

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 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)

#### 截至二零一六年三月三十一日止年度 全年業績公告

#### 業績

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」)截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	3	249,092	129,494
銷售及服務成本		<u>(145,295)</u>	<u>(73,487)</u>
毛利		103,797	56,007
其他收入	4	18,032	12,284
分銷成本		(56,736)	(33,327)
行政費用		(102,760)	(64,907)
融資成本	5	(25,443)	(16,743)
投資物業的公允價值之變動		-	25,000
應佔聯營公司之業績		(1,938)	2,641
應佔合營企業之業績		<u>(35)</u>	<u>429</u>
除稅前虧損	6	(65,083)	(18,616)
稅項	7	<u>(10,639)</u>	<u>(4,103)</u>
本年度虧損		<u><u>(75,722)</u></u>	<u><u>(22,719)</u></u>

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔(虧損)溢利：			
本公司股東		(75,870)	(22,713)
非控股權益		148	(6)
		<u>(75,722)</u>	<u>(22,719)</u>
股息	8	<u>—</u>	<u>—</u>
每股虧損			
基本及攤薄	9	<u>(8.84)港仙</u>	<u>(2.79)港仙</u>

## 綜合全面收入表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損	(75,722)	(22,719)
本年度其他全面收入：		
其後可被重新分類至損益之項目：		
綜合賬目時產生之匯兌差額	(434)	104
應佔聯營公司之其他全面收入	435	(28)
應佔合營企業之其他全面收入	(499)	—
本年度其他全面收入總額	(498)	76
本年度全面收入總額	<u>(76,220)</u>	<u>(22,643)</u>
應佔本年度全面收入總額：		
本公司股東	(76,368)	(22,637)
非控股權益	148	(6)
本年度全面收入總額	<u>(76,220)</u>	<u>(22,643)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		340,000	340,000
物業、機器及設備		7,711	6,606
商譽		–	–
於聯營公司之權益		385,029	386,532
於合營企業之權益		10,063	10,597
遞延稅項資產		322	–
		<u>743,125</u>	<u>743,735</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		35,233	30,859
發展中物業及持作出售已落成物業		277,037	–
應收貿易賬款及其他應收款項	10	227,080	42,116
預付所得稅		7,656	–
應收委託貸款	11	–	179,830
已抵押銀行存款		22,537	203,326
銀行結餘及現金		81,946	71,966
		<u>651,489</u>	<u>528,097</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	12	370,456	39,656
銷售物業之按金		108,754	–
銀行及其他借貸		104,263	319,574
應付稅項		2,824	1,835
		<u>586,297</u>	<u>361,065</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>65,192</u>	<u>167,032</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>808,317</u>	<u>910,767</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		146,000	178,000
遞延稅項負債		5,099	5,099
		<u>151,099</u>	<u>183,099</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>657,218</u></u>	<u><u>727,668</u></u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本及儲備		
股本	42,923	42,923
儲備	614,295	684,893
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔股本及儲備總額	657,218	727,816
非控股權益	-	(148)
	<hr/>	<hr/>
權益總額	<b>657,218</b>	<b>727,668</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務所動用之現金	(a)	(36,276)	(57,300)
已收利息		15,826	10,659
已付利息		(25,266)	(9,645)
已付所得稅		(9,650)	(2,843)
<b>經營活動所動用之現金淨額</b>		<b>(55,366)</b>	<b>(59,129)</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、機器及設備之付款		(3,610)	(619)
購買淨資產		6,871	—
收購附屬公司之權益及其他資產		—	(12,993)
減少(增加)應收委託貸款		169,716	(179,830)
減少(增加)已抵押銀行存款		169,716	(203,326)
<b>投資活動所得(所動用)之現金淨額</b>		<b>342,693</b>	<b>(396,768)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款		32,203	202,574
償還銀行貸款		(223,919)	—
控股股東貸款		13,500	—
償還控股股東貸款		(11,500)	—
其他貸款		98,800	—
償還其他貸款		(98,800)	—
償還承兌票據		(85,000)	—
因行使購股權而發行新股份之 所得款項		—	1,476
發行公開發售項下新股份之 所得款項淨額		—	284,953
<b>融資活動(所動用)所得之現金淨額</b>		<b>(274,716)</b>	<b>489,003</b>
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>		<b>12,611</b>	<b>33,106</b>
年初之現金及現金等價物		71,966	38,860
換算產生之匯兌差額		(2,631)	—
<b>年末之現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金代表)</b>		<b>81,946</b>	<b>71,966</b>

附註：

(a) 經營業務所動用之現金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	(65,083)	(18,616)
利息收入	(15,826)	(10,659)
利息開支	25,443	16,743
應佔聯營公司業績	1,938	(2,641)
應佔合營企業業績	35	(429)
折舊	2,262	1,175
收購附屬公司之議價收購收益	-	(989)
投資物業的公允價值之變動	-	(25,000)
應收貿易賬款及其他應收款項之呆賬撇銷	-	54
出售物業、廠房及設備之虧損	3	5
換算產生之匯兌差額	10,535	132
以權益結算以股份為基礎之付款開支	5,770	28,107
增加存貨	(6,711)	(28,627)
增加發展中物業及持作出售已落成物業	(6,337)	-
增加應收貿易賬款及其他應收款項	(23,004)	(22,149)
增加應付貿易賬款及其他應付款項	34,699	5,594
經營業務所動用之現金	<u>(36,276)</u>	<u>(57,300)</u>

附註：

## 1. 主要會計政策及編製基準

本公告所載列之年度業績乃摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

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」），此統稱已包括所有適用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（「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。

除下文所述之變動外，編製財務報表所採用之會計政策及計算方法與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一致。

香港會計師公會已頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則，並於本集團之本會計期間首次生效。當中，下列會計政策之變動與本集團財務報表有關：

*香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期的年度改進*

此兩個週期的年度改進包括九項準則之修訂及連同其他準則之相應修訂。其中，香港會計準則第24號「有關連人士披露」已予以修改，藉以將「有關連人士」的釋義擴展為包括提供主要管理人員服務予申報實體的管理實體，並要求披露為獲得管理實體提供之主要管理人員服務而產生之金額。由於本集團並無自管理實體獲得主要管理人員服務，故該等修訂對本集團之有關連人士披露並無任何影響。

本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新香港公司條例而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至二零一六年三月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前香港公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新香港公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，在本綜合財務報表中已再無披露。



## 2. 分部報告

本集團以業務及地區管理其業務。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相同一致之方式，呈列下列四個可呈報分部。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
1 電信零售及管理服務	銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品以及提供(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

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分部資產包括所有資產，惟不包括遞延稅項資產、預付所得稅、銀行結餘及現金以及其他公司資產。分部負債包括所有負債，惟不包括應付稅項、遞延稅項負債、銀行及其他借貸及其他公司負債。未能分配至可呈報分部之資產及負債分別歸類為未能分配資產及未能分配負債。

分配至可呈報分部之收益及開支包括分部所產生之銷售及分部所產生之開支或該等分部之資產折舊所產生之開支。

(a) 分部業績及其他分部資料

於年內，本集團按經營分部之收益及業績分析如下：

截至二零一六年三月三十一日止年度

	電信零售 及管理服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
外來顧客收益	246,935	2,157	-	-	249,092
可呈報分部收益	246,935	2,157	-	-	249,092
可呈報分部業績	29,399	(4,747)	(16,558)	(61,587)	(53,493)
利息收入					15,826
融資成本					(25,443)
應佔聯營公司業績	-	-	(1,938)	-	(1,938)
應佔合營企業業績	(35)	-	-	-	(35)
除稅前虧損					(65,083)
稅項					(10,639)
本年度虧損					(75,722)
<b>資產</b>					
可呈報分部資產	109,749	341,858	826,669	3,877	1,282,153
遞延稅項資產					322
預付所得稅					7,656
未能分配資產					104,483
資產總額					1,394,614
<b>負債</b>					
可呈報分部負債	(36,793)	(2,921)	(419,149)	(20,347)	(479,210)
遞延稅項負債					(5,099)
應付稅項					(2,824)
未能分配負債					(250,263)
負債總額					(737,396)
<b>其他資料</b>					
資本開支	3,518	-	25	92	3,635
折舊	1,800	-	-	462	2,262
以權益結算以股份為基礎 之付款開支	2,419	-	3,351	-	5,770
重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷)	3	-	-	-	3

截至二零一五年三月三十一日止年度

	電信零售 及管理服務 千港元	物業投資 千港元	物業發展 及管理 千港元	其他 千港元	總計 千港元
外來顧客收益	129,028	448	18	-	129,494
可呈報分部收益	129,028	448	18	-	129,494
可呈報分部業績	9,310	18,329	(24,301)	(19,929)	(16,591)
利息收入					10,659
融資成本					(16,743)
應佔聯營公司業績	-	-	2,641	-	2,641
應佔合營企業業績	429	-	-	-	429
收購附屬公司之 議價收購收益	989	-	-	-	989
除稅前虧損					(18,616)
稅項					(4,103)
本年度虧損					(22,719)
<b>資產</b>					
可呈報分部資產	263,566	340,460	386,551	5,963	996,540
未能分配資產					275,292
資產總額					1,271,832
<b>負債</b>					
可呈報分部負債	(27,971)	(159)	(18)	(11,508)	(39,656)
遞延稅項負債					(5,099)
應付稅項					(1,835)
未能分配負債					(497,574)
負債總額					(544,164)
<b>其他資料</b>					
資本開支	506	-	-	113	619
投資物業公允價值之變動	-	(25,000)	-	-	(25,000)
折舊	736	-	-	439	1,175
以權益結算以股份為基礎 之付款	1,479	-	19,898	6,730	28,107
重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷)	59	-	-	-	59

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團之外來顧客收益；及(ii)本集團物業、機器及設備、投資物業及於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)之地理位置資料。顧客之地理位置乃根據提供服務或送付貨品之地區而定。指定非流動資產之地理位置乃以資產實際所在地(倘屬物業、機器及設備與投資物業)及業務所在地(倘屬於聯營公司及合營企業之權益)劃分。

	外來顧客收益	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	246,935	129,046
香港	2,157	448
	<u>249,092</u>	<u>129,494</u>
	<u><b>249,092</b></u>	<u><b>129,494</b></u>
	指定非流動資產*	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中國	401,926	402,488
香港	340,877	341,247
	<u>742,803</u>	<u>743,735</u>
	<u><b>742,803</b></u>	<u><b>743,735</b></u>

\* 指定非流動資產為非流動資產總額不包括遞延稅項資產。

3. 收益

本集團按類別確認之收益如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	110,470	77,005
電信呼叫中心服務收入	68,406	9,666
電信零售及管理服務收入	68,059	42,357
租金收入	2,157	448
項目管理收入	—	18
	<u>249,092</u>	<u>129,494</u>
	<u><b>249,092</b></u>	<u><b>129,494</b></u>

#### 4. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息收入	15,826	10,659
政府津貼	2,017	538
收購附屬公司之議價收購收益	–	989
雜項收入	189	98
	<u>18,032</u>	<u>12,284</u>

#### 5. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款利息	12,216	9,645
承兌票據利息	5,948	7,098
其他貸款利息	7,279	–
	<u>25,443</u>	<u>16,743</u>

#### 6. 除稅前虧損

經扣除下列項目後：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工成本(包括董事酬金)			
薪金、報酬及其他福利		78,521	33,016
以權益結算以股份為基礎之開支	(a)	5,770	12,402
界定供款計劃之供款		16,955	6,879
		<u>101,246</u>	<u>52,297</u>
核數師酬金			
本年度		920	870
其他服務		5,934	1,527
出售存貨成本		88,628	59,409
折舊		2,262	1,175
樓宇之經營租賃費用		12,000	8,685
以權益結算以股份為基礎之開支	(a)	5,770	28,107
匯兌虧損淨額		13,694	762
產生租金收入之投資物業所產生 之直接經營開支		107	89
未有產生租金收入之投資物業所產生 之直接經營開支		5,696	2,405
		<u>5,696</u>	<u>2,405</u>

附註：

- (a) 以權益結算以股份為基礎之開支合共5,770,000港元(二零一五年：28,107,000港元)指去年已授出之29,950,000份(二零一五年：84,350,000份)購股權之公允價值，當中，公允價值合共為5,770,000港元(二零一五年：12,402,000港元)之29,950,000份(二零一五年：48,350,000份)購股權已授予本集團之董事及僱員，並計入年內員工成本內。

## 7. 稅項

所得稅支出主要由以下所組成：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度稅項		
中國企業所得稅		
本年度	10,689	4,103
過往年度超額撥備	(50)	—
	<u>10,639</u>	<u>4,103</u>
遞延稅項		
起初及撥回之暫時差額	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度稅項支出總額	<u>10,639</u>	<u>4,103</u>

由於本集團並無源自香港之應課稅溢利或該等香港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% (二零一五年：25%)。

中國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。

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。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。

二零零七年後賺取之盈利預期在可見將來不作分配，惟倘作分配則須繳付額外稅項。分配該等中國附屬公司及合營企業未匯出之保留盈利之估計預扣稅影響約為2,353,000港元(二零一五年：1,647,000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。因此並無就此作出遞延稅項撥備。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。

## 8. 股息

董事不建議派發截至二零一六年三月三十一日止年度之任何股息(二零一五年：無)。

## 9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

### (a) 股份數目

	二零一六年	二零一五年
於年初已發行普通股	<b>858,450,000</b>	570,630,000
已行使購股權之影響	-	1,670,000
發行新股份	-	241,362,904
	<u>858,450,000</u>	<u>813,662,904</u>
就每股基本及攤薄虧損之普通股份加權平均數	<b>858,450,000</b>	813,662,904

### (b) 本公司股東應佔虧損(千港元)

	<b>(75,870)</b>	(22,713)
	<u>(75,870)</u>	<u>(22,713)</u>

截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度，由於已發行之購股權並無攤薄影響及並無具攤薄性之普通股存在，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>應收貿易賬款</b>			
應收第三方之貿易賬款	(a)	<u>51,065</u>	<u>28,537</u>
<b>其他應收款項</b>			
預付及其他應收款項		9,857	6,219
按金		9,865	7,360
土地發展開支	(b)	151,442	–
預付營業稅及其他稅項		<u>4,851</u>	<u>–</u>
		<u>176,015</u>	<u>13,579</u>
		<u><b>227,080</b></u>	<u><b>42,116</b></u>

### (a) 應收第三方之貿易賬款

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自發票日期起計30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。並無作出任何呆賬備抵。

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0-30天	38,178	18,860
31-60天	7,607	5,621
61-90天	2,253	4,038
90天以上	<u>3,027</u>	<u>18</u>
	<u><b>51,065</b></u>	<u><b>28,537</b></u>

並無逾期亦無減值之應收款項與近期無拖欠記錄之多名客戶有關。

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5,280,000港元(二零一五年：4,056,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值。已逾期但未減值之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。



已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
逾期		
0-30天	4,741	4,038
31-60天	-	-
61-90天	-	-
90天以上	539	18
	<u>5,280</u>	<u>4,056</u>

(b) 土地發展開支

該等結餘指就某地盤土地發展開支向當地政府墊支之款項。無論本集團是否將於日後獲得該土地之土地使用權，本集團將就進行土地發展獲償付墊支予當地政府之款項。於二零一六年三月三十一日全部土地發展開支預期將於一年內收回。

11. 應收委託貸款

於二零一六年一月十八日完成收購吉林市萬升房地產開發有限公司(「吉林萬升」)全部股權之前，應收委託貸款之全部結餘已獲償付。

12. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款	(a)	39,186	20,443
預提建築成本		40,992	-
應計費用及其他應付款項		75,192	11,046
收取按金		3,937	119
應付合營企業款項	(b)	8,391	-
就購買淨資產應付之代價	13	179,820	-
應付利息		22,938	8,048
		<u>370,456</u>	<u>39,656</u>

(a) 應付貿易賬款

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
0-30天	29,446	19,332
31-60天	5,553	286
61-90天	159	170
90天以上	4,028	655
	<u>39,186</u>	<u>20,443</u>

(b) 應付合營企業款項

應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

### 13. 購買淨資產

#### 收購吉林萬升100%股權

誠如本公司日期為二零一五年九月十一日之公告所披露，於二零一五年九月，本集團與兩名獨立第三方訂立協議（經日期為二零一五年十月之補充協議所補充），按代價人民幣150,000,000元（相當於約179,820,000港元）收購吉林萬升100%股權（「萬升收購事項」）。

吉林萬升之主要業務為於中國吉林省吉林市從物業發展業務。萬升收購事項使本集團能夠有機會擴大物業發展及管理分部，並利用其渠道優勢進一步拓展至吉林省之物業市場。

於收購日期，吉林萬升所持之主要資產為發展中物業及持作出售已落成物業。所收購相關組合之資產並無綜合組成業務以產生收入。因此，董事認為，萬升收購事項為購買淨資產，就會計而言並不構成業務合併。

萬升收購事項對本集團之資產及負債有以下影響：

	於萬升收購事項 時之公允價值 千港元
物業、廠房及設備	25
遞延稅項資產	322
發展中物業及持作出售已落成物業	267,316
應收貿易賬款及其他應收款項	164,084
預付所得稅	7,530
現金及現金等價物	6,871
應付貿易賬款及其他應付款項	(122,156)
出售物業之按金	(106,349)
其他借貸	(37,823)
	<hr/>
淨資產	179,820
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金代價已包括在應付貿易賬款及其他應付款項(附註12)	179,820
	<hr/> <hr/>
	千港元
於收購時之淨現金流量：	
已收購現金淨額	6,871
已付代價(附註)	-
	<hr/>
	6,871
	<hr/> <hr/>

附註：代價於年末尚未支付，但其後已於二零一六年五月償付。

## 管理層討論與分析

### 業績及業務回顧

隨著電子通訊技術迅速發展，電信行業商機處處。本集團積極拓展及整合電信零售及管理業務，在呼叫中心的業務營運上取得可觀增長。因應手機普及和廣泛應用，致使本集團加快與美國知名耳機品牌合作，並作為該耳機品牌於中國的獨家代理。透過產品結構多樣化，本集團遂著力深化相關合作，進一步擴展耳機代理業務。與此同時，物業發展、管理以及投資業務亦在積極發展中。

回顧年內，本集團與家譯投資有限公司（「家譯」）（由本公司最終控股股東崔薪瞳女士全資擁有的公司）及崔薪瞳女士訂立有條件買賣協議擬收購家潤投資有限公司（「家潤」）（家譯的全資擁有公司）之全部股權，作價46.5億港元。本公司預計盡可能於二零一六年六月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）非常重大收購及反收購等交易詳情，並注意到該收購事項須待達成（或豁免）有關買賣協議所載之先決條件及本公司獨立股東於二零一六年七月二十五日將舉行之股東特別大會上之批准，方告完成。本集團亦於二零一六年一月成功收購吉林萬升之全部股權，代價約179,800,000港元，是次收購將有助本集團於吉林省房地產市場擴展業務規模及增加市場份額。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團的收益及毛利因耳機銷售及呼叫中心業務所帶來的收入而大幅增長，整體收益錄得約249,092,000港元（二零一五年度：129,494,000港元），按年增長92.4%；毛利為103,797,000港元（二零一五年度：56,007,000港元）。惟與截至二零一五年三月三十一日止年度約22,719,000港元之淨虧損相比，本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之淨虧損增加至約75,722,000港元。淨虧損顯著增加主要歸因於(i)擬收購家潤及其附屬公司，以及收購吉林萬升所衍生的法律及專業費用，從截至二零一五年三月三十一日止年度約7,306,000港元增加至約40,942,000港元；(ii)本集團於本年度內因兌換所持有的人民幣抵押存款時產生約11,387,000港元之匯兌虧損（二零一五年：約2,346,000港元）；以及(iii)本年度內未有錄得重大的投資物業公允價值之收益（二零一五年：約25,000,000港元）所致，惟因本集團產生以權益結算以股份為基礎之付款開支由截至二零一五年三月三十一日止年度約28,107,000港元減少至截至二零一六年三月三十一日止年度約5,770,000港元而被部分抵銷。

## 電信零售及管理業務

本集團繼二零一四年(即截至二零一五年三月三十一日止財政年度)透過收購上海星際通實業有限公司(「上海星際通」)而成功擴展電信業務後，於年內致力整合及優化營運和管理模式，配合業務規模進一步擴張。透過本集團於二零一四年十二月收購之呼叫中心業務，及於二零一四年九月新收購8間零售店舖，所取得截至二零一六年三月三十一日止年度全年營運，令收入及盈利能力大幅提升。年內，電信零售及管理服務分部之收益躍升91.4%至246,935,000港元(二零一五年：約129,028,000港元)，毛利為101,640,000港元(二零一五年：約55,629,000港元)，毛利率為41.2%。除稅後溢利淨額約28,168,000港元(二零一五年：約12,862,000港元)，純利率為11.4%，詳情請參照下表：

	截至二零一六年		截至二零一五年	
	三月三十一日止年度		三月三十一日止年度	
	千港元	%	千港元	%
銷售耳機、移動電話、 電信設備及其他產品	110,470	44.3	77,005	59.5
電信呼叫中心服務收入	68,406	27.5	9,666	7.5
電信零售及管理服務收入	68,059	27.3	42,357	32.7
租賃收入	2,157	0.9	448	0.3
物業項目管理收入	—	不適用	18	—
	<u>249,092</u>	<u>100.0</u>	<u>129,494</u>	<u>100.0</u>

### 零售服務店舖營運－電信運營商A

4G通訊技術及電信網絡於中國市場日益普及，帶動電信行業快速發展。現時，上海移動通訊用戶數目已增至25,000,000戶，4G滲透率高達70%，而每用戶平均收入亦上升了40%。行業的高速增長，帶動零售店舖業務之收益增加60.7%至68,100,000港元，毛利更較上一年度大幅上升70%。

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，並引入其位於上海商業繁華黃金地段共8間零售服務店舖。年內本集團在上海繼續管理27間零售服務店舖(二零一五年：28間)，並計劃於未來2至3年根據新市鎮發展狀況及用戶調整，整合及優化店舖分佈，預計二零一六至二零一七年新增約5家零售服務店舖。此外，本集團與電子商貿平台共同營運的商城積分活動發展順利，為本集團的主營業務帶來收益。

### *與美國知名耳機品牌之貿易合作*

本集團自二零一四年中開始與美國一家知名音響品牌合作，作為該品牌旗下廣受歡迎的耳機產品系列的中國獨家總代理商。受手機普及帶動，市場上包括耳機在內的多類手機副產品的銷售量顯著增加。此業務之收益大幅提升至108,080,000港元，盈利能力亦錄得顯著增長。

該品牌一直致力研發更出色的產品性能及提升產品外觀，本集團將配合其新產品趨勢，開闢如網上銷售等的多樣銷售渠道，並擴大銷售網絡，全力拓展耳機代理業務。

### *電信呼叫中心服務－電信運營商A*

本集團透過於二零一四年十二月收購上海潤迅君斯通信科技有限公司（「上海潤迅君斯」）而與電信運營商A合作，負責管理及營運其呼出及呼入呼叫中心，於年內此項業務發展理想。本集團並提供有關個人生活（如旅遊、酒店預訂、醫療服務及門票預訂）的呼入及呼出呼叫中心服務，該等服務進一步擴大了本集團呼叫中心的服務範圍。

自收購上海潤迅君斯後，呼叫中心熱線由80條增至目前約450條，使用率已達至飽和。而於二零一六年三月三十一日，員工數目亦由110人增至585人。有見業務需求持續增長，本集團已著力加強這兩個項目的相互連繫，透過合作平台進行資源共享，爭取更理想的協同效益。本集團亦會通過提升營運效率及管理水平，優化員工的服務質素，提升每人每月收益，增加業務的利潤水平。

### **物業發展及管理**

由本集團持有35%權益的中國吉林省長白山廣澤果松小鎮國際度假村已如期開展，預計二零一六年底可完成第一期及周邊項目建設。此外，本集團亦擁有長白山廣澤果松小鎮國際度假村之管理權，將透過提供管理服務拓展收入來源。由於該項目仍處於發展階段，此部分業務於年內未能為集團帶來任何收益。

於本年內，本集團對主要從事吉林市物業發展業務的吉林萬升的收購事項順利完成，是次收購吉林萬升相信能有助本集團加快增長步伐，強化物業發展及管理業務規模。吉林萬升旗下之房地產項目「萬升·前城國際」的二期餘下部分之工程已於二零一六年第二季動工。

此外，本公司亦於二零一五年五月與家譯簽訂有條件買賣協議，以作價4,650,000,000港元收購家潤及其附屬公司全部股權。家潤及其附屬主要在中國吉林省發展住宅、商業及旅遊物業。是項收購完成後，將進一步提升本集團的物業發展及管理業務規模，強化財務狀況以獲取發展所需融資。

## 物業投資

投資物業的租賃合約於二零一四年四月屆滿後，本集團已找到新租戶並簽訂租約。合約期於二零一五年十二月起開始。於二零一六年三月三十一日止年度此分部錄得租金收入約2,157,000港元(二零一五年：約448,000港元)。

## 展望

根據中央政府所發出的《關於對全國第二次大督查發現問題進行整改的通知》<sup>1</sup>顯示，網絡提速降費成為熱點問題之一。提速降費政策的進一步推進將刺激更多用戶使用數據，使4G用戶量持續增長。根據中華人民共和國工業和信息化部發布的二零一五全年及第四季度電信服務的統計數據<sup>2</sup>顯示，截至二零一五年底，全國移動寬帶用戶達7.85億，其中4G用戶全年新增2.89億，總數達至3.86億。作為一家專業通信外包服務商，本集團將繼續與現有運營商及客戶保持緊密合作，積極開拓與其他電信服務供應商的合作機會，進一步擴大電信零售及管理服務業務規模以增加收入來源。除強化聯動呼叫中心之服務效率和品質，本集團將進一步優化代理模式，拓展與其他國際知名耳機品牌的代理合作機會，增加銷售渠道，透過與國內著名的物流企業和互聯網企業進行合作，以網上營銷方式拓展客戶群，完整線上線下銷售模式，進一步優化產品分銷，滿足多方面消費者需求。

此外，本集團亦致力發展物業投資及管理業務。根據國家旅遊局公布的數據顯示，國內旅遊市場規模擴大，於二零一六年春節假期期間，國內旅遊收入達137.9億元人民幣，同比增長14.2%<sup>3</sup>。憑藉管理層於物業投資及管理方面的優勢及豐富經驗，本集團所投資的長白山廣澤果松小鎮國際度假村預期將借助國內旅遊消費不斷增長的發展趨勢，在長白山旅遊品質不斷提升，境內外遊客上升及地方經濟發展的

<sup>1</sup> <http://mobile.people.com.cn/BIG5/n/2015/0729/c183008-27378027.html>

<sup>2</sup> <http://www.miit.gov.cn/n1146295/n1652858/n1652930/n4509627/c4625617/content.html>

<sup>3</sup> [http://www.cnta.gov.cn/xxfb/hydt/201602/t20160216\\_760729.shtml](http://www.cnta.gov.cn/xxfb/hydt/201602/t20160216_760729.shtml)

驅動下，達至理想的收益增長。對於吉林萬升開發的住宅項目，餘下土地的工程自二零一六年六月底開始施工，董事預期將於二零一六年底完工。此外，本集團將充分利用管理層於吉林的資源及網絡，審慎規劃發展具潛力的吉林省住宅及商業房地產市場，並將密切留意合適的發展機會。

展望未來，本集團將進一步把握電信資訊業務所帶來的商機，發揮多元化經營模式的優勢，為股東帶來可持續的長遠價值。

## 財務回顧

### 損益表各項目之主要變動

#### 收益

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收入由129,500,000港元增加92.4%或119,600,000港元至249,100,000港元。本集團各主要收入來源能夠取得至少40%之大幅按年增長。尤其是，銷售耳機、移動電話、電信設備及產品及電信呼叫中心服務收入佔本集團總收益增長之77.1%。

#### 毛利及毛利率

	截至二零一六年 三月三十一日止年度		截至二零一五年 三月三十一日止年度	
	毛利 千港元	毛利率 %	毛利 千港元	毛利率 %
銷售耳機、移動電話、 電信設備及其他產品	21,842	19.8	17,595	22.8
電信呼叫中心服務收入	21,233	31.0	3,525	36.5
電信零售及管理服務收入	58,565	86.1	34,509	81.5
租賃收入	2,157	100.0	360	80.4
物業項目管理收入	—	不適用	18	100.0
	<u>103,797</u>	<u>41.7</u>	<u>56,007</u>	<u>43.3</u>



本集團之毛利由截至二零一五年三月三十一日止年度之56,000,000港元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度之103,800,000港元，增長47,800,000港元或85.3%，當中50.3%來自電信零售及管理服務、37.1%來自電信呼叫中心服務及8.9%來自銷售耳機及移動電話。不過，本集團之毛利率由43.3%稍為下降至41.7%，乃由於本集團之收益組成改變所致，當中毛利率較低之電信呼叫中心服務成為本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之主要收益及毛利來源之一。

### 其他收入

年內，其他收入主要指(i)借予吉林萬升之應收委託貸款相關利息收入14,800,000港元(二零一五年：8,800,000港元)及相關已抵押銀行存款之利息收入600,000港元(二零一五年：300,000港元)；及(ii)已收政府津貼2,000,000港元(二零一五年：500,000港元)。

### 分銷成本

本集團之分銷成本由截至二零一五年三月三十一日之33,300,000港元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度之56,700,000港元，主要是由於以下各項所致：(i)於上一財政年度收購8間電信零售店舖全年營運，導致員工成本增加15,400,000港元；(ii)於上一財政年度下半年收購電信零售店舖，導致租金開支增加2,800,000港元；及(iii)本集團耳機貿易業務之廣告及推銷活動開支2,400,000港元。

### 行政開支

年內，本集團之行政開支增加37,900,000港元或58.3%至102,800,000港元，主要是由於(a)就收購(i)家潤及其附屬公司全部100%權益；及(ii)吉林萬升全部100%權益而產生之法律及專業費用增加約33,600,000港元；(b)因於委託貸款到期時換算以人民幣計值之已抵押存款而產生匯兌虧損10,400,000港元；及(c)就香港投資物業之維修及保養工程涉及之維修及保養開支3,800,000港元所致。

### 融資成本

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之融資成本主要與銀行及其他借貸產生之利息開支有關，包括用於撥付應收委託貸款之銀行貸款。利息開支增加8,700,000港元或52.0%至25,400,000港元，主要是由於承兌票據利率上升及借出其他無抵押貸款以就過往年度發行之承兌票據進行再融資所致。

## 所得稅

本集團之即期所得稅為10,600,000港元，較上一財政年度增加6,500,000港元或159.3%。所有即期所得稅均與中國企業所得稅撥備有關。即期所得稅增加主要是由於上海業務產生之溢利增加所致。

## 財務狀況表之主要變動

### 投資物業

本集團之投資物業為位於香港九龍灣之辦公室。於二零一六年三月三十一日，本集團投資物業之公允價值仍為340,000,000港元（二零一五年：340,000,000港元）。投資物業由獨立測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公開市值基準進行重估。

### 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益為本集團於長白山廣澤果松小鎮國際度假村之投資。於二零一六年三月三十一日，於聯營公司之權益之賬面值為385,000,000港元，較二零一五年三月三十一日之386,500,000港元減少1,500,000港元。減少是由於該項目仍處於發展初階，至今並無產生收入而招致虧損所致。

### 存貨

本集團之存貨主要指耳機及其他電信配件之存貨。於二零一六年三月三十一日，存貨為35,200,000港元（二零一五年：30,900,000港元）。存貨增加主要是由於耳機業務持續擴充及引入新耳機產品線所致。截至二零一六年三月三十一日止年度之存貨周轉日數為136日（二零一五年：100日），增加主要是由於耳機之貿易業務自二零一四年六月投入營運（即上一財政年度第一季），截至二零一六年三月三十一日止年度之平均存貨結餘較截至二零一五年三月三十一日止年度有所上升。

### 發展中物業及持作出售已落成物業

於二零一六年三月三十一日，本集團之持作出售物業包括持作出售已落成物業及發展中物業分別211,000,000港元（二零一五年：無）及66,000,000港元（二零一五年：無），該等物業為於收購吉林萬升全部股權時所獲得之資產。

於二零一六年三月三十一日，本集團持作出售已落成物業及發展中物業包括未確認建築面積分別55,346平方米及28,629平方米。未確認建築面積為18,574平方米之持作出售已落成物業包括於二零一六年三月三十一日已作出預售。

#### 應收貿易賬款及其他應收款項

	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	51,065	28,537
其他應收款項		
— 土地發展開支	151,442	—
— 預付營業稅及其他附加費	4,851	—
— 其他應收款項、預付及按金	19,722	13,579
	<u>227,080</u>	<u>42,116</u>

於二零一六年三月三十一日應收貿易賬款上升與本集團電信零售及管理服務業務之銷售量增長相符。有關本集團信貸風險之其他詳情，請參閱下文「財務風險」一節。

於二零一六年三月三十一日，本集團之附屬公司吉林萬升作出之土地發展開支指就某地盤之土地發展工程墊支予當地政府之款項。有關地盤南至前城國際項目，北至秀水北街，西至船營區規劃路，東至解放西路，建築面積為170,000平方米。於二零一五年十月二十六日，吉林萬升與吉林省吉林市當地政府訂立協議，當中載列就土地發展工程（包括重置現有居民）向當地政府作出的免息貸款之主要條款以及建議根據中國法律法規規定透過招拍掛收購地盤之土地使用權之安排。董事預計，該地盤之招拍掛程序將於二零一七年進行。

#### 應收委託貸款

於二零一四年，本集團與吉林萬升訂立委託貸款協議，以提供人民幣143,900,000元之貸款，該貸款已進一步延長至分別二零一五年三月二十五日、二零一五年九月二十六日及二零一六年三月二十五日。結餘已於二零一六年一月償付。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團的淨流動資產為65,200,000港元（二零一五年：167,000,000港元），減少101,800,000港元或61.0%。本集團於二零一六年三月三十一日的流動比率（按本集團之流動資產與其負債之比率計算）為1.11倍（二零一五年：1.46倍）。淨流動資產及流動比率減少主要是由於償還若干計息借貸約288,000,000港元所致，惟因(i)上海業務營運資金；及(ii)吉林萬升營運資金上升而被部分抵銷。

於二零一六年三月三十一日，本集團之未償還借貸約為250,300,000港元（二零一五年：497,600,000港元），當中包括(i)銀行借貸約209,800,000港元；(ii)來自控股股東之免息貸款2,000,000港元；及(iii)於收購吉林萬升時獲得之其他無抵押貸款38,400,000港元。當中，本集團之銀行及其他借貸104,300,000港元須於一年內償還；而其餘銀行及其他借貸146,000,000港元則須於一年後償還。於二零一六年三月三十一日，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22%（二零一五年：31%）。

## 發展開支承擔

於二零一六年三月三十一日，本集團於完成收購吉林萬升全部股權後就發展中物業擁有承擔96,500,000港元（二零一五年：無）。發展開支將由本集團內部資源及／或項目貸款撥付。於二零一六年三月三十一日，本集團亦有未動用銀行融資218,000,000港元。

## 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。

### 有關電信零售及管理服務業務之風險

本集團之核心業務是擔任該品牌耳機於中國之獨家總代理商或為電信運營商A有關零售店舖業務或呼叫中心業務之服務供應商。倘代理權被終止或服務合約被終止或不獲續期，或會對業務造成重大影響。

本集團一直並正發掘拓展其他品牌及其他市場，以免過份依賴某一特定品牌或某一單一市場。

### **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，相關資產佔本集團於二零一六年三月三十一日總資產之19.9%。因此，本集團承受與中國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。

### **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。

### **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**

於二零一六年三月三十一日，本集團面對以人民幣計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零一六年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約93.2%以人民幣計值，而本集團借貸總額中約75.9%以港元計值，另外24.1%則以人民幣計值。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港元及人民幣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，以消除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。

## 利率風險

於二零一六年三月三十一日，本集團借貸總額之16.2%乃免息，8.7%乃按固定年利率1.55%計息，而本集團借貸總額之75.1%乃按浮動利率介乎3.22%至3.67%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

本集團現時給予其客戶30至60日之信貸期。本集團之應收賬款周轉日數為58日(二零一五年：47日)，處於本集團之信貸期內。周轉日數增加是由於二零一六年三月向一名新客戶銷售耳機人民幣10,100,000元(相當於12,300,000港元)所致。本集團已實施嚴謹的監控程序以處理逾期債務及盡量減低應收貿易賬款之信貸風險。

## 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的承諾融資額度，以應付其短期及長期之流動資金需求。

## 收購吉林萬升全部股權

於二零一五年九月十一日，華益管理有限公司(「華益」)(本公司之全資附屬公司)與崔桂英女士及王冬薇女士(統稱「賣方」)(獨立第三方)訂立買賣協議(經日期為二零一五年十月八日之補充協議修訂及補充「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179,820,000港元)。收購事項已於二零一六年一月完成。

吉林萬升主要於吉林市從事物業發展業務，現於吉林省吉林市船營區解放西路發展住宅項目「萬升·前城國際」，佔地面積為174,000平方米(「該物業項目」)。該物業項目分兩期興建。第一期已於二零一一年完成，大部分住宅單位已經出售及交付。第二期超過一半住宅單位已於二零一四年底落成，其餘單位則已於二零一六年第二季動工。

吉林萬升之財務資料載述如下：

	二零一六年 一月十九日 (收購日期) 至二零一六年 三月三十一日 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	-	284,514	48,086
毛利	-	23,710	6,974
除稅前(虧損)溢利淨額	(281)	16,611	(12,657)
除稅後(虧損)溢利淨額	(281)	12,458	(9,492)
非流動資產	347	341	4,612
流動資產(負債)淨額	123,388	122,981	(73,896)
資產(負債)淨額	123,735	123,322	(69,284)

### 建議收購家潤及其附屬公司

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」) 與家譯投資有限公司 (「賣方」) 及崔薪瞳女士 (本公司之最終控股股東及本公司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及二零一五年十二月二十二日之補充協議及日期為二零一六年三月三十一日之延期函件所補充) (統稱「買賣協議」)，據此，買方同意收購及賣方同意出售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，主要於中國從事住宅、商用及旅遊物業發展、銷售及租賃以及物業管理。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。於本公告日期，家潤收購事項尚未完成並須待買賣協議所載之先決條件獲達成方告作實。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三月十九日、二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日、二零一五年十月十六日、二零一五年十二月二十二日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日之公告內。

## 所持重大投資

於二零一六年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

## 股本

於二零一六年三月三十一日，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：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657,218,000港元（二零一五年：727,816,000港元）。

## 或然負債

本集團為吉林萬升（本集團之全資附屬公司）開發之物業單位之若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一六年三月三十一日，就物業單位之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額為107,300,000港元。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；或(ii)物業買家支付按揭貸款。

根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，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，而本集團有權向銀行接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保為期由按揭授出日期起計。年內，本集團並無因任何此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微，因此，按公允價值計量之財務擔保不大。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支付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保作出任何撥備。

除上述者外，於二零一六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一五年：無）。

## 資產抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

	於二零一六年 三月三十一日 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
已抵押存款	22,537	203,326
	<u>362,537</u>	<u>543,326</u>



## 僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團共聘請1,009名(二零一五年：855名)全職僱員。全職僱員人數顯著上升154人。於年內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為101,246,000港元(二零一五年：52,297,000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。

## 審閱全年業績

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績已獲審核委員會審閱。本集團之核數師瑪澤會計師事務所有限公司同意此份初步業績公告之數字與本集團該年度之綜合財務報表擬稿所載數字相符。由於上述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而進行的核證聘用，因此瑪澤會計師事務所有限公司不對初步業績公告發出任何核證。

## 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二零一六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上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企管守則」)之原則，並已遵守有關適用守則條文，惟企管守則之守則條文第A.2.1條除外。

守則條文第A.2.1條規定，主席及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之職務均由柴琇女士兼任，直至彼自二零一五年十一月十日起辭任本公司行政總裁為止，惟彼仍擔任董事會主席。自此，本公司已遵照企管守則之一切適用守則條文。

承董事會命

**Ground Properties Company Limited**

**廣澤地產有限公司**

主席

柴琇

香港，二零一六年六月三十日

於本公告日期，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。