

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全部或任何部分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)

截至二零二零年九月三十日止六個月 中期業績公告

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
持續經營業務			
收益	5(a)	99,054	53,603
銷售及服務成本		(112,746)	(45,674)
(毛損) 毛利		(13,692)	7,929
其他收入及收益	5(b)	654	4,378
銷售及分銷開支		(2,876)	(2,501)
行政開支		(15,480)	(16,189)
融資成本	6	(57,100)	(33,164)
其他開支		(472,385)	(334,035)
投資物業的公允價值之變動		(29,000)	(30,419)
衍生金融工具的公允價值之變動		(36)	(3,045)
持續經營業務之除稅前(虧損)	7	(589,915)	(407,046)
所得稅	8	(17,314)	74,310
持續經營業務之期內(虧損)		<u>(607,229)</u>	<u>(332,736)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
已終止經營業務	11		
已終止經營業務之期內(虧損)		—	(106,761)
期內(虧損)		(607,229)	(439,497)
應佔：			
母公司擁有人			
– 持續經營業務		(607,229)	(332,736)
– 已終止經營業務		—	(106,761)
		(607,229)	(439,497)
母公司擁有人應佔每股(虧損)	9		
基本			
– 期內(虧損)		(11.13)分	(8.33)分
– 持續經營業務之(虧損)		(11.13)分	(6.31)分
攤薄			
– 期內(虧損)		(11.13)分	(8.33)分
– 持續經營業務之(虧損)		(11.13)分	(6.31)分

簡明綜合全面收入表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
附註		
期內(虧損)	(607,229)	(439,497)
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	<u>(38,523)</u>	<u>(48,170)</u>
期內已扣除稅項之其他全面收入	<u>(38,523)</u>	<u>(48,170)</u>
期內已扣除稅項之全面收入總額	<u>(645,752)</u>	<u>(487,667)</u>
應佔：		
母公司擁有人		
– 持續經營業務	(645,752)	(380,906)
– 已終止經營業務	<u>–</u>	<u>(106,761)</u>
	<u>(645,752)</u>	<u>(487,667)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,408	6,131
投資物業	12	521,000	550,000
商譽		–	4,999
使用權資產		5,300	11,397
租賃應收款項		–	446
遞延稅項資產		6,270	25,840
非流動資產總值		535,978	598,813
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	13	1,141,468	1,600,263
應收貿易賬款及其他應收款項	14	168,589	291,850
租賃應收款項		2,463	2,970
預付所得稅		11,572	12,333
衍生金融工具	20	57	96
已抵押及受限制存款	15	16,026	19,009
現金及現金等價物	15	14,144	30,500
流動資產總值		1,354,319	1,957,021
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	16	588,187	647,505
合約負債	17	214,320	234,526
租賃負債		16,467	27,577
控股股東貸款	18	201,646	105,891
銀行及其他借貸	19	698,497	695,497
可換股債券負債部分	20	72,322	–
應付所得稅		78,176	74,872
流動負債總額		1,869,615	1,785,868
流動(負債)資產淨值		(515,296)	171,153
資產總值減流動負債		20,682	769,966

		二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行及其他借貸	19	149,240	170,690
可換股債券負債部分	20	–	73,155
遞延稅項負債		65,278	72,189
租賃負債		–	2,016
		<u>214,518</u>	<u>318,050</u>
非流動負債總額		214,518	318,050
(負債)資產淨值		(193,836)	451,916
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	21	259,237	228,370
可換股優先股	22	657,203	1,181,940
可換股債券權益部分	20	40,368	40,368
儲備		(1,150,644)	(998,762)
		<u>(193,836)</u>	<u>451,916</u>
權益總額		(193,836)	451,916

附註

1. 一般資料

本公司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)以及物業投資。

2. 編製基準

截至二零二零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。

除於二零二零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／經修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二零二零年三月三十一日止年度之財務報表所採納之政策貫徹一致。

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，故應與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於二零二零年九月三十日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣515,300,000元及人民幣193,800,000元。此外，截至二零二零年九月三十日止六個月之持續經營業務產生虧損約人民幣607,200,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：人民幣332,700,000元)。該等狀況表明存在或會使本集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，本集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。

儘管出現上述狀況，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設本集團能夠於可見將來持續經營。經考慮本集團所採取之措施及安排後，董事認為，本集團可於未來十二個月內履行其財務責任，詳述如下：

- (i) 本集團目前與金融機構及其他貸方就到期後重續本集團之短期銀行及其他借貸、新借貸及申請額外信貸融資進行磋商，並可於報告期後取得新銀行借貸；
- (ii) 本集團預期能產生足夠現金流量以維持其營運；
- (iii) 截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團已從控股股東獲得財務支援最高分別為人民幣202,000,000元及人民幣232,000,000元以作營運用途。於二零二零年九月三十日，已動用人民幣201,646,000元。

董事已基於重續本集團之銀行及其他借貸進行之磋商將告成功，連同本公司控股股東提供之財務支援而編製涵蓋直至二零二一年九月三十日止期間之現金流量預測，並信納本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二零年九月三十日起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬適宜之舉。

3. 會計政策變動

3.1 採納之新訂／經修訂香港財務報告準則

採納與本集團相關並自本期間起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）對本集團於本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況並無任何重大影響。

3.2 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈下列尚未於本期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，而本集團並未提早採納此等準則。

香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則 第4、7、9及16號之修訂	有關Covid-19之租金減免 ¹ 利率基礎改革 – 第二階段 ²
香港會計準則第16號之修訂 香港財務報告準則第3號之修訂 香港財務報告準則年度改進 香港會計準則第1號之修訂 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	擬定用途前之所得款項 ³ 概念框架之提述 ³ 二零一八年至二零二零年週期 ³ 負債分類為流動或非流動 ⁴ 投資者及其聯營公司或合營企業出售 或注入資產 ⁵

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 尚未釐定生效日期

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。本集團以與本集團之執行董事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
持續經營業務		
物業發展及管理	物業發展及為物業項目 提供管理服務	中華人民共和國 (「中國」)
物業投資	持有物業作長期投資 及租賃用途	中國*

* 截至二零一九年九月三十日止六個月，經營地點包括中國及香港。

已終止經營業務(附註11)

金融服務	提供擔保服務及投資控股	中國
------	-------------	----

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

截至二零二零年九月三十日止六個月 – 未經審核

	持續經營業務		
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	92,514	6,540	99,054
分部業績	(484,547)	(42,645)	(527,192)
銀行利息收入			43
融資成本			(57,100)
衍生金融工具之公允價值變動			(36)
未分配總部及公司開支			(5,630)
除稅前虧損			(589,915)
所得稅			(17,314)
期內虧損			(607,229)

截至二零一九年九月三十日止六個月(重列) – 未經審核

	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				
向外部客戶之銷售	40,478	13,125	53,603	11,504
分部業績	(329,345)	(34,174)	(363,519)	(101,626)
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			(7,546)	–
除稅前虧損			(407,046)	(101,626)
所得稅			74,310	(5,135)
期內虧損			<u>(332,736)</u>	<u>(106,761)</u>

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：

(a) 收益

	截至二零二零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	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	74,996	—	74,996
物業管理服務收入	17,518	—	17,518
	<u>92,514</u>	<u>—</u>	<u>92,514</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	6,540	6,540
	<u>92,514</u>	<u>6,540</u>	<u>99,054</u>
所指地區市場：			
中國	92,514	6,540	99,054
	<u>92,514</u>	<u>6,540</u>	<u>99,054</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	74,996	—	74,996
— 經過一段時間	17,518	6,540	24,058
	<u>92,514</u>	<u>6,540</u>	<u>99,054</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月(重列)
(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	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	22,237	–	22,237
物業管理服務收入	18,241	–	18,241
	<u>40,478</u>	<u>–</u>	<u>40,478</u>
其他收益來源：			
租金收入	–	13,125	13,125
	<u>40,478</u>	<u>13,125</u>	<u>53,603</u>
所指地區市場：			
中國	40,478	8,405	48,883
香港	–	4,720	4,720
	<u>40,478</u>	<u>13,125</u>	<u>53,603</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	31,366
	<u>40,478</u>	<u>13,125</u>	<u>53,603</u>

(b) 其他收入及收益

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
利息收入	43	228
其他退稅(附註)	—	3,260
雜項收入	611	890
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益總額	654	4,378

附註：截至二零一九年九月三十日止六個月，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。

6. 持續經營業務之融資成本

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
銀行及委託貸款利息	43,360	35,018
可換股債券利息	3,831	3,536
其他貸款利息	2,641	—
租賃負債利息	972	1,761
按客戶預收賬款計提之其他借貸成本	6,296	9,847
	<hr/>	<hr/>
	57,100	50,162
減：發展中物業之利息資本化*	—	(16,998)
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務之融資成本總額	57,100	33,164

* 截至二零二零年九月三十日止六個月，概無借貸成本資本化。截至二零一九年九月三十日止六個月，借貸成本已按年利率5.4%至8.0%資本化。

7. 持續經營業務之除稅前(虧損)

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
經扣除／(計入)下列項目後：		
已銷售物業成本***	96,679	18,851
服務成本	11,344	13,953
租賃成本**	4,723	12,870
將發展中物業撇減至可變現淨值*	442,336	300,000
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	25,555	-
折舊	7,288	13,886
短期租賃下辦公室及其他租賃資產相關之 經營租賃支出	401	1,021
減值增加／(撥回)		
– 應收貿易賬款*	1,249	(78)
– 其他應收款項*	2,865	33,009
– 商譽*	4,999	-
	<u> </u>	<u> </u>

* 該等項目計入簡明綜合損益表之其他開支。

** 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4,723,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)：人民幣12,870,000元)，同時亦已計入披露之折舊。

*** 已銷售物業成本已計入將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值人民幣25,555,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)：無)。

8. 持續經營業務之所得稅

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
即期稅項		
中國企業所得稅	—	510
中國土地增值稅	4,655	417
	4,655	927
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	12,659	(75,237)
扣除(計入)總額	17,314	(74,310)

由於本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月就香港利得稅而言並無應課稅溢利，故並無就有關期間計提香港利得稅撥備(截至二零一九年九月三十日止六個月：本集團結轉自過往年度之估計未確認稅項虧損超過該期間之估計應課稅溢利)。

截至二零二零年及二零一九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%。

於二零二零年九月三十日，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24,811,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣39,873,000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。

9. 每股(虧損)

每股基本(虧損)乃根據截至二零二零年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔虧損及截至二零二零年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數5,457,008,000股(截至二零一九年九月三十日止六個月：5,273,401,000股)計算。

每股攤薄(虧損)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)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)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)乃基於以下各項計算：

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
(虧損)		
母公司擁有人應佔(虧損)		
– 持續經營業務	(607,229)	(332,736)
– 已終止經營業務	–	(106,761)
	<u>(607,229)</u>	<u>(439,497)</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	3,831	3,536
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	36	3,045
	<u>3,867</u>	<u>6,581</u>
母公司擁有人應佔經調整(虧損)		
– 持續經營業務	(603,362)	(326,155)
– 已終止經營業務	–	(106,761)
	<u>(603,362)</u>	<u>(432,916)</u>

	股份數目	
	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零一九年 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)所用期內已發行普通股 加權平均數	5,457,008	5,273,401
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股優先股	1,455,746^(a)	1,639,353 ^(a)
可換股債券	103,485^(a)	103,485 ^(a)
購股權	—^(b)	— ^(b)
普通股加權平均數(攤薄)	<u>7,016,239</u>	<u>7,016,239</u>

(a) 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二零二零年及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，截至二零二零年及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。

(b) 由於購股權之行使價超逾截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二零及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

董事不宣派截至二零二零年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

11. 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」），為根據中國法律成立之公司，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。截至二零一九年九月三十日止期間簡明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。

12. 投資物業

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	550,000	997,531
來自公允價值調整之淨(虧損)	(29,000)	(189,015)
出售附屬公司	—	(274,756)
匯兌調整	—	16,240
	<hr/>	<hr/>
於呈報期末	521,000	550,000

截至二零二零年九月三十日，及二零二零年三月三十一日本集團之投資物業包括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。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

	採用以下數據於二零二零年九月三十日 之公允價值計量			總計 (未經審核) 人民幣千元
	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	
按持續基準之公允價值計量：				
商用物業	—	—	521,000	521,000

	採用以下數據於二零二零年三月三十一日 之公允價值計量			總計 (經審核) 人民幣千元
	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	
按持續基準之公允價值計量：				
商用物業	—	—	550,000	550,000

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(截至二零一九年九月三十日止六個月：無)。

於二零二零年九月三十日，本集團所有賬面總值為人民幣521,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣550,000,000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，詳情可參照簡明綜合財務報表附註19。

13. 發展中物業及持作出售已落成物業

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業	(a)	1,908,703	1,843,972
持作出售已落成物業	(a)	644,504	700,139
		<u>2,553,207</u>	<u>2,544,111</u>
將發展中物業及持作出售 已落成物業撇減至可變現淨值	(b)	<u>(1,411,739)</u>	<u>(943,848)</u>
		<u><u>1,141,468</u></u>	<u><u>1,600,263</u></u>

(a) 於二零二零年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣388,224,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣858,213,000元)及人民幣10,423,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：無)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19。

(b) 期內將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：

	人民幣千元
於二零二零年四月一日	943,848
於期內撇減增加	467,891
	<u>1,411,739</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u><u>1,411,739</u></u>

截至二零二零年九月三十日止六個月，經對中國吉林省撫松縣項目（「撫松房地產項目」）的可變現淨值進行重新評估後，本集團已就其發展中物業撇減人民幣442,300,000元（截至二零一九年九月三十日止六個月：人民幣300,000,000元）。管理層已與撫松縣的長白山區地方政府（「撫松政府」）就有關回購撫松房地產項目之未開發的土地（「撫松未開發土地」）進行多番討論。於二零二零年九月二十一日，本集團收到撫松政府的一封信函（「信函」），信中指撫松政府對回購代價僅會考慮原有土地收購代價，而本集團先前所產生的其他成本和支出並不會考慮在內。因此，管理層預期撫松政府將支付的回購代價，估計將不高於撫松未開發土地的原收購價約人民幣312,400,000元。基於上述原因，本集團管理層已重新評估撫松房地產項目的可變現淨值，並在截至二零二零年九月三十日止六個月對發展中物業進行進一步減值約人民幣442,300,000元。餘下變動指因預期售價下降導致與發展中物業及持作出售已落成物業有關之累計撇減之變動。

14. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款		19,620	18,097
減：減值撥備		(5,384)	(4,135)
	(a)	14,236	13,962
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	334,787	337,487
建築及預售物業項目之按金	(c)	28,516	31,496
預付營業稅及其他稅項		29,352	19,622
出售豐潤擔保之應收代價	(d)	—	122,000
其他應收款項、預付款項及按金		73,365	76,085
減：減值撥備	(e)	(311,667)	(308,802)
		154,353	277,888
		168,589	291,850

- (a) 就物業銷售而言，客戶並無獲授信貸期。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，其中大多數為預先結付。此外，本集團會收取部分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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30 天內	1,579	1,538
31 天至 180 天	6,734	6,651
超過 180 天	5,923	5,773
	14,236	13,962

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) 結餘指澧潤擔保出售事項之應收代價人民幣122,000,000元。出售詳情載於簡明綜合財務報表附註11。應收代價已於期內悉數償付。

(e) 其他應收款項減值撥備之變動如下：

	人民幣千元
於二零二零年四月一日	308,802
於期內扣除自損益	2,865
	<hr/>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	311,667
	<hr/> <hr/>

15. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘		30,170	49,509
減：與預售物業有關之受限制 銀行存款	(a)	(16,026)	(19,009)
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物		14,144	30,500
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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。

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29,410,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣42,823,000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。

16. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	111,821	126,437
預提建築成本		248,907	338,187
應付利息		80,351	44,481
收取政府按金	(b)	14,501	14,501
其他應付款項及應計費用		107,218	97,761
已收其他按金		25,389	26,138
		<u>588,187</u>	<u>647,505</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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	52,817	43,164
31天至180天	18,759	59,150
超過180天	40,245	24,123
	<u>111,821</u>	<u>126,437</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，未動用金額將於工程竣工後退還政府。

17. 合約負債

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銷售物業之訂金	(a)	200,515	223,695
預收管理服務費用	(b)	13,805	10,831
		<u>214,320</u>	<u>234,526</u>

(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。

18. 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。

19. 銀行及其他借貸

	附註	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	358,897	355,897
其他貸款 – 無抵押	(ii)	22,000	22,000
其他貸款 – 有抵押	(iii)	17,600	17,600
委託貸款	(iv)	300,000	300,000
		<u>698,497</u>	<u>695,497</u>
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	149,240	170,690
		<u>847,737</u>	<u>866,187</u>

二零二零年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
-----------------------------------	-----------------------------------

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	658,897	655,897
第二年	59,895	56,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	89,345	113,793
	<u>808,137</u>	<u>826,587</u>

須於下列期間償還之其他貸款：

一年內	39,600	39,600
	<u>847,737</u>	<u>866,187</u>

附註：

- (i) 於二零二零年九月三十日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣29,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣29,000,000元)、人民幣70,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣70,000,000元)、人民幣199,137,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣227,587,000元)、人民幣200,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣200,000,000元)及人民幣10,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：無)分別為按基準利率加息差120%、按固定年利率7.6%至9.57%、按固定年利率5.39%、按固定年利率7.125%及按固定年利率7.6%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60%股權作抵押；銀行貸款人民幣29,000,000元由獨立第三方擔保公司擔保，當中本集團就獨立第三方履行擔保付款責任之責任向獨立第三方提供反擔保；而銀行貸款人民幣199,137,000元、人民幣200,000,000元及人民幣10,000,000元分別由賬面值為人民幣290,548,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣858,213,000元)之發展中物業、公允價值為人民幣521,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣550,000,000元)之投資物業及賬面值為人民幣10,423,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：無)之已落成物業作抵押。

- (ii) 於二零二零年九月三十日，人民幣22,000,000元之其他貸款為無抵押、按固定年利率24%計息並須按要求償還(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣22,000,000元為無抵押、免息及須按要求償還)。
- (iii) 有抵押其他貸款人民幣17,600,000元按固定年利率12%計息，並由吉林市築家房地產開發有限公司之其他80%股權作抵押。該貸款已由本公司若干關連人士提供之個人及公司擔保作擔保。
- (iv) 計入二零二零年九月三十日之委託貸款為貸款結餘人民幣100,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣100,000,000元)及人民幣200,000,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣200,000,000元)。

於二零二零年三月三十一日，委託貸款人民幣100,000,000元按固定年利率8%計息，並由本集團持有之賬面值為人民幣254,666,000元之發展中物業作抵押。於二零二零年九月三十日，借方同意重續此委託貸款，而該貸款由本集團持有之賬面值為人民幣97,676,000元之發展中物業作抵押。然而，截至本公告日期，重續該貸款之條款仍待落實。

委託貸款人民幣200,000,000元按固定年利率12%計算，並以於二零二零年九月三十日賬面值為人民幣388,224,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣858,213,000元)之發展中物業之第二押記及撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司之66.4%股權作抵押。

20. 衍生金融工具及可換股債券

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期之可換股債券(「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。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)。

未取得本公司事先書面同意前，不得轉讓可換股債券。

本公司可於到期日前隨時按其本金額 100% 贖回可換股債券 (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。

於二零二零年九月三十日，本金額為 87,962,612 港元之可換股債券仍未轉換。

會計處理

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
於二零二零年四月一日	96
衍生金融工具之公允價值變動	(36)
匯兌調整	(3)
	<hr/>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>57</u>

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
於二零二零年四月一日	73,155
應計實際利息	3,831
轉撥至應付利息之應計票面利息	(788)
匯兌調整	(3,876)
	<hr/>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>72,322</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。可換股債券之實際利率為10.73%。

可換股債券負債部分於二零二零年三月三十一日被分類為非流動負債，而於二零二零年九月三十日則被分類為流動負債。

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
於二零二零年四月一日及二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>40,368</u>

於二零二零年九月三十日，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76,492,000元)(二零二零年三月三十一日(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，相當於二零二零年九月三十日之本公司已發行股本約2%。

21. 股本

	普通股數目 千股	面值	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零二零年三月三十一日(經審核)	<u>5,273,401</u>	<u>263,670</u>	<u>228,370</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>5,973,401</u>	<u>298,670</u>	<u>259,237</u>

截至二零二零年九月三十日止六個月，700,000,000股可換股優先股已轉換為700,000,000股本公司普通股。有關本公司之已發行股本變動概要載列如下：

	已發行 股份數目 千股	已發行股本 人民幣千元
	於二零二零年三月三十一日(經審核)	5,273,401
轉換可換股優先股	700,000	30,867
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>5,973,401</u>	<u>259,237</u>

22. 可換股優先股

於二零一六年七月二十七日，本公司按發行價每股0.85港元向家譯(由崔女士實益擁有之公司)配發及發行4,539,352,941股可換股優先股(「可換股優先股」)，以支付家潤收購事項之部分代價，即總金額為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的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。
- (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。

截至二零二零年九月三十日止六個月，700,000,000股可換股優先股已轉換為700,000,000股本公司普通股。於二零二零年九月三十日，尚有939,352,941股可換股優先股仍未行使。倘餘下939,352,941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939,352,941股普通股，相當於二零二零年九月三十日之本公司已發行股本約15.7%。

23. 或然負債

除其他章節披露者外，本集團有以下或然負債：

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765,400,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣803,400,000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。

24. 比較數據

誠如中期簡明綜合財務報表附註11所載，由於已終止經營業，已根據香港財務報告準則第5號重列若干比較數據，以符合本期間的呈列。

管理層討論與分析

概覽及前景

隨著疫情確診病例不斷增加，全球經濟受到嚴重影響；而多國政府已採取各種措施，扶助受疫情重創之當地及全球經濟。中美兩國之緊張關係於過去數月再度升溫，增添更多不確定性。美國總統大選結果將對全球及中國經濟產生進一步影響。二零二零年第三季度，中國經濟在許多行業均出現輕微反彈。

誠如二零一九／二零二零年報所述，考慮到本集團之財務狀況及現金流量，本集團管理層將於未來數年著力於加強補充本集團之土地儲備。同時將繼續推進現有業務組合的完善調整，並在集團資金許可下要深化研究國內文旅康養、文化內涵，以不斷尋求新的商機，創新經營模式。

於二零二零年七月，本集團成功投得位於吉林省長春市九台區兩幅土地，總地盤面積為58,669平方米。兩幅土地上可興建總建築面積為117,338平方米之住宅及商業單位。於二零二零年九月三十日，本集團已於其中一幅土地上動工，並已取得相關預售許可證。

本集團管理層正與商業夥伴商討，擬於大灣區及吉林省城市收購更多土地儲備。於本公告日期，本集團尚未就該等可能投資機會訂立任何協議、安排、諒解、意向書或進行任何談判。

此外，本集團管理層將尋找其他可能投資機會，務求令本集團收入來源多樣化並分散風險。此外，董事會將繼續密切監察COVID-19疫情爆發所造成之影響並調整本集團策略及方向，以及就任何重大進展適時知會股東及公眾。

業務回顧

物業發展

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團持續經營業務之整體收益約為人民幣99,100,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月(重列)：人民幣53,600,000元)，增加84.9%。由於進一步撤減持作出售已落成物業，故本集團截至二零二零年九月三十日止六個月出現毛損人民幣13,700,000元(二零一九年九月三十日止六個月(重列)：毛利人民幣7,900,000元)及持續經營業務之期內虧損淨額人民幣607,200,000元(二零一九年九月三十日止六個月(重列)：人民幣332,700,000元)。

合約銷售額

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團擁有廣澤蘭亭第一A期及廣澤九溪紅府第一期兩個發展中物業。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團繼續出售其於廣澤·瀾香、「緹香」及「花香四季」（前稱為萬升·前城國際）、廣澤·紫晶城（全部位於吉林省吉林市）及位於吉林省延吉市之廣澤紅府之餘下已完工高檔別墅、其他住宅單位及商業單位。

此外，於二零二零年七月，本集團成功投得位於吉林省長春市九台區兩幅土地，總地盤面積為58,669平方米。兩幅土地上可興建總建築面積為117,338平方米之住宅及商業單位。於二零二零年九月三十日，本集團已於其中一幅土地上動工，並自二零二零年九月開始取得相關預售許可證及於期內開始預售。

截至二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月，物業銷售源於銷售本集團已落成項目之餘下高檔別墅、其他住宅及商業單位，包括位於吉林市之廣澤·瀾香、「緹香」及「花香四季」、廣澤·紫晶城、位於白山市之廣澤蘭亭以及位於延吉市之廣澤紅府。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團確認物業（不包括停車場）銷售額人民幣53,700,000元，總建築面積為8,301平方米，有關銷售額主要源於廣澤·瀾香之銷售額人民幣26,200,000元及廣澤紅府第三期之銷售額人民幣23,100,000元。（截至二零一九年九月三十日止六個月：人民幣18,400,000元，總面積為2,720平方米）。

此外，截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團就銷售101個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣11,800,000元（截至二零一九年九月三十日止六個月：就銷售30個停車位，為人民幣3,800,000元）。

物業投資

於二零二零年九月三十日，本集團投資物業為位於白山市之零售商舖。投資物業之公允價值由二零二零年三月三十一日之人民幣550,000,000元減至二零二零年九月三十日之人民幣521,000,000元，平均出租率達85.4%（於二零二零年三月三十一日：88.3%）。

財務回顧

於二零二零年三月，本集團已完成出售於吉林省中業商務信息諮詢有限公司（「吉林中業」）及吉林灃潤商務信息諮詢有限公司（「吉林灃潤」）之全部股權，而吉林灃潤擁有主要從事提供融資擔保服務（「融資擔保業務」）之吉林省灃潤融資擔保有限公司（「灃潤擔保」）之全部股權。有關融資擔保業務已根據香港財務報告準則第5號被視為及已呈列為已終止經營業務。

就截至二零二零年九月三十日止六個月之中期財務報表而言，截至二零一九年九月三十日止六個月綜合損益表及綜合全面收益表中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 九月三十日止六個月		截至二零一九年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
			(重列)	(重列)
銷售物業	74,996	75.7	22,237	41.5
租金收入	6,540	6.6	13,125	24.5
物業管理服務收入	17,518	17.7	18,241	34.0
	<u>99,054</u>	<u>100.0</u>	<u>53,603</u>	<u>100.0</u>

本集團收益由截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣53,600,000元增加84.9%至截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣99,100,000元，主要由於物業銷售額較同期增加237.3%或人民幣52,800,000元所致；部分被租金收入減少人民幣6,600,000元或50.2%所抵銷。截至二零二零年九月三十日止六個月之物業銷售額增加乃因銷售及交付之物業項目餘下單位增加。截至二零二零年九月三十日止六個月，物業（不包括停車位）銷售額與於過往年度落成之物業項目之餘下單位相關，並主要源於廣澤·瀾香之銷售額人民幣26,200,000元及廣澤紅府三期之銷售額人民幣23,500,000元。

截至二零一九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9,500,000元、人民幣1,800,000元及人民幣5,500,000元。

此外，停車場銷售額由截至二零一九年九月三十日止六個月之人民幣3,800,000元增加至截至二零二零年九月三十日止六個月之人民幣11,800,000元。

物業管理服務收入由截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣18,200,000元減少至二零二零年九月三十日止六個月人民幣17,500,000元，乃由於中國白山市購物中心單位之平均出租率於截至二零二零年九月三十日止期間下跌，導致管理單位數目有所減少。租金收入由截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣13,100,000元減少至二零二零年九月三十日止六個月人民幣6,500,000元，乃由於新冠疫情期間向租戶提供免租期以及於截至二零二零年九月三十日止期間中國白山市購物中心，單位之平均出租率下跌所致。此外，本集團於二零二零年三月出售於香港的投資物業，而有關物業去年同期貢獻租金收入人民幣4,700,000元。

毛損／利及毛利率

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得整體毛損人民幣13,700,000元，而於截至二零一九年九月三十日止六個月則錄得毛利人民幣7,900,000元及毛利率14.8%。期內毛損主要由於就各已落成物業項目之主要餘下單位進一步撇減人民幣25,500,000元。透過排除該等進一步撇減，本集團將錄得截至二零二零年九月三十日止六個月之毛利為人民幣11,900,000元及毛利率為12.0%。

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九月三十日止六個月人民幣4,400,000元減少至截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣700,000元，主要由於截至二零一九年九月三十日止期間確認一次性退還過往年度物業稅人民幣3,300,000元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣2,500,000元增加人民幣400,000元至截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣2,900,000元，主要由於期內於九台區推出新物業項目預售，因此促銷及廣告開支增加。

行政開支

行政開支由截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣16,200,000元減少人民幣700,000元至截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣15,500,000元，主要由於(i)因新冠病毒(COVID-19)疫情而實施旅遊限制，導致差旅費減少；及(ii)本集團實施持續成本控制，導致辦公室開支減少。

其他開支

截至二零二零年九月三十日止六個月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人民幣442,300,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：人民幣300,000,000元)有關，其詳情載於本公告財務回顧一節項下「發展中物業及持作出售已落成物業」分節。

融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及委託貸款利息	43,360	35,018
可換股債券利息	3,831	3,536
其他貸款利息	2,641	—
租賃負債利息	972	1,761
於收取客戶墊款時累計之其他借貸成本	6,296	9,847
	<u>57,100</u>	<u>50,162</u>
減：發展中物業之資本化利息	—	(16,998)
	<u>57,100</u>	<u>33,164</u>

融資成本由截至二零一九年九月三十日止六個月人民幣33,200,000元增加人民幣23,900,000元至截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣57,100,000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；及(ii)相關項目已停工或竣工，故項目貸款不再合資格資本化，導致於產生時即時於損益內扣除。

投資物業之公允價值變動

截至二零二零年九月三十日止六個月，有關中國投資物業之公允價值虧損為人民幣29,000,000元。截至二零一九年九月三十日止六個月，與於二零二零年三月出售之香港投資物業有關之公允價值虧損為人民幣30,400,000元。

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」)。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團即期所得稅為人民幣4,700,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：人民幣900,000元)。截至二零二零年九月三十日止六個月之企業所得稅及土地增值稅增加，主要由於期內已交付物業單位及已確認銷售增加導致應課稅收入增加。

財務狀況之主要變動

投資物業

截至二零二零年九月三十日，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。於二零二零年九月三十日，公允價值較二零二零年三月三十一日減少人民幣29,000,000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二零二零年三月三十一日人民幣1,600,300,000元減至二零二零年九月三十日人民幣1,141,500,000元，主要由於(i)將截至二零二零年九月三十日止六個月交付之物業之開發成本轉撥至銷售成本；及(ii)於期內主要就發展中物業廣澤果松小鎮國際度假村、住宅單位及已落成物業項目之停車位進一步撇減人民幣467,900,000元，部分被用於支付新住宅項目廣澤九溪紅府第一期之土地及建築成本所抵銷。

有關位於長白山之文化旅遊項目，管理層已與撫松縣長白山區地方政府(「撫松政府」)就可能購回撫松房地產項目尚未開發土地(「撫松尚未開發土地」)進行了各種討論。於截至二零二零年三月三十一日止年度後，本集團管理層繼續就此與撫松市政府進行磋商。

於二零二零年九月二十一日，本集團收到撫松市政府之來函(「該函件」)。誠如該函件所述，撫松政府內部各部門已於二零二零年八月舉行會議，討論購回撫松尚未開發土地之事宜，並正在制定購回時間表。截至本公告日期，尚未制定購回之具體時間表。而且，該函件中亦提到撫松政府於釐定購回代價時僅考慮了原始土地收購價，且暫時不會考慮本集團先前產生之其他成本及開支。因此，管理層預期撫松政府應付之初步估計購回代價將不會高於本集團對撫松尚未開發土地之原收購價約人民幣312,400,000元。

基於上述各項，本集團管理層已重新評估撫松房地產項目之可變現淨值；並認為須於截至二零二零年九月三十日止六個月進一步撇減發展中物業約人民幣442,300,000元。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二零年 九月三十日 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		19,620	18,097
減：減值撥備		(5,384)	(4,135)
	(i)	14,236	13,962
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	334,787	337,487
– 建築及預售物業項目之按金	(iii)	28,516	31,496
– 預付營業稅及其他稅項		29,352	19,622
– 出售豐潤擔保之應收代價	(iv)	–	122,000
– 其他應收款項、預付款項及按金		73,365	76,085
減：減值撥備	(v)	(311,667)	(308,802)
		154,353	277,888
		168,589	291,850

- (i) 應收貿易賬款主要與應收租戶之租金及應收物業單位擁有人之物業管理費有關。於二零二零年九月三十日，應收貿易賬款結餘與二零二零年三月三十一日相比，維持穩定。
- (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。無論將來本集團是否將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) 有關款項指豐潤擔保出售事項之代價。期內，已根據股份轉讓協議償付人民幣122,000,000元。
- (v) 減值撥備由二零二零年三月三十一日人民幣308,800,000元增加至二零二零年九月三十日人民幣311,700,000元，乃由於吉林省當地經濟環境惡化以及若干債務人之賬齡延長，導至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	二零二零年 九月三十日 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	111,821	126,437
預提建築成本	(i)	248,907	338,187
應付利息		80,351	44,481
收取政府按金	(ii)	14,501	14,501
其他應付款項及應計費用	(iii)	107,218	97,761
已收其他按金		25,389	26,138
		588,187	647,505

(i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由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元減至二零二零年九月三十日人民幣111,800,000元及人民幣248,900,000元，主要歸因於已落成物業項目之應付預提建築成本結款已逐步結清。

(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) 其他應付款項及應計費用由二零二零年三月三十一日人民幣97,800,000元增加至人民幣107,200,000元，主要由於延遲安排向物業買家發出房產證而須向物業買家作出賠償人民幣16,100,000元。

合約負債

	附註	二零二零年 九月三十日 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	200,515	223,695
預收管理服務費用	(ii)	13,805	10,831
		214,320	234,526

- (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期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。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二零年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣14,100,000元(於二零二零年三月三十一日：約人民幣30,500,000元)，較二零二零年三月三十一日減少約53.8%。

債務及資本負債比率

於二零二零年九月三十日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣18,500,000元至人民幣847,700,000元，應按以下情況支付：

	二零二零年 九月三十日 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
即期	698,497	695,497
非即期	149,240	170,690
	<u>847,737</u>	<u>866,187</u>

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	658,897	655,897
第二年	59,895	56,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	89,345	113,793

	<u>808,137</u>	<u>826,587</u>
--	----------------	----------------

須於下列期間償還之其他借貸：

一年內	39,600	39,600
	<u>847,737</u>	<u>866,187</u>

本集團之銀行及其他借貸由二零二零年三月三十一日之人民幣866,200,000元減至二零二零年九月三十日之人民幣847,700,000元，原因是已償還若干銀行及其他借貸。

本集團於二零二零年九月三十日之資本負債比率如下：

	二零二零年 九月三十日 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
控股股東貸款	201,646	105,891
銀行及其他借貸	847,737	866,187
應付貿易賬款及其他應付款項	588,187	647,505
減：現金及現金等價物	(14,144)	(30,500)
減：有抵押及受限制存款	(16,026)	(19,009)
債務淨額	1,607,400	1,570,074
可換股債券負債部分	72,322	73,155
權益	(193,836)	451,916
經調整資本	(121,514)	525,071
資本及債務	1,485,886	2,095,145
資本負債比率	108%	75%

本集團於二零二零年九月三十日之資本負債比率較二零二零年三月三十一日上升，此乃由於截至二零二零年九月三十日止六個月之虧損導致權益減少。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得經營現金流出淨額人民幣206,100,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：流入人民幣4,900,000元)。有關流出主要由於截至二零二零年九月三十日止六個月淨結清人民幣103,900,000元及支付利息開支人民幣46,000,000元。投資活動方面，本集團錄得現金流入淨額人民幣122,000,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：流入人民幣45,000,000元)。有關流入主要由於期內償付出售融資擔保業務之應收代價。

發展開支之承擔

於二零二零年九月三十日，本集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本承擔為人民幣74,500,000元(於二零二零年三月三十一日：無)，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

於二零二零年九月三十日，本集團面對以港元（「港元」）計值金融資產及負債之貨幣風險。截至二零二零年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約2.5%（二零二零年三月三十一日：13.6%）以港元計值，而本集團借貸總額（二零二零年三月三十一日：100%）均以人民幣計值。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。

資產抵押

於二零二零年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	二零二零年 九月三十日 人民幣千元	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	521,000	550,000
發展中物業	388,224	858,213
持作出售已落成物業	10,423	—

僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團共有242名（於二零二零年三月三十一日：228名）全職僱員。截至二零二零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6,500,000元（截至二零一九年九月三十日止年度（重列）：人民幣9,200,000元）；出現減少主要由於員工自然流失，導致期內員工平均人數減少，儘管已為發展長春市九台區之新物業項目於二零二零年九月招聘更多僱員。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。

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。

審閱中期業績

截至二零二零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。本集團截至二零二零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。

核數師就截至二零二零年九月三十日止六個月之中期財務資料之獨立審閱報告之摘要

以下為核數師就本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期財務資料之獨立審閱報告之摘要。報告包括注意事項之詳情且並無保留意見：

結論

根據吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，足以令吾等認為中期財務資料於所有重大方面均未按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

注意事項

在不修訂吾等之結論情況下，吾等提請注意，有關採納持續經營基準編製簡明中期財務資料之簡明中期財務資料。貴集團於截至二零二零年九月三十日止六個月自持續經營業務產生虧損人民幣607,200,000元，而貴集團於該日之流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣515,300,000元及人民幣193,800,000元。該等情況連同簡明中期財務資料附註2所載之其他事項表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於簡明中期財務資料附註2所披露貴集團採取之措施後，董事認為貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製簡明中期財務資料。簡明中期財務資料不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。吾等認為在此方面已作出適當披露。吾等之結論並無就此事項作出修改。

上述核數師獨立審閱報告摘要之「簡明中期財務資料附註2」於本業績公告附註2披露。

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，二零二零年十一月二十六日

於本公告日期，本公司之執行董事為崔薪瞳女士、計平女士及李俊傑先生；本公司之非執行董事為叢佩峰先生；及本公司之獨立非執行董事為曾鴻基先生、朱作安先生及王曉初先生。