



**GROUND
PROPERTIES**
广泽地产

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(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



Interim Report
2014/15
中期報告



目 錄

- 2 公司資料
- 3 簡明綜合損益表
- 4 簡明綜合全面收入表
- 5 簡明綜合財務狀況表
- 7 簡明綜合權益變動表
- 8 簡明綜合現金流量表
- 10 簡明綜合財務報表附註
- 24 中期財務資料之審閱報告
- 26 管理層討論與分析
- 36 其他資料

公司資料

董事會

執行董事

柴琇 (主席兼行政總裁)

陳陸輝

叢紅松

獨立非執行董事

陳育棠

梅建平

聶梅生 (於二零一四年十一月六日辭任)

董事委員會

審核委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

聶梅生 (於二零一四年十一月六日辭任)

薪酬委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

聶梅生 (於二零一四年十一月六日辭任)

柴琇

提名委員會

梅建平 (主席)

陳育棠

柴琇

公司秘書

龍月群

法律顧問

李智聰律師事務所

核數師

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

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

中環

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

35樓3505-3506室

電話 : (852) 2209 2888

傳真 : (852) 2209 2988

網址 : <http://www.groundproperties.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22樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

股份代號

989

簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

Ground Properties Company Limited 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：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
營業額	4	42,946	28,535
銷售及服務成本		(21,114)	(9,056)
毛利		21,832	19,479
其他收益	4	2,044	2,827
其他淨收入		2,098	3
分銷成本		(2,415)	(48)
行政費用		(51,904)	(35,386)
融資成本	5	(5,808)	–
應佔聯營公司之業績		(891)	–
除稅前虧損	6	(35,044)	(13,125)
稅項	7	(870)	(75)
期內虧損		(35,914)	(13,200)
應佔虧損：			
本公司股東		(35,911)	(13,197)
非控股權益		(3)	(3)
		(35,914)	(13,200)
每股虧損	8		(經重列)
—基本及攤薄		(4.67)港仙	(2.34)港仙

簡明綜合全面收入表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(35,914)	(13,200)
期內其他全面收入		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	517	504
期內全面收入總額	<u>(35,397)</u>	<u>(12,696)</u>
應佔全面收入總額：		
本公司股東	(35,394)	(12,693)
非控股權益	(3)	(3)
	<u>(35,397)</u>	<u>(12,696)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	10	315,000	315,000
物業、機器及設備	11	2,449	2,547
商譽		-	-
於聯營公司之權益		383,028	383,919
		<u>700,477</u>	<u>701,466</u>
流動資產			
存貨		29,785	1,580
應收貿易賬款及其他應收款項	12	55,771	11,514
應收委託貸款	13	181,945	-
抵押銀行存款		205,717	-
銀行結餘及現金		74,923	38,860
		<u>548,141</u>	<u>51,954</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	14	32,880	17,488
計息借貸	15	349,956	145,000
稅項		956	58
		<u>383,792</u>	<u>162,546</u>
淨流動資產(負債)		<u>164,349</u>	<u>(110,592)</u>
總資產減流動負債		<u>864,826</u>	<u>590,874</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
計息借貸	15	150,000	150,000
遞延稅項負債		5,099	5,099
		<u>155,099</u>	<u>155,099</u>
淨資產		<u>709,727</u>	<u>435,775</u>
股本及儲備			
發行股本	16	42,923	28,532
儲備		666,949	407,385
		<u>709,872</u>	<u>435,917</u>
本公司股東應佔股本及儲備總額		709,872	435,917
非控股權益		(145)	(142)
		<u>709,727</u>	<u>435,775</u>
權益總額		<u>709,727</u>	<u>435,775</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔儲備						
	已發行股本 (未經審核)	不可分派			總額 (未經審核)	非控股	
		資本儲備	繳入盈餘	累計溢利		權益	權益總額
		(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一四年四月一日							
之結餘	28,532	62,454	210,587	134,344	407,385	(142)	435,775
匯兌差額	–	517	–	–	517	–	517
期內虧損	–	–	–	(35,911)	(35,911)	(3)	(35,914)
期內全面收入總額	–	517	–	(35,911)	(35,394)	(3)	(35,397)
與擁有人之交易：							
發行股份	14,391	272,022	–	–	272,022	–	286,413
授出購股權	–	22,936	–	–	22,936	–	22,936
於二零一四年九月三十日							
之結餘	42,923	357,929	210,587	98,433	666,949	(145)	709,727
於二零一三年四月一日							
之結餘	28,205	129,397	210,587	71,008	410,992	5,934	445,131
匯兌差額	–	504	–	–	504	–	504
期內虧損	–	–	–	(13,197)	(13,197)	(3)	(13,200)
期內全面收入總額	–	504	–	(13,197)	(12,693)	(3)	(12,696)
與擁有人之交易：							
購股權失效時解除	–	(1,752)	–	1,752	–	–	–
於二零一三年九月三十日							
之結餘	28,205	128,149	210,587	59,563	398,299	5,931	432,435

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
經營活動			
經營業務所動用之現金	(a)	(245,486)	(4,691)
已收利息		1,372	1,975
已付利息		(3,363)	-
已付所得稅		(259)	(85)
經營活動所動用之現金淨額		(247,736)	(2,801)
投資活動			
出售物業、機器及設備所得款項		-	2
購買物業、機器及設備		(170)	(182)
收購附屬公司之權益(扣除現金及現金等價物)		(1,683)	-
投資活動所動用之現金淨額		(1,853)	(180)
融資活動			
新增銀行貸款		204,956	-
發行股本		286,413	-
抵押銀行存款增加		(205,717)	-
融資活動所得之現金淨額		285,652	-
現金及現金等價物之增加(減少)淨額		36,063	(2,981)
期初之現金及現金等價物		38,860	102,099
期末之現金及現金等價物(以銀行結餘及現金代表)		74,923	99,118

附註：

(a) 經營業務所動用之現金

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	(35,044)	(13,125)
利息收入	(1,372)	(1,975)
利息開支	5,808	—
收購附屬公司之議價收購收益	(48)	—
以權益結算以股份為基礎之付款	22,936	—
應佔聯營公司業績	891	—
折舊	413	446
應收貿易賬款之呆賬撇銷	—	139
出售物業、機器及設備之虧損	2	243
換算產生之匯兌差額	507	490
存貨(增加)減少	(27,553)	511
應收貿易賬款及其他應收款項(增加)減少	(223,482)	4,305
應付貿易賬款及其他應付款項增加	11,456	4,275
經營業務所動用之現金	(245,486)	(4,691)

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃遵照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。

中期財務報表並無包含年度財務報表所須之所有資料及披露，及應與本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本編製，除投資物業乃按公允價值計量（如適用）。

編製中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符一致，惟下文所述採納之新訂及經修訂香港會計準則以及香港財務報告準則及詮釋（統稱「香港財務報告準則」）除外。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列修訂本，並於二零一四年四月一日開始之本集團會計期間內生效。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（二零一一年）之修訂本	<i>投資實體</i>
香港會計準則第32號之修訂本	<i>呈報－金融資產及金融負債之抵銷</i>
香港會計準則第36號之修訂本	<i>非金融資產之可收回款項披露</i>
香港會計準則第39號之修訂本	<i>衍生工具之更替及對沖會計法之延續</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	<i>徵費</i>

應用以上準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

於呈報期間，本集團已根據香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本將「收益表」之標題更改為「損益表」。

本集團並未提前採納已頒佈但尚未於二零一四年四月一日開始之財政年度生效之新訂準則、準則之修訂本及詮釋。

董事正就未來採納該等新訂／經修訂之香港財務報告準則之可能影響進行評估，惟尚未能合理地估計彼等對本集團綜合財務報表之影響。

3. 分部資料

本集團之主要業務為提供零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理。

於呈報期間，已呈列一項新增物業發展及管理經營分部，以反映本集團之物業發展及管理業務開始營運。

本集團之可呈報分部資料如下：

經營分部	業務性質	營業地區
1 零售及管理服務	銷售移動電話，耳機及其他產品以及提供零售及管理服務	中國
2 物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	香港
3 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
4 其他	其他業務，包括投資控股	香港及中國

簡明綜合財務報表附註

3. 分部資料(續)

於期內，本集團按營業分部之營業額及業績分析如下：

截至二零一四年 九月三十日止六個月	零售及 管理服務 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	物業 發展及管理 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	集團 (未經審核) 千港元
分部營業額					
外來顧客收益	42,480	448	18	-	42,946
分部業績	4,056	(801)	(16,117)	(17,746)	(30,608)
利息收入					1,372
融資成本					(5,808)
除稅前虧損					(35,044)
稅項					(870)
期內虧損					(35,914)
截至二零一三年 九月三十日止六個月					
分部營業額					
外來顧客收益	23,040	5,495	-	-	28,535
分部業績	(727)	2,135	-	(16,508)	(15,100)
利息收入					1,975
除稅前虧損					(13,125)
稅項					(75)
期內虧損					(13,200)

4. 營業額及收益

本集團按類別確認之營業額及收益如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銷售移動電話，耳機及其他產品	26,269	6,321
租金收入	448	5,495
零售及管理服務收入	16,211	16,719
管理費收入	18	—
營業額	42,946	28,535
利息收入	1,372	1,975
其他	672	852
其他收益	2,044	2,827
收益總額	44,990	31,362

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銀行貸款利息	3,363	—
承兌票據利息	2,445	—
	5,808	—

簡明綜合財務報表附註

6. 除稅前虧損

經扣除(加入)下列項目後：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
投資物業之租金收入減直接開支		(360)	(4,406)
員工成本(包括董事酬金)	(a)	24,704	17,163
存貨成本		19,269	5,948
折舊		413	446
樓宇之經營租賃費用		3,498	4,402
有關顧問服務之以股份為基礎之付款	(a)	15,705	–
應收貿易賬款撇銷		–	139
出售物業、機器及設備之虧損		2	243

附註：

- (a) 以股份為基礎之付款指期內已授出50,700,000份購股權之公允價值，導致產生以股份為基礎之付款總額22,936,000港元。當中，公允價值合共為7,231,000港元之14,700,000份購股權已授予本公司之董事及僱員，並計入員工成本內，而公允價值合共為15,705,000港元之36,000,000份購股權已授予物業發展及管理分部之若干顧問。

7. 稅項

由於本集團均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，故並無就此兩個期間之簡明綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

中華人民共和國（「中國」）企業所得稅（「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%）。

所得稅支出主要由以下所組成：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅	870	75
期內稅項支出	870	75

簡明綜合財務報表附註

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (經重列)
A. 股份數目：		
就每股基本虧損之普通股股份加權平均數	769,120,546	564,100,000
攤薄潛在普通股股份之影響：		
本公司發行之購股權	—	—
就每股攤薄虧損之普通股股份加權平均數	769,120,546	564,100,000
	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
B. 經營虧損：		
本公司股東應佔虧損	(35,911)	(13,197)

由於兌換潛在普通股股份具反攤薄影響，因此截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 股息

董事不建議派發截至二零一四年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一三年：無)。

10. 投資物業

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按公允價值	315,000	315,000

本集團之投資物業位於香港及根據中期租賃持有。

	活躍市場上 相同資產之 報價 (級別一) 千港元	重大其他 可觀察 輸入項目 (級別二) 千港元	重大不可 觀察輸入 項目 (級別三) 千港元
重覆性公允價值計量 投資物業	-	315,000	-

本期沒有在級別一、級別二和級別三之間發生轉移。

投資物業之級別二公允價值一般乃採用銷售比較法得出。附近類似物業之售價會就主要特徵如物業大小之差異而作出調整。此估值法之最重大輸入為每平方呎價格。於本期間內，估值技術並無變動。

如附註15所載，本集團於呈報期末賬面總值為315,000,000港元(二零一四年三月三十一日：315,000,000港元)之投資物業已抵押作為本集團有抵押銀行貸款總額233,011,000港元(二零一四年三月三十一日：210,000,000港元)當中210,000,000港元(二零一四年三月三十一日：210,000,000港元)之擔保。

11. 物業、機器及設備

截至二零一四年九月三十日止六個月內，本集團投資約170,000港元(二零一三年：182,000港元)於物業、機器及設備。同時，本集團透過收購附屬公司之權益而收購新物業、機器及設備約136,000港元。

截至二零一四年九月三十日止六個月內，本集團出售物業、機器及設備的賬面淨額為2,000港元(二零一三年：245,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款			
應收第三方之貿易賬款	(a)	27,505	5,153
其他應收款項			
按金、預付及其他應收款項		37,592	15,687
備抵呆賬款項	(b)	(9,326)	(9,326)
		28,266	6,361
		55,771	11,514

附註：

(a) 應收貿易賬款

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31至90天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

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 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0-30天	17,700	2,879
31-60天	2,408	2,052
61-90天	2,217	150
90天以上	5,180	72
	27,505	5,153

12. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) 應收貿易賬款(續)

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7,397,000港元(二零一四年三月三十一日：222,000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。該等應收賬款平均賬齡為31-90天(二零一四年三月三十一日：31-60天)。

(b) 備抵呆賬款項—其他應收款項

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於期初及期終／年初及年終之結餘	9,326	9,326

13. 應收委託貸款

於二零一四年九月二十五日，本公司一家全資附屬公司與一家中國物業發展公司(獨立第三方)(「借款人」)訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行授出本金額人民幣143,900,000元(相當於約181,945,000港元)之貸款。

委託貸款自二零一四年九月二十五日起為期六個月，貸款年利率為10%。根據日期為二零一四年九月二十五日之保證契據，委託貸款以借款人之100%股權之股份押記及銷售借款人之物業發展項目所產生之應收賬款結餘作為抵押。

同時，本公司已訂立諒解備忘錄，以收購借款人之全部股權。

抵押銀行存款總額205,717,000港元中之款項人民幣143,900,000元(相當於約181,945,000港元)已用作附註(15)所示委託銀行貸款之抵押，以取得應收委託貸款。

簡明綜合財務報表附註

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款及票據		12,894	757
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		19,877	13,532
已收按金		109	619
應付有關連人士之款項	(a)	-	2,580
		19,986	16,731
		32,880	17,488

於呈報期末，應付貿易賬款及票據由發票日期起計算之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0-30天	7,193	273
31-60天	67	116
61-90天	230	80
90天以上	5,404	288
	12,894	757

附註：

- (a) 應付有關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關連人士為由本公司控股股東近親成員所控制之實體。應付款項已於二零一四年八月悉數償還。

15. 計息借貸

	附註	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有抵押銀行貸款		233,011	210,000
有抵押委託銀行貸款	(a)	181,945	–
承兌票據		85,000	85,000
		<u>499,956</u>	<u>295,000</u>
計息借貸之到期日載列如下：			
一年內		305,956	85,000
第二年		32,000	32,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)		162,000	178,000
		<u>499,956</u>	<u>295,000</u>
列作流動負債之部份		<u>(349,956)</u>	<u>(145,000)</u>
非流動部份		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>

有抵押銀行貸款194,000,000港元(二零一四年三月三十一日：210,000,000港元)之到期日為呈報期末起計一年後。然而，當中包含給予借貸人不可推翻的權力可全權酌情在沒有通知之情況下隨時要求償還44,000,000港元(二零一四年三月三十一日：60,000,000港元)的條款。因此，即使董事預期借貸人不會行使此權利，有關部份仍被分類為流動負債。

附註：

(a) 有抵押委託銀行貸款乃因應收委託貸款181,945,000港元而產生。

簡明綜合財務報表附註

16. 股本

附註	二零一四年九月三十日 (未經審核)		二零一四年三月三十一日 (經審核)	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
於二零一四年及二零一三年 四月一日每股面值0.01港元 之普通股	78,000,000,000	780,000	78,000,000,000	780,000
按每5股面值0.01港元之 股份合併為1股面值0.05港元 之合併股份之股份合併 (a)	(62,400,000,000)	—	—	—
每股面值0.05港元之普通股 (二零一四年三月三十一日： 每股面值0.01港元)	15,600,000,000	780,000	78,000,000,000	780,000
已發行及繳足：				
於二零一四年及二零一三年 四月一日每股面值0.01港元 之普通股	2,853,150,000	28,532	2,820,500,000	28,205
行使購股權每股0.01港元	8,350,000	83	32,650,000	327
按每5股面值0.01港元之 股份合併為1股面值0.05港元 之合併股份之股份合併 (a)	(2,289,200,000)	—	—	—
公開發售每股0.05港元	286,150,000	14,308	—	—
每股面值0.05港元之普通股 (二零一四年三月三十一日： 每股面值0.01港元)	858,450,000	42,923	2,853,150,000	28,532

附註：

- (a) 根據於二零一四年五月十五日生效之股份合併，五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份已合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份。

17. 遞延稅項資產

未確認遞延稅項資產源自

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
可扣除之暫時差額	475	1,331
稅項虧損	351,154	350,222
於期末	351,629	351,553

由於本集團於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用存在之稅項利益，故本集團概無就稅項虧損及可扣除之暫時差額確認遞延稅項資產。根據現時稅務法例，該等稅項虧損並未到期。

18. 與有關連人士之交易

以下乃本集團於期內與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於日常業務運作中按雙方或各方安排之條款進行：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
主要管理人員		
給予主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪員工之款項)如下：		
—薪金、津貼及實物利益	4,076	4,097
—退休計劃供款	44	38
	<u>4,120</u>	<u>4,135</u>

19. 承擔

經營租賃承擔—本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租賃款項總額如下：

	二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
租賃物業：		
—一年內	6,408	6,083
—第二至第五年(包括首尾兩年)	3,866	5,484
	<u>10,274</u>	<u>11,567</u>

20. 比較數字

於二零一四年五月十四日舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准將五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.05港元之合併股份進行股份合併後，計算每股虧損之普通股加權平均數以及二零一三年之每股虧損已經重列。

中期財務資料之審閱報告



MAZARS CPA LIMITED

瑪澤會計師事務所有限公司

42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

致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)

審核委員會

引言

本行已審閱載列於第3頁至第23頁之中期財務資料，包括Ground Properties Company Limited廣澤地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零一四年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、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說明附註。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之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）的規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本中期財務資料。

本行之責任是根據本行的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之委聘書條款僅向貴公司匯報結論而不作其他用途。本行不會就本報告書之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本行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」進行審閱工作。審閱中期財務資料包括向主要負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故此審閱未能確保本行可以知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

按照本行之審閱，本行並無發現任何事項，令本行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號編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

二零一四年十一月二十八日

陳志明

執業證書號碼：P05132

管理層討論與分析

業績及業務回顧

本集團以全新的企業形象從事提供零售及管理服務，物業投資以及物業發展及管理業務，致力推進三方面業務的持續發展。

零售及管理服務業務方面，隨著4G通訊技術及電信網絡於中國市場進一步普及，電信行業競爭日趨激烈。為進一步優化其零售及管理業務，本集團於期內建議進行兩項重大收購，其中一項收購已經完成。此等收購有助締造協同效應，策略性擴大其零售店舖網絡並增加市場份額，同時有效提升其手機配件等電子產品的零售業績。

同時，本集團亦憑藉其銷售渠道優勢，成功與一個美國知名音響品牌簽訂合作協議，成為其旗下一個廣受消費者歡迎之耳機產品系列於中國的獨家總代理商，為本集團帶來新的收入來源。

在房地產發展及管理方面，長白山地產項目於期內順利推進。與此同時，為加強於中國吉林省房地產界的市場地位，本公司對吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）之住宅項目「萬升·前城國際」的位置及發展潛力經過適當的考慮後，訂立了諒解備忘錄以收購吉林萬升的全部股份權益（「諒解備忘錄」）。考慮到吉林萬升的融資需求，本公司訂立了委託貸款協議，為吉林萬升的住宅項目之建築成本提供融資。該委託貸款為期六個月，金額為人民幣143,900,000元（相當於約181,945,000港元），資金將用作位於吉林省之住宅項目「萬升·前城國際」之建築成本。此舉措有利本集團擴展住宅物業發展市場及拓展業務網絡。

於回顧期內，由於本集團有效整合及擴大其零售網絡並豐富其產品組合，移動電話、耳機及其他產品之銷售顯著增長超過200%，本集團錄得整體營業額42,946,000港元，較去年同期上升50.5%（二零一三年：28,535,000港元）。然而，受激烈的電信市場競爭影響，移動電話及其他產品之邊際利潤較低。另一方面，本集團之投資物業在回顧期內於租賃合約屆滿後至今仍然尋求較高回報的新租客，令租金收入較去年同期減少約5,047,000港元。儘管期內之法律及專業費用較去年同期大幅減少約4,746,000港元，本集團於作出重要開支後（包括(i)於二零一四年六月十九日授出購股權，致使股份酬金成本大幅增加約22,936,000港元；及(ii)銀行貸款及承兌票據之利息支出約5,808,000港元），仍錄得除稅後虧損35,914,000港元（二零一三年：除稅後虧損13,200,000港元）。

零售及管理服務

由於本集團擴展零售網絡的發展策略取得良好成效，優秀的管理水平亦成功提升營運效率，加上電信行業受惠於4G網絡的廣泛普及而帶動相關消費增加，零售及管理服務分部之營業額大幅上升84.4%至42,480,000港元(二零一三年：23,040,000港元)，毛利為21,454,000港元(二零一三年：15,074,000港元)。然而，由於產品組合變改，以及利潤率較低的產品銷售增加，毛利率由約65%減少至約51%。零售及管理服務分部錄得除稅後溢利淨額約3,388,000港元(二零一三年：除稅後虧損539,000港元)。

為進一步整合拓展零售及管理服務業務，以提升此分部的盈利能力，本集團於期內已成功收購上海星際通實業有限公司(「上海星際通」)之全部股權。在九月完成收購後，本集團已經新增八個位於上海商業繁華的黃金地段的直銷店鋪，策略性擴大本集團之零售店鋪網絡及增加其市場份額。

同時，本集團已建議收購上海潤迅君斯通訊科技有限公司(「上海潤迅君斯」)之全部股權，上海潤迅君斯將於收購事項完成後成為本集團的附屬公司。上海潤迅君斯亦持有上海新華匯訊通信設備銷售有限公司(「上海新華匯訊」)之已發行股本總數之55%(上海新華匯訊將列為上海潤迅君斯之合營公司)。本集團現時於上海為一家中國著名國內電信運營商提供電信設備及管理服務，而上海潤迅君斯則主要作為同一電信運營商於上海之呼出呼叫中心，擁有80條熱線及110名員工，負責處理業務查詢、諮詢、業務請求程序及客戶投訴處理。此外，上海新華匯訊自二零一零年成立以來一直與另一著名國內電信運營商合作，主要於上海從事該電信運營商之零售網絡運作，以及出售電信及移動產品予最終使用客戶。上海潤迅君斯及上海新華匯訊於上海之移動電信市場已建立業務知名度，有助本集團之產品及服務多元化發展。同時，此項收購將締造重大的協同效益，通過合併的綜合服務平台以進行資源共享，有助促進本集團與客戶建立更深入的夥伴關係，從而增加日後的合作機會。該建議收購事項須待本公司股東於二零一四年十二月四日舉行之股東特別大會上批准。

管理層討論與分析

零售及管理服務(續)

此外，本集團於今年六月成功與一個美國知名音響品牌簽訂合作協議，成為該品牌旗下廣受消費者歡迎的一個耳機產品系列於中國的獨家總代理商。多元化的產品及服務將有助本集團擴大終端客戶基礎，而該品牌之耳機產品以其獨特的音色名揚天下並廣受用戶讚賞，合作期首三個月的業績表現十分理想，預期此毛利較高的耳機代理業務將為本集團創造新收入來源，並同時有效提升毛利率。

於二零一四年九月三十日，本集團在上海合共管理27間零售服務店鋪(二零一三年：21間)，當中有八間零售服務店鋪是隸屬於上海星際通。

物業投資

期內，本集團之投資物業的租賃合約已屆滿，並已進行審閱其物業及租客組合。因此，此分部僅錄得約448,000港元的租金收入，而去年同期共錄得六個月之租金收入，故總收入較去年同期減少約5,047,000港元(二零一三年：5,495,000港元)。

物業發展及管理

本集團於二零一三年完成收購Ace Plus Global Limited(「Ace Plus」)後，由Ace Plus持有35%權益的中國吉林省長白山高端度假村地產項目(「長白山地產項目」)則成為本集團在中國物業市場上持續發展的基石。長白山地產項目總面積超過1,000,000平方米，其發展工程於回顧期內進展順利，其第一期項目預計將於二零一四年十二月正式開始預售，並於二零一五年年底將完成第一期及周邊項目。除了受惠於長白山地產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，本集團亦擁有長白山地產項目之管理權，將透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可管理、合約招標及合約管理等服務，拓展收入來源。此分部於期內未有對本集團業績作出重大貢獻。

物業發展及管理(續)

另一方面，本集團亦與吉林萬升之股東簽訂諒解備忘錄，有意收購其全部股份權益，此舉將有助本集團進一步鞏固其於吉林省之住宅物業發展市場的地位。

展望

2013年年底，中國工業和資訊化部已向電信運營商頒發TD-LTE商用牌照，正式開啟了中國的4G時代。4G的普及對於中國的移動電話及移動終端使用者消費模式都起到了極其重要的轉變作用，為中國電信行業帶來巨大的發展潛力。作為專業通信外包服務商，本集團將繼續與上海運營商緊密合作，把握4G業務快速發展的契機以擴展業務規模，同時亦積極尋找與其他電信服務供應商之合作機會，進一步拓展電信業務。

二零一四年前第三季度的全國居民人均可支配收入實際增速為8.2%，增長速度比GDP增速高0.8個百分點。隨著現今都市人更加重視生活品味，本集團在致力發展電信服務的同時，亦透過利用渠道優勢及優質客戶服務進一步拓展手機配件及知名國際品牌耳機產品等電子產品零售業務，擴大市場份額。未來，本集團將把握這個合作機會致力開拓高毛利之電子產品之零售市場，繼續提升整體營利能力。

管理層討論與分析

展望(續)

此外，吉林省旅遊設施和服務品質不斷提升，旅遊市場日趨成熟。二零一四年之國慶假日期間吉林省共錄得國內旅遊收入人民幣46.25億元，同比增長26.8%；接待國內旅遊人數8,371,800人次，同比增長17.8%。本集團非常看好長白山地產項目的發展前景，此項目之第一期之銷售收益預期將於本年度下半財年為本集團帶來貢獻。同時，本集團亦透過收購吉林萬升以於吉林省住宅房地產市場建立良好基礎，我們將充分利用管理層於吉林的資源及網絡，策略性地規劃進軍極具發展潛力的吉林省住宅及商業房地產市場，帶領業務發展開拓另一新方向。

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，繼續於中國或世界其他地區尋求合適的物業投資機會，對各項潛在業務機會作審慎評估。

本集團期望能加快發展零售及管理服務以及物業發展及管理業務的速度，並會繼續尋找更多高增長的投資機會，推動業務多元化發展，帶來可持續的穩定增長。

股份合併

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」)進行股份合併(「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)。有關股份合併之詳情已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(「發售股份」)之基準，以每股發售股份0.20港元(或每股合併股份1.00港元)之價格進行公開發售(「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、二零一四年四月二十三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。

誠如本公司日期為二零一四年九月二十五日之公佈所披露，本公司更改公開發售之所得款項淨額約284,000,000港元之用途，(i)將不多於244,000,000港元用於發展本集團於中國主要城市之商業及／或住宅物業之物業投資業務，包括委託貸款協議、支付建議收購事項之最終代價及吉林萬升住宅項目招致之任何額外建築費；及(ii)餘額則用作一般營運資金。於本報告日期，所得款項淨額284,000,000港元中，(i)人民幣143,900,000元(相當於約181,945,000港元)已用作根據諒解備忘錄借予吉林萬升之委託貸款；(ii)約15,873,000港元用作償還貸款利息、薪金、租金及專業費用及約1,645,000港元用作一般營運資金；及(iii)餘額84,582,000港元保留用作現金及銀行結餘。

管理層討論與分析

收購上海潤迅君斯之全部股權

於二零一四年七月十五日，本公司之全資附屬公司上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司（「上海潤迅概念」）與黃炳興先生及陳志浩先生（統稱「該等賣方」）訂立協議（「該協議」）（經日期分別為二零一四年九月二十九日及二零一四年十一月十一日之兩份補充協議所補充），據此，上海潤迅概念有條件地同意收購及該等賣方有條件地同意出售上海潤迅君斯之全部股權，作價為人民幣9,000,000元（相當於約11,250,000港元）（可予調整）。有關收購詳情載於日期為二零一四年七月二十二日、二零一四年八月二十日、二零一四年九月二十九日及二零一四年十一月十一日之公佈以及日期為二零一四年十一月十八日之通函內。

於本報告日期，收購尚未完成，並須待本公司股東於二零一四年十二月四日舉行之股東特別大會上批准。

收購上海星際通之全部股權

於二零一四年八月二十日，上海潤迅概念與黃炳興先生及陳志浩先生（統稱「該等賣方」）訂立協議，據此，上海潤迅概念有條件地同意收購及該等賣方有條件地同意出售上海星際通之全部股權，代價為人民幣1,500,000元（相當於約1,897,000港元）。有關收購已於二零一四年九月完成。有關收購之詳情載於日期為二零一四年八月二十日之公佈內。

建議收購吉林萬升之全部股權及委託貸款協議

於二零一四年九月二十五日，本公司、崔桂英及王冬薇（統稱「建議賣方」），建議賣方各自為獨立第三方訂立諒解備忘錄，據此，本公司擬收購吉林萬升之100%股權（「建議收購事項」）。於本報告日期，本公司與建議賣方並無就建議收購事項訂立任何協議。

考慮到吉林萬升之資金需求，於二零一四年九月二十五日，上海潤迅概念（「貸款方」）訂立委託貸款協議，據此，貸款方將指示招商銀行股份有限公司長春分行（「該銀行」）擔當貸款代理，以（其中包括）根據委託貸款安排由本集團提供融資，向吉林萬升（「借款方」）發放本金額為人民幣143,900,000元（相當於約181,945,000港元）之貸款。委託貸款之年利率為10%，為期六個月，而委託貸款之利息將由借款方按月結付。委託貸款僅旨在為借款方於物業項目之物業發展中住宅單位之建築成本提供融資。

有關建議收購事項及委託貸款協議之詳情載於日期為二零一四年九月二十五日之公佈內。

流動資金及財務資源

本集團一直持有充足的營運資金。於二零一四年九月三十日，本集團的流動資產為548,141,000港元（二零一四年三月三十一日：51,954,000港元），包括現金及銀行結餘以及定期存款合共280,640,000港元（二零一四年三月三十一日：38,860,000港元）。本集團於二零一四年九月三十日的流動負債為383,792,000港元（二零一四年三月三十一日：162,546,000港元）。本集團於二零一四年九月三十日的流動資金比率維持於1.43倍的良好水平（二零一四年三月三十一日：0.32倍）。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源(續)

於二零一四年九月三十日，本集團之未償還借貸約為499,956,000港元(二零一四年三月三十一日：295,000,000港元)，當中包括(i)銀行借貸約414,956,000港元；及(ii)承兌票據85,000,000港元。本集團於香港取得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。於二零一四年九月三十日，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70.4%(二零一四年三月三十一日：67.7%)。

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)股發售股份之基準，以每股發售股份0.20港元之價格進行之公開發售，籌得所得款項淨額約284,000,000港元。

於二零一四年九月三十日，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

於二零一四年九月三十日，本公司已發行858,450,000股股份，本集團之股東資金金額合共約為709,872,000港元(二零一四年三月三十一日：435,917,000港元)。

財務擔保

於二零一四年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一四年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一四年九月三十日，本集團賬面總額約為315,000,000港元之投資物業及銀行定期存款約人民幣162,700,000元(相當於約205,717,000港元)已抵押作為取得銀行融資之擔保(二零一四年三月三十一日：無)。

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。

僱員及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團共聘請322名全職僱員。於期內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為24,704,000港元(二零一三年：17,163,000港元)。於二零一四年九月三十日之員工成本包括根據於二零一四年六月授出之14,700,000份購股權之以股份為基礎之付款7,231,000港元。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。

其他資料

董事於證券之權益

於二零一四年九月三十日，本公司董事及最高行政人員或彼等各自聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文該董事或最高行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之權益或淡倉，或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）內之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份之權益

董事名稱	權益性質	持倉	所持普通股 股份數目	約持股 百分比
柴琇女士	公司 (附註)	好倉	558,020,694	65.00%

附註：

公司權益由美成集團有限公司（「美成」）實益擁有，該公司由柴琇女士（「柴女士」）全資實益擁有。因此柴女士被視為於美成所持有之558,020,694股股份中擁有權益。柴女士亦為美成之董事。

董事於證券之權益(續)

(b) 於本公司購股權之權益

董事名稱	權益性質	持倉	所持購股權 數目	約佔已發行 股份百分比
柴琇女士	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
陳陸輝先生	實益擁有人	好倉	8,000,000	0.93%
叢紅松先生	實益擁有人	好倉	1,000,000	0.11%
陳育棠先生	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
梅建平先生	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
聶梅生女士(附註)	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%

附註：聶梅生女士已於二零一四年十一月六日辭任本公司董事職務。

(c) 於本公司相聯法團股份之權益

董事名稱	相聯法團名稱	與本公司 之關係	權益性質	持倉	所持股份 數目	約持股 百分比
柴琇女士	美成	本公司之 控股公司	公司 (附註)	好倉	1	100%

附註：美成之公司權益由柴女士全資實益擁有。

其他資料

董事於證券之權益(續)

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文該董事或最高行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於須備存的登記冊之任何權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除本文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於期內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益；且本公司董事或最高行政人員或任何彼等之配偶或未滿十八歲之子女於期內概無擁有或獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何證券或債券之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東

於二零一四年九月三十日，就本公司董事及最高行政人員所知悉，下列人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有下列須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之直接或間接持有本公司已發行股本5%或以上權益之權益或淡倉：

股東名稱	附註	權益性質	持倉	所持普通股 股份數目	約持股 百分比
崔民東先生	1	配偶權益	好倉	558,870,694	65.10%
美成集團有限公司	2	實益擁有人	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河國際證券 (香港)有限公司	3	於股份之抵押權益	好倉	558,020,694	65.00%
中央匯金投資有限 責任公司	3	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河金融控股 有限責任公司	3	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河國際金融 控股有限公司	3	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河證券股份 有限公司	3	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%

其他資料

主要股東(續)

附註：

1. 崔民東先生為柴女士之配偶。
2. 美成由本公司董事柴女士全資實益擁有。所披露之權益與上文「董事於證券之權益」一節所披露柴女士之公司權益相同。
3. 中央匯金投資有限責任公司目前持有中國銀河金融控股有限責任公司之78.57%股權，而中國銀河金融控股有限責任公司為中國銀河證券股份有限公司之控股股東。中國銀河證券股份有限公司於二零零七年一月二十六日於中國註冊成立為股份有限公司，其H股股份於香港聯交所上市(股份代號：06881)。中國銀河國際金融控股有限公司及中國銀河國際證券(香港)有限公司均為中國銀河證券股份有限公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會任何人士於二零一四年九月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須備存的登記冊內之直接或間接持有本公司已發行股本5%或以上權益之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零零二年九月六日採納及於二零零九年九月二十三日更新計劃限額並於二零一二年九月六日屆滿之本公司購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)經已於二零一二年九月五日終止。本公司股東已於二零一二年九月五日舉行之股東週年大會上採納新購股權計劃(計劃限額於二零一四年八月八日更新)(「二零一二年購股權計劃」)。

於終止二零零二年購股權計劃後，本公司並無根據二零零二年購股權計劃再授出任何購股權，然而，據此已授出及尚未行使之購股權將仍然有效及可予行使，直至有關行使期結束為止，並受當中條款所約束。根據二零零二年購股權計劃及美成根據香港公司收購及合併守則提出之無條件強制性現金收購建議以(其中包括)註銷本公司之全部尚未行使購股權(「購股權收購建議」)，所有尚未行使之購股權已告失效，並已於二零一四年五月六日起無效及不具效力。

二零一二年購股權計劃將自採納日期(即二零一二年九月五日)起計十年有效及具有效力。期內，本公司根據該計劃按行使價每股股份0.98港元已授出合共50,700,000份購股權。有關詳情載於日期為二零一四年六月十九日之公佈內。

購股權計劃(續)

於期內，根據二零一二年購股權計劃之購股權變動如下：

承授人	購股權數目				授出日期	行使期限	每股購股權行使價 港元	緊接授出日期前之收市價 港元	約佔已發行股份百分比	
	於二零一四年四月一日尚未行使及可予行使	期內授出	期內行使	於二零一四年九月三十日期內註銷/失效尚未行使及可予行使						
董事										
柴琇女士	-	850,000	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.10%
陳陸輝先生	-	8,000,000	-	-	8,000,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.93%
叢紅松先生	-	1,000,000	-	-	1,000,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.11%
陳育棠先生	-	850,000	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.10%
梅建平先生	-	850,000	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.10%
聶梅生女士 (附註)	-	850,000	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.10%
小計	-	12,400,000	-	-	12,400,000					1.44%
僱員合計	-	2,300,000	-	-	2,300,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	0.27%
顧問	-	36,000,000	-	-	36,000,000	19/06/2014	19/06/2014 – 18/06/2024	0.980	0.980	4.20%
總計	-	50,700,000	-	-	50,700,000					5.91%

附註：

聶梅生女士(「聶女士」)已於二零一四年十一月六日辭任本公司董事職務。根據二零一二年購股權計劃，授予聶女士之850,000份購股權因彼之辭任將於二零一四年十二月六日(即終止成為合資格人士日期後一個月)失效。

所授出之購股權並無歸屬期。

除上文所披露者外，於期內，概無購股權根據二零一二年購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

其他資料

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九月三十日止六個月之中期業績已獲審核委員會及本集團之外聘核數師審閱。

購買、出售或贖回本公司證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年九月三十日止六個月期間並無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

企業管治守則

按董事會之意見，本公司於期內已應用上市規則附錄14所載之企業管治守則有關適用守則條文之原則，並已遵守該等條文，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，主席與行政總裁之角色應有所區分，且不應由同一人兼任。

本公司主席及行政總裁角色現時由柴琇女士兼任，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，由柴琇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。

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，對股東意見有公正的了解。

獨立非執行董事聶梅生女士因其他原先擬定之事務而無法出席本公司於二零一四年八月八日舉行之股東週年大會。

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所載之標準守則作為本公司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，所有董事確認於期內已遵守標準守則所訂之規定標準。

變更董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，繼於二零一四年七月刊發之2013/14年報後，董事之資料變動載列如下：

- (a) 陳育棠先生(「陳先生」)(獨立非執行董事)
陳先生於二零一四年六月十六日獲委任為聯交所主板上市公司金盾控股(實業)有限公司之非執行董事。
- (b) 梅建平先生(「梅先生」)(獨立非執行董事)
梅先生於二零一四年七月二十三日獲委任為聯交所主板上市公司中國潤東汽車集團有限公司之獨立非執行董事。
- (c) 丁鵬雲先生(「丁先生」)(非執行董事)
丁先生因其他個人事務於本公司二零一四年八月八日舉行之股東週年大會結束時退任。有關詳情載於本公司日期為二零一四年八月八日之公佈內。
- (d) 聶梅生女士(「聶女士」)(獨立非執行董事)
聶女士因基於近期就中華人民共和國退休公務員兼職安排之指引而辭任獨立非執行董事以及薪酬委員會及審核委員會各自之成員之職務，並由二零一四年十一月六日起生效。有關詳情載於本公司日期為二零一四年十一月六日之公佈內。

於聶女士辭任後，本公司獨立非執行董事之數目及審核委員會成員之數目將分別低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定之最低數目。

本公司現正物色合適人選填補上述空缺，務求分別根據上市規則第3.11(1)及3.23條於二零一四年十一月六日起計三個月內儘快符合上市規則之有關規定。

其他資料

結算日後事項

授出購股權

於二零一四年十月二十四日，本公司根據購股權計劃（其計劃授權限額根據本公司股東於二零一四年八月八日通過之普通決議案經更新），向一名董事及若干僱員授予購股權以認購合共33,650,000股本公司股本中之股份，行使價為每股股份1.20港元。有關詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十四日之公佈內。

其他披露事項

除上文披露者及本報告所披露者外，據董事所知，與本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報內所披露的資料概無任何重大變動。

董事會

於本報告日期，執行董事為柴琇女士、陳陸輝先生及叢紅松先生；及獨立非執行董事為陳育棠先生及梅建平先生。

承董事會命
Ground Properties Company Limited
廣澤地產有限公司
主席
柴琇

香港，二零一四年十一月二十八日

*本報告所載中國實體之英文名稱乃直譯其中文名稱，僅供識別用途，不應視之為相應中文名稱之正式英文名稱。如有歧義，概以中文名稱為準。



**GROUND
PROPERTIES**
广泽地产

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED
廣澤地產有限公司

Rooms 3505-3506, 35th Floor, Edinburgh Tower,
The Landmark, 15 Queen's Road Central, Central, Hong Kong
香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室
Tel 電話: (852) 2209 2888 Fax 傳真: (852) 2209 2988
www.groundproperties.com