



GROUND
INTERNATIONAL
广泽国际

GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

(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 2016/17
中期報告

目 錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
26	簡明綜合損益表
27	簡明綜合全面收入表
28	簡明綜合財務狀況表
30	簡明綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
32	簡明綜合財務報表附註
68	其他資料

公司資料

董事會

執行董事

柴琇 (主席)

崔薪瞳 (副主席)

(於二零一六年九月十四日獲委任)

王廣會 (行政總裁)

(於二零一六年九月十四日獲委任為行政總裁)

黃炳興

獨立非執行董事

陳育棠

梅建平

項強 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東 (於二零一六年八月二十五日辭任)

董事委員會

審核委員會

陳育棠 (主席)

梅建平

項強 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東 (於二零一六年八月二十五日辭任)

薪酬委員會

陳育棠 (主席)

柴琇

梅建平

項強 (於二零一六年八月二十五日獲委任)

尉立東 (於二零一六年八月二十五日辭任)

提名委員會

梅建平 (主席)

柴琇

陳育棠

公司秘書

伍文傑

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

灣仔港灣道26號

華潤大廈

13樓1305室

電話：(852) 2209 2888

傳真：(852) 2209 2988

網址：<http://www.ground-international.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

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

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國建設銀行股份有限公司

股份代號

989

管理層討論與分析

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六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。未經審核中期財務資料載於第26至第67頁，並已由本公司審核委員會審閱。

業績及業務回顧

於二零一六年七月二十七日，本公司完成收購家潤投資有限公司(「家潤」)及其附屬公司(「家潤集團」)全部股權(「收購事項」)，該公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及提供物業管理服務，代價為4,650,000,000港元。有關進一步詳情載於本報告「收購家潤集團」一節。

收購事項旨在加強本集團地產業務的發展及與其現有業務發揮協同效益，並使本集團能夠加快其所建平台的物業發展，擴大在吉林省的物業發展及管理業務以擴大其市場份額，使其可以利用更好的優勢抓緊市場上的增長商機，並適時將其業務拓展至中國其他省份及城市。

管理層討論與分析

為更能準確反映及更妥善地展現其業務多元化之策略，本集團於二零一六年九月二十二日由Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司易名為Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司。



業務回顧

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團之整體收益約為人民幣669,700,000元（截至二零一五年九月三十日止六個月：人民幣441,400,000元），按年增長51.7%。毛利為人民幣294,600,000元（截至二零一五年九月三十日止六個月：人民幣133,700,000元）。除稅後純利為人民幣97,700,000元（截至二零一五年九月三十日止六個月：除稅後虧損淨額為人民幣16,400,000元）。

物業發展

合約銷售

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團進行廣澤紅府項目二期預售，有關項目主要為吉林省延吉市的住宅物業項目。另外，本集團專注銷售位於吉林省吉林市的廣澤·瀾香項目的高檔別墅及公寓。本集團於二零一六年一月收購的萬升·前城國際，項目二期已開始第一階段預售。

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之合約銷售總額之分析載列如下：

城市	項目名稱	項目類別	合約可銷售 建築面積		合約銷售		合約 平均售價
			(「建築面積」) 平方米	%	人民幣千元	%	(「平均售價」) 人民幣/平方米
吉林	廣澤·瀾香	- 住宅	8,236.70	10.9	84,958.7	20.7	10,314.7
	廣澤·紫晶城	- 住宅	318.69	0.4	1,654.7	0.4	5,192.1
	萬升·前城國際	- 住宅	5,081.43	6.7	20,499.4	5.0	4,034.2
延吉	廣澤紅府	- 住宅	54,974.22	72.5	275,772.3	67.3	5,016.4
		- 商業	86.29	0.1	971.9	0.2	11,263.1
白山	廣澤國際購物中心	- 住宅	5,077.47	6.7	16,577.9	4.0	3,265.0
	廣澤蘭亭	- 住宅	2,083.67	2.7	9,240.3	2.4	4,434.6
			<u>75,858.47</u>		<u>409,675.2</u>		<u>5,400.5</u>

管理層討論與分析

截至二零一六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

截至二零一六年九月三十日止六個月，吉林市及白山市之物業項目之物業銷售（不包括泊車位）收益為人民幣551,800,000元，已確認建築面積約為67,289平方米，而截至二零一五年九月三十日止六個月，有關收益則為人民幣333,100,000元，已確認已確認建築面積約為58,856平方米。銷售收益上升66%及已確認建築面積上升14%乃由於截至二零一六年九月三十日止六個月廣澤·瀾香竣工及交付，而二零一五年同期並無已竣工之物業項目所致。截至二零一五年九月三十日止六個月之物業銷售與廣澤·紫晶城及廣澤國際購物中心之物業項目餘下單位之銷售有關。

截至二零一六年九月三十日止六個月，就銷售31個泊車位而言，本集團交付並確認泊車位銷售收益約人民幣2,600,000元（二零一五年同期：就銷售17個泊車位而言，為人民幣2,000,000元）。

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月已竣工項目及已確認物業銷售之詳情載列如下：

城市	項目名稱	項目類別	已竣工物業	已交付	已交付銷售 人民幣千元	已交付
			可銷售 建築面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米		平均售價 人民幣/平方米
吉林	廣澤·瀾香	- 住宅	93,610	57,884.42	515,957.5	8,913.6
	廣澤·紫晶城	- 住宅	-	2,661.12	11,262.1	4,232.1
		- 商業	-	-	228.71	1,329.1
白山	廣澤國際購物中心	- 住宅	-	6,459.76	22,510.1	3,484.7
		- 商業	-	54.78	740.0	13,508.6
				<u>67,288.79</u>	<u>551,798.8</u>	<u>8,200.5</u>

管理層討論與分析

發展中項目及持作發展項目

於二零一六年九月三十日，本集團共有四個項目，分別處於不同發展階段，包括估計建築面積約為436,620平方米之發展中項目及估計建築面積約為1,119,788平方米之持作未來發展項目。

由於本集團專注文化旅遊之物業發展，本集團之發展中項目當中，本集團位於白山市撫松縣東崗鎮果松小鎮之高檔度假式綜合發展項目工程—長白山廣澤果松小鎮國際度假村，將成為本集團於未來數年之主要項目。項目將屬度假式項目，並帶有中國東北地區的文化特色。為與長白山鄰近地區的住宅、商業、酒店及旅館物業、溫泉中心及自然景觀相輔相成，度假項目備有商業街和各種文娛設施。按計劃，長白山廣澤果松小鎮國際度假村將為所有旅客提供一系列活動。於二零一六年九月三十日，項目如期進展。

城市	項目名稱	項目類別	估計 建築面積 平方米
發展中項目			
吉林	萬升·前城國際	- 住宅	27,057
延吉	廣澤紅府	- 住宅(一期)	82,315
		- 住宅(二期)	122,509
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村	- 住宅/商業(包括酒店)	76,003
	廣澤蘭亭一一期	- 住宅	128,736
小計			436,620
持作發展項目			
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村	- 住宅/商業(包括酒店)	1,035,455
	廣澤蘭亭一二期	- 住宅	84,333
小計			1,119,788
總計			1,556,408

管理層討論與分析

預計截至二零一七年三月三十一日止六個月竣工之項目

本集團預計廣澤紅府一期物業項目於截至二零一七年三月三十一日止六個月竣工。

物業投資

於二零一六年九月三十日，本集團持有兩項投資物業，一項位於香港九龍灣之辦公室物業及泊車位，另一項位於中國白山市之購物中心。

	物業地點	可出租面積總額	截至九月三十日止六個月	
			二零一六年 出租率	二零一五年 出租率
企業廣場	香港九龍灣	40,505平方呎	77.2%	–%
廣澤國際購物中心	中國白山市	68,433平方米	71.2%	62.2%

於二零一六年九月三十日後，本集團租出位於香港九龍灣企業廣場之餘下單位。至於廣澤國際購物中心，本集團現正調整購物中心之租戶組合以提升人流，藉以改善購物中心之出租率。

電信零售及管理服務

零售服務店舖營運－電信運營商A

於回顧期內，本集團管理上海合共27間零售服務店(二零一五年九月三十日：28間)，並積極整頓及優化零售服務店。經考慮新市填發展進程及日後客戶需求後，本集團計劃調整店舖分佈。預計於二零一六年至二零一七年間開設大約五間店舖。本集團一直向中國知名電信營運商提供數據管理服務，回顧期內業務增長，同店銷售升幅理想。另外，本集團與該電信營運商共同推出之回饋計劃進展順利。有關回饋計劃為本集團與該電信營運商共同推出之網上回饋計劃。加上中國4G技術迅速發展帶來之好處，並正研究發展5G技術前景理想及蘊含無限商機，預計該業務分部可維持穩健顯著之增長。

與美國知名耳機品牌之貿易合作

因備有強大的營運實力及銷售渠道，本集團自二零一四年中開始與美國一家知名耳機品牌合作，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。儘管智能電子終端行業持續起飛，市場上多個品牌之間競爭愈演愈烈。截至二零一六年九月三十日止六個月，此業務之收益由截至二零一五年九月三十日止六個月的人民幣33,800,000元減少10%至人民幣30,300,000元。

本集團營運表現超卓，鞏固了分銷網絡及渠道管理的基礎，對日後本集團與其他品牌的合作及貿易業務的擴展發揮正面作用。

管理層討論與分析

電信呼叫中心服務－電信運營商A

除零售合作外，本集團亦向國內知名電信營運商夥伴提供呼入呼叫中心服務。期內，業務表現理想。同時，本集團於二零一五年推出有關個人生活（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，亦取得優秀成果。呼叫中心目前設有約450條熱線，員工人數約550人。該業務分部之期內收益為人民幣28,800,000元，按年增長26.2%。隨著電話商貿漸趨成熟及百花齊放，本集團已著手與上海一家汽車品牌合作以擴大服務覆蓋。

展望

於收購事項後，本集團的資產基礎大幅擴大，物業發展成為本集團收益、溢利及現金流的最大來源。特別是本集團最大的物業項目－長白山廣澤果松小鎮國際度假村，預計將發展成一個總建築面積1,100,000平方米的項目，將提供住宅、商業及酒店物業以及其他設施。該項目將使本集團能夠在文化旅遊產業扎穩根基。之後，本集團可進一步將業務擴展至吉林省其他旅遊地區以及中國其他省份的旅遊地區。

根據吉林省人民政府發佈的最近報告¹，二零一六年上半年省林省本地生產總值為人民幣5,604.85億元，按年增長6.7%。服務產業當中，房地產行業取得8.4%增長。隨著整體經濟回穩上升發展，吉林省政府頒佈推進旅遊業建議²，承諾將實施及完善旅遊業框架，支持建設優質景區及配套設施，重點建設更多如長白山的文化旅遊景區。新的國家5A級景區將獲發一次性補助人民幣2,000,000元，以助向旅客提供「多元選擇、多重體驗、多樣消費」，鼓勵增加消費。在抓緊該等政策優勢的同時，為成為中國領先文化及旅遊物業發展商，本集團將致力採取多元化的物業發展策略，並維持均衡的物業組合。在發展新的目標市場方面，本集團將積極推廣其物業業務品牌及品牌知名度，為日後可持續發展建立穩固基礎。

根據中國十三•五計劃綱要³，建設「健康中國」已提升為國家戰略方向，意思是醫療保健整個產業可望迅速發展。隨著中國人口老化，加上環境污染問題，本集團將整合醫療保健產業及文化旅遊產業，發展符合環保的物業，從而有效地抓緊醫療保健產業的發展商機。另外，本集團亦將積極但審慎地發掘有投資潛力的項目，以文化旅遊為中心，將物業發展及管理業務拓展中國至其他省份及城市，藉以刺激項目價值及實現資產多元化。

¹ 中國吉林省政府官方網站
http://www.jl.gov.cn/sj/sjyw/tjgb/201607/t20160726_2367628.html

² 中國吉林省政府官方網站
http://www.jl.gov.cn/xxgk/zc/zffw/szfwj/jzbf/201607/t20160712_2334259.html

³ 中華人民共和國國家衛生和計劃生育委員會官方網站
<http://www.nhfp.gov.cn/zhuzhan/mtbd/201603/930f85d926bd40cf8b302bbf07249b6e.shtml>

管理層討論與分析

另一方面，自二零一六年以來，吉林省高度重視民營經濟和小微融資服務工作，包括不斷創新融資方式，優化融資結構，著力破解小微企業難以融資及高成本融資之問題，小微金融服務水平穩步提升。截至二零一六年六月底，吉林省小微融資企業之貸款為人民幣3,817.95億元，較二零一五年六月三十日增長21.01%，比二零一六年一月一日增加人民幣2.445億，增幅6.84%⁴。此外，預計中國政府所宣佈小微融資領域將有助加快民營經濟發展。透過建立更多小微融資企業，將有助建立金融、政府及民營商界之間的「支持」關係。鑒於上文所述，本集團亦尋求機會將業務發展及拓展小微融資領域，藉此與本集團現有物業發展業務發揮潛在協同效益，同時為本集團股東及持份者帶來更多價值。

近年來，中國4G通信技術及電信網絡發展日趨成熟，5G網絡的發展亦如火如荼，兩者大大推動電信產業的發展。作為專業的外判電信服務供應商，本集團將繼續與現有營運商客戶維持緊密合作，並積極爭取新營運商客戶。預期其中國知名電信營運商大力開發寬頻業務，將有助提升本集團零售銷售。

至於呼叫中心業務，本集團將致力制定外判服務擴充計劃以覆蓋信貸及保險等其他領域之業務，藉此擴大其外判業務規模及收入來源。

⁴ 吉林省政府官方網站
http://www.jl.gov.cn/xxgk/zwdt/snyw/szf/201609/t20160920_2434802.html

透過深化與知名國內電信營運商的合作，並銳意為上海的250間銷售及零售店（並非由我們經營）提供銷售管理，本集團亦已加強其零售店營運的銷售管理業務。於回顧期內，本集團確認已將有關銷售管理服務擴大至覆蓋至130間銷售及零售店。透過為電信營運商提供更多服務，本集團預計有關合作將有助增加服務收入及本集團的可持續發展。

至於銷售渠道之營運，本集團將優化其分銷模式，發掘為其他國際知名耳機及其他電子產品品牌分銷產品的商機。本集團亦將與中國知名物流及網上公司合作，透過網上營銷及銷售開拓客源。憑藉完善的線上線下銷售模式，本集團可進一步改善分銷及迎合客戶要求。

展望未來，本集團將專注擴展其物業發展、投資、營運及管理服務，不斷尋求可有助其長遠穩定發展的項目，以及抓緊能保持業務多元化及為股東帶來長遠利益的商機。

財務回顧

於二零一六年七月二十七日完成收購家潤集團後，本集團經注入家潤集團持有的物業發展業務後擴大。本公司的綜合財務報表已將家潤集團自二零一五年四月二十四日起的財務表現及財務狀況按合併會計法追溯入賬，原因是本公司及家潤集團均受控股股東崔薪瞳女士（「崔女士」）共同控制。

期內，於完成收購事項後，本集團進一步鞏固其三項核心業務，即電信零售及管理服務；物業發展及管理；以及物業投資。

管理層討論與分析

損益表各項目之主要變動

收益

截至二零一六年九月三十日止六個月，物業銷售成為本集團之主要收入來源，佔本集團總收益82.8%（二零一五年九月三十日：75.9%）。本集團之收益分析如下：

	截至二零一六年 九月三十日止六個月		截至二零一五年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	554,370	82.8	335,053	75.9
銷售耳機、移動電話、 電信設備及其他產品	31,275	4.7	35,173	8.0
電信呼叫中心服務收入	28,796	4.3	22,814	5.2
電信零售及管理服務收入	37,425	5.6	26,521	6.0
租賃收入	9,104	1.3	12,227	2.7
物業管理服務收入	8,696	1.3	9,654	2.2
	669,666	100.0	441,442	100.0

本集團的收益由截至二零一五年九月三十日止六個月的人民幣441,400,000元增加至截至二零一六年九月三十日止六個月的人民幣669,700,000元，增幅51.7%，主要是由於物業銷售上升人民幣219,300,000元所致。截至二零一六年九月三十日止六個月，物業銷售增加是由於本集團的別墅項目－廣澤·瀾香竣工及交付人民幣516,000,000元所致。截至二零一五年九月三十日止六個月，已確認物業銷售人民幣335,100,000元主要與廣澤·紫晶城一期及二期餘下單位以及廣澤國際購物中心確認的銷售有關。

本集團收益增加亦由於電信呼叫中心服務及電信零售及管理服務產生的服務收入增加，有關增長分別為人民幣6,000,000元及人民幣10,900,000元。

毛利及毛利率

本集團的整體毛利及毛利率由截至二零一五年九月三十日止六個月人民幣133,700,000元及30.3%增加至截至二零一六年九月三十日止六個月人民幣294,600,000元及44.0%，主要是由於(i)確認毛利率較可比同期所交付物業項目者高的廣澤·瀾香的銷售；及(ii)來自電信零售及管理服務的服務收入與呼叫中心的服務收入增加所致。

其他收入

本集團的其他收入由截至二零一五年九月三十日止六個月的人民幣15,500,000元減少至截至二零一六年九月三十日止六個月的人民幣1,900,000元。去年同期，本集團賺取因向獨立第三方作出委託貸款的利息收入為人民幣7,300,000元以及政府補貼人民幣7,200,000元。

政府補貼與就吉林省白山市基建發展的貢獻所收取的財務補貼有關，有關補貼已於銷售白山市物業時確認。

分銷成本

分銷成本由截至二零一五年九月三十日止六個月的人民幣32,200,000元增加人民幣6,300,000元至截至二零一六年九月三十日止六個月的人民幣38,500,000元，主要是由於上海電信零售服務的員工成本上升人民幣3,400,000元；及因預售廣澤紅府及萬升·前城國際的其他廣告活動導致廣告開支上升人民幣2,900,000元所致。

管理層討論與分析

行政開支

行政開支由截至二零一五年九月三十日止六個月的人民幣75,000,000元減少人民幣9,200,000元至截至二零一六年九月三十日止六個月的人民幣65,800,000元，主要是由於自二零一六年一月起實施以表現為主的薪金架構，導致物業發展業務的員工成本減少人民幣6,500,000元；及法律及專業費用減少人民幣4,000,000元，原因是專業費用乃於截至二零一五年九月三十日止六個月收購家潤集團時所產生。

融資成本

融資成本由截至二零一五年九月三十日止六個月的人民幣45,500,000元減少人民幣30,700,000元至截至二零一六年九月三十日止六個月的人民幣14,800,000元，主要是由於截至二零一五年九月三十日止六個月本集團若干附屬公司產生的利息開支因相關物業項目已竣工而不符合利息資本化要求；及上期間委託貸款產生之利息開支(有關委託貸款已於二零一六年一月悉數償還)所致。截至二零一六年九月三十日止六個月，已資本化利息主要與廣澤紅府及長白山廣澤果松小鎮國際度假村的項目有關。

所得稅

本集團的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」)。截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團的所得稅為人民幣74,000,000元，較二零一五年同期增加人民幣46,200,000元或166.1%。有關增加主要是由於就毛利率較高的廣澤·瀾香作出企業所得稅及土地增值稅撥備所致。

財務狀況表之主要變動

投資物業

於二零一六年九月三十日，本集團的投資物業為位於香港九龍灣的辦公室及位於吉林省白山市的購物中心。該等投資物業按公允價值列賬，並由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。該等投資物業的公允價值並無重大變動。

發展中物業及持作出售已落成物業

本集團的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於二零一六年三月三十一日的人民幣3,442,600,000元減少至於二零一六年九月三十日的人民幣3,416,100,000元，主要是由於截至二零一六年九月三十日止六個月廣澤·瀾香竣工時將發展成本轉成銷售成本，惟因(i)廣澤紅府；(ii)長白山廣澤果松小鎮國際度假村；及(iii)廣澤蘭亭的發展工作而被部分抵銷。

存貨

於二零一六年九月三十日，本集團的存貨指耳機及其他手機配件。於二零一六年九月三十日，存貨較於二零一六年三月三十一日輕微增加人民幣1,700,000元，主要是由於若干新耳機型號於截至二零一六年九月三十日止六個月推出所致。

管理層討論與分析

應收貿易賬款及其他應收款項

	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
應收第三方之貿易賬款	49,315	49,854
其他應收款項		
— 土地發展開支	372,960	336,184
— 物業發展之訂金	79,472	48,887
— 預付營業稅及其他稅項	62,049	65,954
— 其他應收款項、預付款項及按金	81,861	212,305
	596,342	663,330
	645,657	713,184

本集團若干附屬公司作出的土地發展開支指就不同地皮的土地發展工程向地方政府墊支的款項。董事預計，該等地皮將於二零一七年透過招拍掛方式進行收購。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一六年九月三十日，本集團的現金及銀行存款（包括受限制存款）的賬面值約為人民幣148,800,000元（於二零一六年三月三十一日：約人民幣96,500,000元），較於二零一六年三月三十一日增加約54.2%。

債項及負債比率

於二零一六年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸增加人民幣3,100,000元至人民幣993,600,000元，組成如下：

	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	373,370	606,180
有抵押其他貸款	280,000	280,000
有抵押信託收據貸款	18,200	18,200
無抵押銀行貸款	291,000	40,000
無抵押其他貸款	31,002	46,138
銀行及其他借貸	993,572	990,518
應付票據	16,000	15,300
可換股債券－負債部分	291,952	–
	1,301,524	1,005,818

於二零一六年九月三十日，淨債務與權益比率為70.0%（二零一六年三月三十一日：77.1%）。該比率乃按上述淨債務（即借貸減銀行及現金結餘及已抵押銀行存款）除以權益總額計算。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一六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485,700,000元（截至二零一五年九月三十日止六個月：流入人民幣323,700,000元）。有關增加主要是由於本集團截至二零一六年九月三十日止六個月所持物業項目持續發展所致。投資活動方面，本集團錄得現金流出人民幣1,900,000元（截至二零一五年九月三十日止六個月：流出人民幣51,500,000元）。減少主要是由於截至二零一五年九月三十日止六個月就中國投資物業作出額外資本開支及就收購附屬公司額外股權作出付款所致。

管理層討論與分析

外匯風險

本集團大部分業務以人民幣計值。外匯風險主要來自未償還外幣借貸。截至二零一六年九月三十日止六個月期內，本集團並無投資任何衍生工具作對沖用途。

股本、可換股優先股及可換股債券

股本

截至二零一六年九月三十日，本公司已發行1,371,450,000股每股面值0.05港元的普通股(二零一六年三月三十一日：858,450,000股每股面值0.05港元的股份)，本集團的股東資金總額約為人民幣1,620,800,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣1,154,300,000元)。

本集團於二零一六年七月二十七日完成收購家潤集團全部股權。作為收購事項的部分代價，343,000,000股本公司新普通股已按發行價每股代價股份0.85港元配發及發行予家譯投資有限公司(「家譯」)(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由本公司最終控股股東崔女士全資實益擁有)。有關發行代價股份及收購事項的詳情，載於本公司日期為二零一六年七月二十七日之公告及日期為二零一六年六月三十日之通函內。

根據本公司分別與七名獨立第三方(「認購人」)訂立日期為二零一六年八月五日之七份獨立認購協議(經日期為二零一六年八月十九日之七份補充協議修訂及補充)，170,000,000股本公司新普通股已於二零一六年九月十三日根據一般授權按認購價每股認購股份1.01港元配發及發行予認購人，總現金代價171,700,000港元。有關發行認購股份的其他詳情，載於本公司日期分別為二零一六年八月五日、二零一六年八月十一日及二零一六年八月十九日的公告。

此外，根據本公司與認購人日期為二零一六年八月五日之七份獨立認購協議，130,000,000股本公司新普通股已於二零一六年十一月三日根據本公司董事獲股東於二零一六年十月三十一日舉行之本公司股東特別大會上批准之特別授權按認購價每股認購股份1.00港元配發及發行予認購人，總現金代價130,000,000港元。有關發行認購股份的其他詳情，載於本公司日期分別為二零一六年八月五日及二零一六年八月十一日的公告以及日期為二零一六年十月十四日之通函。股份認購已於二零一六年十月三十一日獲本公司股東批准，並於二零一六年十一月三日完成。

可換股債券

於二零一六年七月二十七日，作為收購事項之部分代價，本公司發行本金總額為500,000,000港元（相當於約人民幣430,532,000元）、於二零二一年到期之2厘可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券按初始換股價每股0.85港元轉換為本公司每股0.05港元之普通股。有關可換股債券之其他詳情，載於綜合財務報表附註18。

於二零一六年八月五日，本公司亦與兩名認購人（「可換股債券認購人」）就發行本金總額為200,000,000港元之8厘可換股債券（「可換股債券」）訂立兩份獨立可換股債券認購協議。有關發行可換股債券之其他詳情，載於本公司日期分別為二零一六年八月五日、二零一六年八月十一日及二零一六年十一月三日之公告以及日期為二零一六年十月十四日之通函。於二零一六年十二月二日，本公司發行本金總額為40,000,000港元（相當於約人民幣35,597,000元）之可換股債券予其中一名可換股債券認購人。此外，本公司於二零一六年十二月二日與另一名可換股債券認購人訂立終止契約，以終止有關本金總額為160,000,000港元之可換股債券之認購協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二日之公告。

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）發行4,539,352,941股可換股優先股（「可換股優先股」），以支付收購事項之部分代價，即總額為3,858,450,000港元。有關可換股優先股之其他詳情，載於綜合財務報表附註17。

於二零一六年十一月九日，800,000,000股可換股優先股（作為收購事項之部分代價）已轉換為800,000,000股本公司普通股。

管理層討論與分析

或然負債

除中期報告其他地方所披露者外，本集團有以下或然負債：

本集團已為本集團的附屬公司發展的物業單位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。於二零一六年九月三十日，就物業單位的買家獲授的貸款向銀行提供的擔保金額為人民幣971,000,000元（二零一六年三月三十一日：人民幣765,600,000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；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。期內，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。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	950,258	943,628
發展中物業及持作出售已落成物業	792,452	792,452
已抵押銀行存款	18,800	18,800

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團共聘請1,347名（二零一六年三月三十一日：1,293名）全職僱員。由於收購家潤集團，於二零一六年三月三十一日之全職員工人數由1,009人重列為1,293人。截至二零一六年九月三十日止六個月，僱員成本總額（包括董事酬金）約為人民幣59,900,000元（截至二零一五年九月三十日止六個月：人民幣58,000,000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鉤。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。

收購家潤集團

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited（「Frontier Power」，本公司之全資附屬公司）（作為買方）與家譚（作為賣方）及崔女士（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）訂立買賣協議（經日期分別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，Frontier Power 同意收購及家譚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。家潤集團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。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購事項。收購事項已於二零一六年七月二十五日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東批准，並於二零一六年七月二十七日完成。

有關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、二零一六年三月三十一日及二零一六年七月二十七日之公告以及日期為二零一六年六月三十日之通函內。

簡明綜合損益表

截至二零一六年九月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
收益	4	669,666	441,442
銷售及服務成本		(375,092)	(307,711)
毛利		294,574	133,731
其他收益	5	1,858	15,449
分銷成本		(38,539)	(32,235)
行政費用		(65,812)	(74,952)
融資成本	6(a)	(14,790)	(45,527)
其他經營開支		(513)	(180)
投資物業的公允價值之變動		(2,552)	14,949
衍生資產的公允價值之變動	18	(2,353)	–
應佔合營企業之業績		(179)	216
除稅前溢利	6	171,694	11,451
所得稅	7	(74,017)	(27,818)
期內溢利(虧損)		97,677	(16,367)
應佔溢利(虧損)：			
本公司股東		97,677	(16,367)
非控股權益		–	–
期內溢利(虧損)		97,677	(16,367)
每股盈利(虧損)	8		
— 基本		8.02港仙	(1.41)港仙
— 攤薄		1.66港仙	(1.41)港仙

簡明綜合全面收入表

截至二零一六年九月三十日止六個月－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
期內溢利(虧損)	97,677	(16,367)
期內其他全面收入(扣除稅項)		
其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	869	4,978
期內全面收入總額	98,546	(11,389)
應佔全面收入總額：		
本公司股東	98,546	(11,386)
非控股權益	-	(3)
	98,546	(11,389)

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日－未經審核

	附註	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	10	950,258	943,628
物業、機器及設備		13,721	14,084
於合營企業之權益		8,216	8,395
商譽		4,999	4,999
遞延稅項資產		34,502	27,194
衍生資產	18	96,062	–
		1,107,758	998,300
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	11	3,416,087	3,442,569
存貨		31,116	29,392
應收貿易賬款及其他應收款項	12	645,657	713,184
預付所得稅		15,504	18,230
已抵押銀行存款	13	18,859	18,800
銀行結餘及現金	13	148,817	96,498
		4,276,040	4,318,673
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	14	974,251	1,596,326
銷售物業之按金		1,043,317	1,191,617
遞延收入		32,217	32,217
銀行及其他借貸	15	581,603	678,725
應付所得稅		138,710	63,193
		2,770,098	3,562,078
淨流動資產		1,505,942	756,595
總資產減流動負債		2,613,700	1,754,895

	附註	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (重列)
非流動負債			
銀行及其他借貸	15	411,969	311,793
遞延稅項負債		288,963	288,825
可換股債券－負債部分	18	291,952	–
		992,884	600,618
淨資產		1,620,816	1,154,277
股本及儲備			
股本	16	58,649	36,575
儲備		1,562,167	1,117,702
權益總額		1,620,816	1,154,277

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月—未經審核

	本公司股東應佔												非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本 (附註16)	可換股 優先股 (附註17)	可換股 股份溢價	可換股 債券— 權益部分 (附註18)	外匯儲備	不可分派 資本儲備	購股權 儲備	合併儲備	法定儲備	累計溢利	小計	非控股 權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一六年四月一日	36,575	-	256,769	-	(8,960)	197,527	20,337	278,172	21,182	352,675	1,154,277	-	1,154,277	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,677	97,677	-	97,677	
匯兌差額	-	-	-	-	869	-	-	-	-	-	869	-	869	
期內全面收入總額	-	-	-	-	869	-	-	-	-	97,677	98,546	-	98,546	
就收購事項發行 新普通股、 可換股優先股 及可換股債券	14,759	3,320,582	236,149	240,815	-	-	-	(3,596,042)	-	-	216,263	-	216,263	
根據股份認購發行 新普通股	7,315	-	140,433	-	-	-	-	-	-	-	147,748	-	147,748	
發行股份開支 以權益結算以股份為 基礎之付款	-	-	(345)	-	-	-	-	-	-	-	(345)	-	(345)	
購股權失效	-	-	-	-	-	-	4,327	-	-	-	4,327	-	4,327	
	-	-	-	-	-	-	(801)	-	-	801	-	-	-	
於二零一六年九月三十日	58,649	3,320,582	633,006	240,815	(8,091)	197,527	23,863	(3,317,870)	21,182	451,153	1,620,816	-	1,620,816	
於二零一五年四月一日	36,575	-	256,769	-	(18,803)	197,527	20,221	-	-	84,497	576,786	(118)	576,668	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,367)	(16,367)	-	(16,367)	
匯兌差額	-	-	-	-	4,981	-	-	-	-	-	4,981	(3)	4,978	
期內全面收入總額	-	-	-	-	4,981	-	-	-	-	(16,367)	(11,386)	(3)	(11,389)	
因共同控制合併產生 對附屬公司注資	-	-	-	-	(7)	-	-	478,110	18,065	232,234	728,402	182,840	911,242	
因收購附屬公司產生 之分派	-	-	-	-	-	-	-	(400,000)	-	-	(400,000)	-	(400,000)	
收購附屬公司額外股權 以權益結算以股份為 基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,840	140,840	(182,840)	(42,000)	
購股權失效	-	-	-	-	-	-	3,306	-	-	-	3,306	-	3,306	
	-	-	-	-	-	-	(719)	-	-	719	-	-	-	
於二零一五年九月三十日 (重列)	36,575	-	256,769	-	(13,829)	197,527	22,808	278,110	18,065	441,923	1,237,948	(121)	1,237,827	

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (重列)
經營活動		
經營業務(所動用)所得之現金	(434,389)	349,009
已收利息	303	8,190
已付利息	(33,685)	(19,404)
已付中國企業所得稅	(14,022)	(9,779)
已付中國土地增值稅	(3,935)	(4,283)
經營活動(所動用)所得之現金淨額	(485,728)	323,733
投資活動		
購買物業、機器及設備之付款	(1,815)	(3,435)
收購附屬公司額外股權	-	(42,000)
增加已抵押銀行存款	(59)	-
投資物業之額外資本開支	-	(6,052)
投資活動所動用之現金淨額	(1,874)	(51,487)
融資活動		
新增銀行貸款	326,426	366,266
償還銀行貸款	(325,730)	(41,106)
償還控股股東貸款	(1,723)	-
償還其他貸款	(1,067)	-
發行新股所得款項	147,403	-
減少(增加)應收有關連公司款項	125,799	(152,008)
增加(減少)應付有關連公司款項	264,292	(575,389)
減少應付合營企業款項	(3,000)	-
融資活動所得(所動用)之現金淨額	532,400	(402,237)
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	44,798	(129,991)
匯率變動影響	185	127
期初之現金及現金等價物	84,998	200,906
期末之現金及現金等價物(以銀行結餘及現金代表)(附註13)	129,981	71,042

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(前稱 Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司,「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零一六年十一月二十九日獲本公司董事會授權刊發。

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 HM 11, Bermuda,其普通股股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團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)、物業投資以及提供電信零售及管理服務。

於二零一六年九月三十日,美成集團有限公司及家譚投資有限公司(「家譚」)(現時均由董事及董事會副主席崔薪瞳女士(「崔女士」)持有100%)分別持有本公司全部已發行股本約40.7%及25.0%。

2. 編製基準(包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法)

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。

如下文所披露,本集團之綜合財務報表已使用合併會計法編製,猶如收購事項(定義見下文)已完成及現有集團架構自二零一五年四月二十四日首次確立共同控制權之日起一直存在。因此,綜合財務報表之比較數字經已重列。另外,中期財務報告乃根據與截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同之會計政策編製,惟預期於截至二零一七年三月三十一日止年度之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3。

編製符合香港會計準則第34號之中期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。

2. 編製基準 (包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法) (續)

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及精選說明附註。附註包括對了解財務狀況屬重大之事件及交易之說明，而綜合中期財務報表及其附註並不包括就根據香港會計準則、香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」）編製之整份財務報表所需之一切資料。

截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月綜合財務報表之重列

於二零一五年四月二十四日，本公司當時之控股股東以及董事及董事會主席柴琇女士（「柴女士」）根據饋贈契約向崔女士（為柴女士之女兒）轉讓其於美成集團有限公司之全部股權。有關轉讓已於同日完成，崔女士於二零一五年四月二十四日獲得本公司之控制權。

根據Frontier Power Investments Limited（「Frontier Power」，本公司全資附屬公司）（作為買方）、家譚（崔女士全資擁有之公司）（作為賣方）及崔女士（作為賣方的擔保人）於二零一五年五月二十六日訂立之買賣協議（經日期為二零一五年七月三日之補充協議、日期為二零一五年十二月二十二日之第二份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修訂及補充），Frontier Power同意收購，而家譚同意出售家潤投資有限公司（「家潤」）全部股權，代價為4,650,000,000港元（「收購事項」）。收購事項已於二零一六年七月二十七日完成，此後本集團獲得家潤及其附屬公司（「家潤集團」）之控制權。

由於本公司及家潤集團於收購事項前後一直受崔女士共同控制，有關控制權並非過渡性，本集團於收購事項完成後獲得家潤集團之控制權被視為涉及受共同控制實體之業務合併，故已應用香港會計師公會頒佈之會計指引第5號（「會計指引第5號」）—共同控制合併之合併會計法。因此，本集團綜合財務報表自本公司及家潤集團首次受崔女士共同控制之日（即二零一五年四月二十四日）起已使用合併會計法編製。因此，綜合財務報表之比較數字已重列。

簡明綜合財務報表附註

2. 編製基準 (包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法) (續)

截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月綜合財務報表之重列 (續)

從共同控制方崔女士角度，家潤集團淨資產一直使用現有賬面值綜合入賬。並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公允淨值之權益超出業務合併當時之差額確認金額，惟以控制方權益之持續性為限。截至二零一五年九月三十日止六個月綜合損益表及綜合現金流量表包括家潤集團於共同控制權首次確立之日 (即二零一五年四月二十四日) 起之業績及現金流。本集團於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表包括家潤集團於二零一六年三月三十一日之資產及負債。

本集團綜合財務報表之呈列貨幣變更

本公司之功能貨幣為港元 (「港元」)。於上一財政年度綜合財務報表之呈列貨幣亦為港元。

自收購事項完成以來，本集團旗下大部分附屬公司之功能貨幣為人民幣 (「人民幣」)，本集團主要於中國內地經營其業務，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。本公司董事認為，將本集團綜合財務報表之呈列貨幣由港元改為人民幣更為恰當。因此，本集團自本中期財務報告起已將編製財務報表之呈列貨幣由港元改為人民幣。因此，本綜合財務報表之比較數字已由港元重列為人民幣。

就以人民幣呈列本集團之綜合財務報表而言，綜合財務狀況表之資產及負債按呈報期末之收報匯率換算為人民幣。綜合損益表及綜合全面收入表之收支項目按相關財政期間之平均匯率換算，除非匯率於期內大幅波動，在該情況下，則使用交易日期通行之匯率。股本、股份溢價及儲備按相關交易日期之匯率換算。

2. 編製基準 (包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法) (續)

採用合併會計法對截至二零一五年九月三十日止六個月簡明綜合損益表之個別項目之影響如下：

	本集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (如前所列)	本集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	家潤集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	合併會計法 調整之 影響 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
收益	104,770	84,508	356,934	-	441,442
銷售及服務成本	(54,880)	(44,266)	(263,445)	-	(307,711)
毛利	49,890	40,242	93,489	-	133,731
其他收入	10,822	8,729	6,720	-	15,449
分銷成本	(27,804)	(22,427)	(9,808)	-	(32,235)
行政費用	(45,497)	(36,684)	(38,268)	-	(74,952)
融資成本	(11,432)	(9,221)	(36,306)	-	(45,527)
其他經營開支	-	-	(180)	-	(180)
投資物業之公允價值之變動	-	-	14,949	-	14,949
應佔聯營公司之業績	(1,247)	(1,006)	-	1,006	-
應佔合營企業之業績	268	216	-	-	216
除稅前(虧損)溢利	(25,000)	(20,151)	30,596	1,006	11,451
所得稅	(5,404)	(4,359)	(23,459)	-	(27,818)
期內(虧損)溢利	(30,404)	(24,510)	7,137	1,006	(16,367)
應佔(虧損)溢利：					
本公司股東	(30,404)	(24,510)	8,143	-	(16,367)
非控股權益	-	-	(1,006)	1,006	-
期內(虧損)溢利	(30,404)	(24,510)	7,137	1,006	(16,367)

簡明綜合財務報表附註

2. 編製基準(包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法)(續)

採用合併會計法對截至二零一五年九月三十日止六個月簡明綜合全面收入表之個別項目之影響如下：

	本集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (如前所列)	本集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	家潤集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	合併會計法 調整之影響 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
期內(虧損)溢利	(30,404)	(24,510)	7,137	1,006	(16,367)
期內其他全面收入(扣除稅項)：					
其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)	4,978	-	-	4,978
期內全面收入總額	<u>(31,823)</u>	<u>(19,532)</u>	<u>7,137</u>	<u>1,006</u>	<u>(11,389)</u>
期內應佔全面收入總額：					
本公司股東	(31,823)	(19,529)	8,143	-	(11,386)
非控股權益	-	(3)	(1,006)	1,006	(3)
	<u>(31,823)</u>	<u>(19,532)</u>	<u>7,137</u>	<u>1,006</u>	<u>(11,389)</u>

2. 編製基準 (包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法) (續)

採用合併會計法對於二零一六年三月三十一日簡明綜合財務狀況表之個別項目之影響如下：

	本集團 於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元 (如前所列)	本集團 於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	家潤集團 於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	合併會計 法調整之影響 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
非流動資產					
投資物業	340,000	283,628	660,000	-	943,628
物業、機器及設備	7,711	6,432	7,652	-	14,084
於聯營公司之權益	385,029	321,191	-	(321,191)	-
於合營企業之權益	10,063	8,395	-	-	8,395
商譽	-	-	4,999	-	4,999
遞延稅項資產	322	268	26,926	-	27,194
	<u>743,125</u>	<u>619,914</u>	<u>699,577</u>	<u>(321,191)</u>	<u>998,300</u>
流動資產					
發展中物業及持作出售 已落成物業	277,037	231,104	3,211,465	-	3,442,569
存貨	35,233	29,392	-	-	29,392
應收貿易賬款及其他應收款項	227,080	189,430	523,754	-	713,184
預付所得稅	7,656	6,387	11,843	-	18,230
已抵押銀行存款	22,537	18,800	-	-	18,800
銀行結餘及現金	81,946	68,359	28,139	-	96,498
	<u>651,489</u>	<u>543,472</u>	<u>3,775,201</u>	<u>-</u>	<u>4,318,673</u>
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項	370,456	309,034	1,287,292	-	1,596,326
銷售物業之按金	108,754	90,722	1,100,895	-	1,191,617
遞延收入	-	-	32,217	-	32,217
銀行及其他借貸	104,263	86,976	591,749	-	678,725
應付所得稅	2,824	2,356	60,837	-	63,193
	<u>586,297</u>	<u>489,088</u>	<u>3,072,990</u>	<u>-</u>	<u>3,562,078</u>
淨流動資產	<u>65,192</u>	<u>54,384</u>	<u>702,211</u>	<u>-</u>	<u>756,595</u>
總資產減流動負債	<u>808,317</u>	<u>674,298</u>	<u>1,401,788</u>	<u>(321,191)</u>	<u>1,754,895</u>

簡明綜合財務報表附註

2. 編製基準(包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法)(續)

採用合併會計法對於二零一六年三月三十一日簡明綜合財務狀況表之個別項目之影響如下：(續)

	本集團 於二零一六年 三月三十一日 (經審核) 千港元 (如前所列)	本集團 於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	家潤集團 於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	合併會計 法調整之影響 (未經審核) 人民幣千元	於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
非流動負債					
銀行及其他借貸	146,000	121,793	190,000	-	311,793
遞延稅項負債	5,099	4,254	284,571	-	288,825
	<u>151,099</u>	<u>126,047</u>	<u>474,571</u>	<u>-</u>	<u>600,618</u>
淨資產	<u>657,218</u>	<u>548,251</u>	<u>927,217</u>	<u>(321,191)</u>	<u>1,154,277</u>
股本及儲備					
股本	42,923	36,575	62	(62)	36,575
儲備	614,295	511,676	716,405	(110,379)	1,117,702
	<u>657,218</u>	<u>548,251</u>	<u>716,467</u>	<u>(110,441)</u>	<u>1,154,277</u>
本公司股東應佔股本及 儲備總額	657,218	548,251	716,467	(110,441)	1,154,277
非控股權益	-	-	210,750	(210,750)	-
	<u>657,218</u>	<u>548,251</u>	<u>927,217</u>	<u>(321,191)</u>	<u>1,154,277</u>
權益總額	<u>657,218</u>	<u>548,251</u>	<u>927,217</u>	<u>(321,191)</u>	<u>1,154,277</u>

2. 編製基準 (包括涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法) (續)

採用合併會計法對截至二零一五年九月三十日止六個月簡明綜合現金流量表之個別項目之影響如下：

	本集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (如前所列)	本集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	家潤集團 截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	合併會計法 調整之影響 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
經營活動 (所動用) 所得之					
現金淨額	(38,043)	(29,999)	353,732	-	323,733
投資活動所動用之現金淨額	(2,050)	(1,662)	(49,825)	-	(51,487)
融資活動所動用之現金淨額	(6,000)	(4,840)	(397,397)	-	(402,237)
現金及現金等價物之減少淨額	(46,093)	(36,501)	(93,490)	-	(129,991)
匯率變動影響	-	127	-	-	127
期初之現金及現金等價物	71,966	57,583	143,323	-	200,906
期末之現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金代表)	25,873	21,209	49,833	-	71,042

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈下列於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則之修訂本：

- 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳
- 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
- 香港會計準則第1號之修訂本，呈列財務報表：披露計劃
- 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

概無以上發展對如何編製或呈列本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

本集團並無採用本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

4. 收益及分部報告

(a) 收益

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
銷售物業	554,370	335,053
銷售耳機、移動電話、電信設備及其他產品	31,275	35,173
電信呼叫中心服務收入	28,796	22,814
電信零售及管理服務收入	37,425	26,521
租金收入	9,104	12,227
物業管理收入	8,696	9,654
	669,666	441,442

簡明綜合財務報表附註

4. 收益及分部報告(續)

(b) 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，呈列下列三個可呈報分部。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
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	中國及香港
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	中國

之前披露為「其他」之經營分部主要指未分配總部及公司開支，有關開支已於「未分配總部及公司開支」以個別項目而非個別經營分部呈列。因此，比較數字經已重列。

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。

4. 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績及其他分部資料

截至二零一六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	電信零售及 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外來顧客收益	563,066	9,104	97,496	669,666
可呈報分部收益	563,066	9,104	97,496	669,666
可呈報分部業績	198,742	(7,092)	16,449	208,099
利息收入				303
未分配總部及公司開支				(21,739)
融資成本				(14,790)
應佔合營企業業績	-	-	(179)	(179)
除稅前溢利				171,694
所得稅				(74,017)
期內溢利				97,677

簡明綜合財務報表附註

4. 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部業績及其他分部資料(續)

截至二零一五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 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	電信零售及 管理服務 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
外來顧客收益	344,707	12,227	84,508	441,442
可呈報分部收益	344,707	12,227	84,508	441,442
可呈報分部業績	61,422	(1,419)	9,796	69,799
利息收入				8,190
未分配總部及公司開支				(21,227)
融資成本				(45,527)
應佔合營企業業績	-	-	216	216
除稅前溢利				11,451
所得稅				(27,818)
期內虧損				(16,367)

5. 其他收入

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
利息收入	303	8,190
政府補貼	1,480	7,159
雜項收入	75	100
	1,858	15,449

6. 除稅前溢利

(a) 融資成本

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
銀行貸款利息	35,395	39,469
其他貸款利息	6,586	7,866
承兌票據利息	-	4,166
可換股債券利息	5,331	-
	47,312	51,501
減：撥作發展中物業資本之利息	(32,522)	(5,974)
	14,790	45,527

簡明綜合財務報表附註

6. 除稅前溢利(續)

(b) 其他項目

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
出售物業成本	313,579	251,085
租賃成本	12,790	12,360
存貨成本	25,298	26,904
折舊	2,199	2,114
樓宇之經營租賃費用	5,243	4,972
以權益結算以股份為基礎之開支	4,321	3,306
匯兌虧損淨額	5,288	4,026

7. 所得稅

	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一五年 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		
— 本期間撥備	40,693	11,090
中國土地增值稅		
— 本期間撥備	40,632	20,150
	81,325	31,240
遞延稅項		
起初及撥回之暫時差額	(7,308)	(3,422)
	74,017	27,818

由於本集團之香港附屬公司於截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月並無賺取任何須繳付香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月，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%。

中國土地增值稅（「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。本集團按有關中國稅收法律法規之規定估計、作出土地增值稅撥備並計入所得稅。土地增值稅撥備有待地方稅局最終審閱／批准。

簡明綜合財務報表附註

8. 每股盈利(虧損)

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一六年九月三十日止六個月本公司股東應佔溢利人民幣97,677,000元(截至二零一五年九月三十日止六個月：虧損人民幣16,367,000元)及截至二零一六年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數1,217,329,000股(截至二零一五年九月三十日止六個月：1,158,104,000股股份)並假設代價股份於共同控制權首次確立之日(即二零一五年四月二十四日)發行計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據截至二零一六年九月三十日止六個月本公司股東應佔溢利人民幣105,361,000元(截至二零一五年九月三十日止六個月：虧損人民幣16,367,000元)及已發行股份加權平均數6,344,917,000股(截至二零一五年九月三十日止六個月：1,158,104,000股股份)計算。

(i) 本公司股東應佔溢利(攤薄)

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元
本公司股東應佔溢利	97,677
可換股債券負債部分之實際利息之影響	5,331
確認因可換股債券產生衍生資產之虧損之影響	2,353
本公司股東應佔溢利(攤薄)	<u>105,361</u>

8. 每股盈利(虧損)(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 千股
普通股加權平均數	1,217,329
轉換以下項目之影響：	
— 可換股債券	588,235
— 可換股優先股	4,539,353
普通股加權平均數(攤薄)	6,344,917

本公司於二零一五年及二零一六年九月三十日之購股權並無對每股盈利構成任何攤薄影響，且截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月並無存在其他潛在攤薄普通股。

由於可換股債券及可換股優先股(假設彼等已於二零一五年四月二十四日發行)之影響對所呈列每股基本虧損具反攤薄影響，故並無對截至二零一五年九月三十日止六個月每股基本虧損作出攤薄調整。

9. 股息

董事不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一五年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
呈報期初	943,628	272,068
匯兌調整	9,182	11,560
因共同控制合併產生	–	639,000
添置	–	6,051
公允價值變動	(2,552)	14,949
於呈報期末	950,258	943,628
代表：		
香港	290,258	283,628
中國	660,000	660,000
	950,258	943,628

於二零一六年九月三十日，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以市值基準採用銷售比較法及收入資本化法進行重估。

11. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
發展中物業	2,720,059	3,050,338
持作出售已落成物業	696,028	392,231
	3,416,087	3,442,569

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
應收貿易賬款			
應收第三方之貿易賬款	(a)	49,315	49,854
其他應收款項			
土地發展開支		372,960	336,184
物業發展之按金		79,472	48,887
預付營業稅及其他稅項		62,049	65,954
應收有關連公司款項	(b)	1,292	127,091
其他應收款項、預付款項及按金		80,569	85,214
		645,657	713,184

- (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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
0 – 30天	19,505	31,848
31 – 60天	17,949	6,346
61 – 90天	2,055	9,135
90天以上	9,806	2,525
	49,315	49,854

簡明綜合財務報表附註

12. 應收貿易賬款及其他應收款項(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人民幣11,900,000元(二零一六年三月三十一日:人民幣4,400,000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。該等應收款項已逾期0-30天,惟並未減值。

(b) 應收有關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。結餘並無逾期或減值。

13. 銀行存款及現金

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
銀行存款及現金		129,981	84,998
受限制銀行存款	(a)	18,836	11,500
已抵押銀行存款	(b)	18,859	18,800
綜合財務狀況表呈列之銀行存款及現金		167,676	115,298
減:受限制銀行存款		(18,836)	(11,500)
減:已抵押銀行存款		(18,859)	(18,800)
綜合現金流量表呈列之現金及現金等價物		129,981	84,998

(a) 根據中國地方國土地資源局頒佈之相關文件,本集團須將預售物業收到之若干收益作為物業工程建設之保證金。有關限制將於工程竣工後解除。受限制現金按浮動銀行存款日利率計息。

(b) 於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日,短期已抵押銀行存款人民幣18,800,000元已予抵押,作為本集團以信託收據貸款之方式經營於中國之全資附屬公司業務之現金抵押品。

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
應付第三方之貿易賬款	(a)	21,661	20,502
預提建築成本		668,435	593,189
應付有關連公司款項	(b)	67	549,577
應付合營企業款項	(b)	4,000	7,000
已收政府按金		107,735	107,737
已收其他按金		7,342	10,645
預收管理服務之款項		7,683	9,549
應付利息		20,610	42,692
上年度就購買吉林萬升(定義見下文) 淨資產應付之代價		-	150,006
其他應付款項及應計費用		136,718	105,429
		974,251	1,596,326

- (a) 應付貿易賬款之信貸期為自發票日期起計30至90天。於呈報期末，本集團根據發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
0 – 30天	16,214	16,590
31 – 60天	3,337	109
61 – 90天	1,474	133
90天以上	636	3,670
	21,661	20,502

簡明綜合財務報表附註

14. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

(b) 應付有關連公司及合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

15. 銀行及其他借貸

(a) 銀行及其他借貸之抵押情況及到期日分析如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
有抵押	671,570	904,380
無抵押	322,002	86,138
	993,572	990,518
應償還款項：		
一年內	581,603	678,725
第二年	327,562	166,694
第三年至第五年(包括首尾兩年)	84,407	145,099
	993,572	990,518
列作流動負債之部分	581,603	678,725
非流動部分	411,969	311,793

15. 銀行及其他借貸(續)

(b) 於二零一六年九月三十日，銀行及其他借貸包括以下各項：

	附註	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
有抵押銀行及其他貸款			
有抵押銀行貸款	(i)	373,370	606,180
有抵押其他貸款	(ii)	280,000	280,000
信託收據貸款	(iii)	18,200	18,200
		671,570	904,380
無抵押銀行及其他貸款			
無抵押銀行貸款	(iv)	291,000	40,000
無抵押其他貸款	(v)	31,002	46,138
		322,002	86,138
		993,572	990,518

附註：

- (i) 貸款結餘人民幣208,000,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣449,349,000元)按中國人民銀行頒佈之現行利率另加年利率介乎0.5%至0.9%計息。貸款結餘192,000,000港元(相當於約人民幣165,370,000元)(二零一六年三月三十一日：188,000,000港元(相當於約人民幣156,830,000元))按香港銀行同業拆息另加年利率3%計息。

該等銀行貸款以賬面值分別為人民幣792,452,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣792,452,000元)之發展中物業及持作出售已落成物業以及公允價值為人民幣950,258,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣943,628,000元)之投資物業作為抵押。

簡明綜合財務報表附註

15. 銀行及其他借貸(續)

(b) 附註：(續)

- (ii) 有抵押其他貸款人民幣280,000,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣280,000,000元)按固定年利率11%計息，並以撫松兩幅地塊作為抵押。
- (iii) 信託收據貸款人民幣18,200,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣18,200,000元)以於中國一家銀行存入之銀行存款人民幣18,800,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣18,800,000元)作為抵押。此貸款按固定年利率1.55%計息。
- (iv) 無抵押銀行貸款人民幣291,000,000元(二零一六年三月三十一日：人民幣40,000,000元)由獨立第三方擔保，據此，本公司或有關連公司以獨立第三方為受益人，就其於擔保下保證履行本集團三家全資附屬公司履行其於三份獨立銀行貸款協議下之付款責任及負債提供反擔保。當中，貸款結餘人民幣51,000,00元按中國人民銀行頒佈之現行利率另加年利率0.8%計息，而貸款餘額人民幣240,000,00元按固定年利率6.65%計息。
- (v) 於過往年度，吉林市萬升房地產開發有限公司(「吉林萬升」)(本集團之全資附屬公司)與二十九名個別第三方訂立借貸安排。所有借貸為無抵押，按固定年利率介乎15%至42%計息，以及須於一年內或按要求時償還。根據於二零一四年與餘下二十名個別第三方訂立之補充協議，該等借貸安排自二零一四年九月三十日起開始計息，並須於要求時償還。

於二零一六年三月三十一日之無抵押其他貸款包括來自本公司控股股東之免息貸款2,000,000港元(相當於約人民幣1,668,400元)及按固定年利率10%計息之應收有關連公司款項人民幣12,400,000元。該等其他貸款已於截至二零一六年九月三十日止六個月償還。

16. 股本

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 股份數目 千股	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 金額 千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 股份數目 千股	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 金額 千元
法定：				
每股0.05港元之普通股	15,600,000	780,000港元	15,600,000	780,000港元
相當於：		人民幣684,060元		人民幣684,060元

根據本公司之細則(經二零一六年七月二十五日修訂)，本公司之法定股本包括4,539,352,941股每股0.05港元之可換股優先股。有關可換股優先股之詳情載於附註17。

已發行：				
每股0.05港元之普通股	1,371,450	68,573港元	858,450	42,923港元
相當於：		人民幣58,649元		人民幣36,575元

本公司已發行股本截至二零一六年九月三十日止六個月之變動如下：

	附註	已發行 普通股數目 千股	已發行股本 千港元
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日		858,450	42,923
就收購事項之股份發行	(a)	343,000	17,150
認購股份發行	(b)	170,000	8,500
於二零一六年九月三十日		1,371,450	68,573

簡明綜合財務報表附註

16. 股本(續)

- (a) 誠如附註2所述，收購事項已於二零一六年七月二十七日完成。作為收購事項之部分代價，343,000,000股本公司新普通股已按發行價每股代價股份0.85港元配發及發行予家譯(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由本公司最終控股股東崔女士全資實益擁有)。有關配發及發行代價股份及收購事項之詳情，載於本公司日期為二零一六年七月二十七日之公告及日期為二零一六年六月三十日之通函內。
- (b) 根據本公司分別與七名獨立第三方(「認購人」)日期為二零一六年八月五日之七份獨立認購協議(經日期為二零一六年八月十九日之七份補充協議修訂及補充)，170,000,000股本公司新普通股已於二零一六年九月十三日根據一般授權按認購價每股認購股份1.01港元配發及發行予認購人，總現金代價171,700,000港元。有關發行認購股份之其他詳情，載於本公司日期分別為二零一六年八月五日、二零一六年八月十一日及二零一六年八月十九日之公告。

17. 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」)，以支付收購事項之部分代價，即總額為3,858,450,000港元。

可換股優先股之主要條款如下：

- 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，除非為將於股東大會上提呈決議案(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。
- 可換股優先股持有人有權於轉換期內按可換股優先股轉換價將每股可換股優先股轉換為本公司普通股。持有人可行使轉換權，惟可換股優先股之任何轉換不得導致(i)可換股優先股之轉換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，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。

17. 可換股優先股(續)

- 可換股優先股不能由本公司或可換股優先股持有人贖回。
- 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之條文予轉讓。
- 可換股優先股賦予可換股優先股持有人，於本公司清盤、結業或解散退還資本時，享有就本公司普通股獲退還任何資產之優先權，並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之累計及未付股息，惟倘本公司之可供分派資產不足以悉數支付予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獲得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%，優先於本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，並於每年年末支付。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。

由於可換股優先股持有人無條件及不可撤回地豁免收取優先分派，可換股優先股被計入本集團綜合財務報表之權益工具項下；故本集團並無交付因發行可換股優先股產生之現金或其他金融資產之合約責任。

於二零一六年九月三十日，概無可換股優先股被轉換為本公司普通股。於呈報期後，於二零一六年十一月九日，800,000,000股可換股優先股已轉換為800,000,000股普通股。倘餘下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3,739,352,941股普通股，佔本公司於二零一六年九月三十日已發行股本約272.7%。

簡明綜合財務報表附註

18. 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（相當於約人民幣430,532,000元）於二零二一年到期之2厘可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券按初始轉換價每股0.85港元轉換為本公司每股0.05港元之普通股。

換股權自可換股債券發行日期起計直至到期日（即發行可換股債券日期起計滿五週年之日）隨時可予行使，惟可換股債券之任何轉換不導致本公司股份公眾持股量少於25%（或上市規則規定之任何指定百分比）。

未經本公司事先書面同意，可換股債券不得轉讓。

本公司有選擇權於到期日前隨時按可換股債券100%本金額提前贖回可換股債券。可換股債券持有人並無有關選擇權。

截至二零一六年九月三十日止六個月，並無可換股債券被轉換為本公司普通股，亦無可換股債券被贖回。

基於可換股債券之換股權將以轉換固定金額或固定數目之權益工具結算，可換股債券根據香港會計準則第32號「金融工具－呈列」之複合工具入賬，而所得款項於下文所載之負債部分及權益部分之間攤分。

負債部分之公允價值使用相同年期但沒有轉換功能之債券之市場利率計算。餘額（即權益部分之價值）計入本公司股東應佔本集團權益中之「可換股債券之權益部分」。

18. 可換股債券(續)

於綜合財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	人民幣千元
可換股債券於發行日期之公允價值：	
分類為衍生資產之嵌入式提前贖回權	98,415
於初步確認時之權益部分	(240,815)
於初步確認時之負債部分	(288,132)
	<u>(430,532)</u>

被分類為按攤銷成本之衍生部分之嵌入式提前贖回權之變動如下：

	人民幣千元
於初步確認時之資產部分	98,415
減：衍生資產之公允價值變動	(2,353)
	<u>96,062</u>

負債部分按攤銷成本之變動如下：

	人民幣千元
於初步確認時之負債部分	288,132
加：估算融資成本	3,820
	<u>291,952</u>

可換股債券之負債部分之估算融資成本採用實際利率法按實際年利率10.73%計算。

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588,235,294股普通股，佔本公司於二零一六年九月三十日已發行股本約42.9%。

簡明綜合財務報表附註

19. 以權益結算以股份為基礎之付款

於二零一六年四月十八日，20,500,000份購股權根據本公司購股權計劃授予本公司若干僱員及顧問（截至二零一五年九月三十日止六個月概無授出任何購股權）。每份購股權賦予其持有人權利認購一股本公司普通股。該等購股權30%於授出日期即時歸屬；30%將於授出日期起計滿一週年歸屬；而餘下40%於授出日期起計滿兩週年歸屬。以上所有購股權直至二零一六年四月十七日之前可予行使。該等購股權之行使價為0.98港元。截至二零一六年九月三十日止六個月概無購股權獲行使。於二零一六年九月三十日，尚未行使購股權總數為80,670,000份。

倘購股權獲悉數歸屬及行使，應額外配發及發行80,670,000股普通股，佔本公司於二零一六年九月三十日已發行股本約5.9%。

20. 與有關連人士之交易

除於本綜合財務報表其他部份披露之交易及餘額以外，以下乃本集團與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於本集團之日常業務中進行。

	截至二零一六年 九月三十日 止六個月 人民幣千元	截至二零一五年 九月三十日 止六個月 人民幣千元
(i) 主要管理人員		
薪金、津貼及實物利益	5,454	5,713
退休計劃供款	434	495
以權益結算以股份為基礎之付款	849	1,283
	6,737	7,491
(ii) 本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體		
已付租金開支	92	87
已付融資成本	6,586	7,866

21. 或然負債

除綜合財務報表其他地方所披露外，本集團有以下負債：

本集團為本集團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。於二零一六年九月三十日，就物業單位之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額為人民幣971,000,000元（二零一六年三月三十一日：人民幣765,600,000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；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。於期內，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。

22. 承擔

本集團於二零一六年九月三十日之未償還承擔如下：

(a) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於二零一六年九月三十日，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
一年內	33,342	33,352
第二至第五年(包括首尾兩年)	92,984	103,528
超過五年	—	355
	126,326	137,235

簡明綜合財務報表附註

22. 承擔(續)

(b) 經營租賃安排—本集團作為出租人

於二零一六年九月三十日，本集團就不可撤銷經營租賃之未來最低租金收入總額如下：

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
一年內	16,083	13,540
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,826	23,108
	37,909	36,648

(c) 開發開支承擔

	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
發展中物業之計劃開支 已訂約但未撥備	439,920	743,307

23. 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值級別

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」規定本集團金融工具公允價值於呈報期末以經常性基準計量，金融工具分類於香港財務報告準則第13號中所定義之三個級別公允價值等級制度。公允價值計量的歸類之級別，是取決於被用於下列估值技術之輸入數據其可觀察性及重要性：

級別一估值： 僅用第一級輸入數據（即相同資產或負債在活躍市場中於計量日期之未調整報價）計量公允價值

級別二估值： 使用第二級之輸入數據（即未能符合第一級別之可觀察輸入數據，而且不使用重大不可觀察之輸入數據）。不可觀察之輸入數據是未有相關市場數據之輸入數據

級別三估值： 使用重大不可觀察之輸入數據計量公允價值

於二零一六年九月三十日，本集團按公允價值列賬之唯一金融工具為可換股債券附帶之提前贖回權（見附註18），乃分類為上述級別三公允價值級別項下之「衍生資產」。於二零一六年三月三十一日，本集團並無持有任何金融工具。

截至二零一六年九月三十日止六個月，級別一與級別二之間並無轉撥，亦無轉入或轉出級別三。本集團之政策是確認發生轉撥情況之呈報期末公允價值級別之間之轉撥情況。

簡明綜合財務報表附註

23. 金融工具之公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 有關級別三公允價值計量之資料

重大不可觀察輸入數據之量化資料及級別三公允價值計量所用之估值技術概況(包括對經常性級別三公允價值計量之不可觀察輸入數據變動之敏感度概況)載列如下：

概況	估值技術	不可觀察輸入數據	加權平均
可換股債券附帶之提前贖回權	二項期權定價模型	預計波幅	55.17%

可換股票據附帶之換股權之公允價值乃使用二項期權定價模型釐定，而公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據為預計波幅。公允價值計量與預計波幅成正比例。於二零一六年九月三十日，假設所有其他變數維持不變，估計預計波幅上升／下降5%，本集團溢利將減少／增加分別人民幣126,347,000元及人民幣96,241,000元。

(b) 按公允價值以外列賬之金融資產及負債之公允價值

本集團按成本值或攤銷成本列賬之金融工具之眼面值並非重大有別於二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日之公允價值。

24. 期後事項

本集團有以下呈報期後事項：

於二零一六年十一月三日，根據本公司與認購人於二零一六年八月五日（經日期為二零一六年八月十九日之七份補充協議修訂及補充）訂立之七份獨立認購協議，130,000,000股本公司新普通股已根據本公司董事獲本公司股東於二零一六年十月三十一日舉行之本公司股東特別大會上批准之特別授權按認購價每股認購股份1.00港元配發及發行予認購人，總現金代價為130,000,000港元。有關配發及發行認購股份之進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年八月五日及二零一六年八月十一日之公告以及本公司日期為二零一六年十月十四日之通函。

於二零一六年十一月九日，800,000,000股可換股優先股已被家譯轉換為800,000,000股本公司普通股。

於二零一六年十二月二日，本公司發行本金額為40,000,000港元（相當於約人民幣35,597,000元）之可換股債券予其中一名可換股債券認購人。此外，本公司於二零一六年十二月二日與另一名可換股債券認購人訂立終止契約，以終止有關本金額為160,000,000港元之可換股債券之認購協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二日之公告。

25. 比較數字

由於簡明綜合財務報表使用合併會計法之共同控制合併及本集團之呈列貨幣變更（附註2）及分部報告改變（附註4），於編製本綜合財務報表時若干比較金額經已重列。

其他資料

企業管治守則

董事會認為，本公司於呈報期內已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文之原則，並已遵守所有適用守則條文。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載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，所有董事確認於呈報期內已遵守標準守則所訂之規定標準。

董事及最高行政人員於證券之權益

於二零一六年九月三十日，本公司董事及最高行政人員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352條記錄於須備存之登記冊之權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司普通股(「股份」)之權益

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	持倉	所持股份數目	約佔已發行 具投票權股份 百分比 (附註1)
崔薪瞳女士 (「崔女士」)	於受控制法團 之權益	好倉	901,020,694 (附註2)	65.70%
黃炳興先生 (「黃先生」)	實益擁有人	好倉	169,000	0.01%

(b) 於本公司相關股份之權益

董事／ 最高行政人員姓名	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行 具投票權股份 百分比 (附註1)
柴琇女士	實益擁有人	好倉	850,000 (附註3)	0.06%
崔女士	於受控制法團 之權益	好倉	5,127,588,235 (附註4)	373.88%
王廣會先生	實益擁有人	好倉	11,000,000 (附註3)	0.80%
黃先生	實益擁有人	好倉	8,000,000 (附註3)	0.58%
陳育棠先生	實益擁有人	好倉	850,000 (附註3)	0.06%
梅建平先生	實益擁有人	好倉	850,000 (附註3)	0.06%

其他資料

董事及最高行政人員於證券之權益(續)

附註：

1. 百分比按於二零一六年九月三十日已發行具投票權股份1,371,450,000股計算。
2. 該901,020,694股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之558,020,694股股份；及(ii)將由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之343,000,000股股份。美成及家譯均由崔女士全資實益擁有，崔女士於二零一六年九月十四日獲委任為執行董事及董事會副主席，而根據證券及期貨條例，崔女士藉其於美成及家譯各自之全部已發行股本之股權而被視為於美成及家譯所持之股份中擁有權益。
3. 該等相關股份為本公司根據其購股權計劃授出之購股權，有關資料於本報告「購股權計劃」一節列示。
4. 該等相關股份由家譯持有，有關詳情於本報告「主要股東於證券之權益」一節列示。根據證券及期貨條例，崔女士藉於家譯之全部已發行股本之股權而被視為於家譯所持之該等相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，董事及本公司最高行政人員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，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於證券之權益

於二零一六年九月三十日，董事及本公司最高行政人員以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有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權益或淡倉如下：

(a) 股份權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持 股份數目	約佔已發行 具投票權股份 百分比 <small>(附註1)</small>
美成	實益持有人	好倉	558,020,694 <small>(附註2)</small>	40.69%
家譚	實益持有人	好倉	343,000,000 <small>(附註3)</small>	25.01%

(b) 於本公司相關股份之權益

股東名稱	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	約佔已發行 具投票權股份 百分比 <small>(附註1)</small>
家譚	實益持有人	好倉	5,127,588,235 <small>(附註3)</small>	373.88%
樊祥杰先生 (「樊先生」)	實益持有人	好倉	160,000,000 <small>(附註4)</small>	11.67%

其他資料

主要股東於證券之權益(續)

附註：

1. 百分比按於二零一六年九月三十日已發行具投票權股份1,371,450,000股計算。
2. 美成由崔女士全資實益擁有，根據證券及期貨條例，崔女士藉其於美成全部已發行股本之股權而被視為於美成所持之股份中擁有權益。
3. 家譯由崔女士全資實益擁有。根據證券及期貨條例，崔女士藉其於家譯全部已發行股本之股權而被視為於家譯所持本公司股份及相關股份中擁有權益。該等5,127,588,235股相關股份包括(i)本公司發行本金額為500,000,000港元之可換股債券，可按每股0.85港元之初始換股價(或會調整)轉換為最高588,235,294股本公司普通股；及(ii)於二零一六年七月二十七日發行予家譯之4,539,352,941股可換股優先股，可轉換為最高4,539,352,941股本公司普通股，有關詳情於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函中披露。誠如財務報表附註24所披露，家譯已於二零一六年十一月九日將800,000,000股可換股優先股轉換為800,000,000股普通股。
4. 該等相關股份為擬發行予樊先生之可換股債券(「可換股債券」)，可轉換為本公司普通股，有關詳情於本公司日期為二零一六年十月十四日之通函中披露。於二零一六年九月三十日，交易尚未完成及可換股債券尚未正式發行予樊先生。不過，根據證券及期貨條例，樊先生於二零一六年八月五日與本公司訂立認購協議時已被視為於相關股份中擁有權益。誠如財務報表附註24所披露，上述認購協議已於二零一六年十二月二日終止。

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有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任何權益或淡倉。

購股權計劃

於呈報期內，根據購股權計劃之購股權變動如下：

承授人	購股權數目					於 二零一六年 九月三十日	授出日期	行使期 (附註3)	每份購股權 行使價 港元
	於 二零一六年 四月一日	期內 重新分類 (附註1)	期內授出 (附註2)	期內行使	期內註銷/ 失效				
董事/最高行政人員：									
柴琇女士	850,000	-	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.980
王廣會先生	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000	24/10/2014	24/10/2015- 23/10/2024	1.200
	-	-	8,000,000	-	-	8,000,000	18/04/2016	18/04/2016- 17/04/2026	0.980
黃炳興先生	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	24/10/2014	24/10/2015- 23/10/2024	1.200
陳育棠先生	850,000	-	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.980
梅建平先生	850,000	-	-	-	-	850,000	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.980
小計	13,550,000	-	8,000,000	-	-	21,550,000			

其他資料

購股權計劃(續)

承授人	購股權數目					於 二零一六年 九月三十日	授出日期	行使期 (附註3)	每份購股權 行使價 港元
	於 二零一六年 四月一日	期內 重新分類 (附註1)	期內授出 (附註2)	期內行使	期內註銷/ 失效				
僱員	1,300,000	36,000,000	-	-	(1,000,000)	36,300,000	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.980
	12,400,000	-	-	-	(2,000,000)	10,400,000	24/10/2014	24/10/2015- 23/10/2024	1.200
	-	-	4,500,000	-	(80,000)	4,420,000	18/04/2016	18/04/2016- 17/04/2026	0.980
其他	36,000,000	(36,000,000)	-	-	-	-	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.980
	-	-	8,000,000	-	-	8,000,000	18/04/2016	18/04/2016- 17/04/2026	0.980
小計	49,700,000	-	12,500,000	-	(3,080,000)	59,120,000			
總計	63,250,000	-	20,500,000	-	(3,080,000)	80,670,000			

附註：

- 若干承授人之身份因期內改變與本集團之身份而被重新分類。
- 於期內緊接授出購股權之日前之股份收市價為每股0.830港元。
- 對於二零一四年六月十九日授出之購股權，100%購股權自二零一四年六月十九日起可予行使。

對於二零一四年十月二十四日授出之購股權，50%購股權自二零一五年十月二十四日起可予行使，餘下50%購股權自二零一六年十月二十四日起可予行使。

對於二零一六年四月十八日授出之購股權，30%購股權自二零一六年四月十八日起可予行使，30%購股權自二零一七年四月十八日起可予行使，餘下40%購股權自二零一八年四月十八日起可予行使。

除上文披露者外，於呈報期內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於二零一六年七月刊發二零一五／一六年年報後根據第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露之董事資料變動載列如下：

陳育棠先生自二零一六年十二月一日起辭任錦興國際控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：2307）獨立非執行董事、審核委員會成員及主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

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。

其他資料

審閱中期報告

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績已由審核委員會審閱。

承董事會命

Ground International Development Limited

廣澤國際發展有限公司

主席

柴琇

香港，二零一六年十一月二十九日



**GROUND
INTERNATIONAL
广泽国际**

GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

Room1305, 13th Floor, China Resources Building,

No. 26 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室

Tel 電話: (852) 2209 2888 Fax 傳真: (852) 2209 2988

www.ground-international.com