

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)

截至二零一五年九月三十日止六個月 中期業績公佈

Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司(「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」)截至二零一五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

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (重列)
收益	4	104,770	42,946
銷售及服務成本		(54,880)	(21,114)
毛利		49,890	21,832
其他收益	4	10,822	2,044
其他淨收入		-	2,098
分銷成本		(27,804)	(14,836)
行政費用		(45,497)	(39,483)
融資成本	5	(11,432)	(5,808)
應佔聯營公司之業績		(1,247)	(891)
應佔合營企業之業績		268	-
除稅前虧損	6	(25,000)	(35,044)
所得稅	7	(5,404)	(870)
期內虧損		(30,404)	(35,914)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元 (重列)
應佔虧損：			
本公司股東		(30,404)	(35,911)
非控股權益		—	(3)
		<u> </u>	<u> </u>
期內虧損		<u>(30,404)</u>	<u>(35,914)</u>
每股虧損(港仙)			
—基本及攤薄	8	<u>(3.54)</u>	<u>(4.67)</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(30,404)	(35,914)
期內其他全面收入(扣除稅項) 隨後可被重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	(1,419)	517
期內全面收入總額	<u>(31,823)</u>	<u>(35,397)</u>
應佔全面收入總額：		
本公司股東	(31,823)	(35,394)
非控股權益	—	(3)
	<u>(31,823)</u>	<u>(35,397)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

		於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		340,000	340,000
物業、機器及設備		7,486	6,606
於聯營公司之權益		385,540	386,532
於合營企業之權益		10,540	10,597
		<hr/>	<hr/>
		743,566	743,735
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
存貨		28,284	30,859
應收貿易賬款及其他應收款項	10	55,756	42,116
應收委託貸款	11	175,552	179,830
已抵押銀行存款	12	198,488	203,326
銀行結餘及現金		25,873	71,966
		<hr/>	<hr/>
		483,953	528,097
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	13	32,677	39,656
計息借貸	14	324,755	319,574
應付稅項		3,045	1,835
		<hr/>	<hr/>
		360,477	361,065
		<hr/>	<hr/>
淨流動資產		123,476	167,032
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		867,042	910,767
		<hr/>	<hr/>

	附註	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
計息借貸	14	162,000	178,000
遞延稅項負債		5,099	5,099
		<u>167,099</u>	<u>183,099</u>
淨資產		<u>699,943</u>	<u>727,668</u>
股本及儲備			
股本	15	42,923	42,923
儲備		657,168	684,893
		<u>700,091</u>	<u>727,816</u>
本公司股東應佔股本及儲備總額		700,091	727,816
非控股權益		(148)	(148)
		<u>699,943</u>	<u>727,668</u>
權益總額		<u>699,943</u>	<u>727,668</u>

附註：

1. 編製基準

本中期財務報告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。

中期財務報告乃根據與二零一五年年度財務報表所採用者相同之會計政策編製，惟預期於二零一六年年度財務報表反映之會計政策變動除外。有關會計政策之任何變動之詳情，載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告需要管理層作出能影響政策採用及本年至今資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果或有別於該等估計。

中期財務報告未經審核，惟已獲瑪澤會計師事務所有限公司（「瑪澤」）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。

載入中期財務報告作為比較資料之截至二零一五年三月三十一日止財政年度財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等報表。有關該等法定財務報表之其他資料載於本公司網站(www.groundproperties.com)內。

2. 主要會計政策

編製中期財務報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零一五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、香港財務報告準則及詮釋（合稱「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，並於二零一五年四月一日開始之本集團會計期間內生效。

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
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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。

本集團並未提前採納已頒佈但尚未於二零一五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／經修訂的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電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理。

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	電信零售及管理服務	銷售移動電話、耳機、電信設備及其他產品及提供(i)電信呼叫中心服務*；及(ii)電信零售及管理服務	中華人民共和國(「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

* 自二零一四年十二月起，本集團展開的電信呼叫中心服務業務為本集團帶來收益貢獻。

於期內，本集團按營業分部之營業額及業績分析如下：

截至二零一五年 九月三十日止六個月	電信零售及 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
分部收益					
外來顧客收益	<u>104,770</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104,770</u>
分部業績	<u>12,413</u>	<u>(1,464)</u>	<u>(8,063)</u>	<u>(26,317)</u>	<u>(23,431)</u>
利息收入					9,863
融資成本					<u>(11,432)</u>
除稅前虧損					<u>(25,000)</u>
所得稅					<u>(5,404)</u>
期內虧損					<u><u>(30,404)</u></u>
計入分部業績：					
應佔聯營公司業績	-	-	(1,247)	-	(1,247)
應佔合營企業業績	<u>268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268</u>
截至二零一四年 九月三十日止六個月 (重列)	電信零售及 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
分部收益					
外來顧客收益	<u>42,480</u>	<u>448</u>	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>42,946</u>
分部業績	<u>4,056</u>	<u>(801)</u>	<u>(16,117)</u>	<u>(17,746)</u>	<u>(30,608)</u>
利息收入					1,372
融資成本					<u>(5,808)</u>
除稅前虧損					<u>(35,044)</u>
所得稅					<u>(870)</u>
期內虧損					<u><u>(35,914)</u></u>
計入分部業績：					
應佔聯營公司業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(891)</u>	<u>-</u>	<u>(891)</u>

4. 收益

本集團按類別確認之收益如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
銷售移動電話、耳機、電信設備及其他產品	43,606	26,269
租金收入	-	448
電信呼叫中心服務收入	28,284	-
電信零售及管理服務收入	32,880	16,211
項目管理費收入	-	18
收益	104,770	42,946
利息收入	9,863	1,372
其他	959	672
其他收益	10,822	2,044
收益總額	115,592	44,990

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
須於五年內償還之銀行貸款利息	6,267	3,363
承兌票據利息	5,165	2,445
	11,432	5,808

6. 除稅前虧損

經扣除下列項目後：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
員工成本(包括董事酬金)	(a)	32,981	24,704
存貨成本		33,355	19,269
折舊		1,032	413
樓宇之經營租賃費用		6,165	3,498
以權益結算以股份為基礎 有關顧問服務之開支		-	15,705
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (a) 員工成本包括因於二零一四年十月已授予本集團董事及僱員29,950,000份購股權，導致產生以權益結算以股份為基礎之付款開支4,098,000港元(二零一四年：7,231,000港元)。

7. 所得稅

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作出香港利得稅撥備。

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%(二零一四年：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	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅	5,404	870
期內稅項支出	<u>5,404</u>	<u>870</u>

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內普通股股東應佔虧損30,404,000港元(二零一四年：35,911,000港元)及期內已發行普通股加權平均數858,450,000股(二零一四年：769,120,546股普通股)計算。

由於潛在普通股並無任何攤薄影響，故截至二零一五年及二零一四年九月三十日止六個月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二零一五年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 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)	37,099	28,537
其他應收款項			
按金、預付及其他應收款項		18,657	13,579
		<u>55,756</u>	<u>42,116</u>

附註：

- (a) 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。

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

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0 – 30天	24,312	18,860
31 – 60天	8,963	5,621
61 – 90天	3,437	4,038
90天以上	387	18
	<u>37,099</u>	<u>28,537</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3,824,000港元(二零一五年三月三十一日：4,056,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，該等應收款項涉及與本集團具有良好業務往來之多名獨立客戶。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信用品質並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等已逾期並沒有作出減值之應收賬款平均逾期為0-30天(二零一五年三月三十一日：0-30天)。

11. 應收委託貸款

本公司全資附屬公司(「貸款方」)與中國一家物業發展公司(「借款方」)訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行向借款方發放本金為人民幣143,900,000元(相當於約175,552,000港元)之貸款。載於附註12為人民幣143,900,000元(相當於約175,552,000港元)之銀行存款已用作附註14(b)所示委託銀行貸款之抵押，以促成委託貸款安排。委託貸款旨在為借款方於一項物業項目及將予發展之潛在物業項目之住宅單位之物業發展之建築成本提供融資。

原有委託貸款自二零一四年九月二十六日起初步為期六個月，年利率為10%。委託貸款乃根據日期為二零一四年九月二十六日之擔保契據以借款方之100%股權之股份押記及銷售借款方之物業發展項目所產生之應收賬款結餘作為抵押。

於二零一五年三月二十五日，借款方與貸款方簽署委託貸款延長協議，將貸款之屆滿日期延長至二零一五年九月二十六日。於二零一五年九月二十五日，通過簽訂補充協議，將貸款之屆滿日期進一步延長至二零一六年三月二十五日。應收委託貸款並無逾期亦無減值。

12. 抵押銀行存款

銀行存款人民幣143,900,000元(相當於約175,552,000港元)已抵押，作為獲得中國一家銀行授予委託貸款之現金抵押品，有關委託貸款為向獨立第三方作出之委託貸款。有關詳情載於附註11及附註14(b)。

銀行存款人民幣18,800,000元(相當於約22,936,000港元)已抵押，作為本公司之一家於中國之全資附屬公司經營業務用途所得之信託收據貸款22,203,000港元之現金抵押品，有關詳情載於附註14(c)。

所有抵押銀行存款之利息收入按中國人民銀行公佈之當前利率計算。

按人民幣計算(以港元定值)之抵押銀行存款如下：

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
人民幣	198,488	203,326

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款及票據	<u>7,662</u>	<u>20,443</u>
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	24,550	19,094
已收按金	<u>465</u>	<u>119</u>
	<u>25,015</u>	<u>19,213</u>
	<u><u>32,677</u></u>	<u><u>39,656</u></u>

於呈報期末，應付貿易賬款按發票日期起計算之賬齡分析如下：

	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0 – 30天	6,538	19,332
31 – 60天	219	286
61 – 90天	149	170
90天以上	<u>756</u>	<u>655</u>
	<u><u>7,662</u></u>	<u><u>20,443</u></u>

14. 計息借貸

	附註	於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有抵押銀行貸款	(a)	204,000	210,000
有抵押委託銀行貸款	(b)	175,552	179,830
有抵押信託收據貸款	(c)	22,203	22,744
無抵押承兌票據	(d)	85,000	85,000
		<u>486,755</u>	<u>497,574</u>

計息借貸之到期日載列如下：

一年內	324,755	319,574
第二年	32,000	32,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	130,000	146,000
	<u>486,755</u>	<u>497,574</u>
列作流動負債之部份	<u>(324,755)</u>	<u>(319,574)</u>
非流動部份	<u>162,000</u>	<u>178,000</u>

附註：

- (a) 銀行貸款204,000,000港元乃由投資物業340,000,000港元作抵押。有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率3%計息。
- (b) 有抵押委託銀行貸款乃因附註11所示之應收委託貸款175,552,000港元而產生。該委託貸款以附註12所示之人民幣143,900,000元銀行存款作抵押，並按中國人民銀行公佈之現行利率加0.05%計息，須於二零一六年三月償還。
- (c) 信託收據貸款22,203,000港元以於中國一家銀行之存款22,936,000港元作抵押。該筆貸款按固定年利率1.55%計息，並須於一年內償還。
- (d) 承兌票據85,000,000港元乃無抵押，視乎本金額之還款期，按年利率4%至12%計息。承兌票據本金連同有關之利息開支13,884,000港元已於二零一五年十月二十八日結清。

15. 股本

	二零一五年九月三十日 (未經審核)		二零一五年三月三十一日 (經審核)	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000,000</u>	<u>780,000</u>	<u>15,600,000,000</u>	<u>780,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.05港元之普通股	<u>858,450,000</u>	<u>42,923</u>	<u>858,450,000</u>	<u>42,923</u>

16. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，截至二零一四年九月三十日止六個月之行政費用內之12,421,000港元開支已重新歸類為分銷成本。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

本集團致力推動多元化業務的持續發展，包括電信零售及管理服務、物業發展及管理以及物業投資。

在完成收購上海潤迅君斯通信科技有限公司（「上海潤迅君斯」）和上海星際通實業有限公司（「上海星際通」）後，本集團於回顧期內繼續整合及優化電信零售及管理服務，進一步改善業務流程及提升營運效率。而與美國知名音響品牌之耳機產品的中國獨家代理合作亦發展順利，業務規模不斷擴大，帶來更強勁的增長動力，為本集團之未來發展奠定鞏固的基礎。

於回顧期內，本集團與家譯投資有限公司訂立買賣協議擬收購一家關聯公司之全部股權，作價為4,650,000,000港元。本集團亦訂立買賣協議以收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）之全部股權。該等收購事項完成後，預期將有助本集團於吉林省房地產發展市場擴展業務規模及增加市場份額。

截至二零一五年九月三十日止六個月（「本期間」），本集團之整體收益錄得約104,770,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月（「二零一四年同期」）：42,946,000港元），按年增長144%。毛利為49,890,000港元（二零一四年同期：21,832,000港元）。本期間除稅後淨虧損為30,404,000港元（二零一四年同期：35,914,000港元）。本期間之虧損包括「重大收購事項」一節所披露有關家潤收購事項產生之若干法律及專業費用。撇除該等法律及專業費用，本期間之淨虧損應為16,777,000港元，減少19,137,000或53%。

電信零售及管理服務

去年，本集團透過二零一四年十二月完成的收購而成功擴展電信業務，有效提升了收益及盈利能力。期內，本集團致力整合一體化管理模式，持續優化其營運以更好地配合擴展中的業務規模。因此，電信零售及管理服務分部之收益大幅上升147%至104,770,000港元（二零一四年同期：42,480,000港元），毛利為49,890,000港元（二零一四年同期：21,454,000港元），及毛利率為48%（二零一四年同期：51%）。零售及管理服務分部錄得除稅後溢利淨額約13,401,000港元（二零一四年同期：3,388,000港元）。

零售服務店舖營運－電信運營商A

本集團在二零一四年九月完成收購上海星際通之全部股權，引入上海星際通位於上海商業繁華的黃金地段共8間零售服務店舖。於二零一五年九月三十日，本集團在上海共管理28間零售服務店舖（二零一五年三月三十一日：28間），並於本期間內對其中兩間店舖進行了整改優化。由於本集團為國內知名電信運營商提供數據流量管理服務，業務規模得以進一步擴展，同店銷售增長令人鼓舞。與此同時，本集團與其共同運營的電子商城之積分活動發展順利。受惠於4G技術於中國的快速發展，管理層預期此業務分部於未來兩至三年間將繼續保持穩定增長。

與美國知名耳機品牌之合作

本集團自二零一四年六月起憑著優勝的營運能力和銷售渠道與美國一家知名音響品牌合作，成為該品牌旗下廣受消費者歡迎的耳機產品系列於中國的獨家總代理商。耳機產品業務錄得出色的銷售表現，此業務之收益由自二零一四年六月推出至二零一四年九月三十日的22,765,000港元大幅提升至本期間的41,882,000港元。隨著電子智能終端行業的快速發展，預計該品牌將於今年年底前推出更具市場競爭力的新產品。

此項與美國知名音響品牌的合作令本集團於該業務之營運能力得以提升，並於分銷網絡及渠道方面奠定了基礎，有利本集團未來與其他品牌進行業務合作，進一步擴大貿易業務規模。

電信呼叫中心服務－電信運營商A

本集團獲取兩份與電信運營商A合作的服務合約：其中一份透過於二零一四年十二月完成收購上海潤迅君斯而獲得；及另一份則於二零一五年二月透過與電信運營商A的持續業務發展完成。當中的呼入呼叫中心服務業務分部發展理想。而另一份合約為提供有關個人生活（如旅遊、酒店預訂、醫療服務及訂購門票）的呼入及呼出呼叫中心服務。預期這項新業務將擴大本集團呼叫中心的服務範圍。自收購上海潤迅君斯後，本集團員工數目由二零一五年三月的420人增加至510人，呼叫中心熱綫則由310條增至400條，利用率已達至100%。自二零一四年十二月至今，此業務分部成功錄得快速增長，本期間的收益貢獻為28,284,000港元。管理團隊正專注於進一步提升營運效率，致力達致可持續增長。

零售網絡運作－電信運營商B

本集團持有上海新華匯訊通信設備銷售有限公司（「上海新華匯訊」）之已發行股權總數之55%，上海新華匯訊自二零一零年成立以來，主要於上海從事該電信運營商B之電信零售網絡運作，包括出售電信及移動產品予終端客戶。鑒於選用電信運營商B的新客戶有所減少，本集團與電信運營商B的收益持續下降。本集團將會調整與電信運營商B之代理合作模式，考慮適當調整網點數目及直銷規模以更好地控制盈利水平。

物業發展及管理

由本集團持有35%股權之長白山地產項目正如期順利發展，其前期工程及總體規劃已大致上完成，銷售模式和渠道亦已大致上建立，項目一期預售預期於二零一六年開始，並於二零一六年底完成一期及周邊項目建設。此外，本集團亦擁有長白山地產項目之管理權，使本集團可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。此分部於本期間內未有為本集團帶來收入。

吉林萬升主要於吉林市從事物業發展業務。本集團收購吉林萬升正順利進行，預期將於二零一五年底完成交易。吉林萬升旗下之房地產項目「萬升·前城國際」的一期及二期第一部分經已竣工，二期餘下部分預計於二零一六年五月動工。

此外，本集團已與本公司之控股股東簽訂一份有條件買賣協議，以收購一家英屬維爾京群島註冊的公司的全部股權，該公司連同其附屬公司主要在中國吉林省發展住宅及商業物業，包括本集團尚未擁有長白山地產項目餘下65%權益。此舉將有助本集團加快增長步伐及物業發展及管理業務規模，並且可於完成收購後，加強財務狀況以獲取所需融資。

物業投資

投資物業於本期間為空置。本集團已為投資物業找到新租戶，新租約將於二零一五年十二月起生效。

展望

近年4G通訊技術及電信網絡於中國市場日益普及，快速促進電信行業發展。根據中華人民共和國工業和信息化部於二零一五年九月發佈的統計數據顯示，全國4G用戶數量總數已高達約3.02億戶。二零一五年一至九月電信業務總金額達人民幣16,562.3億元，同比增長25.3%；電信業務收入為人民幣8,735.3億元，同比增長2.9%。作為一間專業通信外包服務商，本集團將與現有運營商及客戶繼續保持緊密合作，積極開拓與其他電信服務供應商之合作機會，並同時積極規劃擴展呼叫中心之服務範圍至信貸及保險等金融業務，以進一步擴大電信業務規模及增加收入來源。有鑒於美國知名耳機品牌代理業務帶來可觀收入，本集團將繼續優化代理模式，謹慎評估增加代理產品種類之發展機會，並考慮與其他國際知名品牌的發展代理合作。此外，本集團目前已經和國內著名的物流企業和互聯網企業進行合作，透過結合音頻和移動通信業務，以網上營銷拓展客戶群，未來將進一步優化產品分銷模式並發展更多銷售平台，以持續提升盈利能力。

本集團未來發展目標清晰，在繼續整合優化現有電信零售及管理服務業務的同時，亦致力推動業務多元化發展，以達至長遠可持續發展。隨著國內生活水平不斷改善，最近舉行的五中全會已公佈落實二孩政策，預料房屋需求長遠將會持續增長並保持穩健發展。本集團對國內房地產行業之發展前景持審慎樂觀態度。鑒於管理層多年來在東北地區房地產行業建立的穩固基礎及網絡，於吉林萬升收購計劃完成後，本集團將計劃在現有的吉林省房地產開發及管理基礎上，繼續發掘有利集團進一步拓展物業發展業務之其他潛在收購機會，並將業務範圍拓展至其他省市。此外，本集團亦會審慎尋找更多具潛力的物業投資機會，對各項潛在業務機會作審慎評估，實現投資組合多元化。

展望未來，本集團將繼續穩步發展各個業務分部，持續推動業務多元化發展，並致力把握新的發展機遇，達至整體業務長遠可持續發展。

財務回顧

二零一五年中期業績回顧

收益

於本期間，本集團之收益由二零一四年同期的42,946,000港元增至本期間的104,770,000港元，大幅上升61,824,000港元或1.4倍。收益增加主要是由於(i)耳機銷售上升19,117,000港元；(ii)電信呼叫中心服務(於二零一四年十二月完成收購)所得新收益28,284,000港元；及(iii)8家新的電信零售店舖(於二零一四年九月完成收購)所得收益增加5,388,000港元所致。

毛利

本集團於本期間之整體毛利約為49,890,000港元，較二零一四年同期大幅增加28,058,000港元或1.3倍，乃由於耳機銷售及電信呼叫中心服務業務所得收益增加所致，本期間毛利率維持於48%的穩定水平(二零一四年同期：51%)。

其他收益

本集團於本期間之其他收益為10,822,000港元，主要是由於向一名獨立第三方授予委託貸款所得之利息收入9,118,000港元所致。

分銷成本

本集團之分銷成本由二零一四年同期的14,836,000港元增至本期間的27,804,000港元，增幅12,968,000港元或87%。分銷成本增加主要由於(i)員工人數增加導致員工成本上升7,511,000港元及(ii)租金及費用上升所致。租金及費用上升來自電信呼叫中心及本集團所經營額外電信零售店舖。此外，本集團產生額外廣告開支以推廣本集團分銷之知名耳機品牌。

行政費用

本集團於本期間之行政費用為45,497,000港元(二零一四年同期：39,483,000港元)，增幅6,014,000港元。行政費用增加歸因於(i)「重大收購事項」一節所披露有關家潤收購事項產生之法律及專業費用增加13,627,000港元和差旅及其他開支增加385,000港元；及(ii)本集團以人民幣計值的貨幣項目於兌換時由於港元兌人民幣走強而產生之匯兌虧損5,031,000港元之影響所致；而由於過往年度向外聘顧問授予購股權已悉數歸屬，令本期間沒有產生以權益結算以股份為基礎之付款開支而使行政費用之增幅被部分抵銷(二零一四年同期：15,705,000港元)。

融資成本

本集團於本期間之融資成本為11,432,000港元，其利息與計息借款相關。融資成本增加主要是由於本期間之平均貸款結餘較二零一四年同期有所上升。

所得稅

本集團之所得稅支出與其電信零售及管理服務業務作出之中國企業所得稅撥備有關。因此業務在上海之顯著增長而產生之溢利導致所得稅大幅上升。

至於本集團的其他業務，錄得的虧損並無確認稅務虧損利益。

流動資金及財務資源

資產

由於購入更多固定資產以擴充電信呼叫中心服務業務，本集團之物業、機器及設備稍為上升2,050,000港元。本集團於二零一五年九月三十日之投資物業及聯營公司權益較二零一五年三月三十一日維持穩定，此乃由於(i)香港之物業市場穩定；及(ii)本集團之長白山地產項目仍處於其規劃及前期工程階段所致。

於二零一五年九月三十日，本集團之流動資產為483,953,000港元(二零一五年三月三十一日：528,097,000港元)，減幅44,144,000港元或8%。流動資產減少主要由於償還銀行借貸及經營開支所致。

債項及負債比率

本集團於二零一五年九月三十日之計息借款減少10,819,000港元至486,755,000港元，包括以下各項：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	204,000	210,000
有抵押委託銀行貸款	175,552	179,830
有抵押信託收據貸款	22,203	22,744
無抵押承兌票據	85,000	85,000
	<u>486,755</u>	<u>497,574</u>

於二零一五年九月三十日，淨債務與權益比率為37%（二零一五年三月三十一日：31%）。

本集團經營及投資活動之現金流量

於本期間，本集團錄得營運資金變動前現金流出淨額14,236,000港元（二零一四年同期：5,907,000港元）。營運資金變動增加經營活動現金流出淨額至23,292,000港元（二零一四年同期：57,634,000港元）。投資活動方面，本集團錄得現金流出2,050,000港元（二零一四年同期：183,798,000港元），主要因電信呼叫中心服務購買固定資產所致。

股本

於二零一五年九月三十日，本公司已發行858,450,000股每股面值0.05港元之股份（二零一五年三月三十一日：858,450,000股每股面值0.05港元之股份），本集團之股東資金金額合共約為700,091,000港元（二零一五年三月三十一日：727,816,000港元）。

或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一五年三月三十一日：無）。

資產抵押

於二零一五年九月三十日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
投資物業	340,000	340,000
已抵押銀行存款	<u>198,488</u>	<u>203,326</u>

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

於二零一五年九月三十日，本集團共聘請931名全職僱員。於本期間，僱員成本總額(包括董事酬金)約為32,981,000港元(二零一四年同期：24,704,000港元)。截至二零一五年九月三十日止六個月之員工成本包括根據於二零一四年十月授出之29,950,000份購股權之以權益結算以股份為基礎之付款開支4,098,000港元。本集團之薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛鈎。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。

重大收購事項

(A) 建議收購吉林萬升全部股權及委託貸款協議

於二零一五年九月十一日，華益管理有限公司(「華益」或「買方」，本公司之全資附屬公司)與崔桂英女士及王冬薇女士(合稱「賣方」)(為獨立第三方)訂立買賣協議(「萬升協議」)，據此，華益已有條件地同意收購而賣方亦已有條件地同意出售吉林萬升之全部股權，代價為人民幣150,000,000元(相等於約180,000,000港元)(「萬升收購事項」)。於本公佈日期，萬升收購事項尚未完成。

誠如本公司之公佈及通函所呈報，考慮到吉林萬升之資金需求，於二零一四年九月二十五日，上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司（「上海潤迅概念」或「貸款方」）訂立委託貸款協議，據此，貸款方將委任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）由本集團提供融資，向吉林萬升（「借款方」）發放本金金額為人民幣143,900,000元（相當於約175,552,000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（「原有委託貸款安排」）。

於二零一五年三月二十五日，貸款方、借款方及該銀行訂立委託貸款延長協議，將原有委託貸款之到期日由二零一五年三月二十六日延長六個月至二零一五年九月二十六日（「第一次委託貸款延長安排」）。於二零一五年九月二十五日，委託貸款再延長至二零一六年三月二十五日（「第二次委託貸款延長安排」），鑒於第二次委託貸款延長安排，於二零一五年十月八日，補充協議（「補充協議」）已予簽訂，以修訂萬升協議之若干條款，包括延長訂金付款日期、先決條件所載之委託貸款償還日期及延長條件達成日期。

有關萬升收購事項、原有委託貸款安排、第一次委託貸款延長安排、第二次委託貸款延長安排及補充協議之詳情載於本公司日期分別為二零一四年九月二十五日、二零一五年三月二十五日、二零一五年九月十一日、二零一五年九月十四日及二零一五年九月二十五日、二零一五年十月八日、二零一五年十月三十日之公佈及本公司日期為二零一五年四月三十日之通函內。

(B) 建議收購於吉林省從事物業發展之公司之全部股權

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited（本公司之全資附屬公司）（「買方」）與家譚投資有限公司（「賣方」）及崔薪瞳女士（本公司之最終控股股東及執行董事兼董事會主席柴琇女士之女兒）訂立初步協議（經日期為二零一五年七月三日之補充協議所補充），據此，買方同意收購及賣方同意出售家潤投資有限公司（「家潤」）全部已發行股本，作價為4,650,000,000

港元，並須按下列方式支付部分作價：(i)本公司配發及發行新股份；(ii)本公司配發及發行可換股優先股；及(iii)本公司發行可換股債券（「家潤收購事項」）。

家潤連同其附屬公司，主要於中國吉林省從事住宅及商用物業發展。根據上市規則，家潤收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購事項。於本公佈日期，家潤收購事項尚未完成。有關家潤收購事項之詳情載於本公司日期分別為二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日及二零一五年十月十六日之公佈內。

其他披露事項

董事退任

基於需要投放更多時間發展其他事業，陳陸輝先生自二零一五年九月八日起已辭任非執行董事及本公司附屬公司董事。有關詳情載於本公司日期為二零一五年九月八日之公佈內。

期後事項

柴琇女士因基於需要投於更多時間發展其他事業，已辭任本公司行政總裁（「行政總裁」）之職務，並自二零一五年十一月十日起生效，柴女士仍留任執行董事及董事會主席。本公司正物色合適之人選擔任行政總裁之職位。現時，行政總裁之職務由王廣會先生及黃炳興先生（執行董事兼本公司各自業務部門之總裁）履行。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層及本公司外聘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。本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績已獲審核委員會及本公司外聘核數師審閱。

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二零一五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上市證券。

企業管治守則

按董事會之意見，本公司於本期間已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）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

根據企業管治守則守則條文第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。

於本期間，本公司主席及行政總裁角色由柴琇女士兼任，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之相關職務。董事會認為，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及一致之領導，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，故董事會亦認為，權力及職權可透過有效之董事會運作取得平衡。

柴琇女士因基於需要投於更多時間發展其他事業，已辭任行政總裁之職務，並自二零一五年十一月十日起生效，柴女士仍留任執行董事及董事會主席。本公司正物色合適之人選擔任行政總裁之職位。現時，行政總裁之職務已由王廣會先生及黃炳興先生（本公司執行董事兼本公司各自業務部門之總裁）履行。王先生及黃先生在管理本集團日常營運方面擁有豐富經驗，使本集團能夠維持有效規劃長遠策略及執行業務計劃，同時亦已遵守此守則條文有關主席與行政總裁之職務不應由同一人擔任之規定。

承董事會命

Ground Properties Company Limited

廣澤地產有限公司

主席

柴琇

香港，二零一五年十一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為柴琇女士、王廣會先生及黃炳興先生及獨立非執行董事為陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生。