

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



GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零二零年三月三十一日止年度 全年業績公告 及 執行董事辭任

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」)之董事(各稱為「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務			
收益	4	242,685	654,469
銷售及服務成本		<u>(287,238)</u>	<u>(479,965)</u>
(毛損)/毛利		(44,553)	174,504
其他收入及收益	4	43,458	2,001
銷售及分銷開支		(7,150)	(12,413)
行政費用		(50,363)	(54,606)
融資成本	5	(103,362)	(19,532)
其他開支		(1,213,529)	(13,257)
投資物業的公允價值之變動		(189,015)	20,538
衍生金融工具的公允價值之變動		<u>(4,976)</u>	<u>(11,045)</u>
持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利	6	(1,569,490)	86,190
所得稅	7	<u>201,999</u>	<u>(74,637)</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務之年內(虧損)/溢利		(1,367,491)	11,553
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內(虧損)/溢利	10	<u>(416,883)</u>	<u>11,493</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(1,784,374)</u></u>	<u><u>23,046</u></u>
應佔：			
母公司擁有人			
— 持續經營業務		(1,367,491)	11,553
— 已終止經營業務		<u>(416,883)</u>	<u>11,493</u>
		<u><u>(1,784,374)</u></u>	<u><u>23,046</u></u>
母公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利	9		
基本			
— 就年內(虧損)/溢利而言		人民幣(33.84)分	人民幣0.44分
— 就持續經營業務之(虧損)/溢利而言		<u>人民幣(25.93)分</u>	<u>人民幣0.22分</u>
攤薄			
— 就年內(虧損)/溢利而言		不適用	人民幣0.33分
— 就持續經營業務之(虧損)/溢利而言		<u>不適用</u>	<u>人民幣0.17分</u>

綜合全面收入表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(1,784,374)</u>	<u>23,046</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：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(49,687)	31,347
於出售附屬公司時重新分類外匯儲備	(42,334)	—
	(92,021)	31,347
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	—	(50,533)
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(92,021)</u>	<u>(19,186)</u>
年內全面收入總額	<u>(1,876,395)</u>	<u>3,860</u>
應佔：		
母公司擁有人		
— 持續經營業務	(1,459,512)	3,860
— 已終止經營業務	(416,883)	—
	<u>(1,876,395)</u>	<u>3,860</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		6,131	8,597
投資物業		550,000	997,531
商譽		4,999	4,999
使用權資產		11,397	–
租賃應收款項		446	–
遞延稅項資產		25,840	62,653
非流動資產總值		598,813	1,073,780
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	11	1,600,263	2,576,578
應收貿易賬款及其他應收款項	12	291,850	944,272
租賃應收款項		2,970	–
預付所得稅		12,333	12,088
衍生金融工具		96	4,837
已抵押及受限制存款		19,009	189,055
現金及現金等價物		30,500	30,064
流動資產總值		1,957,021	3,756,894
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	13	647,505	683,571
合約負債		234,526	273,890
租賃負債		27,577	–
控股股東貸款		105,891	149,065
銀行及其他借貸		695,497	464,081
應付所得稅		74,872	75,869
流動負債總額		1,785,868	1,646,476
流動資產淨值		171,153	2,110,418
資產總值減流動負債		769,966	3,184,198

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債		
可換股債券負債部分	73,155	62,962
銀行及其他借貸	170,690	477,586
遞延稅項負債	72,189	315,339
租賃負債	2,016	–
	<u>318,050</u>	<u>855,887</u>
非流動負債總額	318,050	855,887
資產淨值	451,916	2,328,311
權益		
股本	228,370	228,370
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	(998,762)	877,633
	<u>451,916</u>	<u>2,328,311</u>
權益總額	451,916	2,328,311

附註

1. 一般資料

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

截至二零二零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。於二零二零年三月出售吉林省中業商務信息諮詢有限公司(「吉林中業」)及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司(「吉林豐潤」)之全部股權後，已終止提供金融服務。

2. 編製基準

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

本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(香港法例第622章)之披露規定而編制。本綜合財務報表亦同時符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文之規定。除按公允價值計量之投資物業及衍生金融工具外，編製綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。本綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

除採納詳載於下列與本集團有關且於年內生效的新訂或經修訂之香港財務報告準則外，本綜合財務報表採用之會計政策與二零一九年度的綜合財務報表是一致的。

會計政策變動及披露

本集團已首次應用下列新訂／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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
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
香港財務報告準則第16號	租賃

年度改進項目一二零一五年至二零一七年週期

香港會計準則第23號：合資格資本化之借貸成本

該修訂本釐清(a)倘在相關合資格資產達到預定用途或銷售狀態後仍有特定借貸尚未償還，則其成為實體一般借入資金一部分；及(b)為獲得合資格資產以外的資產特定借入之資金計入一般借貸一部分。

採納該修訂本對綜合財務報表不會造成任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號：所得稅處理之不確定性

該詮釋訂明如何反映所得稅會計處理之不確定性的影響，藉以配合香港會計準則第12號：所得稅的規定。

採納此詮釋對綜合財務報表不會造成任何重大影響。

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

該修訂本釐定在符合特定條件情況下，具負補償之預付金融資產可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入計量，而非按公允價值計入損益計量。

採納該修訂本對綜合財務報表不會造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。其對(其中包括)承租人之會計處理方法有重大變動，以單一模型取代香港會計準則第17號之雙重模型。該單一模型規定除非相關資產為低價值資產，否則承租人須就因年期超過12個月之所有租賃而產生之權利及責任確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號有關出租人會計處理之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人提供更詳盡披露資料。

根據過渡條文，本集團於二零一九年四月一日(即首次應用日期「首次應用日期」)首次採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，且並無重列比較資料。而本集團已於首次應用日期將首次應用香港財務報告準則第16號之累計影響確認為保留盈利結餘或其他權益部分(如適用)之調整。

本集團亦已選擇採用過渡可行權宜方法，不於首次應用日期重新評估合約是否為或包含一項租賃，且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前根據香港會計準則第17號確認為租賃之合約及於首次應用日期或之後訂立或變更並應用香港財務報告準則第16號確認為租賃之合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，根據首次應用日期前適用之本集團會計政策，租賃合約分類為經營租賃或融資租賃。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文及自首次應用日期起適用之本集團會計政策對租賃進行入賬。

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

於首次應用日期，本集團就先前分類為經營租賃之租賃確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低之租賃除外。本集團已按逐項租賃基準採用以下可行權宜方法。

- (a) 對具有合理相似特徵之租賃組合採用單一貼現率。
- (b) 不就租期於首次應用日期起12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債。

於首次應用日期，除先前或將會使用公平值模型入賬為投資物業之使用權資產外，使用權資產乃根據逐項租賃基準按相等於租賃負債之金額計量，並經緊接首次應用日期前確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款之金額調整。

租賃負債按餘下租賃付款之現值計量，並使用承租人於首次應用日期之增量借款利率貼現。就位於香港及中國之租賃而言，於首次應用日期對租賃負債採用之加權平均增量借款利率分別為4.7%及7.0%。

於二零一九年三月三十一日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔與於首次應用日期確認之租賃負債之對賬如下。

	人民幣千元
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔	52,813
減：於十二個月內屆滿之短期租賃	<u>(486)</u>
	52,327
折現	<u>(5,027)</u>
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><u>47,300</u></u>

作為承租人

於二零一九年四月一日首次應用香港財務報告準則第16號導致之調整載列如下：

	增加 人民幣千元
資產	
使用權資產	<u>47,300</u>
	<u><u>47,300</u></u>
負債	
租賃負債	
— 即期	24,129
— 非即期	<u>23,171</u>
	<u><u>47,300</u></u>

作為出租人

本集團毋需對其作為出租人之租賃作出任何過渡調整，而該等租賃自首次應用日期起應用香港財務報告準則第16號入賬，惟分租之分類變動除外。根據香港財務報告準則第16號，分租分類乃參考原租產生之使用權資產而釐定，而非相關資產。

3. 經營分部資料

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

經營分部	業務性質	營業地區
持續經營業務		
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中國
物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	中國及香港*
已終止經營業務		
金融服務**	提供擔保服務及投資控股	中國

* 截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團出售其全資附屬公司，有關主要資產為本集團於香港之投資物業。於出售該等附屬公司後，中國為物業投資分部項下之唯一經營地點。

** 誠如附註10所載，本集團之金融服務分部於出售吉林中業及吉林豐潤之全部股權後被視為及呈列為已終止經營業務。

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、出售附屬公司之虧損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／虧損計量。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付所得稅、衍生金融工具及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、應付所得稅、可換股債券負債部分及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。

截至二零二零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	總計 人民幣千元	金融服務 人民幣千元
分部收益				
外來顧客收益	222,093	20,592	242,685	23,283
分部業績	(1,363,141)	(65,352)	(1,428,493)	(376,058)
銀行利息收入			124	428
融資成本			(103,362)	-
衍生金融工具之公允價值變動			(4,976)	-
出售附屬公司之虧損			(14,627)	-
未分配總部開支			(18,156)	-
除稅前虧損			(1,569,490)	(375,630)
所得稅			201,999	(41,253)
年內虧損			(1,367,491)	(416,883)
分部資產：				
可呈報分部資產	1,939,743	562,684	2,502,427	-
遞延稅項資產			25,840	-
預付所得稅			12,333	-
衍生金融工具			96	-
未分配資產			15,138	-
資產總值			2,555,834	-
分部負債				
可呈報分部負債	1,743,268	35,123	1,778,391	-
遞延稅項負債			72,189	-
應付所得稅			74,872	-
可換股債券負債部分			73,155	-
未分配負債			105,311	-
負債總額			2,103,918	-
其他分部資料				
資本開支*	1,193	-	1,193	-
折舊**	1,088	21,383	22,471	7
其他應收款項減值	297,854	-	297,854	300,276
擔保虧損撥備	-	-	-	100,308
將發展中物業撤減至可變現淨值	877,554	-	877,554	-
將持作出售已落成物業撤減至可變現淨值	12,811	-	12,811	-
委託貸款之利息收入	-	-	-	2,642

* 年內，總部並無產生任何資本開支(二零一九年：人民幣12,000元)，指添置非流動資產。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣2,074,000元(二零一九年：人民幣539,000元)。

截至二零一九年三月三十一日止年度(重列)

	持續經營業務			已終止 經營業務
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	金融服務 人民幣千元
分部收益				
外來顧客收益	620,354	34,115	654,469	22,290
分部業績	122,127	4,976	127,103	26,396
銀行利息收入			239	457
融資成本			(19,532)	(5,054)
衍生金融工具之公允價值變動			(11,045)	-
未分配總部開支			(10,575)	(4,699)
除稅前溢利			86,190	17,100
所得稅			(74,637)	(5,607)
年內溢利			11,553	11,493
分部資產：				
可呈報分部資產	3,127,440	1,004,551	4,131,991	599,398
遞延稅項資產			55,726	6,927
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			4,224,349	606,325
分部負債				
可呈報分部負債	1,656,350	11,613	1,667,963	47,992
遞延稅項負債			311,510	3,829
應付所得稅			71,262	4,607
可換股債券負債部分			62,962	-
未分配負債			332,238	-
負債總額			2,445,935	56,428
其他分部資料				
資本開支*	1,255	1,583	2,838	13
折舊**	1,317	510	1,827	10
其他應收款項減值	4,375	-	4,375	16,000
擔保虧損撥備	-	-	-	2,483
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	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

地區資料

(a) 來自持續經營業務之外來顧客收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
中國	233,631	645,954
香港	9,054	8,515
	<u>242,685</u>	<u>654,469</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國	567,978	673,428
香港	4,995	337,699
	<u>572,973</u>	<u>1,011,127</u>

上文之非流動資產資料乃基於資產所在地得出，不包括本集團遞延稅項資產。

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二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度收益超過10%或以上。

4. 持續經營業務之收益、其他收入及收益

持續經營業務之收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

持續經營業務之收益、其他收入及收益分析呈列如下：

收益

	截至二零二零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	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	186,862	-	186,862
物業管理服務收入	35,231	-	35,231
	<u>222,093</u>	<u>-</u>	<u>222,093</u>
其他收益來源：			
租金收入	-	20,592	20,592
	<u>222,093</u>	<u>20,592</u>	<u>242,685</u>
所指地區市場：			
中國	222,093	11,538	233,631
香港	-	9,054	9,054
	<u>222,093</u>	<u>20,592</u>	<u>242,685</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	186,862	-	186,862
— 經過一段時間	35,231	20,592	55,823
	<u>222,093</u>	<u>20,592</u>	<u>242,685</u>

截至二零一九年三月三十一日止年度(重列)

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
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
	<u>631,823</u>	<u>–</u>	<u>631,823</u>
其他收益來源：			
租金收入	–	22,646	22,646
	<u>631,823</u>	<u>22,646</u>	<u>654,469</u>
所指地區市場：			
中國	631,823	14,131	645,954
香港	–	8,515	8,515
	<u>631,823</u>	<u>22,646</u>	<u>654,469</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	54,974
	<u>631,823</u>	<u>22,646</u>	<u>654,469</u>
其他收入及收益			
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
其他已退回稅項(附註)		3,260	–
銀行利息收入		124	239
雜項收入		1,596	882
出售物業、機器及設備之收益		–	880
出售附屬公司之收益		38,478	–
持續經營業務之其他收入及收益總額		<u>43,458</u>	<u>2,001</u>

附註：年內，本集團成功向白山市稅務局收取於過往年度多徵收之物業稅退稅。

5. 持續經營業務之融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
銀行及委託貸款利息	80,437	40,735
可換股債券利息	7,550	6,401
其他貸款利息	528	-
租賃負債利息	3,574	-
於收取客戶墊款時累計之其他借貸成本	28,271	29,660
	<u>120,360</u>	<u>76,796</u>
減：發展中物業之資本化利息*	<u>(16,998)</u>	<u>(57,264)</u>
持續經營業務之融資成本總額	<u><u>103,362</u></u>	<u><u>19,532</u></u>

* 該等借貸成本已按年利率介乎7.6%至8.0% (二零一九年：年利率5.4%至8.0%) 資本化。

6. 持續經營業務之除稅前(虧損)/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(虧損)/溢利：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
已銷售物業成本*	231,023	423,237
服務成本	28,836	27,382
租賃成本	27,379	29,346
折舊		
— 物業、廠房及設備	3,542	2,366
— 使用權資產	21,003	-
	<u>21,003</u>	<u>-</u>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	17,762	22,110
以權益結算購股權開支	-	824
界定退休供款計劃之供款	3,132	4,342
	<u>3,132</u>	<u>4,342</u>
員工總費用	20,894	27,276
減：資本化至發展中物業之款項	<u>(1,439)</u>	<u>(2,235)</u>
	<u><u>19,455</u></u>	<u><u>25,041</u></u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
核數師酬金：		
核數服務	1,257	1,455
其他服務	1,009	750
出售附屬公司之收益(附註4)	(38,478)	-
出售附屬公司之虧損**	14,627	-
減值：		
一應收貿易賬款**	(3)	3,233
一其他應收款項**	297,854	4,375
將發展中物業撇減至可變現淨值**	877,554	-
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	12,811	28,451

* 計入截至二零二零年三月三十一日止年度之已銷售物業成本為將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值人民幣12,811,000元(二零一九年：人民幣28,451,000元)。

** 有關項目計入綜合損益表之其他開支下。

7. 持續經營業務之所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據中國實體適用之相關稅務法律就應課稅溢利按適用所得稅率計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一九年：25%)。

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二零二零年和二零一九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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	241	26,182
過往年度少計提中國企業所得稅	-	2,750
中國土地增值稅	6,718	20,408
	6,959	49,340
遞延稅項	(208,958)	25,297
持續經營業務之(抵免)支出總額	(201,999)	74,637

8. 股息

截至二零二零年三月三十一日止年度，董事不建議派發任何股息(二零一九年：無)。

9. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔年內(虧損)溢利及年內已發行股份加權平均數5,273,401,000股(二零一九年：5,273,047,000股)計算。

每股攤薄(虧損)盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔年內(虧損)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(虧損)盈利之計算乃基於：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (重列)
(虧損)／盈利		
母公司擁有人應佔(虧損)／溢利		
— 持續經營業務	(1,367,491)	11,553
— 已終止經營業務	(416,883)	11,493
	<u>(1,784,374)</u>	<u>23,046</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	7,550	6,401
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	<u>4,976</u>	<u>11,045</u>
母公司擁有人應佔經調整(虧損)溢利		
— 持續經營業務	(1,354,965)	28,999
— 已終止經營業務	(416,883)	11,493
	<u>(1,771,848)</u>	<u>40,492</u>

	股份數目	
	二零二零年 千股	二零一九年 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	5,273,401	5,273,047
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股優先股	1,639,353^(a)	1,639,353
可換股債券	103,485^(a)	103,485 ^(b)
購股權	— ^(c)	— ^(c)
	7,016,239	7,015,885
普通股加權平均數(攤薄)	7,016,239	7,015,885

- (a) 由於每股攤薄虧損金額於計及可換股優先股及／或可換股債券情況下有所減少，可換股優先股及／或可換股債券對截至二零二零年三月三十一日止年度之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。因此，並無呈列截至二零二零年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。
- (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元及持續經營業務應佔溢利人民幣11,553,000元以及截至二零一九年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均數6,912,400,000股計算。
- (c) 由於購股權之行使價乃超逾截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度每股基本(虧損)盈利金額具有反攤薄影響。

10. 已終止經營業務

出售附屬公司—融資擔保業務

於二零二零年三月二十六日，本公司之間接全資附屬公司吉林省華益企業管理諮詢有限公司(「吉林華益」)與一名獨立第三方(「豐潤買方」)訂立股份轉讓協議，據此，吉林華益有條件同意出售而豐潤買方有條件同意購買吉林省中業商務信息諮詢有限公司(「吉林中業」)及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司(「吉林豐潤」)之全部股權，總代價為人民幣122,000,000元(「豐潤擔保出售事項」)。吉林中業及吉林豐潤之主要資產為於一間附屬公司(即吉林省豐潤融資擔保有限公司(「豐潤擔保」)，為於中國成立之公司，主要於中國從事提供擔保服務)之投資。於二零二零年三月二十七日，豐潤擔保出售事項已完成，此後本集團不再經營金融服務業務分部。金融服務分部被視為及已呈列為已終止經營業務。截至二零一九年三月三十一日止年度綜合損益表之比較數字已重新呈列，以單獨披露有關已終止經營業務之損益。

已終止經營業務的業績概述如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益：		
於經過一段時間確認之中國擔保費收入	23,283	22,290
其他收入及收益(附註(a))	6,563	32,342
銷售及分銷成本	(103,037)	(9,128)
行政開支	(2,163)	(7,350)
其他貸款利息	-	(5,054)
其他開支	(300,276)	(16,000)
除稅前(虧損)/溢利(附註(b))	(375,630)	17,100
所得稅	(41,253)	(5,607)
已終止經營業務之年內(虧損)/溢利	<u>(416,883)</u>	<u>11,493</u>

附註：

(a) 其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自持有至到期日投資及委託貸款之利息收入	2,642	24,069
雜項收入	3,493	7,816
銀行利息收入	428	457
	<u>6,563</u>	<u>32,342</u>

(b) 經扣除下列項目後已終止經營業務之除稅前(虧損)/溢利：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
員工成本		
薪金、報酬及其他福利	2,814	2,957
界定退休供款計劃之供款	431	615
	<u>3,245</u>	<u>3,572</u>
其他項目：		
其他應收款項減值*	300,276	16,000
折舊	7	10
擔保虧損撥備**	100,308	2,483
	<u>100,308</u>	<u>2,483</u>

* 該項目計入其他開支

** 該項目計入銷售及分銷開支

已終止經營業務產生之現金流量淨額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動產生之現金流量淨額	(7,721)	(11,129)
投資活動產生之現金流量淨額	<u>-</u>	<u>(13)</u>
現金流量淨額	<u>(7,721)</u>	<u>(11,142)</u>

與豐潤擔保出售事項有關之應收總代價人民幣122,000,000元，當中人民幣61,000,000元其後已根據股份轉讓協議所載付款條款支付。

每股(虧損)/盈利

	二零二零年	二零一九年
每股(虧損)/盈利：		
基本，來自已終止經營業務	人民幣(7.91)分	人民幣0.22分
攤薄，來自已終止經營業務	<u>不適用</u>	<u>人民幣0.17分</u>

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利計算如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
母公司權益擁有人應佔已終止經營業務之(虧損)/溢利	<u>(416,883)</u>	<u>11,493</u>

	股份數目	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股 加權平均數(附註9)	5,273,401	5,273,047
計算每股攤薄盈利所用普通股加權平均數(附註9)	<u>不適用</u>	<u>6,912,400</u>

11. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
發展中物業	1,843,972	1,942,742
持作出售已落成物業	<u>700,139</u>	<u>687,319</u>
	2,544,111	2,630,061
發展中物業及持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	<u>(943,848)</u>	<u>(53,483)</u>
	<u>1,600,263</u>	<u>2,576,578</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與可變現淨值之較低者列賬，並以介乎40年至70年之租約持有。

於二零二零年三月三十一日，本集團為數人民幣858,213,000元(二零一九年：人民幣1,668,625,000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。

年內，發展中物業及持作出售已落成物業撇減至可變現淨值之變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於二零一九年／二零一八年四月一日	53,483	25,032
撇減增加	<u>890,365</u>	<u>28,451</u>
於二零二零年／二零一九年三月三十一日	<u>943,848</u>	<u>53,483</u>

於二零二零年三月三十一日，根據本集團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累計撇減人民幣877,554,000元。其中考慮到撫松縣周邊經營環境發生不利的變化及新冠狀肺炎病毒(「COVID-19」)爆發的影響，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。其餘累計撇減人民幣66,294,000元主要與持作出售已落成物業有關，此乃由於預期售價下跌。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易賬款	18,097	25,185
減：減值撥備	(4,135)	(4,138)
	<u>13,962</u>	<u>21,047</u>
(a)		
其他應收款項：		
土地發展開支之按金	(b) 337,487	352,612
建築及預售項目之按金	(c) 31,496	39,984
應收委託貸款	(d) –	426,075
預付營業稅及其他稅項	19,622	33,369
出售濃潤擔保之應收代價	(e) 122,000	–
其他應收款項、預付款項及按金	76,085	98,133
減：減值撥備	(f) (308,802)	(26,948)
	<u>277,888</u>	<u>923,225</u>
應收貿易賬款及其他應收款項總額	<u>291,850</u>	<u>944,272</u>

- (a) 就物業銷售而言，買家並無獲授信貸期。就物業投資及物業管理而言，租金收入及物業管理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。

於二零二零年三月三十一日，貿易應收款項主要與提供物業管理服務及物業租賃(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30天內	1,538	3,672
31天至180天	6,651	11,338
超過180天	5,773	6,037
	<u>13,962</u>	<u>21,047</u>

不視為個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>50</u>	<u>997</u>
	<u>50</u>	<u>997</u>
逾期30日以下	1,488	3,608
逾期30日以上但180日以下	6,651	11,199
逾期180日以上	<u>5,773</u>	<u>5,243</u>
	<u>13,912</u>	<u>20,050</u>
	<u>13,962</u>	<u>21,047</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於二零一九年／二零一八年四月一日	4,138	905
年內(計入)扣除自損益	<u>(3)</u>	<u>3,233</u>
於二零二零年／二零一九年三月三十一日	<u>4,135</u>	<u>4,138</u>

- (b) 該等結餘指就多塊土地地盤之土地發展工程墊支予當地政府之款項。無論將來本集團將是否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向當地政府墊支之款項。
- (c) 結餘主要指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府機關之按金，可於發展項目完成時退還。
- (d) 於過往年度，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。誠如附註10所載，已於截至二零二零年三月三十一日止年度出售豐潤擔保；而結餘已於完成豐潤擔保出售事項後終止確認。
- (e) 結餘指豐潤擔保出售事項之應收代價人民幣122,000,000元。出售詳情載於附註10。於二零二零年三月三十一日後，人民幣61,000,000元已根據股份轉讓協議所載付款條款償付。

(f) 其他應收款項減值撥備之變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於二零一九年／二零一八年四月一日	26,948	6,573
於年內扣除自損益		
一 持續經營業務	297,854	4,375
一 已終止經營業務	300,276	16,000
出售附屬公司	(316,276)	-
	<u>308,802</u>	<u>26,948</u>
於二零二零年／二零一九年三月三十一日	<u>308,802</u>	<u>26,948</u>

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	126,437	79,700
預提建築成本		338,187	440,112
應付利息		44,481	29,534
收取政府按金	(b)	14,501	19,978
擔保虧損撥備	(c)	-	15,315
其他應付款項及應計費用		97,761	58,197
已收其他按金		26,138	40,735
		<u>647,505</u>	<u>683,571</u>

(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30天內	43,164	54,092
31天至180天	59,150	22,672
超過180天	24,123	2,936
	<u>126,437</u>	<u>79,700</u>

(b) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，包括但不限於拆除土地上之現有樓宇、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。該款項為無抵押及免息，餘額將於工程竣工後退還政府。

(c) 本集團向若干銀行提供融資擔保，以確保其客戶獲得銀行融資。於二零一九年三月三十一日，已作出擔保虧損撥備人民幣15,315,000元。餘額於完成澧潤擔保出售事項後終止確認。

管理層討論與分析

概覽及前景

截至二零二零年三月三十一日止財政年度，全球經濟受到各種事件之不利影響，包括整個財政年度上半年之中美貿易糾紛、英國脫歐及全球多個城市之社會事件，以及二零一九／二零二零財政年度最後一季爆發COVID-19疫情，導致中國及香港經濟顯著下滑。在中國國內，COVID-19對幾乎所有行業均有直接影響，許多城市在一月至三月／四月期間處於封城狀態。由於本集團大部分業務均位於中國，因此本集團在物業銷售、租賃及管理以及融資擔保產業之業務營運都受到影響。

鑒於該等不利變動，本公司董事會（「董事會」）一直在重新考慮本集團「一主兩輔」增長模式之可行性。由於文化旅遊行業領域廣闊，涉及大量資本且投資回收期較長，本集團管理層正物色合適業務夥伴或地方政府以出售其於撫松縣長白山之文化旅遊項目。截至目前，本集團管理層已與長白山區地方政府多次進行討論，回購未開發之地塊。此外，本集團管理層已與潛在買家就現時發展中地塊部分展開初步討論。考慮到(i)宏觀及特定行業之風險因素及相關前景；(ii)本集團現時財務狀況及營運；及(iii)本集團就各項目之成本及利益，董事會認為本集團應專注於物業發展及管理產業。自此，本集團之房地產團隊一直尋找合適地塊以補充本集團土地儲備。

物業投資方面，管理層持續監察並評估未來物業升值之可能性及投資物業組合之營運表現。儘管本集團所持香港投資物業賺取租金收益約3%，該等投資物業已予抵押以取得銀行貸款，而租金收入不再足以支付相關利息開支。因此，出售業務被視為本集團合適之離場選擇。

出售香港投資物業

於二零二零年二月，本集團與四名獨立第三方買方訂立買賣協議，據此本集團出售四家附屬公司（「香港物業控股公司」）之全部股權，代價為305,300,000港元（相當於約人民幣272,200,000元）。該等香港物業控股公司主要於香港從事本集團投資物業之物業控股，包括位於九龍九龍灣企業廣場之若干辦公室物業及停車位。出售導致本集團損益中錄得出售收益人民幣38,500,000元。

於二零二零年三月三十一日，本集團位於中國之投資物業(即吉林省白山市之購物中心單位)一直錄得虧損；該物業市值呈下跌趨勢；而由於白山市人口少，預期鄰近另一購物中心於二零二零年第四季度開始營運，競爭將會加劇。鑒於該等因素，本集團管理層亦已開始物色潛在買家以進行潛在脫售。

融資擔保業務

誠如本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團管理層已考慮(i)吉林省融資擔保業務之風險，當中本集團之融資擔保及委託貸款客戶之信貸風險顯著增加，導致截至二零二零年三月三十一日止年度融資擔保虧損撥備大幅增加人民幣100,300,000元及應收委託貸款及其他應收款減值虧損人民幣300,300,000元；及(ii)融資擔保及委託貸款業務之收入貢獻，管理層一直尋找機會出售業務。

於二零二零年三月，本集團全資附屬公司吉林省華益企業管理諮詢有限公司與一名獨立第三方買方訂立股份轉讓協議，據此，本集團出售吉林省中業商務信息諮詢有限公司(「吉林中業」)及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司(「吉林豐潤」)之全部股權，而該兩間公司共同擁有吉林省豐潤融資擔保有限公司(「豐潤擔保」，主要從事提供融資擔保服務)之全部股權，代價為人民幣122,000,000元。出售導致本集團損益中錄得出售虧損人民幣14,600,000元。

前景

由於社會大眾對中國住宅物業之需求持續強勁，以及各上市中國房地產開發商所報告二零二零年四月及五月中國物業之合約銷售額回升，本集團管理層對物業發展產業仍然有利可圖抱持審慎樂觀態度，並認為繼續營運此產業符合本集團股東利益。因此，管理層將根據本集團財務狀況及現金流量，於未來數年在補充本集團土地儲備方面投入更多關注及精力。同時，管理層亦將尋找其他商業投資機會，以多元化開拓本集團收入及溢利來源以及分散其業務風險，從而為本公司股東帶來更大回報。

業務回顧

截至二零二零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242,700,000元(二零一九年三月三十一日：人民幣654,500,000元)，減幅為62.9%。持續經營業務之毛損為人民幣44,600,000元(二零一九年三月三十一日：毛利人民幣174,500,000元)。持續經營業務之除稅後純損為人民幣1,367,500,000元(二零一九年三月三十一日：純利人民幣11,600,000元)。

物業發展

合約銷售額

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團繼續本集團繼續銷售其已落成項目，包括其位於吉林省吉林市之廣澤·瀾香之餘下高檔別墅、廣澤紅府二期及三期、「緹香」及「花香四季」(前稱萬升·前城國際)、廣澤·紫晶城之其他住宅單位及商業單位。

截至二零二零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

截至二零二零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72.5%及74.3%。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無新落成及交付項目。

截至二零二零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)之銷售額主要來自銷售廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」、廣澤蘭亭一期、廣澤紅府二期及三期合共人民幣149,700,000元，總建築面積為24,748平方米(截至二零一九年三月三十一日止年度：銷售廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」、廣澤蘭亭一期及廣澤紅府一期、二期及三期合共人民幣544,200,000元，總建築面積為96,129平方米。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團就銷售525個停車位交付及確認停車位銷售額約人民幣37,200,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：就銷售351個停車位而言，為人民幣55,300,000元)。

發展中項目及持作發展項目

於二零二零年三月三十一日，本集團有餘下兩個項目，即白山市之廣澤蘭亭一(A)期及撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村。廣澤蘭亭一(A)期為住宅物業項目，而廣澤果松小鎮國際度假村為文化旅遊混合物業項目。此項位於長白山之文化旅遊項目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。本集團管理層正與當地政府及潛在買家進行協商和討論有關出售項目。

物業投資

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團出售其於香港之投資物業，即位於九龍九龍灣之辦公室樓宇。本集團管理層已考慮到(i)九龍灣及附近地區(「九龍東商業中心區」)之現行物業租賃市場，其市場租金呈下滑趨勢；(ii)九龍東商業中心區最近有多幢新落成甲級大廈，以致寫字樓供應增加，市場售價及／或市場租金下跌；及(iii)香港最近之發展，包括社會事件。

COVID-19亦對中國物業租賃市場造成不利影響。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團於中國之投資物業廣澤國際購物中心之公允價值下跌人民幣110,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：無)，平均出租率為88.3%(截至二零一九年三月三十一日止年度：92.9%)。

金融服務－融資擔保服務

自刊發本公司二零一九／二零二零年中期報告以來，董事會重新評估(i)本集團增長模式；(ii)中國宏觀經濟；(iii)中國吉林省現行市況；及(iv)中國金融服務業前景，本集團認為其終止融資擔保業務以盡量降低所面臨風險屬合適之舉。由於企業客戶拖欠還款之信貸風險顯著增加，於二零二零年三月出售前，就應收委託貸款及其他應收款作出額外減值虧損約人民幣300,300,000元，並就金融擔保虧損計提撥備約人民幣100,300,000元。

財務回顧

於二零二零年三月，本集團完成出售(i)香港物業控股公司之全部股權(「香港投資物業出售事項」);及(ii)吉林中業及吉林灃潤之全部股權，兩者之主要資產為灃潤擔保營運之融資擔保業務(「灃潤擔保出售事項」)。

編製本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表

就本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表而言，香港物業控股公司以及吉林中業、吉林灃潤及灃潤擔保之業績以及資產及負債自香港投資物業出售事項及灃潤擔保出售事項各自之完成日期起已不再於本集團綜合入賬。

就香港投資物業出售事項而言，由於其指出售本集團物業投資組合中一項投資物業，本集團繼續其物業投資業務。

另一方面，於灃潤擔保出售事項後，本集團不再經營金融服務—融資擔保業務(即分部報告項下經營分部)。融資擔保業務根據香港財務報告準則第5號被視為及呈列為已終止經營業務。截至二零一九年三月三十一日止年度綜合損益表及綜合全面收益表之比較數字已重新呈列，以分別披露有關已終止經營業務之損益及全面收益總額。

損益之主要變動

持續經營業務之收益

	截至二零二零年 三月三十一日止年度		截至二零一九年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (重列)	% (重列)
銷售物業	186,862	77.0	599,495	91.6
租金收入	20,592	8.5	22,646	3.5
物業管理服務收入	35,231	14.5	32,328	4.9
	<u>242,685</u>	<u>100.0</u>	<u>654,469</u>	<u>100.0</u>

本集團持續經營業務之收益由截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣654,500,000元減少62.9%至截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣242,700,000元，主要由於物業銷售額較同期下跌68.8%或人民幣412,600,000元所致。截至二零二零年三月三十一日止年度之物業銷售額下跌，乃由於(i)截至二零二零年三月三十一日止年度並無新落成及交付物業項目，而截至二零一九年三月三十一日止年度，新落成項目廣澤紅府三期及廣澤蘭亭一期分別貢獻物業銷售收益人民幣309,500,000元及人民幣102,500,000元；及(ii)前幾年落成物業項目餘下單位的銷售額及交付減少。截至二零二零年三月三十一日止年度，廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」、廣澤蘭亭、廣澤紅府一期、二期及三期之銷售額分別為人民幣18,200,000元、人民幣11,200,000元、人民幣4,100,000元、人民幣23,000,000元及人民幣93,200,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：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)。另一方面，停車場銷售額由截至二零一九年三月三十一日止年度之人民幣55,300,000元減至截至二零二零年三月三十一日止年度之人民幣37,200,000元。

截至二零二零年三月三十一日止年度之租金收入較上一財政年度下跌9.1%，主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度中國白山市購物中心單位之平均出租率下跌所致。

物業管理服務收入由截至二零一九年三月三十一日止年度之人民幣32,300,000元增加至截至二零二零年三月三十一日止年度之人民幣35,200,000元，主要是由於年內已出售及交付之已落成物業項目單位數目增加所致。

毛損／毛利及毛利率

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得整體毛損人民幣44,600,000元，而於截至二零一九年三月三十一日止年度則錄得毛利人民幣174,500,000元及毛利率26.7%。年內毛損乃主要由於(i)虧本出售廣澤·紫晶城一期及二期若干停車位；及(ii)就各物業項目之餘下主要為停車位進一步撇減人民幣12,800,000元。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣2,000,000元增加截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣43,500,000元，主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度確認出售附屬公司之收益人民幣38,500,000元及目前退還過往年度物業稅人民幣3,300,000元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣12,400,000元減少人民幣5,200,000元至截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣7,200,000元，主要由於年內並無推出任何新物業項目預售，因此促銷及廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣54,600,000元減少人民幣4,200,000元至截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣50,400,000元，主要由於本集團實施持續成本控制。

其他開支

截至二零二零年三月三十一日止年度之其他開支主要與撇減撫松縣廣澤果松小鎮國際度假村之發展中物業及吉林市之其他發展中物業項目人民幣877,600,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：無)有關，乃由於周邊地區營商環境不利變動再加上COVID-19疫情；及與應收款項減值虧損人民幣297,900,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：人民幣7,600,000元)有關，乃由於吉林省當地經濟環境惡化，導致若干債務人之信貸風險顯著增加。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及委託貸款利息	80,437	40,735
可換股債券利息	7,550	6,401
其他貸款利息	528	–
租賃負債利息	3,574	–
於收取客戶墊款時累計之其他借貸成本	28,271	29,660
	120,360	76,796
減：發展中物業之資本化利息	(16,998)	(57,264)
	103,362	19,532

截至二零二零年三月三十一日，融資成本由截至二零一九年三月三十一日止年度人民幣19,500,000元增加人民幣83,800,000元，主要由於(i)於重續銀行貸款及新委託貸款時利率上升，導致銀行及委託貸款利息增加；(ii)相關項目已竣工，故此項目貸款不再符合資本化資格，導致於產生時即時於損益內扣除；及(iii)自二零一九年四月起因採納香港財務報告準則第16號之租賃負債利息。

投資物業之公允價值變動

本年度金額包括：截至二零二零年三月三十一日止年度，香港投資物業確認公允價值虧損人民幣79,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：公允價值收益人民幣20,500,000元)，乃由於COVID-19疫情及社會事件導致物業及租賃市場疲弱；截至二零二零年三月三十一日止年度，中國白山市投資物業確認公允價值虧損人民幣110,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：零)，乃由於COVID-19疫情導致市場氣氛不利變動。

衍生金融工具之公允價值變動

截至二零二零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5,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：公允價值虧損人民幣11,000,000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」)。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團即期所得稅為人民幣7,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：人民幣49,300,000元)。截至二零二零年三月三十一日止年度，企業所得稅及土地增值稅減少，主要歸因於年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。截至二零二零年三月三十一日止年度錄得遞延稅項之稅項抵免人民幣209,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：稅項支出人民幣25,300,000元)，主要由於年內撥回遞延稅項負債。

已終止經營業務—融資擔保業務

融資擔保業務由本集團全資附屬公司豐潤擔保進行。於二零二零年三月，本集團出售其於吉林中業及吉林豐潤之全部股權，而吉林中業及吉林豐潤共同擁有豐潤擔保之全部股權。本集團之融資擔保業務貢獻純損人民幣416,900,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：純利人民幣11,500,000元)，主要由於委託貸款及融資擔保客戶之信貸風險顯著增加，導致年內應收委託貸款及其他應收款減值虧損人民幣300,300,000元及計提融資擔保虧損撥備人民幣100,300,000元。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零二零年三月三十一日，本集團投資物業為位於吉林省白山市之若干購物中心單位。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。就截至二零二零年三月三十一日止年度確認香港及中國投資物業之公允價值虧損為人民幣189,000,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：公允價值收益為人民幣20,500,000元)。於二零二零年三月，本集團完成出售位於香港之投資物業，於年內變現收益人民幣38,500,000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元減至二零二零年三月三十一日人民幣1,600,300,000元，主要由於(i)將截至二零二零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；及(ii)於年內主要就發展中物業廣澤果松小鎮國際度假村及已落成物業項目之停車位撇減人民幣890,400,000元，乃由於周邊地區營商環境不利變動再加上COVID-19疫情。於二零二零年三月三十一日，本公司就發展中物業及持作出售之已落成物業分別累計撇減人民幣877,500,000元及人民幣66,300,000元(於二零一九年三月三十一日：零及人民幣53,500,000元)。

應收貿易賬款及其他應收款項

		於三月三十一日	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易賬款	(i)	18,097	25,185
減：減值撥備		(4,135)	(4,138)
		<u>13,962</u>	<u>21,047</u>
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(ii)	337,487	352,612
— 建築及預售物業項目之按金	(iii)	31,496	39,984
— 預付營業稅及其他稅項		19,622	33,369
— 應收委託貸款	(iv)	—	426,075
— 出售融資擔保業務之應收代價	(v)	122,000	—
— 其他應收款項、預付款項及按金		76,085	98,133
減：減值撥備	(vi)	(308,802)	(26,948)
		<u>277,888</u>	<u>923,225</u>
		<u>291,850</u>	<u>944,272</u>

- (i) 應收貿易賬款由二零一九年三月三十一日人民幣21,000,000元減至二零二零年三月三十一日人民幣14,000,000元，主要由於豐潤擔保出售事項後終止確認與融資擔保業務有關之應收貿易賬款。
- (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。無論將來本集團將是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。
- (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) 於過往年度，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。於二零一九年三月三十一日，結餘減少淨額人民幣410,100,000元，乃由於(i)該等委託貸款借款人之信貸風險顯著增加而作出減值虧損人民幣290,900,000元；及(ii)於豐潤擔保出售事項後終止確認餘下結餘淨額。
- (v) 有關款項指豐潤擔保出售事項之代價。於年末後，已根據股份轉讓協議償付人民幣61,000,000元。
- (vi) 減值撥備由二零一九年三月三十一日人民幣26,900,000元增加至二零二零年三月三十一日人民幣308,800,000元，乃由於吉林省當地經濟環境惡化，導致若干債務人之信貸風險顯著增加。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	126,437	79,700
預提建築成本	(i)	338,187	440,112
應付利息		44,481	29,534
收取政府按金	(ii)	14,501	19,978
擔保虧損撥備	(iii)	-	15,315
其他應付款項及應計費用		97,761	58,197
已收其他按金		26,138	40,735
		<u>647,505</u>	<u>683,571</u>

(i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由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元減至二零二零年三月三十一日人民幣126,400,000元及人民幣338,200,000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) 提供融資擔保虧損結餘已於年內於豐潤擔保出售事項完成後終止確認。

合約負債

	附註	於三月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	223,695	253,529
預收管理服務費用	(ii)	10,831	8,655
遞延收入	(iii)	-	11,706
		<u>234,526</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。結餘減少主要是由於年內已交付單位及已確認銷售。

- (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擔保之收入在損益攤銷。遞延收入於豐潤擔保出售事項完成後終止確認。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二零年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣30,500,000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1.3%。

債務及資本負債比率

於二零二零年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣75,500,000元至人民幣866,200,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期	695,497	464,081
非即期	170,690	477,586
	866,187	941,667
分析為：		
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	655,897	440,891
第二年	56,897	306,896
第三至第五年(包括首尾兩年)	113,793	170,690
	826,587	918,477
須於下列期間償還之其他借貸：		
年內	39,600	23,190
	866,187	941,667

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元464,100,000增至二零二零年三月三十一日之人民幣695,500,000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元減至二零二零年三月三十一日之人民幣170,700,000元，原因是本集團以新短期委託貸款人民幣200,000,000元為長期銀行貸款再融資。

本集團於二零二零年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
控股股東貸款	105,891	149,065
銀行及其他借貸	866,187	941,667
應付貿易賬款及其他應付款項	647,505	683,571
減：現金及現金等價物	(30,500)	(30,064)
有抵押及受限制存款	(19,009)	(189,055)
債務淨額	1,570,074	1,555,184
可換股債券負債部分	73,155	62,962
權益	451,916	2,328,311
經調整資本	525,071	2,391,273
資本及債務淨額	2,095,145	3,946,457
資本負債比率	75%	39%

本集團於二零二零年三月三十一日之資本負債比率較二零一九年三月三十一日增加，此乃由於截至二零二零年三月三十一日止年度虧損導致權益減少。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零二零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123,600,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：流出人民幣154,300,000元)。流出乃主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度支付利息開支人民幣86,100,000元。投資活動方面，本集團錄得淨現金流入人民幣25,700,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：流出人民幣11,400,000元)。流入乃主要由於出售有關香港投資物業之附屬公司，產生淨現金流入人民幣21,900,000元。

發展開支之承擔

於二零二零年三月三十一日，本集團並無任何已訂約但未撥備之發展中物業承擔(於二零一九年三月三十一日：人民幣23,600,000元)。發展開支已預付並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二零二零年三月三十一日總資產之94.6%（於二零一九年三月三十一日：80.0%）。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。

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

於二零二零年三月三十一日，本集團面對以港元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零二零年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約13.6%以港元計值（於二零一九年三月三十一日：3.4%），而本集團借貸總額中100%以人民幣計值（於二零一九年三月三十一日：73.6%及26.4%分別以人民幣及港元計值）。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。

主要風險及不明朗因素(續)

利率風險

於二零二零年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸總額之2.5%乃免息，94.2%乃按固定年利率5.39%至12%計息，而本集團借貸總額之3.3%乃按浮動基準利率另加120%之額外利率計息。本集團並無訂立任何金融工具以對沖利率風險。

信貸風險

於二零二零年三月三十一日，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，由於來自最大單一客戶之應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額少於5%（於二零一九年三月三十一日：6%），故本集團之信貸集中風險不大。

為降低有關應收貿易賬款及其他應收款項之信貸風險，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。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承諾融資額度，以應付其短期及長期之流動資金需求。

所持重大投資

除本報告其他章節所披露者外，於二零二零年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

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。於二零二零年三月三十一日，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803,400,000元(於二零一九年三月三十一日：人民幣905,100,000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。年內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極低，因此，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。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	於三月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	550,000	997,531
發展中物業	<u>858,213</u>	<u>1,668,625</u>

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團共有228名(於二零一九年三月三十一日：285名)全職僱員。截至二零二零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20,900,000元(截至二零一九年三月三十一日止年度：人民幣27,300,000元(重列))；出現減少主要由於員工自然流失，導致年內員工人數減少。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鈎。除薪金外，本集團亦為其員工提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二零年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。全體董事於本公司作出特定查詢後確認，於截至二零二零年三月三十一日止年度內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

遵守企業管治守則

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司致力遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)。本公司認為其於年內已遵守企業管治守則。

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及全年業績。審核委員會認為該等財務報表乃根據適用會計準則編製及符合上市規則及相關法定條文的規定，並信納已作出充分披露。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司之核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意本公告所載本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此本公司核數師不對初步公告發出任何核證。

執行董事辭任

董事會亦宣佈，劉洪劍女士(「劉女士」)有意投放更多時間於其他業務發展，已辭任執行董事及本公司旗下附屬公司的所有其他職務，自二零二零年六月二十九日起生效。根據上市規則，劉女士確認彼與董事會並無意見分歧，且並無其他有關彼辭任之事宜須提請本公司股東或聯交所注意。董事會謹藉此機會衷心感謝劉女士於任內對本公司作出寶貴貢獻。

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，二零二零年六月二十九日

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