

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佈之內容概不負責，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佈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 PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零一四年三月三十一日止年度 全年業績公佈

業績

廣澤地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	3	56,211	63,663
銷售及服務成本		(16,797)	(28,562)
毛利		39,414	35,101
其他收益	3	4,236	3,748
其他淨收入	4	13,809	4
分銷成本		(1,036)	(85)
行政費用		(65,954)	(44,395)
商譽減值		–	(29,117)
投資物業的公允價值之變動		11,000	79,000
融資成本	5	(3,747)	–
應佔聯營公司之業績		(1,081)	–
除稅前(虧損)溢利	6	(3,359)	44,256
稅項	7	(497)	(1,847)
本年度持續經營業務(虧損)溢利		(3,856)	42,409
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務之溢利	8	–	40,817
本年度(虧損)溢利		(3,856)	83,226

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
應佔(虧損)溢利:			
本公司股東			
— 持續經營業務		(3,850)	42,342
— 已終止經營業務		—	40,876
		<u>(3,850)</u>	<u>83,218</u>
非控股權益			
— 持續經營業務		(6)	67
— 已終止經營業務		—	(59)
		<u>(6)</u>	<u>8</u>
		<u><u>(3,856)</u></u>	<u><u>83,226</u></u>
每股(虧損)盈利			
	10		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		<u><u>(0.68)港仙</u></u>	<u><u>14.75港仙</u></u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		<u><u>(0.68)港仙</u></u>	<u><u>7.50港仙</u></u>
來自己終止經營業務			
— 基本及攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>7.25港仙</u></u>

有關本年度股息之詳情已於本公佈附註9披露。

綜合全面收入表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度(虧損)溢利	(3,856)	83,226
其他全面(虧損)收入		
隨後已經或可能重新分類至損益之項目：		
綜合賬目時產生之匯兌差額	(50)	413
有關出售附屬公司之重新分類調整	(5,011)	—
	<u>(8,917)</u>	<u>83,639</u>
本年度全面(虧損)收入總額	<u>(8,917)</u>	<u>83,639</u>
應佔全面(虧損)收入總額：		
本公司股東		
— 持續經營業務	(8,911)	42,755
— 已終止經營業務	—	40,876
	<u>(8,911)</u>	<u>83,631</u>
非控股權益		
— 持續經營業務	(6)	67
— 已終止經營業務	—	(59)
	<u>(6)</u>	<u>8</u>
	<u>(8,917)</u>	<u>83,639</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		315,000	304,000
物業、機器及設備		2,547	1,419
商譽		–	–
於聯營公司之權益	11	383,919	–
其他非流動資產		–	3,130
		<u>701,466</u>	<u>308,549</u>
流動資產			
存貨		1,580	2,435
應收貿易賬款及其他應收款項	12	11,514	51,682
銀行結餘及現金		38,860	102,099
		<u>51,954</u>	<u>156,216</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	13	17,488	14,805
計息借貸		145,000	–
稅項		58	49
		<u>162,546</u>	<u>14,854</u>
淨流動(負債)資產		<u>(110,592)</u>	<u>141,362</u>
總資產減流動負債		<u>590,874</u>	<u>449,911</u>
非流動負債			
計息借貸		150,000	–
遞延稅項負債		5,099	4,780
		<u>155,099</u>	<u>4,780</u>
淨資產		<u><u>435,775</u></u>	<u><u>445,131</u></u>

	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
股本及儲備		
已發行股本	28,532	28,205
儲備	407,385	410,992
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔股本及儲備總額	435,917	439,197
非控股權益	(142)	5,934
	<hr/>	<hr/>
權益總額	435,775	445,131
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

(1) 遵守聲明

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」），此統稱已包括所有個別之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定而編制。本綜合財務報表亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文之規定。

(2) 採納新訂／經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，並於二零一三年四月一日開始之本集團會計期內生效。

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	對聯營公司及合資企業的投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露：過渡期指引
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港財務報告準則第13號之修訂本	二零一二年週期之年度改進－公允價值計量
香港財務報告準則之修訂本	二零零九年到二零一一年週期之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－金融資產及金融負債之抵銷

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本：其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本要求實體將其他全面收益內不會重新分類至損益賬之項目合併歸類，與其後在符合若干條件下重新分類至損益賬之項目分開呈列。除呈列變動外，應用有關修訂本對已確認金額並無影響。

1. 編製基準(續)

(2) 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本：其他全面收益項目之呈列(續)

此外，該等修訂本將「收益表」之名目更改為「損益表」及「全面收益表」更改為「損益及其他全面收益表」。然而，香港會計準則第1號(經修訂)保留選擇於報表內使用香港會計準則第1號(經修訂)所用以外名目之權利。本集團繼續使用「收益表」及「全面收益表」。

香港財務報告準則第12號：其他實體權益之披露

香港財務報告準則第12號對有關適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及不被綜合計算之結構性實體之權益之披露要求載列成一項單一準則。整體而言，香港財務報告準則第12號規定之披露範圍較之前相關準則所要求之披露範圍更為廣泛。應用香港財務報告準則第12號導致於綜合財務報表內作更廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號：公允價值計量

新訂準則透過提供公允價值計量之單一來源指引及披露該計量已有規定或容許於其他香港財務報告準則內之有關公允價值計量以改善一致性。公允價值界定為市場參與方於計量日期透過有序交易出售資產將收到之價格或轉讓負債將支付之價格。

根據過渡性條文，有關準則已提早應用。除綜合財務報表附註所載本年度公允價值計量之額外披露外，新訂準則之應用對已確認之金額並無重大影響。

尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用下列適用於本集團且於二零一三年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂準則、準則之修訂本及詮釋。

香港會計準則第27號(二零一一年)， 香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	投資實體(附註a)
香港會計準則第32號之修訂本	呈報—金融資產及金融負債之抵銷(附註a)
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回款項披露(附註a)
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續(附註a)
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號	徵稅(附註a)
香港會計準則第19號(二零一一年) 之修訂本	界定福利計劃-僱員供款(附註b)
不同的香港財務報告準則	年度改善項目—二零一零年至 二零一二年週期(附註c)
不同的香港財務報告準則	年度改善項目—二零一一年至 二零一三年週期(附註c)
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目(附註d)
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同營運權益之會計法(附註d)
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清(附註d)
香港財務報告準則第9號	金融工具(附註e)
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂本	金融工具(對沖會計法及香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂本)(附註e)

1. 編製基準(續)

(2) 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(續)

尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

附註：

- a. 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- b. 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- c. 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟若干修訂本就於二零一四年七月一日或之後發生之有關交易提早生效除外
- d. 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- e. 尚未釐定強制生效日期，惟可予以採納

董事並不預期就未來期間採納該等新訂／經修訂的香港財務報告準則將對本集團之業績有任何重大影響。

2. 分部資料

本集團主要從事提供電信零售及管理服務以及物業投資。

於年內，本集團按經營分部之營業額及業績分析如下：

截至二零一四年 三月三十一日止年度	持續經營業務				已終止 經營業務	集團 千港元
	電信零售及 管理服務 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元	移動通信 服務 千港元	
營業額						
外來顧客收益	46,452	9,759	-	56,211	-	56,211
分部營業額	<u>46,452</u>	<u>9,759</u>	<u>-</u>	<u>56,211</u>	<u>-</u>	<u>56,211</u>
分部業績	<u>(1,852)</u>	<u>12,277</u>	<u>(11,588)</u>	(1,163)	-	(1,163)
利息收入				2,632	-	2,632
融資成本				(3,747)	-	(3,747)
應佔聯營公司業績				(1,081)	-	(1,081)
除稅前虧損				(3,359)	-	(3,359)
稅項				(497)	-	(497)
本年度虧損				<u>(3,856)</u>	<u>-</u>	<u>(3,856)</u>

2. 分部資料(續)

截至二零一三年 三月三十一日止年度 (經重列)	持續經營業務				已終止 經營業務	集團 千港元
	電信零售及 管理服務 千港元	物業投資 千港元	其他 千港元	總計 千港元	移動通信 服務 千港元	
營業額						
外來顧客收益	59,871	3,792	–	63,663	86,334	149,997
分部營業額	<u>59,871</u>	<u>3,792</u>	<u>–</u>	<u>63,663</u>	<u>86,334</u>	<u>149,997</u>
分部業績	<u>171</u>	<u>76,968</u>	<u>(4,721)</u>	72,418	(1,181)	71,237
利息收入				955	2	957
商譽減值				(29,117)	–	(29,117)
除稅前溢利(虧損)				44,256	(1,179)	43,077
稅項				(1,847)	–	(1,847)
除稅後溢利(虧損)				42,409	(1,179)	41,230
出售已終止經營業務之收益				–	41,996	41,996
本年度溢利				<u>42,409</u>	<u>40,817</u>	<u>83,226</u>

3. 營業額及收益

本集團按類別確認之營業額及收益如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
銷售電信設備及產品		10,589	16,825
租金收入		9,759	3,792
電信零售及管理服務收入		35,863	43,046
營業額		56,211	63,663
利息收入		2,632	955
其他		1,604	2,793
其他收益		4,236	3,748
持續經營業務之收益總額		60,447	67,411
已終止經營業務			
已終止經營業務之收益總額	8(a)	—	86,610
收益總額		60,447	154,021
4. 其他淨收入			
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售物業、機器及設備之收益		78	—
出售附屬公司之收益		13,391	—
出售會籍之收益		340	—
雜項收入		—	4
		13,809	4
5. 融資成本			
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款之利息		2,909	—
承兌票據之利息		838	—
		3,747	—

6. 除稅前(虧損)溢利

持續經營業務

經扣除(加入)下列項目後：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、報酬及其他福利	29,655	29,942
界定供款計劃之供款	6,580	5,853
	<u>36,235</u>	<u>35,795</u>
核數師酬金		
本年度	580	720
過往年度超額撥備	-	(10)
其他服務	1,120	154
出售存貨成本	9,920	19,670
折舊	762	1,638
樓宇之經營租賃費用	8,342	7,002
應收貿易賬款呆賬撇銷	138	-
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(78)	112
出售投資物業之虧損	-	83
匯兌虧損，淨額	24	36
產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	2,203	-
不會產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	62	1,003
	<u>62</u>	<u>1,003</u>

7. 稅項

由於本集團並無源自香港之應課稅溢利或該等可徵稅利潤已被承前估計稅項虧損全數抵銷，故於此兩個年度之綜合財務報表並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25% (二零一三年：25%)。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國設立的外商投資企業所獲分配的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後始累計之盈利。倘中國與該外國投資者所處地區之間存在稅收安排，可應用較低預提稅率。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，如中國附屬公司之直接控股公司為香港常駐公司，將應用較低的5%預提稅率。

7. 稅項(續)

預期在可見將來不作分配之二零零七年後賺取之可分配盈利倘作分配，則須繳付額外稅項。根據5%計算，分配該等中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預提稅影響約為556,000港元(二零一三年：491,000港元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無作出遞延稅項撥備。就本集團於聯營公司之權益而言，由於所有中國聯營公司尚未產生任何溢利，因此並無須繳納預提稅之未匯出保留盈利。

所得稅支出主要由以下所組成：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務			
本年度稅項			
香港利得稅			
本年度		-	-
中國企業所得稅			
本年度		171	817
過往年度不足撥備		7	712
		<u>178</u>	<u>1,529</u>
遞延稅項			
起初及撥回之暫時差額		319	318
		<u>497</u>	<u>1,847</u>
持續經營業務之稅項支出			
已終止經營業務			
本年度稅項			
香港利得稅		-	-
已終止經營業務之稅項支出	8	-	-
本年度稅項支出總額		<u><u>497</u></u>	<u><u>1,847</u></u>

8. 已終止經營業務

於二零一三年，本集團已出售其移動通信服務業務並將其分類為已終止經營業務。截至二零一四年三月三十一日止年度並無已終止經營業務。

二零一三年已終止經營業務之業績概要如下：

	附註	二零一三年 千港元
本年度已終止經營業務溢利		
營業額	(a)	86,334
銷售及服務成本		(53,091)
其他收益	(a)	276
分銷成本		(2,910)
行政費用		(31,788)
		<hr/>
除稅前虧損	(b)	(1,179)
稅項	7	-
		<hr/>
除稅後虧損		(1,179)
出售已終止經營業務收益		41,996
		<hr/>
本年度已終止經營業務溢利		<u>40,817</u>

附註：

(a) 營業額及收益

	二零一三年 千港元
銷售電信設備及產品	1,272
佣金收入	1,845
移動通信服務收入	83,217
	<hr/>
營業額	86,334
	<hr/>
利息收入	2
其他	274
	<hr/>
其他收益	276
	<hr/>
已終止經營業務之收益總額	<u>86,610</u>

8. 已終止經營業務(續)

附註：(續)

(b) 除稅前虧損

經扣除(加入)下列項目後：

	二零一三年 千港元
員工成本(包括董事酬金)	
薪金、報酬及其他福利	15,185
界定供款計劃之供款	373
	<hr/>
	15,558
核數師酬金	250
存貨成本	3,137
折舊	525
經營租賃費用	
電訊設備	1,380
樓宇	2,831
應收貿易賬款及其他應收款項備抵呆賬	
淨額及撇銷	157
存貨撇減	93
出售物業、機器及設備之虧損	7
	<hr/> <hr/>

9. 股息

董事不建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度之任何股息(二零一三年：無)。

10. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

(a) 股份數目(附註)

	二零一四年	二零一三年 (經重列)
於年初已發行普通股	564,100,000	564,100,000
已行使購股權之影響	694,493	—
就每股基本(虧損)盈利之普通股份加權平均數	564,794,493	564,100,000
攤薄潛在普通股股份之影響：		
本公司已發行之購股權	—	—
就每股攤薄(虧損)盈利之普通股份加權平均數	564,794,493	564,100,000

(b) 每股(虧損)盈利：

(i) 持續及已終止經營業務		
本公司股東應佔持續經營業務(虧損)盈利 (千港元)	(3,850)	83,218
(ii) 持續經營業務		
本公司股東應佔持續經營業務(虧損)盈利 (千港元)	(3,850)	42,342
(iii) 已終止經營業務		
本公司股東應佔已終止經營業務盈利(千港元)	不適用	40,876

由於現有已發行購股權並無造成攤薄效應及並不存在攤薄之潛在普通股份，故截至二零一三年三月三十一日止年度之持續及已終止經營業務之每股攤薄盈利乃與每股基本盈利相同。

由於兌換潛在普通股份具反攤薄影響，因此截至二零一四年三月三十一日止年度之持續經營業務之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

附註：

於呈報期末後及於綜合財務報表獲授權刊發前，本公司已完成按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份之股份合併。因此，所呈列於整個期間之每股基本及攤薄(虧損)盈利之計算方法已追溯調整，以反映經調整加權平均普通股份數目。

11. 於聯營公司之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資成本	385,000	112,274
攤佔業績	(1,081)	—
	<u>383,919</u>	<u>112,274</u>
減值虧損	—	(112,274)
	<u>383,919</u>	<u>—</u>

於二零一三年十月二十九日，本集團已完成涉及收購一家中國公司35%實際權益之重大交易，該公司於中國吉林省長白山持有一項物業項目。有關收購之總代價為385,000,000港元，當中300,000,000港元已以現金支付，餘額85,000,000港元已透過發行承兌票據之方式支付。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款			
應收第三方之貿易賬款		5,153	8,877
備抵呆賬款項	(a)	—	—
		<u>5,153</u>	<u>8,877</u>
其他應收款項			
應收出售已終止經營業務代價	(b)	—	37,491
按金、預付及其他應收款項		15,687	14,640
備抵呆賬款項	(c)	(9,326)	(9,326)
		<u>6,361</u>	<u>42,805</u>
		<u>11,514</u>	<u>51,682</u>

本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0 – 30天	2,879	2,964
31 – 60天	2,052	2,661
61 – 90天	150	2,628
90天以上	72	624
	<u>5,153</u>	<u>8,877</u>

附註：

(a) 備抵呆賬款項－應收貿易賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初之結餘	–	519
收回款項	–	(72)
出售已終止經營業務	–	(447)
	<u>–</u>	<u>–</u>

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額222,000港元(二零一三年：3,252,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，此乃由於信用品質並無重大變動，且董事認為該等款項為可收回款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收賬款賬齡介乎60-180天(二零一三年：60-180天)。

(b) 應收出售已終止經營業務代價

於二零一三年三月三十一日，根據約定的還款計劃，該應收款將於未來12個月內到期及向Gulfstream Capital Partners Ltd.收取。合共1,500,000港元之利息將於最後付款到期時收取。所有應收代價連同應收利息已於二零一三年十月收取。

(c) 備抵呆賬款項－其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於年初及年終之結餘	<u>9,326</u>	<u>9,326</u>

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款		<u>757</u>	<u>1,482</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		13,532	13,228
收取按金		619	95
應付有關連人士之款項	(a)	<u>2,580</u>	<u>–</u>
		<u>16,731</u>	<u>13,323</u>
		<u>17,488</u>	<u>14,805</u>

於呈報期末，應付貿易賬款由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0 – 30天	273	748
31 – 60天	116	67
61 – 90天	80	108
90天以上	<u>288</u>	<u>559</u>
	<u>757</u>	<u>1,482</u>

附註：

- (a) 應付有關連人士之款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關連人士為本公司控股股東之聯繫人士。

14. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，計入其他收益之物業投資分部之租金收入3,792,000港元已重新歸類至營業額。經修訂呈列方式更適當地反映該等項目性質。是項重新歸類並無對本集團之已申報財務狀況、業績或現金流量造成影響。

管理層討論與分析

業績及業務回顧

年內，本集團正式更名為「Ground Properties Company Limited」，並採納中文第二名稱「廣澤地產有限公司」，打造全新的企業形象，銳意進軍物業發展及管理業務。同時，本集團積極尋找物業投資機會，致力帶來回報率高且穩定的租金收入。隨著電子通訊技術迅速發展，電信行業競爭加劇，本集團亦於期內對電信零售及管理服務業務進行整合拓展，致力改善業績表現。

於回顧年內，本集團之營業額為56,211,000港元，較去年之63,663,000港元下跌約11.7%，除稅後虧損為3,856,000港元，而去年除稅後溢利則為42,409,000港元。錄得虧損的主要原因乃年內之須予公布交易令法律及專業費用增加約9,500,000港元；另本集團投資物業之公允值增幅由去年約79,000,000港元減少至約11,000,000港元，跌幅約為86.1%；此外，本集團於二零一三年三月出售並錄得出售移動通信服務業務收益約41,996,000港元之移動通信服務業務於本年度亦不再為本集團帶來任何收益及溢利，惟該等影響部分被二零一四年期間並無有關上海之電信零售及管理服務業務之商譽減值虧損所抵銷，而二零一三年期間之商譽減值虧損則約29,117,000港元。

電信零售及管理服務

本分部之營業額由去年同期之59,871,000港元下調至約46,452,000港元，毛利則由31,309,000港元輕微上升至31,859,000港元。當中主要因為本集團減少銷售邊際利潤較低之手機產品及預付流動電信服務，加上上海電信運營商所推出之宣傳活動減少所致。然而，透過減少銷售邊際利潤較低的手機業務的比佔，整體毛利率由約52%增加至約69%。電信零售及管理服務錄得除稅後淨虧損約1,112,000港元，而去年同期則錄得除稅後淨虧損約45,000港元。

管理層討論與分析(續)

電信零售及管理服務(續)

由於電信行業競爭激烈，上海電信運營商對營銷策略作出調整，轉移其手機捆綁服務至預付模式，要求客戶預付相當費用。因此，本集團透過吸納新登記用戶而產生之收入大大減少。因應市場變化，本集團及時調整業務發展策略，致力提升管理水平，引入於電信行業擁有豐富經驗的高管人才，並於新發展區域優化店舖佈局。年內，本集團策略性關閉所有規模較小的專賣店，同時選擇於快將發展成為繁華地區且具潛力之地段開設新店，以實現營運成本的控制及營運效率的提升。本集團繼續與上海電信運營商合作，進一步提升現有零售服務店舖之管理，增設高附加值服務，致力優化服務組合，提升業務表現。於二零一四年三月三十一日，上海業務合共經營20間零售服務店舖(二零一三年三月三十一日：24間)。

物業投資

有見物業投資的重要性漸趨顯著，本集團於年內把主要業務重新定位，並把物業投資劃分為獨立業務分部。年內，物業投資之租金收入為9,759,000港元，較去年同期之3,792,000港元顯著上升(基於舊租約於二零一二年十月期滿，去年同期之租金收入僅錄得共約七個月)，該顯著上升主要由於年內錄得共十二個月之租金收入及租金增加所致。

物業發展及管理

二零一三年，國家政府趨於採取穩健的發展策略，在注重城鎮化健康發展的同時，更加重視長遠經濟增長的發展模式。據中華人民共和國(「中國」)國家統計局之數據，中國在二零一三年的房地產開發投資總額約為人民幣8.6萬億元，較去年增長19.8%，增速按年提升3.6個百分點；商品房銷售面積約13億平方米，按年增長約17.3%；整個房地產行業增速為約19.4%。

管理層討論與分析(續)

物業發展及管理(續)

在各省市中，吉林省是極具旅遊發展潛力的地區之一。於二零一三年，吉林省接待國內外遊客約1.04億人次，按年增長約15.6%，而全年旅遊總收入約為人民幣1,477億元，按年增長約25.4%。本集團於二零一三年十月完成收購Ace Plus Global Limited之全部已發行股本，其主要資產為持有一家中國公司之35%權益，而該中國公司則持有位於中國吉林省長白山之地產項目(「長白山地產項目」)，讓本集團能分享中國物業市場蓬勃發展之成果。長白山地產項目總建築面積約為1,130,000平方米，將發展成集六星級酒店、主題公園、獨立洋房及公寓於一身的高端度假村。長白山地產項目之發展工程將分期完成，預期第一期項目將於二零一四年下半年開始預售。除受惠於項目住宅單位的銷售及商用單位之經常性租金收入所帶來之35%溢利，本集團亦取得長白山地產項目之管理權，透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可管理、合約招標及合約管理等服務，拓展新的收入來源。此分部於本財政年度未有對集團業績作出貢獻，預計將於下一個財政年度開始錄得有關營業額及收益。

未來展望

作為專業通信外包服務商，本集團在繼續保持與上海電信運營商的緊密合作的同時，積極尋求與其他通信服務供應商之合作機會，進一步拓展電信業務。本集團將審慎評估快速發展地區之潛力，把握商機進一步拓展零售店鋪網路，以高品質的服務擴大市場份額，同時亦將利用渠道優勢進一步拓展手機配件等電子產品的零售。

物業投資業務方面，本集團將秉承審慎發展的策略，緊貼市場變化，對各項潛在業務機會作審慎評估，以實現投資組合多元化。本集團於未來將繼續於中國或世界其他地區尋求合適的物業投資機會。本集團現正考慮購入且正在大城市(包括但不限於北京、上海、廣州、深圳、香港或中國東北其他大城市)物色一間可以持有作為投資物業並可出租作商務辦公室用途之商業樓宇，發展迎合市場需求的均衡物業組合，提高經常性收入。

管理層討論與分析(續)

未來展望(續)

中國經濟發展未來將繼續保持穩定增長，在新型城鎮化、產業結構升級、人口增長和人口移動等因素的共同刺激下，房地產市場將面臨一個長時期的價格上漲過程。隨著政府不斷加強城鎮化規劃並致力推動完善房地產市場健康發展的長效機制，相信房地產市場將更趨規範，實現可持續長遠發展。此外，中國人均國內生產總值不斷上升，生活水準持續提高，相信將刺激市場對高品位及休閒生活方式的需求。隨著公司名稱正式更改，本集團的專業管理團隊亦已準備就緒，充分利用本集團在物業投資及管理方面的豐富經驗，把握中國商業地產蓬勃發展的巨大商機。本集團相信已投資的長白山地產項目具有龐大的發展潛力，長白山地產項目地理位置極具優勢，鄰近旅遊景點萬達度假區、天池國家級名勝區及長白山機場，預期將能迎合當地對酒店、觀光景點及旅遊設施的一應需求。長白山地產項目之管理合約所帶來的管理費用，將在下一個財政年度為本集團締造新的收入來源。於二零一四年五月，本集團完成的公開發售亦拓展了財務來源以用於未來之潛在投資。

此外，本集團亦將不斷探索具有高增長潛力的商業地產項目。在住宅物業方面，有見中國東北地區強勁之剛性需求及穩健的市場環境，本集團將於此區域內物色合適自身規模並具潛力的投資機會，有序地增加土地儲備，在適當機會時為業務持續發展注入動力。

收購長白山地產項目之35%股權以及出售若干資產

年內，本集團已完成(i)收購長白山地產項目之35%股權，並取得項目之管理權，代價為385,000,000港元，其中300,000,000港元已以現金支付，餘額85,000,000港元已透過發行承兌票據之方式支付(「收購事項」)；及(ii)出售(其中包括)本公司之前全資附屬公司通源投資有限公司之全部已發行股本及本公司之會籍，代價為5,660,000港元(「出售事項」)。於完成出售事項後，已籌得所得款項淨額約5,660,000港元。有關收購事項及出售事項之詳情已分別於日期為二零一三年四月二十六日、二零一三年五月十日、二零一三年五月十三日、二零一三年六月七日、二零一三年六月十七日、二零一三年七月十日、二零一三年七月二十二日、二零一三年八月三十日、二零一三年九月十九日、二零一三年九月二十五日、二零一三年九月三十日、二零一三年十月九日、二零一三年十月十八日、二零一三年十月二十四日及二零一三年十月二十九日之公佈、日期為二零一三年九月三十日之通函及二零一三/一四年之中期報告披露。

管理層討論與分析(續)

出售移動通信服務業務

本集團已於二零一三年三月完成出售移動通信服務業務(「MVNO出售事項」)，Gulfstream Capital Partners Ltd. (即買方)之控股公司VelaTel Global Communications, Inc.所發行日期為二零一三年三月一日之承兌票據項下之代價餘額連同利息合共約39,000,000港元已於二零一三年十月二十九日償付。有關MVNO出售事項之詳情已分別於日期為二零一二年十一月二十七日、二零一三年二月四日、二零一三年三月四日、二零一三年八月一日、二零一三年九月十三日及二零一三年十月二十九日之公佈、日期為二零一二年十二月十八日之通函及二零一三／一四年中期報告披露。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團的流動資產為51,954,000港元(二零一三年：156,216,000港元)，包括現金及銀行結餘以及定期存款合共38,860,000港元(二零一三年：102,099,000港元)。本集團於二零一四年三月三十一日的流動負債為162,546,000港元(二零一三年：14,854,000港元)。本集團於二零一四年三月三十一日的流動比率(按本集團之流動資產與其流動負債之比率計算)為0.32倍(二零一三年：10.52倍)。

於二零一四年三月三十一日，本集團之未償還借貸約為295,000,000港元(二零一三年：無)，當中包括(i)銀行借貸約210,000,000港元；及(ii)承兌票據85,000,000港元。本集團之銀行貸款由二零一五年四月起按季償還，最後一期還款期將為二零一八年十月。於二零一四年三月三十一日，資本負債比率(按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股本及儲備總額之百分比計算)為67.7%(二零一三年：無)。

於二零一四年五月，本公司透過按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份(「發售股份」)之基準，以每股發售股份0.02港元(或每股合併股份(定義見下文)1.00港元)之價格進行公開發售，籌得所得款項淨額約284,000,000港元(「公開發售」)。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。

管理層討論與分析(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一四年三月三十一日，預期本集團之銀行結餘及現金，連同未動用銀行融資、物業發展及管理業務將予收取之管理費以及公開發售之所得款項，將足夠抵償其債項及為其業務營運提供資金。然而，本集團將繼續實施嚴謹之成本控制措施及尋求集資機會，以進一步增加及加強其營運所需之流動資金狀況及財務資源。

股本

於二零一四年三月三十一日，本公司已發行2,853,150,000股股份，本集團之股東資金金額合共約為435,917,000港元(二零一三年：439,197,000港元)。

於二零一四年五月，本公司之股本出現下列變動：

- (i) 於股東特別大會上通過普通決議案批准將五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股本已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)；及
- (ii) 於公開發售在二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份。因此，本公司之已發行股本已增加至858,450,000股。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面值約為315,000,000港元(二零一三年：無)之投資物業已抵押作為銀行融資之擔保。

外匯波動風險

本集團大部份之交易、資產和負債均以港幣和人民幣為貨幣單位，而本集團若干收入和支出以人民幣結算，故本集團須承擔人民幣匯價波動的風險。然而，管理層將繼續監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

管理層討論與分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團共聘請274名(二零一三年：304名)全職僱員。於年內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為36,235,000港元(二零一三年：51,353,000港元，包括持續經營及已終止經營業務所產生之僱員成本)。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛勾。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就核數、內部監控及財務報告事宜進行討論。本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之全年業績已獲審核委員會審閱，並獲本集團之外聘核數師同意。

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二零一四年三月三十一日止之年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則

按董事會之意見，本公司於年內已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之原則，並已遵守有關適用守則條文，惟下列偏離事項除外：

守則條文第A.2.1條

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職位須分開，且不應由一個人同時兼任。

柴琬女士現時身兼本公司主席及行政總裁之職務，負責本集團之整體企業規劃、制定策略政策及管理日常營運。董事會相信，由柴琬女士兼任主席及行政總裁職務可為本集團提供強勢一致之領導，令長遠策略規劃及實施業務計劃更具效益及效率。董事會由富有經驗之人員組成，具有平衡和適合本集團所需之技能及經驗，故董事會亦相信，權力及職權可透過有效之董事會運作取得平衡。

董事進行證券交易之守則

本公司已於二零零九年七月二十一日採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。經由本公司作出特定查詢後，所有董事確認於年內已遵守標準守則所訂之規定標準。

結算日後事項

股份合併

於股東特別大會上通過普通決議案批准按每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份進行股份合併後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股份已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)。有關股份合併之詳情已分別載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月十四日之公佈以及日期為二零一四年四月二十五日之通函內。

公開發售

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份之基準，以每股發售股份0.02港元(或每股合併股份1.00港元)之價格進行公開發售。於二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份，並籌得所得款項淨額約284,000,000港元。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。有關公開發售之詳情及結果已載於本公司日期為二零一四年三月二十八日及二零一四年五月二十八日之公佈以及日期為二零一四年五月七日之章程內。

登載業績公佈及年報

本業績公佈均於本公司之網站(www.groundproperties.com)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkex.com.hk)內登載。載有上市規則所規定一切資料之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報將於適當時候派發予本公司各股東，並於上述之網站內登載。

承董事會命
董事
柴琇

香港，二零一四年六月十八日

於本公佈日期，執行董事為柴琇女士、陳陸輝先生及叢紅松先生；非執行董事為丁鵬雲先生；獨立非執行董事為陳育棠先生、梅建平先生及聶梅生女士。