



**GROUND  
INTERNATIONAL**  
**广泽国际**

**GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED**

**廣澤國際發展有限公司**

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：989

**2019/20**

**Interim Report**

**中期報告**

# 目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
中期財務資料審閱報告	23
簡明綜合損益表	25
簡明綜合全面收入表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	30
簡明綜合財務報表附註	31
其他資料	66

## 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)

王曉初

朱作安

### 董事委員會

#### 審核委員會

曾鴻基 (於二零一九年四月三十日獲委任)

(主席)

王曉初

朱作安

#### 薪酬委員會

崔薪瞳 (主席)

曾鴻基 (於二零一九年四月三十日獲委任)

王曉初

朱作安

#### 提名委員會

朱作安 (主席)

崔薪瞳

曾鴻基 (於二零一九年四月三十日獲委任)

王曉初

### 公司秘書

伍文傑

### 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港灣仔

港灣道 26 號

華潤大廈

13 樓 1305 室

電話：(852) 2209 2888

傳真：(852) 2209 2988

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

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東 183 號

合和中心 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

## 管理層討論與分析

### 概覽及前景

於2019/2020財政年度的近幾個月以來，中美貿易戰、英國脫歐均一直延續及未能解決的情況下，及香港以至世界其他地區的社會事件的發生令全球宏觀經濟充滿更多不確定性。在這個全球化的年代中，各國各地的經濟相互之間素有牽連，因而受到不利的影響。中國國內生產總值的按年增長率預計維持6%，是自一九九二年以來最低。很多歐洲及其他發展中市場經濟體系亦因上述不確性而變得疲弱。

對於房地產開發行業，中國政府採取的各種降溫措施仍然生效。另外，在融資環境繼續收緊的情況下，房地產開發商將繼續進一步加大銷售及其收款力度，謹慎收購土地儲備。但是，由於公眾對住宅物業的市場需求仍然穩定，故住宅開發仍有相當大的發展空間。

在中國，隨著P2P融資平台泡沫爆破以及小額信貸企業數量的大幅減少，金融服務業面臨著許多挑戰。儘管如此，中國政府仍鼓勵金融機構通過提供低成本的融資來支持中小企業（「中小企」）和三農。融資擔保公司在橋接金融機構和中小企／三農方面一直發揮著重要作用。然而，與此同時，融資擔保公司面臨信用風險相對增加。

根據中國旅遊研究院發布的報告，中國的文化旅遊業在遊客人數和相關收入方面總體呈逐步增長趨勢，二零一九年上半年與二零一八年同期相比分別增長8.8%和13.5%。周末度假和3小時的中短途旅遊圈（包括通過高鐵或自駕遊前往周邊城市和郊區）變得很受歡迎。然而，文化旅遊項目的開發需要大量資本投入，且投資回報週期往往較長。隨著中國融資供應的緊縮，發展文化旅遊項目的門檻亦已大幅提高，並對發展商融資能力與管理團隊經驗方面都有較高要求。

## 管理層討論與分析

### 概覽及前景(續)

鑒於上述所有情況，公司董事會(「董事會」)一直在重新考慮本集團「一主兩輔」增長模式的可行性。一方面，董事會審視宏觀觀點以及與行業相關的因素；而另一方面，他們考慮到本集團現時財務狀況，現金流量和財務表現。

經董事會評估的初步結果認為，對於涉及大量資本且投資回收期較長的文化旅遊行業，在不排除可在本行業物色合適業務夥伴進行共同開發或出售的同時，本集團管理層應基於該等項目的具體條件以及本集團自身財務狀況及管理團隊情況審慎釐定開發節奏。就物業開發領域而言，本集團將更專注於住宅和商業物業的開發和銷售，促使本集團能夠產生快速、穩定的收入和現金流量，以逐步改善其財務狀況。此外，本集團亦會物色潛在特色物業項目以提升其盈利能力。從行業看，房地產開發還是有大眾需求和其信用風險相對較低。本集團亦不會排除進行任何有利於本集團優化架構的併購可能性，從而令本集團更趨向市場主導的業務。

考慮到融資擔保業務的風險，對本集團的收入貢獻以及本集團現有的財務狀況後，管理層對於控制業務風險方面將會更加審慎及減少擴張新業務；同時尋找機會出售業務。

本集團的投資物業組合包括位於香港九龍灣的辦公物業以及位於中國白山市的購物中心。本集團管理層持續監察該等物業的經營表現和淨投資回報。倘任何該等物業的經營表現未能符合本集團的預期及／或出現任何有意收購物業的潛在買家，本集團管理層會以本集團整體利益及提高股東的價值為宗旨，評估有關成本與利益後供董事會考慮並作適當的決策。截至二零一九年九月三十日，本集團位於九龍灣的香港投資物業錄得租金收益率約3%；然而，有關物業已抵押以獲取一筆銀行貸款，且其租金收入已不能覆蓋相關的利息開支。經考慮多項因素後，當中包括但不限於有關投資物業的經營表現、香港的不明朗因素以及其原投資成本已升值，董事會認為退出計劃實屬合宜之舉。因此，本集團管理層已開始物色潛在買家。

## 業務回顧

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團整體收益約為人民幣65,100,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：人民幣142,500,000元)，減少54.3%。毛利為人民幣19,400,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：人民幣31,600,000元)。除稅後虧損淨額為人民幣439,500,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：除稅後純利人民幣10,500,000元)。

## 物業發展

### 合約銷售額

截至二零一九年九月三十日止六個月，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·紫晶城及位於吉林省延吉市之廣澤紅府之餘下高檔別墅、其他住宅單位及商業單位。

### 截至二零一九年九月三十日止六個月已竣工、交付物業及已確認物業銷售

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業(不包括停車位)銷售額及已確認建築面積分別減少78.9%及66.9%，主要原因是本期間交付之已落成物業項目單位減少。截至二零一九年九月三十日止六個月，過往年度落成物業項目之餘下單位相關物業(不包括停車位)銷售額主要源於廣澤·瀾香之銷售額人民幣9,500,000元、廣澤·紫晶城之銷售額人民幣1,800,000元及廣澤紅府二期之銷售額人民幣5,500,000元，並已確認總建築面積2,159平方米。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團確認物業項目廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城及廣澤紅府二期之物業銷售額分別約人民幣14,600,000元、人民幣14,500,000元及人民幣14,500,000元。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團就銷售30個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣3,800,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：就銷售235個停車位，為人民幣43,000,000元)。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

##### 發展中項目及持作發展項目

於二零一九年九月三十日，本集團有兩個餘下項目，分別處於不同發展階段，包括估計建築面積約為213,729.6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。

該等發展中項目包括廣澤蘭亭二期位於白山市之住宅項目及長白山廣澤果松小鎮國際度假村一期位於撫松縣之旅遊項目。持作未來發展項目指長白山廣澤果松小鎮國際度假村之餘下地塊。

誠如「概覽及前景」一節所披露，本集團管理層將審慎釐定有關項目之發展節奏以及本集團之財務狀況，並不會排除物色合適業務夥伴進行共同開發或出售之可能性。

#### 物業投資

於二零一九年九月三十日，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。期內，香港物業市場受社會事件影響令市場氣氛轉趨淡薄。儘管期內投資物業全數租出，惟仍錄得香港投資物業公允價值變動淨虧損人民幣30,400,000元。吉林省白山市之物業市場保持穩定，加上因管理層致力持續加強租戶組合，故出租率得到提升。

物業名稱	物業地點	可出租 總面積	截至九月三十日止六個月	
			二零一九年 出租率	二零一八年 出租率
企業廣場	香港九龍灣	40,505 平方呎	100.0%	100%
廣澤國際購物中心	中國白山市	26,235 平方米	94.2%	92.9%

## 業務回顧(續)

### 金融服務

#### 提供擔保服務

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團提供擔保服務所得收益及淨虧損分別為人民幣11,500,000元及人民幣101,600,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：收益為人民幣9,400,000元及純利為人民幣13,500,000元)。於二零一九年九月三十日，本集團未償還擔保總額為人民幣2,068,300,000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55%。隨著政府對中小企及三農提供支援，就農業界已發出之未償還擔保佔已發行擔保總額由二零一九年三月三十一日的47%增至二零一九年九月三十日的55%。

於二零一九年

(除非另有說明，否則以人民幣千元列示)

九月三十日

撥備率	1.4%
擔保虧損撥備	29,753
未償還擔保總額	2,068,320



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 損益之主要變動

##### 收益

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業銷售仍為本集團之主要收入來源，佔本集團總收益之34%（截至二零一八年九月三十日止六個月：74%）。本集團之收益分析如下：

	截至二零一九年 九月三十日止六個月		截至二零一八年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	22,237	34	105,548	74
租金收入	13,125	20	12,676	9
物業管理服務收入	18,241	28	14,852	10
擔保費收入	11,504	18	9,386	7
	<b>65,107</b>	<b>100</b>	<b>142,462</b>	<b>100</b>

本集團收益由截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣142,500,000元，減少54.3%至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣65,100,000元，主要由於物業銷售額較同期下跌79%或人民幣83,800,000元所致。截至二零一九年九月三十日止六個月之物業銷售額下跌乃因銷售及交付之物業項目餘下單位減少。截至二零一九年九月三十日止六個月，去年落成物業項目之餘下單位相關物業（不包括停車位）銷售額主要源於廣澤·瀾香之銷售額人民幣9,500,000元、廣澤·紫晶城之銷售額人民幣1,800,000元及廣澤紅府二期之銷售額人民幣5,500,000元。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團出售物業項目廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城及廣澤紅府二期之餘下單位，分別為人民幣14,600,000元、人民幣14,500,000元及人民幣14,500,000元。

另一方面，停車場銷售額由截至二零一八年九月三十日止六個月之人民幣43,000,000元減至截至二零一九年九月三十日止六個月之人民幣3,400,000元。

## 財務回顧(續)

### 損益之主要變動(續)

#### 收益(續)

租金收入及物業管理服務收入分別由截至二零一八年九月三十日止六個月之人民幣12,700,000元及人民幣14,900,000元增加至截至二零一九年九月三十日止六個月之人民幣13,100,000元及人民幣18,200,000元，乃由於投資物業之租戶組合變動及受管理單位數目增加。

金融服務分部於截至二零一九年九月三十日止六個月，因已發行融資擔保有所增加，為本集團總收益貢獻擔保費收益人民幣11,500,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：人民幣9,400,000元)。

#### 毛利及毛利率

本集團整體毛利由截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣31,600,000元減少至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣19,400,000元，乃主要由於銷售物業有所減少；然而，毛利率則由截至二零一八年九月三十日止六個月22.1%升至截至二零一九年九月三十日止六個月29.8%。本集團整體毛利率上升乃由於租金收入及物業管理服務收入增加。

#### 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九月三十日止六個月人民幣20,400,000元跌至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣8,300,000元，主要由於截至二零一八年九月三十日止六個月確認之股息收入人民幣7,800,000元，而本期間並無有關收益。

#### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣10,300,000元增加人民幣20,600,000元至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣30,900,000元，主要由於若干客戶之信貸評級下降令該等客戶之信貸風險顯著增加，導致就融資擔保業務作出之擔保撥備虧損增加人民幣27,300,000元。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 損益之主要變動(續)

##### 行政開支

行政開支由截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣28,700,000元減少人民幣5,400,000元至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣23,300,000元，主要由於本集團持續實施成本控制。

##### 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	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	35,018	28,456
可換股債券利息	3,536	3,063
其他貸款利息	-	2,452
租賃負債利息	1,761	-
按客戶預收賬款計提之其他借貸成本	9,847	6,106
	<u>50,162</u>	<u>40,077</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(16,998)</u>	<u>(29,358)</u>
	<u>33,164</u>	<u>10,719</u>

融資成本由截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣10,700,000元增加人民幣22,500,000元至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣33,200,000元，主要由於暫停中國撫松縣名為長白山廣澤果松小鎮國際度假村之物業項目，導致更少利息符合資本化條件，有關詳情載於財務回顧一節項下「發展中物業及持作出售已落成物業」一節。

## 財務回顧(續)

### 損益之主要變動(續)

#### 其他開支

其他開支由截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣3,100,000元大幅增加人民幣412,500,000元至截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣415,600,000元，主要由於(i)就應收委託貸款作出之減值虧損人民幣81,200,000元，有關詳情載於財務回顧一節項下「應收貿易賬款及其他應收款項」一節之附註(iv)；及(ii)就中國撫松縣物業項目作出之持作出售發展中物業撥備人民幣300,000,000元，有關詳情載於財務回顧一節項下「發展中物業及持作出售已落成物業」一節。

#### 投資物業之公允價值變動

截至二零一九年九月三十日止六個月，香港投資物業確認公允價值虧損人民幣30,400,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：公允價值收益人民幣20,200,000元)，乃由於香港社會事件導致香港物業市場氣氛轉趨淡薄。

#### 衍生金融工具之公允價值變動

截至二零一九年九月三十日止六個月，衍生金融工具確認公允價值虧損人民幣3,000,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：公允價值虧損人民幣2,000,000元)。衍生金融工具指本公司於二零二一年七月二十七日到期之可換股債券之提早贖回權利功能。公允價值變動主要由於本公司股價波動及時間值下跌。

#### 所得稅

本集團即期所得稅包括企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團即期所得稅為人民幣900,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：人民幣6,600,000元)。截至二零一九年九月三十日止六個月之企業所得稅及土地增值稅減少，主要由於期內已交付物業單位及已確認銷售減少導致應課稅收入減少。截至二零一九年九月三十日止六個月所錄得遞延稅項之稅項抵免為人民幣70,100,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：稅項支出為人民幣200,000元)，主要由於期內撥回遞延稅項負債。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 財務狀況表項目之主要變動

##### 投資物業

截至二零一九年九月三十日，本集團投資物業包括位於香港九龍灣之辦公室樓宇及位於吉林省白山市之購物中心。該等投資物業按公允價值列賬，並由獨立專業合資格評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。就截至二零一九年九月三十日止六個月確認該等香港投資物業之公允價值虧損為人民幣30,400,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：公允價值收益為人民幣20,200,000元)。

##### 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二零一九年三月三十一日人民幣2,576,600,000元減至二零一九年九月三十日人民幣2,268,100,000元，主要由於期內長白山廣澤果松小鎮國際度假村之發展中物業撇減人民幣300,000,000元。這是由於本集團管理層對項目進度和周圍前景的當前變化以及項目的可行性和可持續性進行了重新評估，其結果不再與以前的預期相同。因此，董事會決定暫緩該項目，並物色潛在業務夥伴進行共同開發或出售。

在上述背景下，本集團已委聘獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)為該項目進行估值，有關基準為(i)該項目將按「空地」基準出售有關地塊；及(ii)該項目將可於六個月內(「銷售期」)供即時出售。

截至二零一九年九月三十日，第一太平戴維斯的估值結果為(i)按「空地」基準所評估價值為人民幣1,650,000,000元；及(ii)按銷售期基準所評估價值為人民幣1,155,000,000元。基於該兩項估值，管理層經計及(i)銷售期自估值日期起計已超過兩個月；及(ii)與多名潛在業務夥伴就建議出售該項目進行多次討論後已作出進一步判斷及估計，且估計該項目的可變現淨值約為人民幣1,355,000,000元(即撇減人民幣300,000,000元)。

## 財務回顧(續)

## 財務狀況表項目之主要變動(續)

## 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		24,102	25,185
減：應收貿易賬款減值撥備		(4,060)	(4,138)
	(i)	20,042	21,047
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(ii)	350,779	352,612
— 建築及預售物業項目之按金	(iii)	33,847	39,984
— 預付營業稅及其他稅項		28,031	33,369
— 應收委託貸款	(iv)	286,421	410,075
— 其他應收款項、預付款項及按金		62,783	87,185
		<u>761,861</u>	<u>923,225</u>
		<u>781,903</u>	<u>944,272</u>

- (i) 於二零一九年九月三十日，應收貿易賬款為人民幣20,000,000元，維持穩定，而二零一九年三月三十一日則為人民幣21,000,000元。
- (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，該等地皮將於二零二零年透過招拍掛方式收購。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 財務狀況表項目之主要變動(續)

##### 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (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) 豐潤擔保透過多家銀行與中國若干第三方(「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。

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
賬面總值	383,662	426,075
減：減值撥備	(97,241)	(16,000)
	<u>286,421</u>	<u>410,075</u>

結餘由二零一九年三月三十一日之人民幣410,100,000元減至二零一九年九月三十日之人民幣286,400,000元，主要由於相關借款人之信貸評級下降以致就若干應收委託貸款作出減值虧損人民幣81,200,000元；以及所作出還款淨額人民幣42,400,000元所致。

## 財務回顧(續)

## 財務狀況表項目之主要變動(續)

## 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於二零一九年九月三十日就應收委託貸款承擔的信貸風險如下：

於二零一九年九月三十日

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	152,325	2%至4%	12個月	4,706
表現欠佳	<u>231,337</u>	40%至70%	12個月	<u>92,535</u>
	<u>383,662</u>			<u>97,241</u>

於二零一九年三月三十一日

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	<u>16,000</u>	30%至60%	12個月	<u>4,800</u>
	<u>426,075</u>			<u>16,000</u>



## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 財務狀況表項目之主要變動(續)

#### 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月按內部信貸評級劃分的應收委託貸款變動如下：

	表現良好 人民幣千元	表現欠佳 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年三月三十一日	410,075	16,000	426,075
已授出	7,750	-	7,750
已償還	(50,142)	(21)	(50,163)
已轉撥	(215,358)	215,358	-
於二零一九年九月三十日	<u>152,325</u>	<u>231,337</u>	<u>383,662</u>

於二零一九年九月三十日，表現欠佳的應收委託貸款包括五名公司借款人及一名個人借款人(二零一九年三月三十一日：一名公司借款人)，該等借款人均獨立於本集團。該等應收委託貸款的本金額分別介乎人民幣16,000,000元至人民幣52,000,000元，按固定年利率6%至18%計息，各項應收委託貸款獲授予不超過12個月的貸款期，全部均為無抵押。截至二零一九年九月三十日止六個月，由於當中五筆貸款已逾期超過四個月，故該等貸款已由表現良好類別轉撥至表現欠佳類別；且豐潤擔保管理層已開始內部催收程序以加速收回該等貸款，有關程序包括但不限於就還款期限與各借款人進行磋商以及實地監察借款人營運情況。倘施行上述債務催收程序無效，本集團將向該等借款人提出法律訴訟程序，以收回貸款並同時補償其他損失。此外，本集團已收緊授出新委託貸款的權限及準則。

## 財務回顧(續)

## 財務狀況表項目之主要變動(續)

## 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	75,564	79,700
預提建築成本		383,019	440,112
應付利息		31,073	29,534
收取政府按金	(ii)	19,978	19,978
擔保虧損撥備	(iii)	29,753	15,315
其他應付款項及應計費用	(iv)	162,830	58,197
已收其他按金		30,014	40,735
		<b>732,231</b>	<b>683,571</b>

- (i) 應付貿易賬款由二零一九年三月三十一日人民幣79,700,000元減至二零一九年九月三十日人民幣75,600,000元，主要歸因於更多已落成物業項目之應付貿易賬款結餘結清。
- (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) 本集團透過豐潤擔保向若干銀行提供融資擔保，以便其客戶取得銀行融資。於呈報期末，已計提擔保虧損撥備人民幣29,753,000元(二零一九年三月三十一日：人民幣15,315,000元)。其賬面值與其公允價值相若。
- (iv) 其他應付款項及應計費用由二零一九年三月三十一日人民幣58,200,000元增至二零一九年九月三十日人民幣162,800,000元，主要由於第三方代表本集團作出若干付款。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 財務狀況表項目之主要變動(續)

##### 合約負債

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	321,596	253,529
預收管理服務費用	(ii)	10,064	8,655
遞延收入	(iii)	21,603	11,706
		<u>353,263</u>	<u>273,890</u>

- (i) 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。
- (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。
- (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。遞延收入增加乃由於期內所發出擔保之未償還總額增加。

##### 流動資金及財務資源

##### 現金狀況

於二零一九年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣43,600,000元(於二零一九年三月三十一日：約人民幣30,100,000元)，較二零一九年三月三十一日增加約44.9%。

## 財務回顧(續)

### 流動資金及財務資源(續)

#### 債務及資本負債比率

於二零一九年九月三十日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣15,300,000元至人民幣926,400,000元，應按以下情況支付：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
即期	727,220	464,081
非即期	199,138	477,586
	<b>926,358</b>	<b>941,667</b>
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	705,220	440,891
第二年	56,898	306,896
第三至第五年(包括首尾兩年)	142,240	170,690
	<b>904,358</b>	<b>918,477</b>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	22,000	23,190
	<b>926,358</b>	<b>941,667</b>

銀行及其他借貸之即期部分由二零一九年三月三十一日之人民幣464,100,000元增至二零一九年九月三十日之人民幣727,200,000元，而銀行及其他借貸之非即期部分由二零一九年三月三十一日之人民幣477,600,000元減至二零一九年九月三十日之人民幣199,100,000元，原因是於二零一九年三月三十一日之非即期部分已於期內重新分類為即期部分。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

#### 債務及資本負債比率(續)

本集團於二零一九年九月三十日之資本負債比率如下：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
控股股東貸款	162,214	149,065
銀行及其他借貸	926,358	941,667
應付貿易賬款及其他應付款項	732,231	683,571
減：現金及現金等價物	(43,571)	(30,064)
有抵押及受限制存款	(227,823)	(189,055)
債務淨額	1,549,409	1,555,184
可換股債券負債部分	69,762	62,962
權益	1,804,644	2,328,311
經調整資本	1,874,406	2,391,273
資本及債務淨額	3,423,815	3,946,457
資本負債比率	45%	39%

本集團於二零一九年九月三十日之資本負債比率較二零一九年三月三十一日上升，主要由於計入應付貿易賬款及其他應付款項之擔保撥備虧損增加；以及截至二零一九年九月三十日止六個月之虧損導致權益減少。

## 財務回顧(續)

### 流動資金及財務資源(續)

#### 本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得經營現金流入淨額人民幣4,900,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：流出人民幣136,100,000元)。有關流入主要由於截至二零一九年九月三十日止六個月預售物業，部分被截至二零一九年九月三十日止六個月與提供融資擔保服務有關之受限制銀行存款增加所抵銷。投資活動方面，本集團錄得現金流入人民幣45,000,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：流出人民幣14,100,000元)。有關流入主要由於收回向獨立第三方墊付之委託貸款。

### 發展開支之承擔

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何已訂約但未撥備之發展中物業承擔(二零一九年三月三十一日：人民幣23,600,000元)，原因為發展開支已經預付並以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

### 外匯風險

於二零一九年九月三十日，本集團面對以港元(「港元」)計值金融資產及負債之貨幣風險。截至二零一九年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約0.8%(二零一九年三月三十一日：3.4%)以港元計值，而本集團借貸總額中約26.9%(二零一九年三月三十一日：26.4%)以港元計值。本集團目前並無有關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幣風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團將繼續監察利率走勢變動以及觸發人民幣兌港元匯率大幅波動之潛在原因，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外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

## 管理層討論與分析

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，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 九月三十日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	988,018	997,531
發展中物業及持作出售已落成物業	<u>1,392,570</u>	<u>1,668,625</u>

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團共有 259 名(二零一九年三月三十一日：285 名)全職僱員。截至二零一九年九月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣 10,600,000 元(截至二零一八年九月三十日止六個月：人民幣 14,000,000 元)。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鈎。除薪金外，本集團亦為其員工提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

## 中期財務資料審閱報告



**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)

#### 董事會

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審閱第25至65頁所載廣澤國際發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之中期財務資料,當中包括於二零一九年九月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間相關之簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干闡明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定就中期財務資料編製報告須遵守其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對本中期財務資料作出結論。吾等之報告根據吾等協定之委聘條款僅向全體董事會報告,除此以外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

#### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。中期財務資料審閱包括主要對負責財務及會計事宜之人員作出查詢以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核,故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此,吾等不會發表審核意見。



## 中期財務資料審閱報告

### 結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年十一月二十七日

陳偉文

執業證書號碼： P02487

## 簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5(a)	65,107	142,462
銷售及服務成本		<u>(45,674)</u>	<u>(110,911)</u>
毛利		19,433	31,551
其他收入及收益	5(b)	8,256	20,417
銷售及分銷成本		(30,921)	(10,256)
行政費用		(23,253)	(28,743)
融資成本	6	(33,164)	(10,719)
其他開支		(415,559)	(3,085)
投資物業之公允價值變動		(30,419)	20,152
衍生金融工具之公允價值變動		<u>(3,045)</u>	<u>(1,989)</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(508,672)	17,328
所得稅	8	<u>69,175</u>	<u>(6,791)</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(439,497)</u>	<u>10,537</u>
應佔：			
母公司擁有人		<u>(439,497)</u>	<u>10,537</u>
母公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利	9		
基本		(8.33)分	0.20分
攤薄		<u>(8.33)分</u>	<u>0.15分</u>

## 簡明綜合全面收入表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
期內(虧損)/溢利	(439,497)	10,537
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：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(48,170)	(11,514)
	(48,170)	(11,514)
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	-	(30,261)
期內已扣除稅項之其他全面收入	(48,170)	(41,775)
期內已扣除稅項之全面收入總額	(487,667)	(31,238)
應佔：		
母公司擁有人	(487,667)	(31,238)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		7,968	8,597
投資物業	11	988,018	997,531
商譽		4,999	4,999
使用權資產		40,345	–
遞延稅項資產		61,811	62,653
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,103,141</b>	<b>1,073,780</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	2,268,120	2,576,578
應收貿易賬款及其他應收款項	13	781,903	944,272
預付所得稅		17,683	12,088
衍生金融工具	19	2,046	4,837
已抵押及受限制存款	14	227,823	189,055
現金及現金等價物	14	43,571	30,064
<b>流動資產總值</b>		<b>3,341,146</b>	<b>3,756,894</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	732,231	683,571
合約負債	16	353,263	273,890
租賃負債		18,560	–
控股股東貸款	17	162,214	149,065
銀行及其他借貸	18	727,220	464,081
應付所得稅		73,539	75,869
<b>流動負債總額</b>		<b>2,067,027</b>	<b>1,646,476</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,274,119</b>	<b>2,110,418</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,377,260</b>	<b>3,184,198</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	18	199,138	477,586
可換股債券負債部分	19	69,762	62,962
遞延稅項負債		244,325	315,339
租賃負債		23,391	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>536,616</b>	<b>855,887</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,840,644</b>	<b>2,328,311</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	20	228,370	228,370
可換股優先股	21	1,181,940	1,181,940
可換股債券權益部分	19	40,368	40,368
儲備		389,966	877,633
<b>權益總額</b>		<b>1,840,644</b>	<b>2,328,311</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月 — 未經審核

	儲備												權益 總額		
	股本	可換取 優先股	可換取債券 權益部分	股份溢價	匯兌儲備	撥入盈餘	購股權儲備	經常性		非經常性				小計	
								公允價值 儲備	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20)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
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	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,537	10,537	10,537	
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,261)	-	-	(30,261)	(30,261)	
海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(11,514)	-	-	-	-	-	-	-	(11,514)	(11,514)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	(11,514)	-	-	-	-	(30,261)	-	-	10,537	(31,238)	(31,238)
於購股權獲行使時															
發行股份	35	-	-	1,002	-	-	(351)	-	-	-	-	-	651	686	
以權益結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	86	-	-	-	-	-	86	86	
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	(42)	-	-	-	-	42	-	-	
於二零一八年九月三十日	228,370	1,181,940	40,368	3,535,139	(9,461)	184,684	24,004	-	(24,910)	(3,304,013)	35,802	342,170	783,415	2,234,093	
於二零一九年四月一日	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	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439,497)	(439,497)	(439,497)	
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(48,170)	-	-	-	-	-	-	-	(48,170)	(48,170)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	(48,170)	-	-	-	-	-	-	(439,497)	(487,667)	(487,667)	
於二零一九年九月三十日	228,370	1,181,940	40,368	3,535,139	(14,770)	184,684	24,558	-	-	(3,245,631)	65,871	(159,885)	389,966	1,840,644	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營業務所得(所動用)之現金	52,680	(85,252)
已收利息	228	135
已付利息	(45,669)	(30,908)
已付稅項：		
— 已付中國企業所得稅	(1,210)	(17,885)
— 已付中國土地增值稅	(1,087)	(2,186)
經營活動所得(所動用)之現金流量淨額	<u>4,942</u>	<u>(136,096)</u>
<b>投資活動</b>		
購買物業、機器及設備項目	—	(1,470)
出售物業、機器及設備項目之已得款項	—	820
已收股息收入淨額	—	7,034
贖回應收投資	—	310,000
應收投資及委託貸款之已收利息	2,545	23,059
應收委託貸款減少(增加)淨額	42,413	(339,946)
已抵押銀行存款減少	—	(13,608)
投資活動所得(所動用)之現金流量淨額	<u>44,958</u>	<u>(14,111)</u>
<b>融資活動</b>		
根據購股權計劃發行股份之所得款項	—	686
新增銀行貸款之所得款項	36,989	356,478
償還銀行貸款	(66,903)	(324,881)
償還其他貸款	(1,190)	(14,391)
來自控股股東貸款之所得款項	8,105	119,011
租賃負債付款	(13,812)	—
融資活動(所動用)所得之現金流量淨額	<u>(36,811)</u>	<u>136,903</u>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	<u>13,089</u>	<u>(13,304)</u>
期初之現金及現金等價物	30,064	64,220
外幣匯率變動影響淨額	418	755
期末之現金及現金等價物	<u>43,571</u>	<u>51,671</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）為於百慕達註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其普通股股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司主要從事投資控股業務，而本集團則主要從事物業發展及管理（包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理）、物業投資以及提供金融服務。

### 2. 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。

除於二零一九年四月一日首次採納簡明綜合財務報表附註 3 所載之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製中期財務資料所採納會計政策與編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表所依循者貫徹一致。

中期財務資料並不包括全年財務報表所規定全部資料及披露，故應與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策變動

#### 3.1 已採納之新訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之準則、詮釋及修訂本。

本集團首次應用香港財務報告準則第 16 號「租賃」。誠如香港會計準則第 34 號規定，此等變動之性質及影響於下文披露。

其他多項修訂本及詮釋自二零一九年四月一日起期間首次應用，惟不會影響本集團之中期簡明綜合財務報表。



## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 會計政策變動(續)

#### 3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

##### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就所有為期超過12個月之租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。承租人須確認使用權資產(即其使用相關租賃資產的權利)及租賃負債(即其支付租賃款項的責任)。承租人按類似其他非金融資產(如物業、機器及設備)之方式計量使用權資產及類似其他金融負債之方式計量租賃負債。因此，承租人應確認使用權資產折舊(及(如適用)減值虧損)及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並應用香港會計準則第7號在簡明綜合現金流量表中呈列。

香港財務報告準則第16號大致沿用已遭取代之香港會計準則第17號之出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

本集團已自二零一九年四月一日起審視香港財務報告準則第16號對其所有屬於或包含租賃之合約造成之財務影響。本集團已選擇香港財務報告準則第16號允許之經修改追溯應用法。因此，香港財務報告準則第16號適用於二零一九年四月一日(即首次應用日期)以後之期間。經修改追溯應用法規定於權益中確認採納香港財務報告準則第16號對於二零一九年四月一日之所有合約產生之累計影響。

以下所載為經營租賃承擔與租賃負債之對賬：

	人民幣千元
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔及 於二零一九年四月一日之租賃負債總額	52,813
減：於十二個月內屆滿之短期租賃	(486)
	<u>52,327</u>
折現	(5,027)
於首次應用香港財務報告準則第16號後於二零一九年四月一日之租賃負債	<u>47,300</u>

### 3. 會計政策變動(續)

#### 3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

以下所載為於二零一九年四月一日初始應用香港財務報告準則第16號所作出之調整。前期金額並無作出調整。

	增加／(減少) (未經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產	47,300
	<u>47,300</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	
— 即期	24,129
— 非即期	23,171
	<u>47,300</u>

香港財務報告準則第16號之經修改追溯應用法規定本集團須就以往根據已遭取代之香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃於初始應用日期確認租賃負債(按剩餘租賃付款之現值計量及使用本集團於初始應用日期之遞增借貸率折現。作為香港財務報告準則第16號之可行權宜方法，本集團並無重新評估於初始應用日期某項合約是否屬於或包含一項租賃，而是將香港財務報告準則第16號應用到以往應用香港會計準則第17號識別為租賃之合約，但不將香港財務報告準則第16號應用到以往應用香港會計準則第17號未被識別為包含租賃之合約。本集團已就釐定剩餘租賃付款之現值對具有合理類似特質之租賃組合應用單一折現率。使用權資產乃視乎個別租賃按各自之賬面值確認，猶如自開始生效日期起已應用香港財務報告準則第16號，但就位於香港及中國之租賃使用於初始應用日期分別為4.7%及7.0%之本集團遞增借貸率折現。

按照香港財務報告準則第16號之可行權宜方法，本集團已選擇不就租期於初始應用日期起計十二個月內終結之租賃應用香港財務報告準則第16號有關確認租賃負債及使用權資產之規定。

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 會計政策變動(續)

#### 3.2 仍未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團仍未採納以下於二零一九年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義*
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義**

\* 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

\*\* 對於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後進行之收購生效

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂本。本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 4. 經營分部資料

本集團按以業務線及地理位置兩者劃分之分部管理其業務。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，呈列以下三個可呈報分部。以下可呈報分部概無由經營分部合併組成。

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

#### 4. 經營分部資料(續)

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分配至可呈報分部之收益及開支包括分部所得銷售及分部所產生或因該等分部應佔資產折舊而產生之開支。

##### 分部業績及其他分部資料

截至二零一九年九月三十日止六個月 — 未經審核

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
向外部客戶之銷售	40,478	13,125	11,504	65,107
分部業績	<u>(329,345)</u>	<u>(34,174)</u>	<u>(101,626)</u>	(465,145)
銀行利息收入				228
融資成本				(33,164)
衍生金融工具之公允價值變動				(3,045)
未分配總部及公司開支				<u>(7,546)</u>
除稅前虧損				(508,672)
所得稅				<u>69,175</u>
期內虧損				<u>(439,497)</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 4. 經營分部資料(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月 — 未經審核

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
向外部客戶之銷售	120,400	12,676	9,386	142,462
分部業績	(1,410)	13,257	25,734	37,581
銀行利息收入				552
融資成本				(10,719)
衍生金融工具之公允價值變動				(1,989)
未分配總部及公司開支				(8,097)
除稅前溢利				17,328
所得稅				(6,791)
期內溢利				10,537

## 5. 收益、其他收入及收益

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。

收益、其他收入及收益分析呈列如下：

### (a) 收益

	截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)			
	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：				
物業銷售	22,237	-	-	22,237
物業管理服務收入	18,241	-	-	18,241
擔保費收入	-	-	11,504	11,504
	<u>40,478</u>	<u>-</u>	<u>11,504</u>	<u>51,982</u>
其他收益來源：				
租金收入	-	13,125	-	13,125
	<u>40,478</u>	<u>13,125</u>	<u>11,504</u>	<u>65,107</u>
所指地區市場：				
中國	40,478	8,405	11,504	60,387
香港	-	4,720	-	4,720
	<u>40,478</u>	<u>13,125</u>	<u>11,504</u>	<u>65,107</u>
收益確認之時間				
— 在某一時間點	22,237	-	-	22,237
— 經過一段時間	18,241	13,125	11,504	42,870
	<u>40,478</u>	<u>13,125</u>	<u>11,504</u>	<u>65,107</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 5. 收益、其他收入及收益(續)

#### (a) 收益(續)

	截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)			
	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	105,548	-	-	105,548
物業管理服務收入	14,852	-	-	14,852
擔保費收入	-	-	9,386	9,386
	<u>120,400</u>	<u>-</u>	<u>9,386</u>	<u>129,786</u>
其他收益來源：				
租金收入	-	12,676	-	12,676
	<u>120,400</u>	<u>12,676</u>	<u>9,386</u>	<u>142,462</u>
所指地區市場：				
中國	120,400	8,605	9,386	138,391
香港	-	4,071	-	4,071
	<u>120,400</u>	<u>12,676</u>	<u>9,386</u>	<u>142,462</u>
收益確認之時間				
— 在某一時間點	105,548	-	-	105,548
— 經過一段時間	14,852	12,676	9,386	36,914
	<u>120,400</u>	<u>12,676</u>	<u>9,386</u>	<u>142,462</u>

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

## (b) 其他收入及收益

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
利息收入	2,773	11,691
出售物業、機器及設備之收益	-	895
股息收入	-	7,816
雜項收入	2,223	15
其他退稅	3,260	-
其他收入及收益總額	<u>8,256</u>	<u>20,417</u>

## 6. 融資成本

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款利息	35,018	28,456
可換股債券利息	3,536	3,063
其他貸款利息	-	2,452
租賃負債利息	1,761	-
按客戶預收賬款計提之其他借貸成本	9,847	6,106
	<u>50,162</u>	<u>40,077</u>
減：發展中物業之利息資本化*	<u>(16,998)</u>	<u>(29,358)</u>
融資成本總額	<u>33,164</u>	<u>10,719</u>

\* 該等借貸成本已按年利率介乎5.4%至8.0% (截至二零一八年九月三十日止六個月：年利率5.4%至8.0%) 資本化。



## 簡明綜合財務報表附註

### 7. 除稅前(虧損)/溢利

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
已銷售物業成本	18,851	84,253
服務成本	13,953	13,527
租賃成本**	12,870	13,131
將發展中物業撇減至可變現淨值*	300,000	-
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	-	19,052
折舊	13,886	587
短期租賃下辦公室及其他租賃資產相關之經營租賃支出	1,021	1,387
以權益結算購股權開支	-	86
匯兌差額淨額	-	1
減值(撥回)/增加		
— 應收貿易賬款*	(78)	(77)
— 其他應收款項*	114,533	545
擔保損失撥備	27,317	1,632

\* 該等項目計入簡明綜合損益表之其他開支。

\*\* 於採納香港財務報告準則第16號後，截至二零一九年九月三十日止六個月之租賃成本已計入物業投資分部就本集團位於中國白山市的購物中心若干租賃單位相關之使用權資產折舊人民幣12,870,000元，同時亦已計入以上披露之折舊(截至二零一八年九月三十日止六個月：按香港會計準則第17號，本集團位於中國白山市的購物中心若干租賃單位之經營租賃支出人民幣13,131,000元，但不計入折舊金額)。

## 8. 所得稅

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	510	6,142
中國土地增值稅	417	425
	<u>927</u>	<u>6,567</u>
<b>遞延稅項</b>		
初始及撥回之暫時差額	(70,102)	224
(計入)支出總額	<u>(69,175)</u>	<u>6,791</u>

由於本集團結轉自過往年度之估計未確認稅項虧損超過本期之估計應課稅溢利，故並無就截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月計提香港利得稅撥備。

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，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估計應課稅溢利計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%。

於二零一九年九月三十日，分派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58,590,000元（二零一九年三月三十一日（經審核）：人民幣69,193,000元）。董事認為，現階段該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，可見將來亦不會分派。因此並無就此作出遞延稅項撥備。

根據百慕達、英屬維爾京群島及薩摩亞之規則及規例，本集團附屬公司毋須繳付該等地區之任何所得稅。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按土地價值升幅（即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支））以介乎30%至60%累進稅率計算。本集團按相關中國稅務法律及法規之規定估計及計提土地增值稅撥備並計入所得稅。於實際以現金償付土地增值稅負債之前，土地增值稅撥備須經稅局最終審閱／批准。

於二零一九年九月三十日之稅項虧損人民幣375,577,000元（二零一九年三月三十一日（經審核）：人民幣304,875,000元）並無確認為遞延稅項資產，原因是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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據截至二零一九年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔虧損人民幣439,497,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：擁有人應佔溢利人民幣10,537,000元)及截至二零一九年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數5,273,401,000股(截至二零一八年九月三十日止六個月：5,272,695,000股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利金額乃根據母公司擁有人應佔期內經調整虧損或溢利計算。計算每股攤薄(虧損)/盈利所用普通股加權平均數為期內已發行普通股加權平均數(與計算每股基本(虧損)/盈利所用者相同)，及假設已於所有潛在攤薄普通股被視作行使或轉換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(虧損)/盈利乃基於以下各項計算：

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
(虧損)/盈利		
母公司擁有人應佔(虧損)溢利	(439,497)	10,537
利息對可換股債券負債部分之影響	3,536	3,063
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	3,045	1,989
母公司擁有人應佔經調整(虧損)溢利	<u>(432,916)</u>	<u>15,589</u>
	股份數目	
	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股
股份		
計算每股基本(虧損)/盈利所用期內已發行普通股加權平均數	5,273,401	5,272,695
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股優先股	1,639,353 <sup>(b)</sup>	1,639,353
可換股債券	103,485 <sup>(b)</sup>	103,485 <sup>(a)</sup>
購股權	— <sup>(c)</sup>	17,035
普通股加權平均數(攤薄)	<u>7,016,239</u>	<u>7,032,568</u>

## 9. 每股(虧損)/盈利(續)

- (a) 由於每股攤薄盈利金額於計及可換股債券情況下有所增加，可換股債券對截至二零一八年九月三十日止六個月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，截至二零一八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利金額乃根據期內溢利人民幣10,537,000元及截至二零一八年九月三十日止六個月已發行普通股加權平均數6,929,083,000股計算。
- (b) 由於每股攤薄虧損金額於計及可換股優先股及可換股債券情況下有所減少，可換股優先股或可換股債券對截至二零一九年九月三十日止六個月之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。因此，截至二零一九年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同。
- (c) 由於購股權之行使價超逾截至二零一九年九月三十日止六個月內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零一九年九月三十日止六個月每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

## 10. 股息

董事不宣派截至二零一九年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

## 11. 投資物業

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	997,531	956,000
來自公允價值調整之淨(虧損)收益	(30,419)	20,538
匯兌調整	20,906	20,993
於呈報期末	<u>988,108</u>	<u>997,531</u>
指：		
中國	660,000	660,000
香港	328,018	337,531
	<u>988,018</u>	<u>997,531</u>

截至二零一九年九月三十日，本集團之投資物業包括位於香港九龍灣之辦公室樓宇及一個位於吉林省白山市之購物中心內若干單位。該等投資物業乃按公允價值列賬，並由獨立專業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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 11. 投資物業(續)

#### 公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

採用以下數據於二零一九年九月三十日 之公允價值計量			
活躍市場 報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元

按持續基準之公允價值計量：

商用物業	-	-	<b>988,018</b>	<b>988,018</b>
------	---	---	----------------	----------------

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			
活躍市場 報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 人民幣千元	總計 (經審核) 人民幣千元

按持續基準之公允價值計量：

商用物業	-	-	<b>997,531</b>	<b>997,531</b>
------	---	---	----------------	----------------

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公允價值計量(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

於二零一九年九月三十日，本集團所有賬面總值為人民幣998,018,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣997,531,000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，詳情可參照簡明綜合財務報表附註18。

## 12. 發展中物業及持作出售已落成物業

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業	(a)	1,763,627	1,942,742
持作出售已落成物業		857,976	687,319
		<u>2,621,603</u>	<u>2,630,061</u>
將發展中物業及持作出售已落成物業撤 減至可變現淨值	(b)	(353,483)	(53,483)
		<u>2,268,120</u>	<u>2,576,578</u>

(a) 於二零一九年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣1,392,570,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣1,668,625,000元)之發展中物業及持作出售已落成物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，詳情可參照簡明綜合財務報表附註18。

(b) 期內將發展中物業及持作出售已落成物業撤減至可變現淨值之變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年四月一日及二零一九年三月三十一日(經審核)	53,483
撤減增加	300,000
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>353,483</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月，由於管理層基於項目進度和周圍前景的當前變化對中國撫松縣項目的可行性和可持續性進行重新評估後，本集團決定暫停該項目，並基於可能於不久將來出售整個項目假設對可變現淨值進行了估算。根據該項目的可變現淨值重新估算結果，本集團已就其發展中物業撤減人民幣300,000,000元。

## 簡明綜合財務報表附註

### 13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款		24,102	25,185
減：減值撥備		(4,060)	(4,138)
	(a)	20,042	21,047
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	350,779	352,612
建築及預售物業項目之按金	(c)	33,847	39,984
預付營業稅及其他稅項		28,031	33,369
應收委託貸款	(d)	286,421	410,075
其他應收款項、預付款項及按金		62,783	87,185
	(a)	761,861	923,225
		<b>781,903</b>	<b>944,272</b>

- (a) 就物業銷售而言，客戶並無獲授信貸期。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，其中部分為預先結付。此外，本集團會收取部分租金按金或取得若干抵押／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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	7,754	3,672
31天至180天	7,783	11,338
超過180天	4,505	6,037
	<b>20,042</b>	<b>21,047</b>

## 13. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

## (a) (續)

就應收貿易賬款而言，本集團已應用簡易法，並根據本集團過往信貸虧損經驗計算預期信貸虧損，同時就債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。於估計按金以外的其他應收款項的預期信貸虧損時，本集團已根據相同信貸風險特徵及逾期天數將該等其他應收款項分組。

- (b) 結餘指就各塊地皮之土地發展工程向地方政府墊付之款項。無論日後本集團可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地方政府墊付之款項。
- (c) 結餘指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府之按金，可於發展項目完成時退還。
- (d) 本集團全資附屬公司吉林省豐潤融資擔保有限公司(「豐潤擔保」)透過多家銀行與中國若干第三方(「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。該等委託貸款按年利率介乎6%至18%計息，並須於一年內償還。

按減值虧損撥備之評估方法分析

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>12個月預期信貸虧損</b>		
總結餘	383,662	426,075
減：減值撥備	(97,241)	(16,000)
	<b>286,421</b>	<b>410,075</b>

由於全部獲授委託貸款之貸款期均不能超過十二個月，故本集團按12個月預期信貸虧損評估委託貸款之預期信貸虧損。本集團進行交易後監察程序以確保可收回委託貸款。於二零一九年九月三十日，已作出減值撥備人民幣97,241,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣16,000,000元)。截至二零一九年九月三十日止六個月，就減值額外計提撥備乃歸因於若干借款人之信貸評級下降令其信貸風險顯著增加。



## 簡明綜合財務報表附註

### 13. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(d) (續)

於二零一九年九月三十日就應收委託貸款承擔的信貸風險如下：

於二零一九年九月三十日 — 未經審核

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	152,325	2% 至 4%	12 個月	4,706
表現欠佳	231,337	40% 至 70%	12 個月	92,535
	<u>383,662</u>			<u>97,241</u>

於二零一九年三月三十一日 — 經審核

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>

## 14. 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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘		271,394	219,119
減：			
與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	(25,427)	(22,693)
與提供融資擔保服務有關之受限制銀行存款	(b)	(202,396)	(166,362)
現金及現金等價物		<u>43,571</u>	<u>30,064</u>

- (a) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。
- (b) 根據與多家銀行簽署之融資擔保協議，本集團須於銀行存放若干按金，以確保可提供融資擔保服務。結餘之限制可於解除融資擔保責任時解除。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（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為人民幣271,035,000元（二零一九年三月三十一日（經審核）：人民幣212,104,000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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	75,564	79,700
預提建築成本		383,019	440,112
應付利息		31,073	29,534
收取政府按金	(b)	19,978	19,978
擔保虧損撥備	(c)	29,753	15,315
其他應付款項及應計費用		162,830	58,197
已收其他按金		30,014	40,735
		<b>732,231</b>	<b>683,571</b>

(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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	19,615	54,092
31天至180天	38,960	22,672
超過180天	16,989	2,936
	<b>75,564</b>	<b>79,700</b>

(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，未動用金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，以便其客戶取得銀行融資。於呈報期末，已計提擔保虧損撥備人民幣29,753,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣15,315,000元)。其賬面值與其公允價值相若。

## 16. 合約負債

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銷售物業之訂金	(a)	321,596	253,529
預收管理服務費用	(b)	10,064	8,655
遞延收入	(c)	21,603	11,706
		<b>353,263</b>	<b>273,890</b>

- (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。
- (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。
- (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。

## 17. 控股股東貸款

控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

## 簡明綜合財務報表附註

### 18. 銀行及其他借貸

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>即期</b>			
銀行貸款 — 無抵押	(i)	—	29,000
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	605,220	311,891
其他貸款 — 無抵押	(iii)	22,000	23,190
委託貸款	(iv)	100,000	100,000
		<u>727,220</u>	<u>464,081</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	199,138	477,586
		<u>199,138</u>	<u>477,586</u>
		<u>926,358</u>	<u>941,667</u>
		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>分析為：</b>			
須於下列期間償還之銀行貸款及委託貸款：			
一年內或按要求		705,220	440,891
第二年		56,898	306,896
第三至第五年(包括首尾兩年)		142,240	170,690
		<u>904,358</u>	<u>918,477</u>
須於下列期間償還之其他貸款：			
一年內		22,000	23,190
		<u>22,000</u>	<u>23,190</u>
		<u>926,358</u>	<u>941,667</u>

## 18. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零一九年三月三十一日，經審核之結餘包括按固定年利率9.57%計息之無抵押銀行貸款人民幣29,000,000元。截至二零一九年九月三十日止六個月，此筆貸款已獲續期並成為有抵押銀行貸款(附註ii)。
- (ii) 於二零一九年九月三十日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣29,000,000元(附註i)、人民幣4,800,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：無)、人民幣70,000,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣70,000,000元)、273,000,000港元(相當於約人民幣248,748,000元)(二零一九年三月三十一日(經審核)：290,000,000港元(相當於約人民幣248,443,000元))、人民幣241,810,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣256,034,000元)及人民幣210,000,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣215,000,000元)分別為按基準利率加息差120%、按固定年利率8%、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。

銀行貸款人民幣70,000,000元由吉林省廣澤地產有限公司之20%股權作抵押；而銀行貸款人民幣29,000,000元、人民幣4,800,000元、人民幣241,810,000元、273,000,000港元及人民幣210,000,000元分別由賬面值為人民幣27,448,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：無)之持作出售已落成物業；賬面值為人民幣9,193,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：無)之持作出售已落成物業；賬面值為人民幣1,145,883,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣1,410,139,000元)之發展中物業以及公允價值為人民幣328,018,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣337,531,000元)及人民幣660,000,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣660,000,000元)之投資物業作抵押。

- (iii) 於二零一九年九月三十日，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22,000,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：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，按固定年利率介乎15%至42%計息，須於一年內或按要求償還。根據於二零一四年與該等個別第三方就未償還貸款餘額訂立之補充協議，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) 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210,046,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣258,486,000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。
- (v) 為數人民幣194,916,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣187,549,000元)之銀行貸款(其條款賦予貸款人絕對權利可在無需通知或通知期不足12個月下要求還款)分類為流動負債，即使董事預期貸款人不會行使要求還款之權利。

## 簡明綜合財務報表附註

### 19. 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」），作為收購家潤投資有限公司及其附屬公司（主要從事物業開發、物業投資及物業管理）（「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）。

期內，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（於轉換日期相當於約人民幣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（於轉換日期相當於約人民幣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。

於二零一九年九月三十日，本金額為87,962,612港元之二零二一年到期可換股債券仍未轉換。

#### 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。

## 19. 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或固定數目之權益工具結算，可換股債券將根據香港會計準則第32號金融工具：呈列入賬列為複合工具。於提前贖回權特色之公允價值被分開後，視作所得款項已於負債部分及權益部分之間分配。餘額(指權益部分價值)計入本公司股東應佔本集團權益項下之「可換股債券權益部分」。

於初步確認後，分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權特色採用二項式期權定價模型按各期末之公允價值重新計量。可換股債券負債部分其後按攤銷成本列賬。

於轉換日期，可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉撥至權益。

### 可換股債券之提前贖回權特色

分類為按公允價值計量之衍生金融工具之本公司提前贖回權特色變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年四月一日及二零一九年三月三十一日(經審核)	4,837
衍生金融工具之公允價值變動	(3,045)
匯兌調整	254
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>2,046</u>



## 簡明綜合財務報表附註

### 19. 衍生金融工具及可換股債券(續)

#### 可換股債券負債部分

於簡明綜合財務狀況表確認之可換股債券負債部分變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年四月一日及二零一九年三月三十一日(經審核)	62,962
應計實際利息	3,536
轉撥至應付利息之累計票面利息	(804)
匯兌調整	4,068
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>69,762</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

可換股債券權益部分變動如下：

	人民幣千元
於二零一九年四月一日及二零一九年三月三十一日(經審核)	
以及二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>40,368</u>

於二零一九年九月三十日，二零二一年到期可換股債券之餘下金額約為 87,962,612 港元(相當於人民幣 80,152,000 元)(二零一九年三月三十一日(經審核)：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，相當於二零一九年九月三十日之本公司已發行股本約 2%。

## 20. 股本

	普通股數目	面值	
	千股	千港元	人民幣千元
<b>法定：</b>			
每股面值0.05港元之普通股	15,600,000	780,000	684,000
<b>已發行：</b>			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零一九年三月三十一日(經審核)	5,273,401	263,670	228,370
於二零一九年九月三十日(未經審核)	5,273,401	263,670	228,370

## 21. 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」)，以支付家譚收購事項之部分代價，即總金額為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，除非將於股東大會上提呈之決議案如獲通過將修訂或廢除可換股優先股持有人之權利或特權則作別論。
- (2) 可換股優先股持有人有權於轉換期內按可換股優先股換股價將每股可換股優先股轉換為本公司普通股。持有人可行使換股權，前提為可換股優先股之任何轉換不得導致(i)可換股優先股之換股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，股份之公眾持股量少於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) 本公司或可換股優先股持有人不得贖回可換股優先股。
- (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條文轉讓。

## 簡明綜合財務報表附註

### 21. 可換股優先股(續)

- (5) 可換股優先股賦予可換股優先股持有人權利可於本公司清盤、結業或解散退還資本時，獲優先就本公司普通股退還任何資產，且彼等之間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應計及未付股息，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細則後，每股可換股優先股將賦予其持有人權利可收取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%，優先於就本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，須以後付形式每年支付。可換股優先股持有人已無條件及不可撤回地豁免收取有關優先股息。

經考慮下列各項，可換股優先股於本集團之簡明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其收取優先分派之權利，因此，本集團並無因發行可換股優先股而產生交付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) 可換股優先股之換股權將以交換固定金額或固定數目之權益工具結算。

於二零一九年九月三十日，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，相當於二零一九年九月三十日之本公司已發行股本約31.1%。

## 22. 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。於二零一九年九月三十日，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860,600,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣905,100,000元)。有關擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；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，按公允價值初步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。於二零一九年九月三十日，就該等借款人向財務機構提供之合計擔保金額為人民幣2,068,300,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣1,433,500,000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。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，而除確認為合約負債之遞延收入外，已就該等擔保計提撥備人民幣29,800,000元(二零一九年三月三十一日(經審核)：人民幣15,300,000元)。因此，董事預期因作出擔保而產生之進一步虧損不大。

## 簡明綜合財務報表附註

### 23. 關連人士交易

- (a) 除於該等簡明綜合財務報表其他章節披露之交易及結餘外，本集團於日常業務過程中訂有以下重大關連人士交易。

	截至二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
(i) 受本公司控股股東直屬家屬控制之實體：		
已付租金開支：		
– 汽車	93	91
– 辦公物業	393	523
已付大廈管理費：		
– 辦公物業	23	30
	<u>509</u>	<u>644</u>
擔保費收入	<u>481</u>	<u>215</u>
已提供擔保	<u>48,000</u>	<u>108,000</u>

上述租金開支、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受限於上市規則第14A章之申報、披露、通函及獨立股東批准規定。進一步詳情分別載於本公司日期為二零一九年七月十七日及二零一九年八月十九日之公告及通函。

- (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>804</u> | <u>741</u> |
|-------------------|------------|------------|
- (iii) 於二零一九年七月十七日，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實體之日常運營而提供之貸款之抵押，總擔保額為不多於人民幣110,000,000元。上述交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。進一步詳情分別載於本公司日期為二零一九年七月十七日及二零一九年八月十九日之公告及通函內。

## 23. 關連人士交易(續)

	截至二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
(b) 主要管理人員		
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)		
袍金	430	340
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,266	3,495
退休計劃供款	234	123
	3,500	3,618
付予主要管理人員報酬總額	3,930	3,958

## 24. 承擔

## (a) 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(簡明綜合財務報表附註11)，平均租期議定為三年，可選擇於租賃屆滿時按新條款續租。租賃條款一般亦規定租戶須支付保證金，並訂明可根據當時現行市況定期調整租金。

於二零一九年九月三十日，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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	22,413	19,170
第二至第五年(包括首尾兩年)	29,632	28,528
五年後	55,254	56,077
	107,299	103,775

## 簡明綜合財務報表附註

### 24. 承擔(續)

#### (b) 發展開支承擔

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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 發展中物業	—	23,557

### 25. 金融工具之公允價值及公允價值等級

本集團金融工具(除賬面值與公允價值合理相若者外)之賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
衍生金融工具	<u>2,046</u>	<u>4,837</u>	<u>2,046</u>	<u>4,837</u>
<b>金融負債</b>				
控股股東貸款	162,214	149,065	162,214	149,065
銀行及其他借貸	926,358	941,667	998,218	948,028
可換股債券負債部分	69,762	62,962	72,702	65,225
租賃負債	<u>41,951</u>	<u>—</u>	<u>41,951</u>	<u>—</u>
	<u>1,200,285</u>	<u>1,153,694</u>	<u>1,275,085</u>	<u>1,162,318</u>

## 25. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

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。於二零一九年九月三十日，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。



## 簡明綜合財務報表附註

### 25. 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 九月三十日之公允價值計量(未經審核)			
	活躍	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
衍生金融工具	-	-	2,046	2,046
	-	-	2,046	2,046

	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(經審核)			
	活躍	重大可觀察	重大不可觀察	總計
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
人民幣千元	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

期內於第三級內之公允價值計量變動載於簡明綜合財務報表附註19。

## 25. 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九月三十日及二零一九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	110.80% (二零一九年 三月三十一日 (經審核)： 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。

期內，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(二零一九年三月三十一日(經審核)：無)。

## 26. 批准中期簡明綜合財務報表

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零一九年十一月二十七日獲本公司董事會授權刊發。

## 其他資料

### 企業管治守則

董事會認為，本公司於呈報期內已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治守則適用守則條文之原則，並已遵守所有適用守則條文。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券之行為守則。經由本公司作出特定查詢後，全體董事確認於呈報期內已遵守標準守則所載規定標準。

### 董事及最高行政人員於證券之權益

於二零一九年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（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記錄於根據證券及期貨條例第352條須備存之登記冊，或根據標準守則須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」）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	佔已發行 具投票權股份 概約百分比
崔薪瞳女士 （「崔女士」）	於受控制法團之權益	好倉	3,723,240,694 <small>(附註2)</small>	70.60%
劉洪劍女士 （「劉女士」）	實益擁有人	好倉	89,000	0.002%

(附註1)

## 董事及最高行政人員於證券之權益(續)

## (b) 於本公司相關股份之權益

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約百分比
崔女士	於受控制法團之權益	好倉	1,742,838,368	33.05%

(附註1)

(附註4)

## 附註：

- 百分比按於二零一九年九月三十日已發行具投票權股份5,273,400,867股計算。
- 該3,723,240,694股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之484,320,694股股份；及(ii)由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之3,238,920,000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之受託人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之全權信託。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。
- 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。
- 誠如上文附註2所載，家譯由Ground Trust持有，崔女士為Ground Trust之委託人及保護人。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1,742,838,368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103,485,427股股份)；及(ii)於二零一六年七月二十七日日本公司發行之1,639,352,941股可換股優先股。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。

除上文披露者外，於二零一九年九月三十日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其任何相關法團(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記錄於根據證券及期貨條例第352條須備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 主要股東於證券之權益

於二零一九年九月三十日，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記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之權益或淡倉如下：

#### (a) 股份權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	所持 股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約百分比
美成	登記擁有人	好倉	484,320,694 <small>(附註2)</small>	9.18%
家譚	登記擁有人	好倉	3,238,920,000 <small>(附註2)</small>	61.42%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	3,723,240,694 <small>(附註2)</small>	70.60%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	3,723,240,694 <small>(附註2)</small>	70.60%
本滙資產管理(亞洲) 有限公司	於受控制法團之權益	好倉	486,584,427 <small>(附註4)</small>	9.23%
任德章	實益擁有人	好倉	486,584,427 <small>(附註4)</small>	9.23%
李強義	配偶權益	好倉	3,723,240,694 <small>(附註5)</small>	70.60%

## 主要股東於證券之權益 (續)

## (b) 於本公司相關股份之權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	所持 相關股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約百分比
家譯	登記擁有人	好倉	1,742,838,368 <i>(附註3)</i>	33.05%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	1,742,838,368 <i>(附註3)</i>	33.05%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	1,742,838,368 <i>(附註3)</i>	33.05%
李強義	配偶權益	好倉	1,742,838,368 <i>(附註5)</i>	33.05%

## 附註：

- 百分比按於二零一九年九月三十日已發行具投票權股份5,273,400,867股計算。
- 該3,723,240,694股股份包括(i)由美成持有之484,320,694股股份；及(ii)由家譯持有之3,238,920,000股股份。美成及家譯均由Deep Wealth全資擁有。Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及崔女士配偶李強義先生之權益重疊。
- 誠如上文附註2所載，家譯由Deep Wealth全資擁有，Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有，崔女士為Ground Trust的委託人及保護人。根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、Deep Wealth及崔女士各自被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益。該1,742,838,368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103,485,427股股份)；及(ii)於二零一六年七月二十七日日本公司發行之1,639,352,941股可換股優先股。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。

## 其他資料

### 主要股東於證券之權益(續)

#### (b) 於本公司相關股份之權益(續)

附註：(續)

4. 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。
5. 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。

除上文披露者外，於二零一九年九月三十日，董事及本公司最高行政人員以外之人士概無於股份或本公司相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存的登記冊之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

於呈報期內，購股權計劃項下購股權變動如下：

承授人	購股權數目			授出日期	行使期 (附註1)	每份購股權 行使價 港元
	於 二零一九年 四月一日	期內註銷/ 失效	於 二零一九年 九月三十日			
僱員	30,000,000	–	30,000,000	19/06/2014	19/06/2014– 18/06/2024	0.98
	2,840,000	–	2,840,000	18/04/2016	18/04/2016– 17/04/2026	0.98
其他	6,000,000	–	6,000,000	19/06/2014	19/06/2014– 18/06/2024	0.98
	20,400,000	–	20,400,000	24/10/2014	24/10/2015– 23/10/2024	1.20
	11,200,000	–	11,200,000	18/04/2016	18/04/2016– 17/04/2026	0.98
總計	<u>70,440,000</u>	<u>–</u>	<u>70,440,000</u>			



## 其他資料

### 購股權計劃(續)

附註：

1. 就於二零一四年六月十九日授出之購股權而言，100%購股權可自二零一四年六月十九日起行使。

就於二零一四年十月二十四日授出之購股權而言，50%購股權可自二零一五年十月二十四日起行使，而餘下50%購股權可自二零一六年十月二十四日起行使。

就於二零一六年四月十八日授出之購股權而言，30%購股權可自二零一六年四月十八日起行使，30%購股權可自二零一七年四月十八日起行使，而餘下40%購股權將可自二零一八年四月十八日起行使。

除上文披露者外，於呈報期內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

### 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九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 審閱中期業績

截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料已由本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務資料亦已由審核委員會審閱。

承董事會命

**Ground International Development Limited**

廣澤國際發展有限公司

主席

崔薪瞳

香港，二零一九年十一月二十七日



**GROUND  
INTERNATIONAL  
广泽国际**

**GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED  
廣澤國際發展有限公司**

Room1305, 13th Floor, China Resources Building,  
No. 26 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室

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

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