,138
公允價值調整之淨收益	20,538	25,461
匯兌重整	20,993	(30,599)
於二零一九年／二零一八年三月三十一日之賬面值	997,531	956,000
代表：		
中國	660,000	660,000
香港	337,531	296,000
	997,531	956,000

於二零一九年三月三十一日，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：

	採用以下數據於二零一九年 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	-	-	997,531	997,531
	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

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(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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	於二零一九年 及二零一八年 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 一期、二期及三期20樓	337,531 (二零一八年：296,000)	收入資本化法	資本化率 市場租金	3% (二零一八年：3%) 每平方呎22.2港元 (二零一八年： 21.5港元)
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		銷售比較法	可比公司之車位 售價/要價	每個停車位1,630,000 港元(二零一八年： 1,560,000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 (二零一八年：660,000)	收入資本化法	資本化率 市場租金	2.75%-4.75% (二零一八年： 2.75%-4.75%) 每平方米人民幣59.2元 至人民幣184.4元 (二零一八年： 人民幣58.2元至 人民幣182.0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 (二零一八年： 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值物業之風險狀況估計。收益率越高，公允價值越低。

於二零一九年三月三十一日，本集團若干賬面總值為人民幣997,531,000元(二零一八年：人民幣296,000,000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(附註25)。

16. 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
上市股本投資，按公允價值	-	165,343

於二零一八年四月一日，本集團不可撤銷地將上市股本投資人民幣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，而以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。

出售事項之進一步詳情載於綜合財務報表附註35。

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
於二零一八年四月一日	97,981	205,946	4,327	3,208	311,462
扣除自／(計入) 損益 (附註10)	4,895	-	(1,692)	622	3,825
匯兌重整	52	-	-	-	52
於二零一九年三月三十一日	<u>102,928</u>	<u>205,946</u>	<u>2,635</u>	<u>3,830</u>	<u>315,339</u>
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 (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>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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
於二零一八年四月一日	57,556	13,780	6,484	3,521	81,341
(扣除自)/計入損益(附註10)	(21,875)	(8,140)	11,921	(594)	(18,688)
於二零一九年三月三十一日	<u>35,681</u>	<u>5,640</u>	<u>18,405</u>	<u>2,927</u>	<u>62,653</u>
於二零一七年四月一日	33,260	26,467	1,975	2,700	64,402
計入/(扣除自)損益(附註10)	24,296	(12,687)	4,509	821	16,939
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>

並未就下列項目確認之遞延稅項資產：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
稅項虧損	304,875	387,787
可扣除之暫時差額	<u>10,856</u>	<u>3,005</u>
	<u>315,731</u>	<u>390,792</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52,352,000元(二零一八年：人民幣51,951,000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	<u>687,319</u>	<u>725,240</u>
	2,630,061	2,896,552
持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	<u>(53,483)</u>	<u>(25,032)</u>
	<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	<u>1,722,265</u>	<u>1,685,696</u>
	<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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

19. 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)
	(a)	<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		<u>87,185</u>	<u>116,853</u>
		<u>923,225</u>	<u>611,286</u>
		<u>944,272</u>	<u>630,044</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，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	6,037	9,889
	<u>21,047</u>	<u>18,758</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
概無逾期或減值	997	1,488
	997	1,488
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	5,243	8,401
	20,050	17,270
	21,047	18,758

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	3,233	659
於二零一九年／二零一八年三月三十一日	4,138	905

- (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。

19. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (d) 本集團之全資附屬公司吉林省豐潤融資擔保有限公司(「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	(16,000)	-
	410,075	74,642

按評估減值虧損撥備之方法分析

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

有關本集團應收貿易賬款及其他應收款項的信貸風險及虧損撥備的資料載於綜合財務報表附註37。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

20. 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。

21. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及銀行結餘		219,119	246,915
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	(22,693)	(23,958)
與提供融資擔保服務有關之受限制銀行存款	(b)	(166,362)	(158,737)
現金及現金等價物		30,064	64,220

(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212,104,000元(二零一八年：人民幣244,058,000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。

22. 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	23(b)	–	8,096
遞延收入	23(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。進一步詳情載於綜合財務報表附註31(ii)。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）。有關本集團因所發出擔保而面臨之信貸風險之資料載於綜合財務報表附註37。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

23. 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。有關款項包括上文披露之合約負債。

- (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)。

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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期			
銀行貸款 — 無抵押	(i)	29,000	220,000
銀行貸款 — 有抵押	(ii), (vi)	311,891	174,166
其他貸款 — 無抵押	(iii)	23,190	23,190
其他貸款 — 有抵押	(iv)	—	69,416
委託貸款	(v)	100,000	100,000
		<u>464,081</u>	<u>586,772</u>
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	477,586	418,034
		<u>477,586</u>	<u>418,034</u>
		<u>941,667</u>	<u>1,004,806</u>
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	440,891	494,166
第二年	306,896	56,448
第三至第六年(包括首尾兩年)	170,690	361,586
	<u>918,477</u>	<u>912,200</u>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	23,190	92,606
	<u>941,667</u>	<u>1,004,806</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

25. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零一九年三月三十一日，無抵押銀行貸款人民幣29,000,000元(二零一八年：無)按固定年利率9.57%計息。於二零一八年三月三十一日之無抵押銀行貸款人民幣220,000,000元已於二零一八年五月悉數償還。
- (ii) 計入二零一九年三月三十一日之有抵押銀行貸款為貸款結餘人民幣70,000,000元(二零一八年：人民幣70,000,000元)、290,000,000港元(相當於約人民幣248,443,000元)(二零一八年：309,000,000港元(相當於約人民幣247,200,000元))、人民幣256,034,000元(二零一八年：人民幣275,000,000元)及人民幣215,000,000元(二零一八年：人民幣220,000,000元)分別按固定年利率7.6%、按香港銀行同業拆息另加年利率2.4%至2.75%之額外利率、按固定年利率5.39%及按固定年利率7.125%計息。
- 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256,034,000元、290,000,000港元及人民幣215,000,000元之銀行貸款分別由賬面值為人民幣1,410,139,000元(二零一八年：人民幣1,185,558,000元)之發展中物業，以及公允價值為人民幣337,531,000元(二零一八年：人民幣296,000,000元)及人民幣660,000,000元(二零一八年：無)之投資物業作抵押。
- (iii) 於二零一九年三月三十一日，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(二零一八年：人民幣23,190,000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該等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) 截至二零一八年三月三十一日之有抵押其他貸款已於年內悉數償還。
- (v) 於二零一八年十二月，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258,486,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣305,154,000元)之發展中物業作抵押；並按固定年利率8%計息。委託貸款須於一年內償還。
- (vi) 人民幣187,549,000元之銀行貸款附帶一項條款，貸款方擁有凌駕性權利可全權酌情要求還款而毋須事先通知或須給予不少於12個月之通知期，因此有關貸款乃分類為流動負債，即使董事預期貸款方不會行使其權利要求還款。

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。

於二零一九年及二零一八年三月三十一日，本金額為87,962,612港元之二零二一年到期可換股債券尚未轉換。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

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，並根據香港財務報告準則第9號「金融工具」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及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	14,843	46,549
公允價值變動	(11,045)	(8,033)
於轉換後轉撥至權益	-	(20,840)
匯兌調整	1,039	(2,833)
於二零一九年／二零一八年三月三十一日	<u>4,837</u>	<u>14,843</u>

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	54,218	206,104
應計實際利息	6,401	15,261
轉撥至應付利息之應計票面利息	(1,506)	(3,621)
於轉換後轉撥至權益	-	(153,039)
匯兌調整	3,849	(10,487)
	<u>62,962</u>	<u>54,218</u>
於二零一九年／二零一八年三月三十一日	<u>62,962</u>	<u>54,218</u>

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

可換股債券權益部分

於綜合財務狀況表之可換股債券權益部分變動如下：

	二零一九年 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	40,368	151,545
於轉換後轉撥至其他權益部分	-	(111,177)
	<u>40,368</u>	<u>40,368</u>
於二零一九年／二零一八年三月三十一日	<u>40,368</u>	<u>40,368</u>

於二零一九年三月三十一日，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)(二零一八年三月三十一日：87,962,612港元(相當於人民幣70,370,090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，相當於二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度

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：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零一八年三月三十一日	5,272,551	263,628	228,335
於二零一九年三月三十一日	5,273,401	263,670	228,370

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	千港元	人民幣千元
		千股		
於二零一八年四月一日		5,272,551	263,628	228,335
行使購股權	(a)	850	42	35
於二零一九年三月三十一日		5,273,401	263,670	228,370

(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。本公司購股權計劃及變動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港元向家譚（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。

28. 可換股優先股 (續)

可換股優先股之主要條款如下：(續)

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

待符合所有適用法律及本公司組織章程細則後，每股可換股優先股將賦予其持有人權利獲得應計及累計固定股息，股息自可換股優先股發行日期起按年度基準累計，金額為每股已發行可換股優先股面值0.05港元之0.2%，優先於本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，並於每年年末支付。然而，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及固定數目之權益工具結算。

於二零一九年三月三十一日，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，相當於二零一九年三月三十一日之本公司已發行股本約31.1%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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%。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

29. 購股權計劃(續)

根據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
	於二零一八年 四月一日	年內 重新分類 ^(附註1)	年內 年內行使 ^(附註3)	年內 沒收/失效	於二零一九年 三月三十一日			
董事/最高行政人員								
王廣會先生*	3,000,000	(3,000,000)	-	-	-	24/10/2014	24/10/2015 – 23/10/2024	1.200
	3,200,000	(3,200,000)	-	-	-	18/04/2016	18/04/2016 – 17/04/2026	0.980
小計	6,200,000	(6,200,000)	-	-	-			
僱員								
	30,000,000	-	-	-	30,000,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
	3,100,000	-	-	(260,000)	2,840,000	18/04/2016	18/04/2016 – 17/04/2026	0.980
其他								
	6,850,000	-	(850,000)	-	6,000,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980
	17,900,000	3,000,000	-	(500,000)	20,400,000	24/10/2014	24/10/2015 – 23/10/2024	1.200
	8,000,000	3,200,000	-	-	11,200,000	18/04/2016	18/04/2016 – 17/04/2026	0.980
小計	65,850,000	6,200,000	(850,000)	(760,000)	70,440,000			
總計	72,050,000	-	(850,000)	(760,000)	70,440,000			

* 於二零一八年五月四日辭任

附註：

- 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。

- 年內於行使購股權當日股份之加權平均價格為每股1.47港元(二零一八年：1.81港元)。

29. 購股權計劃(續)

年內根據計劃尚未行使之購股權如下：

	二零一九年		二零一八年	
	每股加權 平均行使價	購股權數目	每股加權 平均行使價	購股權數目
	港元	千股	港元	千股
於四月一日尚未行使	1.0438	72,050	1.0393	79,390
年內行使	0.9800	(850)	0.9800	(6,800)
年內失效／沒收	1.1200	(760)	1.1837	(540)
於三月三十一日尚未行使	1.0437	70,440	1.0438	72,050
於三月三十一日可予行使	1.0437	70,440	1.0519	63,930

於呈報期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一九年 購股權數目	二零一八年 購股權數目	每股行使價 港元	行使期
2,450,000	2,640,000	0.98	18/04/2016 – 17/04/2026
3,510,000	3,540,000	0.98	18/04/2017 – 17/04/2026
8,080,000	8,120,000	0.98	18/04/2018 – 17/04/2026
36,000,000	36,850,000	0.98	19/06/2014 – 18/06/2024
10,200,000	10,450,000	1.20	24/10/2015 – 23/10/2024
10,200,000	10,450,000	1.20	24/10/2016 – 23/10/2024
70,440,000	72,050,000		

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支人民幣824,000元(二零一八年：人民幣1,413,000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

截至二零一九年三月三十一日止年度

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)	<u>0.98</u>	<u>0.91</u>	<u>0.78</u>

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 850,000 份購股權導致發行 850,000 股本公司普通股及新增股本人民幣 35,000 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 70,440,000 份購股權尚未行使，而所有未行使購股權可予行使。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 70,440,000 股本公司普通股及新增股本人民幣 2,817,600 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 70,440,000 份購股權尚未行使，佔本公司該日已發行股份約 1.3%。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

30. 儲備(續)

(v) 循環性／非循環性公允價值儲備

非循環公允價值包括於報告期末按公允價值計入其他全面收入循環性公允價值之金融資產之公允價值累計變動淨額，並按照所採納會計政策處理。於二零一八年三月三十一日之循環性公允價值儲備指根據香港會計準則第39號下可供出售投資公允價值累計變動淨額。

(vi) 其他儲備

		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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
視作出資儲備	(c)	58,382	—
其他		4,692	4,692
		<u>(3,245,631)</u>	<u>(3,304,013)</u>

(a) 合併儲備指就家潤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。

(c) 視作出資儲備指於截至二零一九年三月三十一日止年度終止確認上市股權投資產生人民幣58,382,000元之出售收益，被視為本集團控股股東之視作出資。

(vii) 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. 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(二零一八年：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，初步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1,433,500,000元(二零一八年：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(二零一八年：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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

32. 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。

於二零一九年三月三十一日，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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	19,170	23,148
第二年至第五年(包括首尾兩年)	28,528	30,302
五年後	56,077	59,010
	<u>103,775</u>	<u>112,460</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。

於二零一九年三月三十一日，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	26,433	28,338
第二至第五年(包括首尾兩年)	26,380	45,839
	<u>52,813</u>	<u>74,177</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 發展中物業	<u>23,557</u>	<u>530,617</u>

33. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	185	187
— 辦公物業	785	1,045
已付大廈管理費：		
— 辦公物業	45	60
	<u>1,015</u>	<u>1,292</u>
擔保費收入	<u>696</u>	<u>392</u>
已提供擔保	<u>78,000</u>	<u>109,000</u>

上述就租金開支、大廈管理費、擔保費收入及已提供擔保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。租金開支及大廈管理費根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。已收擔保費及已提供擔保則受限於上市規則第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分別為二零一七年三月二十八日、二零一八年六月十九日及二零一八年十二月二十八日之公告。

(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>1,506</u>	<u>3,063</u>
-------------------	--------------	--------------

(iii) 於二零一八年九月六日，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110,000,000元貸款之擔保。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二零一八年九月七日之公告內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 與有關連人士之交易(續)

(b) 主要管理人員

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	757	665
其他酬金:		
薪金、津貼及實物利益	7,140	6,750
表現相關花紅	1,535	953
以權益結算購股權開支	-	672
退休計劃供款	346	313
	9,021	8,688
付予主要管理人員報酬總額	9,778	9,353

34. 綜合現金流量表附註

因融資活動而產生之負債變動

	一名控股 股東貸款 人民幣千元	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	264,824	967,747	206,104
來自融資現金流量之變動	(153,664)	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	111,160	1,004,806	54,218
於二零一八年四月一日	111,160	1,004,806	54,218
來自融資現金流量之變動	149,920	(19,169)	-
終止確認上市股本投資(附註35)	(120,675)	(62,654)	-
匯兌重整	8,660	18,684	3,849
應計實際利息	-	-	6,401
分類為經營現金流量之已付利息	-	-	(1,506)
於二零一九年三月三十一日	149,065	941,667	62,962

35. 主要非現金交易

年內，吉林九台農村商業銀行股份有限公司（股份代號：6122）於香港所發行及上市的43,420,000股普通股已出售予美成集團有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司），美成集團有限公司由Deep Wealth Holdings Limited直接全資擁有，而Deep Wealth Holdings Limited則由擔任一項由崔薪瞳女士（「崔女士」）作為委託人及保護人而代價為214,494,800港元（相當於約人民幣183,329,000元）之全權信託之受託人TMF (Cayman) Ltd. 持有。崔女士為本公司執行董事、董事會主席及控股股東。代價按以下方式償付(i)美成集團有限公司承擔有抵押貸款73,305,430港元（相等於約人民幣62,654,000元）以及本集團欠付借款人的所有負債及(ii)抵銷部分控股股東貸款141,189,370港元（相當於約人民幣120,675,000元）。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的通函。

36. 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

截至呈報期末，各類金融工具之賬面值為如下：

二零一九年

金融資產

	按公允價值 計入損益之 金融資產 人民幣千元	按攤銷成本 列賬之 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入應收貿易賬款及其他應收 款項之金融資產	-	910,903	910,903
衍生金融工具	4,837	-	4,837
已抵押及受限制存款	-	189,055	189,055
現金及現金等價物	-	30,064	30,064
	<u>4,837</u>	<u>1,130,022</u>	<u>1,134,859</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	683,571
可換股債券負債部份	62,962
控股股東貸款	149,065
計息銀行及其他借貸	<u>941,667</u>
	<u>1,837,265</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 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>

36. 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

本集團金融工具(除賬面值與公允價值合理相若者外)之賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
金融資產				
可供出售投資	-	165,343	-	165,343
衍生金融工具	<u>4,837</u>	<u>14,843</u>	<u>4,837</u>	<u>14,843</u>
	<u>4,837</u>	<u>180,186</u>	<u>4,837</u>	<u>180,186</u>
金融負債				
控股股東貸款	149,065	111,160	149,065	111,160
銀行及其他借貸	941,667	1,004,806	948,028	1,007,282
可換股債券負債部分	<u>63,926</u>	<u>54,218</u>	<u>65,225</u>	<u>61,762</u>
	<u>1,154,658</u>	<u>1,170,184</u>	<u>1,162,318</u>	<u>1,180,204</u>

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

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

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

銀行貸款及可換股債券負債部分之公允價值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供之折現率折現預計未來現金流計算。於二零一九年三月三十一日，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

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 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：

	採用以下數據於二零一九年 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)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
衍生金融工具	-	-	4,837	4,837
	-	-	4,837	4,837
	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)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	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

36. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

公允價值等級(續)

以下為於二零一九年及二零一八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	76.39%

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(二零一八年三月三十一日：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。

37. 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、已抵押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／應付貿易賬款及其他應收／應付款項，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、信貸風險及流動資金風險。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

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 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
二零一九年		
銀行貸款	50	(1,242)
銀行貸款	(50)	1,242
二零一八年		
銀行貸款	50	(2,086)
銀行貸款	(50)	2,086

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。

下表顯示於二零一九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，假設其他所有可變因數維持不變。

37. 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
二零一九年		
人民幣兌港元升值	3	1,356
人民幣兌港元貶值	(3)	(1,356)
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)

信貸風險

本集團面臨涉及應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘以及已發行擔保之信貸風險源於客戶無力或不願履行其財務責任作出還款。

於呈報期末，本集團所承受的最大信貸風險敞口乃為各類金融資產的賬面淨值及已發行的擔保，當中本集團已確認有關已發行擔保的金融負債人民幣27,021,000元(二零一八年：人民幣26,917,000元)。

應收貿易賬款及其他應收款項產生之信貸風險

本集團根據與客戶協定的付款時間表密切監察收取客戶的進度款項，並採取跟進行動收回逾期債務(如有)。

為計量應收貿易賬款的預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共同信貸風險特徵對其進行分組，有關共同信貸風險特徵代表客戶根據合約條款支付所有到期應付款項的能力。本集團採用簡化方法計算應收貿易賬款的預期信貸虧損，並根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備，且根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，按就交易對手在估計有關金融資產違約概率時從事的行業的債務人及一般經濟狀況而言屬具體的前瞻性因素進行調整。撥備矩陣中使用的預期虧損率是根據過去三年的實際信貸虧損經驗以及歷史結算及過去的經驗計算。來自物業管理收入的整體應收貿易賬款的預期虧損率估算為5%至50%。本集團政策規定，須在金融資產逾期一年時撇銷賬面值總額。於呈報期末，若干應收貿易賬款被視為已作出信貸減值，並作出減值撥備人民幣4,138,000元(二零一八年：人民幣905,000元)。

於呈報期末，本集團信貸風險集中，因五大客戶的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額的25%(二零一八年：38%)，而6%(二零一八年：24%)應收貿易賬款總額來自最大的單一客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 財務風險管理目標及政策(續)

應收貿易賬款及其他應收款項產生之信貸風險(續)

本集團認為屬存款性質的其他應收款項(如土地開發開支按金及建設及預售項目按金)信用風險及預期虧損率較低，兩者均評估為不重大而年內並無就該等按金計提虧損撥備。

在估計按金以外的其他應收款項的預期信貸虧損時，除按金以外的其他應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組。本集團管理層認為該等金融資產的任何額外預期信貸虧損並不重大。

銀行結餘產生之信貸風險

本集團絕大部份已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金均存放於信譽良好的全球銀行及國有金融機構，而管理層認為其並無重大信貸風險。

已發行擔保及應收委託貸款產生之信貸風險

本集團已採取措施識別已發行擔保及應收委託貸款產生的信貸風險。本集團在風險管理系統的每個階段管理信貸風險，當中包括預先批准、檢討及信貸審批以及交易後監控程序。本集團在預審批過程中通過業務部門和風險管理部門進行客戶驗收及盡職調查。每筆交易都需要經過管理層的審查及批准。

在交易後監控過程中，本集團進行實地檢查和持續的交易後審核，並重點關注各個方面，包括但不限於客戶的產品市場、營業收入、資產及負債，來自經營活動的現金流量，以識別潛在風險。本集團根據風險分析採取積極的預防措施，並據此設計應急計劃。

當一定數量的客戶從事相同的業務活動、居住在相同的地理位置，或承擔其行業的類似經濟特徵時，彼等履行合約的能力將受到相同經濟變化所影響。信貸風險集中反映本集團經營業績對特定行業或地區的敏感度。由於本集團主要在中國經營業務，其擔保及貸款組合存在一定程度的地域集中風險，乃因其可能受中國經濟狀況變動影響。於估計預期信貸虧損及釐定信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團已計及過往擔保期間的歷史信貸虧損經驗及應收委託貸款年期、已發行擔保及應收委託貸款項下債務逾期狀況、已發行擔保及委託貸款合約項下交易對手的財務狀況，當中已參考(其中包括)交易對手的管理或經審核賬目及交易對手業務所在行業的經濟環境，並於估計已發行擔保及應收委託貸款項下該等債務的違約概率時，就行業未來前景作出調整。於二零一九年三月三十一日，本集團進行信貸風險評估，並認為所有已發行擔保之信貸風險並無大幅增加，而應收委託貸款總額當中人民幣16,000,000元之信貸風險有大幅增加。概無該等交易對手被視為已信貸減值。基於信貸風險評估結果，本集團釐定擔保虧損撥備及應收委託貸款減值撥備分別為人民幣15,315,000元(二零一八年：人民幣12,832,000元)及人民幣16,000,000元(二零一八年：無)。

37. 財務風險管理目標及政策(續)

已發行擔保及應收委託貸款產生之信貸風險(續)

已發行擔保及應收委託貸款於二零一九年三月三十一日的信貸風險如下：

已發行擔保：

內部信貸評級	所發行擔保總額 人民幣千元	預期虧損率 %	預期信貸虧損	擔保虧損撥備 人民幣千元
表現良好	1,433,530	1.5% 至 3%	12 個月	15,315

應收委託貸款：

內部信貸評級	賬面總值 人民幣千元	預期虧損率 %	預期信貸虧損	減值撥備 人民幣千元
表現良好	410,075	1.5% 至 3%	12 個月	11,200
表現欠佳	16,000	30% 至 60%	12 個月	4,800
	<u>426,075</u>			<u>16,000</u>

本集團認為就物業單位買家獲授之按揭貸款而向銀行作出擔保的信貸風險並不重大。

於呈報期末，本集團信貸風險集中，五大借款人的應收委託貸款佔應收委託貸款總額的70% (二零一八年：100%)，而17% (二零一八年：40%) 應收委託貸款總額來自最大的單一借款人。所有委託貸款均由第三方擔保，且並無抵押資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 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：

	二零一九年				
	少於三個月 或按要求償還	三至十二個月	一至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款及其他應付款項	683,571	-	-	-	683,571
控股股東貸款	149,065	-	-	-	149,065
銀行及其他借貸	287,798	213,053	510,348	-	1,011,199
可換股債券負債部分	1,509	1,505	75,846	-	78,860
	1,121,943	214,558	586,194	-	1,922,695
	二零一八年				
	少於三個月 或按要求償還	三至十二個月	一至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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
銀行及其他借貸	364,192	353,116	318,157	57,749	1,093,214
可換股債券負債部分	706	1,408	72,936	-	75,050
	1,407,958	354,524	391,093	57,749	2,211,324

37. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
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)
已抵押及受限制存款	(189,055)	(182,695)
淨債項	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
資本及淨債項	3,946,457	4,119,728
資本負債比率	39%	44%

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

38. 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		
於附屬公司之權益	5,067,946	5,147,787
非流動資產總值	<u>5,067,946</u>	<u>5,147,787</u>
流動資產		
其他應收款項	661	557
衍生金融工具	4,837	14,843
現金及現金等價物	5,271	1,128
流動資產總值	<u>10,769</u>	<u>16,528</u>
流動負債		
其他應付款項	9,623	7,548
銀行及其他借貸	40,264	56,000
流動負債總額	<u>49,887</u>	<u>63,548</u>
流動負債淨額	<u>(39,118)</u>	<u>(47,020)</u>
總資產減流動負債	<u>5,028,828</u>	<u>5,100,767</u>
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	-	91,200
非流動負債總額	<u>62,962</u>	<u>145,418</u>
淨資產	<u>4,965,866</u>	<u>4,955,349</u>
權益		
股本	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(附註)	3,515,188	3,504,706
權益總額	<u>4,965,866</u>	<u>4,955,349</u>

本財務狀況表於二零一九年六月二十八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

劉洪劍
董事

38. 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：							
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>

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

38. 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
於二零一八年四月一日之結餘	3,534,137	(192,006)	184,684	24,311	(93,168)	46,748	3,504,706
年內虧損	-	-	-	-	(158,895)	-	(158,895)
年內其他全面收入：							
匯兌差額	-	167,902	-	-	-	-	167,902
年內全面收入總額	-	167,902	-	-	(158,895)	-	9,007
根據購股權計劃發行股份	1,002	-	-	(351)	-	-	651
以權益結算購股權安排	-	-	-	824	-	-	824
沒收購股權	-	-	-	(226)	226	-	-
於二零一九年三月三十一日	<u>3,535,139</u>	<u>(24,104)</u>	<u>184,684</u>	<u>24,558</u>	<u>(251,837)</u>	<u>46,748</u>	<u>3,515,188</u>

39. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一九年六月二十八日獲董事會批准及授權簽發。

主要物業表

發展中物業

地址	預計建築面積 (平方米)	用途	租期屆滿	完工階段	預計 完工年份	本集團 所持百分比
1. 中國吉林省 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	住宅及商業 (包括酒店)	住宅：二零八二年 商業：二零五二年	在建中	由二零二零年 開始分階段 進行	100%

主要物業表

持作出售已落成物業

地址	概約			完工年份	本集團 所持百分比
	建築面積 (平方米)	用途	租期屆滿		
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 白山潭江區 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	二零一九年	100%
4. 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%
5. 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%

持作出售已落成物業(續)

地址	概約		租期屆滿	完工年份	本集團 所持百分比
	建築面積 (平方米)	用途			
6. 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%
7. 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%
8. 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	二零一九年	100%
9. 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

(除另有指明外，金額以人民幣 百萬元呈列)	截至三月三十一日止年度				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
			(重列)		
			(附註 1)		
收益	676.8	920.0	1,032.5 ⁽¹⁾	624.4	103.5
毛利	196.8	164.8	274.9 ⁽¹⁾	155.0	44.7
來自持續經營業務之年度溢利(虧損)	23.0	59.2	47.1 ⁽¹⁾	(118.0)	(18.2)
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)	23.0	50.4	70.8	(118.0)	(18.2)
來自持續經營業務之每股基本 盈利(虧損)(人民幣分)	0.44	1.3	2.8	(10.0)	(2.23)
總資產	4,830.7	5,309.2	5,615.3	5,099.0	1,017.7
總負債	2,502.4	3,044.6	3,898.5	4,058.1	435.4
淨資產	2,328.3	2,264.6	1,716.8	1,040.9	582.3
每股資產淨值(人民幣)	0.44	0.43	0.53	1.21	0.68

(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