

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全部或任何部分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
INTERNATIONAL
广泽国际**

GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零一七年九月三十日止六個月 中期業績公告

Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「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」)截至二零一七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

截至二零一七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
	附註		
持續經營業務			
收益	5	237,723	572,170
銷售及服務成本		<u>(181,475)</u>	<u>(336,546)</u>
毛利		56,248	235,624
其他收入及收益	5	42,319	293
銷售及分銷成本		(9,226)	(11,330)
行政費用		(28,915)	(43,330)
融資成本	6(a)	(24,836)	(14,650)
其他開支		(1,900)	(7,322)
投資物業之公允價值變動	11	13,013	(2,552)
衍生金融工具之公允價值變動	20	<u>(14,950)</u>	<u>(2,353)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	6	31,753	154,380
所得稅	7	<u>(10,809)</u>	<u>(69,400)</u>
持續經營業務之期內溢利		20,944	84,980
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內(虧損)溢利	10	<u>(8,836)</u>	<u>12,697</u>
期內溢利		<u>12,108</u>	<u>97,677</u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(重列)
應佔：			
母公司擁有人			
– 持續經營業務		20,944	84,980
– 已終止經營業務		(8,836)	12,697
		<u>12,108</u>	<u>97,677</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
基本			
– 就期內溢利而言		0.30分	8.02分
– 就持續經營業務之溢利而言		0.53分	6.98分
攤薄			
– 就期內溢利而言		0.18分	1.66分
– 就持續經營業務之溢利而言		0.32分	1.46分

簡明綜合全面收入表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
期內溢利	12,108	97,677
其他全面收入		
其後可能被重新分類至損益之其他全面收入：		
可供出售投資之公允價值變動	(15,349)	—
換算海外業務產生之匯兌差額	4,799	869
期內已扣除稅項之其他全面收入	(10,550)	869
期內已扣除稅項之全面收入總額	1,558	98,546
應佔：		
母公司擁有人		
– 持續經營業務	10,394	85,849
– 已終止經營業務	(8,836)	12,697
	1,558	98,546

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年九月三十日

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		8,000	12,441
投資物業	11	962,176	961,138
商譽		4,999	4,999
於合營企業之投資		–	8,158
可供出售投資	14	178,882	201,131
遞延稅項資產		70,208	64,402
非流動資產總值		1,224,265	1,252,269
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	3,215,555	3,118,485
存貨		–	36,758
應收貿易賬款及其他應收款項	13	769,047	668,941
預付所得稅		39,994	27,984
衍生金融工具	20	30,007	46,549
持有至到期日投資	15	310,000	–
已抵押及受限制存款	16	144,159	46,598
現金及現金等價物	16	125,207	417,766
流動資產總值		4,633,969	4,363,081
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	17	1,046,241	1,232,820
銷售物業之訂金		875,946	884,347
控股股東貸款	18	414,509	264,824
銀行及其他借貸	19	451,129	496,777
應付所得稅		57,045	39,307
流動負債總額		2,844,870	2,918,075
流動資產淨值		1,789,099	1,445,006
資產總值減流動負債		3,013,364	2,697,275

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借貸	19	418,418	470,970
可換股債券負債部分	20	180,021	206,104
遞延稅項負債		305,138	303,404
		<u>903,577</u>	<u>980,478</u>
資產淨值		<u>2,109,787</u>	<u>1,716,797</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	21	184,539	141,047
可換股優先股	22	1,755,860	2,206,954
可換股債券權益部分	20	135,198	151,545
儲備		34,190	(782,749)
權益總額		<u>2,109,787</u>	<u>1,716,797</u>

附註

1. 一般資料

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)、物業投資以及提供金融服務。

於二零一七年九月三十日，美成集團有限公司及家譯投資有限公司(「家譯」)(均由董事兼董事會副主席崔薪瞳女士(「崔女士」)持有100%)分別持有本公司當時全部已發行股本約13.2%及57.7%。

2. 編製基準

截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據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。

除於二零一七年四月一日首次採納附註3所載之新修訂本及因收購附屬公司(詳情載於附註23)而就擔保費收入採納下文有關收入確認之新會計政策外，編製中期財務資料所採納會計政策與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表所依循者貫徹一致。

收益確認－擔保費收入

擔保費收入於擔保合同成立並承擔相應擔保責任，與擔保合同相關之經濟利益很可能流入，且擔保合同相關收益金額能夠可靠計量時予以確認。擔保費收入按照擔保合同協定之總收費釐定，並於擔保期內在損益表確認。本集團在擔保合同生效時全數收取擔保費收入，並記錄為遞延收入，然後於整段擔保期間內攤銷。

中期財務資料並不包括全年財務報表所規定全部資料及披露，故應與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

3. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項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。

本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂本。董事預期採納新訂／經修訂準則、詮釋或修訂本不會對本集團之業績構成任何重大影響。

本集團於二零一七年四月首次應用下列新修訂本。然而，該等新修訂本對本集團中期財務資料並無任何重大影響。該等修訂本之性質及影響敘述如下：

香港會計準則第7號「現金流量報表：披露計劃」之修訂本

該等修訂本規定實體須披露有關其融資活動所產生負債變動之資料，包括現金流量所產生變動及非現金變動(例如外匯收益或虧損)。實體於初始應用該等修訂本時毋須提供過往期間之比較資料。本集團毋須於其中期財務資料披露額外資料，惟將於其截至二零一八年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表披露額外資料。

香港會計準則第12號「所得稅：就未確認虧損確認遞延稅項資產」之修訂本

該等修訂本釐清實體需要考慮稅法是否限制於撥回可扣減暫時差額時可用作抵扣之應課稅溢利之來源。此外，該等修訂本就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回部分超過賬面值之資產之情況。

實體須追溯應用該等修訂本。然而，於初始應用該等修訂本時，最早比較期間之期初權益變動可於期初保留盈利(或另一權益組成部分(如適用))確認，而並無於期初保留盈利與其他權益組成部分之間分配該變動。應用該寬免之實體必須披露此事實。

本集團已追溯應用該等修訂本。然而，由於本集團並無任何可扣減暫時差額或該等修訂本範圍內之資產，故應用該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益：釐清香港財務報告準則第12號中披露規定之範圍」之修訂本

該等修訂本釐清香港財務報告準則第12號中之披露規定(B10-B16段除外)適用於實體於分類為(或已包括在某出售集團且該出售集團分類為)持作出售之附屬公司、合營企業或聯營公司中之權益(或其於合營企業或聯營公司中之部分權益)。

由於期內並無該分類為持作出售之實體權益，故該等修訂本對本集團並無任何影響。

4. 經營分部資料

本集團按以業務線及地理位置兩者劃分之分部管理其業務。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一致之方式，呈列以下三個持續經營業務可呈報分部。以下可呈報分部概無由經營分部合併組成。

經營分部	業務活動性質	經營地點
持續經營業務		
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
金融服務 [#]	提供擔保服務及投資控股	中國及香港
已終止經營業務		
電信零售及管理服務	銷售耳機、流動電話、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

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得銷售及分部所產生或因該等分部應佔資產折舊而產生之開支。

[#] 於二零一七年五月，本集團完成收購吉林省中業商務信息諮詢有限公司(「吉林中業」)及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司(「吉林豐潤」)。吉林中業及吉林豐潤之主要資產為於附屬公司吉林省豐潤擔保有限公司(「豐潤擔保」)之投資，豐潤擔保於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務。於收購後，董事定期審閱本集團之經營業績，並就向分部分配資源及評估分部表現作出決策。因此，本集團之金融服務分部呈列為其中一個經營分部。

分部業績及其他分部資料

截至二零一七年九月三十日止六個月一未經審核

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元	電信零售及 管理服務 人民幣千元
分部收益					
向外部客戶之銷售	<u>220,872</u>	<u>10,820</u>	<u>6,031</u>	<u>237,723</u>	<u>44,435</u>
分部業績	<u>26,623</u>	<u>8,741</u>	<u>17,096</u>	<u>52,460</u>	<u>(3,021)</u>
利息收入				8,333	7
融資成本				(24,836)	(101)
衍生金融工具之 公允價值變動				(14,950)	-
出售附屬公司之收益				-	135
收購附屬公司之 議價收購收益				19,078	-
未分配總部及公司開支				(8,332)	-
應佔合營企業之溢利				-	20
除稅前溢利(虧損)				<u>31,753</u>	<u>(2,960)</u>
所得稅				<u>(10,809)</u>	<u>(5,876)</u>
期內溢利(虧損)				<u><u>20,944</u></u>	<u><u>(8,836)</u></u>

截至二零一六年九月三十日止六個月一未經審核

	持續經營業務			已終止 經營業務
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	電信零售及 管理服務 人民幣千元
分部收益				
向外部客戶之銷售	<u>563,066</u>	<u>9,104</u>	<u>572,170</u>	<u>97,223</u>
分部業績	<u>198,742</u>	<u>(7,092)</u>	<u>191,650</u>	<u>17,520</u>
利息收入			190	113
融資成本			(14,650)	(140)
衍生金融工具之公允價值變動			(2,353)	-
未分配總部及公司開支			(20,457)	-
應佔合營企業之虧損			-	(179)
除稅前溢利			<u>154,380</u>	<u>17,314</u>
所得稅			<u>(69,400)</u>	<u>(4,617)</u>
期內溢利			<u><u>84,980</u></u>	<u><u>12,697</u></u>

5. 持續經營業務之收益、其他收入及收益

持續經營業務之收益主要指銷售物業所得收入、租金收入及物業管理服務收入以及擔保費收入。

持續經營業務之收益、其他收入及收益分析呈列如下：

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
收益		
銷售物業	210,717	554,370
租金收入	10,820	9,104
物業管理服務收入	10,155	8,696
擔保費收入	6,031	—
持續經營業務之收益總額	<u>237,723</u>	<u>572,170</u>
其他收入及收益		
利息收入	8,333	190
雜項收入	834	103
出售物業、機器及設備之收益	1,048	—
股息收入	13,026	—
收購附屬公司之議價收購收益(附註23)	19,078	—
持續經營業務之其他收入及收益總額	<u>42,319</u>	<u>293</u>

6. 持續經營業務之除稅前溢利

(a) 融資成本

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
銀行貸款利息	27,705	35,255
可換股債券利息	11,480	5,331
其他貸款利息	2,548	6,586
	<u>41,733</u>	<u>47,172</u>
減：撥充發展中物業資本之利息	<u>(16,897)</u>	<u>(32,522)</u>
持續經營業務之融資成本總額	<u><u>24,836</u></u>	<u><u>14,650</u></u>

(b) 其他項目

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
已銷售物業成本	158,965	313,579
服務成本	9,876	10,177
租賃成本	12,634	12,790
折舊	1,024	1,316
經營租賃項下最低租賃付款	1,785	2,133
以權益結算購股權開支	771	4,321
匯兌差額淨額	(748)	5,288
關於收購家潤投資有限公司全部權益(「家潤收購事項」) 之法律及專業費用#	<u>-</u>	<u>6,809</u>

該等開支計入簡明綜合損益表內之其他開支。

7. 持續經營業務之所得稅

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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 (重列)
即期稅項		
中國企業所得稅	6,736	36,076
中國土地增值稅	7,968	40,632
	14,704	76,708
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(3,895)	(7,308)
持續經營業務之支出總額	10,809	69,400

由於本集團結轉自過往年度之估計未確認稅項虧損超過本期之估計應課稅溢利，故並無就截至二零一七年九月三十日止六個月計提香港利得稅撥備。由於本集團之香港附屬公司於截至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，故截至二零一六年九月三十日止六個月並無就香港利得稅計提撥備。

截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月，中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據中國實體適用之相關稅務法律就估計應課稅溢利計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%。

期內企業所得稅包括本集團可供出售投資於期內宣派及向其收取之股息所涉及中國預扣稅約人民幣1,303,000元(二零一六年：無)。

根據百慕達、英屬維爾京群島及薩摩亞之規則及規例，本集團附屬公司毋須繳付該等地區之任何所得稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值升幅(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))以介乎30%至60%累進稅率計算。本集團按相關中國稅務法律及法規之規定估計及計提土地增值稅撥備並計入所得稅。土地增值稅撥備須經地方稅局最終審閱/批准。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一七年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔溢利人民幣12,108,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：人民幣97,677,000元)及截至二零一七年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數3,987,520,000股(截至二零一六年九月三十日止六個月：1,217,329,000股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據經調整以反映可換股債券利息及可換股債券衍生工具部分之公允價值虧損(如有)之母公司普通股權持有人應佔期內溢利計算。計算每股攤薄盈利所用普通股加權平均數為期內已發行普通股數目(與計算每股基本盈利所用者相同)，及假設已於所有潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下各項計算：

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
盈利		
母公司擁有人應佔溢利		
— 持續經營業務	20,944	84,980
— 已終止經營業務	(8,836)	12,697
	<u>12,108</u>	<u>97,677</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	11,480	5,331
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	14,950	2,353
	<u>38,538</u>	<u>105,361</u>
母公司股權持有人應佔經調整溢利(虧損)		
— 持續經營業務	47,374	92,664
— 已終止經營業務	(8,836)	12,697
	<u>38,538</u>	<u>105,361</u>
		股份數目
	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股
股份		
計算每股基本盈利所用期內		
已發行普通股加權平均數	3,987,520 ^(a)	1,217,329
攤薄影響—普通股加權平均數：		
可換股優先股	2,622,959	4,539,353
可換股債券	354,629 ^(b)	588,235
購股權	33,816	— ^(c)
普通股加權平均數(攤薄)	<u>6,998,924</u>	<u>6,344,917</u>

(a) 計算截至二零一七年九月三十日止六個月之每股基本盈利所用普通股數目包括於就家潤收購事項發行之600,000,000股可換股優先股獲轉換時發行之股份加權平均數總額。根據香港會計準則第33號「每股盈利」，就計算截至二零一六年九月三十日止六個月之每股盈利適用之加權平均股份數目不予追溯調整。

(b) 由於每股攤薄盈利金額於計及可換股債券情況下有所增加，可換股債券對截至二零一七年九月三十日止六個月之每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利時予以省略。因此，每股攤薄盈利金額乃基於期內溢利人民幣12,108,000元及持續經營業務應佔溢利人民幣20,944,000元以及期內已發行普通股加權平均數6,644,295,000股計算。

- (c) 由於購股權之行使價超出本公司股份於截至二零一六年九月三十日止六個月之平均價格，故購股權對截至二零一六年九月三十日止六個月之每股基本盈利金額並無攤薄影響。

9. 股息

董事不宣派截至二零一七年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一六年九月三十日止六個月：無)。

10. 已終止經營業務

於二零一七年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司上海錦瀚銀通通信產品銷售有限公司(「上海錦瀚」)與獨立第三方(「買方」)訂立出售協議，據此，上海錦瀚有條件同意出售而買方有條件同意購買上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(連同其附屬公司及合營企業稱為「出售集團」，主要從事電信零售及管理服務業務)之全部股權，代價為人民幣43,000,000元(「出售事項」)。出售集團之資產與負債於出售事項完成時終止確認。出售事項於二零一七年六月三十日完成，此後，本集團不再營運電信零售及管理服務業務。電信零售及管理服務業務被視為及呈列為已終止經營業務。截至二零一六年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表所載比較數字已經重列，以獨立披露有關已終止經營業務之損益。

已終止經營業務之業績概述如下：

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
收益	44,435	97,223
銷售及服務成本	<u>(35,963)</u>	<u>(64,757)</u>
毛利	8,472	32,466
其他收入及收益	2,323	1,626
出售附屬公司之收益(附註24)	135	-
銷售及分銷成本	(6,151)	(10,963)
行政費用	(7,658)	(5,496)
融資成本	(101)	(140)
應佔合營企業之業績	<u>20</u>	<u>(179)</u>
除稅前(虧損)溢利	(2,960)	17,314
所得稅	<u>(5,876)</u>	<u>(4,617)</u>
已終止經營業務之期內(虧損)溢利	<u><u>(8,836)</u></u>	<u><u>12,697</u></u>

已終止經營業務所產生之現金流量淨額如下：

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
經營活動所動用之現金流量淨額	(17,316)	(3,602)
投資活動所得(所動用)之現金流量淨額	523	(355)
融資活動所動用之現金流量淨額	-	-
現金流量淨額	<u>(16,793)</u>	<u>(3,957)</u>

出售事項所涉及應收代價人民幣43,000,000元已於二零一七年九月三十日後結付。出售事項之進一步詳情載於附註24。

11. 投資物業

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	961,138	943,628
來自公允價值調整之淨收益	13,013	-
匯兌調整	(11,975)	17,510
於呈報期末	<u>962,176</u>	<u>961,138</u>
指：		
中國	660,000	660,000
香港	302,176	301,138
	<u>962,176</u>	<u>961,138</u>

截至二零一七年九月三十日，本集團之投資物業包括位於香港九龍灣之辦公室樓宇及一個位於吉林省白山市之購物中心內若干單位。該等投資物業乃按公允價值列賬，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估值。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

採用以下數據於二零一七年九月三十日
之公允價值計量

	活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
按持續基準之公允價值計量： 商用物業	-	-	962,176	962,176

採用以下數據於二零一七年三月三十一日
之公允價值計量

	活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 人民幣千元	總計 (經審核) 人民幣千元
按持續基準之公允價值計量： 商用物業	-	-	961,138	961,138

期內，第一級與第二級公允價值計量之間並無轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公允價值計量(二零一七年三月三十一日：無)。

截至二零一七年九月三十日，本集團若干賬面總值為人民幣302,176,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣301,138,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行貸款之抵押品。

12. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業	2,531,374	2,275,339
持作出售已落成物業	684,181	843,146
	<u>3,215,555</u>	<u>3,118,485</u>

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款	(a)	20,212	51,083
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	384,701	372,375
建築及預售物業項目之按金	(c)	41,403	54,379
預付營業稅及其他稅項		41,308	34,524
應收出售電信業務之代價	(d)	43,000	–
應收委託貸款	(e)	76,300	–
其他應收款項、預付款項及按金		162,123	156,580
		748,835	617,858
		769,047	668,941

- (a) 就物業銷售而言，買家並無獲授信貸期。就物業投資、物業管理及擔保服務而言，租金收入、物業管理收入及擔保費收入乃根據協議所訂明條款結付，其中大部分為預先結付。具體而言，本集團會收取足夠租金按金以盡量降低信貸風險。就出售事項前之電信零售及管理服務而言，應收貿易賬款之平均信貸期介乎30至60天，若干客戶享有90天信貸期。應收款項之賬面值與其公允價值相若。應收貿易賬款不計利息。

於呈報期末之應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	3,714	23,739
31天至180天	6,058	18,531
超過180天	10,440	8,813
	20,212	51,083

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末已逾期而本集團尚未就此計提減值撥備之賬面值人民幣20,212,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣9,942,000元)應收賬款。該等應收款項涉及若干最近並無違約記錄且本集團持續監察其信用狀況之獨立客戶。基於過往經驗及信用質素並無重大變動，該等結餘仍被視為可全數收回，管理層相信毋須就該等結餘計提減值撥備。除應收款項結餘以金融服務分部項下若干客戶之若干資產作抵押外，本集團並無就餘款持有任何抵押品。

- (b) 結餘指就各塊地皮之土地發展工程向地方政府墊付之款項。無論日後本集團可否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向地方政府墊付之款項。於二零一七年九月三十日之整筆土地發展開支款項，預計將於一年內收回。
- (c) 結餘指直接源自建築及預售物業項目之各項已付按金，可於物業項目完成時退還。
- (d) 結餘指出售電信業務所涉及應收代價人民幣43,000,000元。出售事項詳情載於附註24。結餘已於二零一七年九月三十日後結付。
- (e) 豐潤擔保與中國多家銀行及若干第三方(「借款人」)訂立委託貸款協議，據此，豐潤擔保指示該等銀行以貸款代理身分行事，以向借款人發放由豐潤擔保出資之貸款。該等委託貸款由獨立第三方擔保，按年利率介乎5%至18%計息，並須於十二個月內償還。

14. 可供出售投資

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
上市股權投資，按公允價值列賬	<u>178,882</u>	<u>201,131</u>

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團於其他全面收入確認可供出售投資公允價值虧損人民幣15,349,000元(二零一六年：無)。

於二零一七年九月三十日，本集團抵押賬面值人民幣178,882,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣201,131,000元)上市股權投資，作為本集團銀行及其他借貸之抵押品，進一步詳情載於附註19。

15. 持有至到期日投資

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
理財產品，按成本列賬	<u>310,000</u>	<u>-</u>

持有至到期日投資為中國一家持牌商業銀行發行之保本財務產品，預期年回報率為4.4%，於一年內到期。本集團有意並有能力持有有關投資至到期。其賬面值與其公允價值相若。

16. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘		269,366	464,364
減：已抵押銀行承兌票據存款		-	(11,300)
已抵押銀行存款		-	(18,859)
與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	(19,338)	(16,439)
與提供融資擔保服務有關之受限制銀行存款	(b)	(124,821)	-
現金及現金等價物		<u>125,207</u>	<u>417,766</u>

- (a) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。
- (b) 根據與多家銀行簽署之融資擔保協議，本集團須於銀行存放若干按金，以確保可提供融資擔保服務。結餘可於解除融資擔保責任時退還。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。

於呈報期末，本集團以人民幣計值之現金及現金等價物為人民幣107,509,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣271,964,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

17. 應付貿易賬款及其他應付款項

		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	(a)	173,009	74,303
預提建築成本		639,157	685,051
應付關聯公司款項	(b)	-	134,580
應付利息		26,558	22,299
應付合營企業款項	(b)	-	14,000
收取政府按金	(c)	18,059	2,189
預收管理服務費用		9,331	8,290
遞延收入	(d)	10,721	-
擔保虧損撥備	(e)	7,659	-
其他應付款項及應計費用		131,960	260,168
已收其他按金		29,787	31,940
		<u>1,046,241</u>	<u>1,232,820</u>

(a) 於呈報期末之應付貿易賬款及應付票據按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	105,604	19,674
31天至180天	12,978	11,415
超過180天	54,427	43,214
	<u>173,009</u>	<u>74,303</u>

- (b) 於二零一七年三月三十一日，應付關聯公司及合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。應付關聯公司款項已於期內償還，而應付合營企業款項於完成出售事項時終止確認。
- (c) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，包括但不限於拆除土地上之現有樓宇、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。該款項為無抵押及免息，餘額將於工程竣工後退還政府。
- (d) 該餘額為已收融資擔保服務費，最初確認為遞延收入並按擔保期作為所發出融資擔保之收入在損益攤銷。
- (e) 本集團透過豐潤擔保向若干銀行提供融資擔保，以便其客戶取得銀行融資。於呈報期末，已計提擔保虧損撥備人民幣7,659,000元(二零一七年三月三十一日：無)。其賬面值與其公允價值相若。

18. 控股股東貸款

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。期內新增墊款為人民幣160,000,000元。墊款詳情載於本公司日期為二零一七年八月二十五日之公告。

19. 銀行及其他借貸

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期			
銀行貸款—無抵押	(i)	259,000	96,000
銀行貸款—有抵押	(ii)	94,269	269,342
其他貸款—無抵押	(iii)	23,590	24,690
其他貸款—有抵押	(iv)	74,270	88,545
委託貸款	(v)	—	18,200
		<u>451,129</u>	<u>496,777</u>
非即期			
銀行貸款—無抵押	(i)	—	220,000
銀行貸款—有抵押	(ii)	418,418	250,970
		<u>418,418</u>	<u>470,970</u>
		<u>869,547</u>	<u>967,747</u>
		二零一七年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析為：			
須於下列期間償還及支付之銀行貸款及委託貸款：			
一年內或按要求		353,269	383,542
第二年		128,418	268,342
第三至第五年(包括首尾兩年)		290,000	202,628
		<u>771,687</u>	<u>854,512</u>
須於下列期間償還之其他借貸：			
一年內		97,860	113,235
		<u>97,860</u>	<u>113,235</u>
		<u>869,547</u>	<u>967,747</u>

附註：

- (i) 無抵押銀行貸款人民幣230,000,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣235,000,000元)及人民幣29,000,000元(二零一七年三月三十一日：無)分別按固定年利率6.65%及浮動年利率7.83%計息。貸款人民幣230,000,000元由獨立第三方擔保公司擔保，據此，本公司以獨立第三方為受益人，就其保證履行付款責任提供反擔保。截至二零一七年三月三十一日為數人民幣80,000,000元無抵押銀行貸款已於期內償還；及其他截至二零一七年三月為數人民幣1,000,000元於出售附屬公司時終止確認(附註24)。

- (ii) 有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零一七年三月三十一日：無)、197,000,000港元(相當於約人民幣167,687,000元)(二零一七年三月三十一日：216,000,000港元(相當於約人民幣191,312,000元))及人民幣275,000,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣150,000,000元)分別為按浮動年利率7.6%，按香港銀行同業拆息另加年利率2.75%之額外利率計息及按固定年利率5.39%計息。截至二零一七年三月三十一日之有抵押銀行貸款人民幣179,000,000元已於期內償還。

該等銀行貸款分別由賬面值為人民幣453,882,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣967,873,000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302,176,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣301,138,000元)之投資物業作抵押。

- (iii) 本集團旗下全資附屬公司吉林市萬升房地產開發有限公司(「吉林萬升」)之無抵押其他貸款人民幣23,590,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣24,690,000元)涉及過往年度與二十九名個別第三方訂立之原有借貸安排。所有借貸為無抵押，按固定年利率介乎15%至42%計息，須於一年內或按要求償還。根據於二零一四年與餘下個別第三方就未償還餘額貸款訂立之補充協議，該等借貸安排自二零一四年九月三十日起免息，且須按要求償還。
- (iv) 一筆有抵押其他貸款87,254,000港元(相當於約人民幣74,270,000元)(二零一七年三月三十一日：99,972,000港元(相當於約人民幣88,545,000元))按固定年利率6.50%計息，由本集團之可供出售投資作抵押。
- (v) 截至二零一七年三月三十一日，委託收據貸款人民幣18,200,000元以存放於中國一家銀行之銀行存款人民幣18,859,000元作抵押。此貸款按固定年利率1.55%計息。於二零一七年九月三十日，委託收據貸款於出售附屬公司時終止確認(附註24)。

20. 衍生金融工具及可換股債券

二零二一年到期可換股債券

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(於發行日期相當於約人民幣430,000,000元)並於二零二一年七月二十七日到期之可換股債券(「二零二一年到期可換股債券」)，作為家潤收購事項之部分代價。二零二一年到期可換股債券可按初步換股價每股0.85港元(可予調整)轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股，年利率為2%，須於到期日前以後付形式每半年支付一次。

換股權可自二零二一年到期可換股債券發行日期起直至到期日(即二零二一年七月二十七日)止期間隨時行使，前提為任何轉換不得導致本公司股份之公眾持股量低於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)。

二零二一年到期可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

本公司可於到期日前隨時按其本金額100%贖回二零二一年到期可換股債券(全部或部分)。

期內，本公司並無提前贖回任何部分之二零二一年到期可換股債券。

二零一八年到期可換股債券

於二零一六年十二月二日，本公司向一名獨立第三方發行本金總額為40,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣36,000,000元)並於二零一八年十二月一日到期之可換股債券(「二零一八年到期可換股債券」)。二零一八年到期可換股債券可按初步換股價每股1.00港元(可予調整)轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股，年利率為8%，須於到期日或本公司提前贖回二零一八年到期可換股債券當日支付。

於二零一七年六月十四日，本金額為40,000,000港元(於轉換日期相當於約人民幣34,900,000元)之二零一八年到期可換股債券已按換股價每股1.00港元悉數轉換為40,000,000股本公司普通股。

會計處理

二零二一年到期可換股債券及二零一八年到期可換股債券統稱為「可換股債券」。

可換股債券隨附之本公司提前贖回權被視為並非與可換股債券負債部分密切相關，故該等嵌入式特色已獨立入賬，並根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為衍生金融工具。

基於可換股債券之換股權將以交換固定金額或固定數目之權益工具結算，可換股債券將根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」入賬列為複合工具。於提前贖回權特色之公允價值被分開後，視作所得款項已於負債部分及權益部分之間分配。餘額(指權益部分價值)計入本公司股東應佔本集團權益項下之「可換股債券權益部分」。

於初步確認後，分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權特色採用二項式期權定價模型按各期末之公允價值重新計量。可換股債券負債部分其後按攤銷成本列賬。

於轉換日期，可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉撥至權益。

可換股債券之提前贖回權特色

分類為按公允價值計量之衍生金融工具之本公司提前贖回權特色變動如下：

	人民幣千元
於二零一七年四月一日及二零一七年三月三十一日	46,549
衍生金融工具之公允價值變動	(14,950)
於轉換後轉撥至權益	(63)
匯兌調整	(1,529)
	<hr/>
於二零一七年九月三十日	<u>30,007</u>

可換股債券負債部分

於簡明綜合財務狀況表確認之可換股債券負債部分計算如下：

	人民幣千元
於二零一七年四月一日及二零一七年三月三十一日	206,104
應計實際利息	11,480
轉撥至應付利息之累計票面利息	(3,071)
於轉換後轉撥至權益	(27,579)
匯兌調整	(6,913)
	<u>180,021</u>
於二零一七年九月三十日	<u>180,021</u>

可換股債券負債部分之估算融資成本採用實際利率法按實際年利率計算。二零二一年到期可換股債券之實際利率為10.73%。

可換股債券權益部份

於綜合財務狀況表之可換股債券權益部分變動如下：

	人民幣千元
於二零一七年四月一日及二零一七年三月三十一日	151,545
於轉換後轉撥至權益	(16,347)
	<u>135,198</u>
於二零一七年九月三十日	<u>135,198</u>

於二零一七年三月三十一日，本金額分別為40,000,000港元及287,500,000港元之二零一八年到期可換股債券及二零二一年到期可換股債券尚未行使。截至二零一七年九月三十日止六個月，二零一八年到期可換股債券已獲悉數轉換。於二零一七年九月三十日，二零二一年到期可換股債券之餘下本金額約為287,500,000港元(相當於人民幣244,720,000元)(二零一七年三月三十一日：287,500,000港元(相當於人民幣255,320,000元))。倘二零二一年到期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338,235,294股普通股，相當於二零一七年九月三十日之本公司已發行股本約8.0%。

於二零一七年九月三十日後，兩批本金額分別約137,225,143港元及62,312,245港元之二零二一年到期可換股債券依據其所附帶換股權獲得行使並轉換為161,441,344股及73,308,523股額外普通股。

21. 股本

	普通股數目	面值	
	千股	千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.05港元之普通股	15,600,000	780,000	684,000
已發行：			
於二零一七年三月三十一日(經審核)	3,252,650	162,633	141,047
於二零一七年九月三十日(未經審核)	4,236,101	211,805	184,539

本公司已發行股本之變動概述如下：

	附註	已發行	已發行股本	
		普通股數目 千股	千港元	人民幣千元
於二零一七年四月一日		3,252,650	162,633	141,047
特別授權項下股份認購	(a)	338,351	16,917	14,992
轉換可換股優先股	(b)	600,000	30,000	26,535
轉換可換股債券	(c)	40,000	2,000	1,747
行使購股權	(d)	5,100	255	218
於二零一七年九月三十日		4,236,101	211,805	184,539

- (a) 於二零一七年四月二十七日，根據本公司分別與六名獨立第三方(「認購人」)所訂立日期為二零一七年一月九日之六份獨立認購協議(經日期為二零一七年三月十日之六份獨立延長函件修訂及補充)，338,351,000股本公司新普通股已根據本公司董事獲股東於二零一七年四月六日舉行之本公司股東特別大會授出之特別授權按認購價每股認購股份1.20港元配發及發行予認購人，總現金代價為406,000,000港元(相當於約人民幣359,800,000元)。有關發行認購股份之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十日之通函。
- (b) 於二零一七年五月二十六日，合共600,000,000股本公司新普通股於600,000,000股不可贖回可換股優先股獲轉換後配發及發行。
- (c) 於二零一七年六月十四日，40,000,000股本公司新普通股於本金額為40,000,000港元(相當於約人民幣34,900,000元)之二零一八年到期可換股債券按換股價每股1.00港元轉換後配發及發行。
- (d) 5,100,000股本公司新普通股於5,100,000份購股權獲行使後配發及發行。該等購股權之行使價為每股0.98港元。於二零一七年九月三十日，尚未行使購股權總數為73,750,000份。

22. 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港元向家譚(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」)，以支付家潤收購事項之部分代價，即總金額為3,858,450,000港元(人民幣3,320,582,000元)。

可換股優先股之主要條款如下：

- (1) 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，除非將於股東大會上提呈之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則作別論。
- (2) 可換股優先股持有人有權於轉換期內按可換股優先股換股價將每股可換股優先股轉換為本公司普通股。持有人可行使換股權，前提為可換股優先股之任何轉換不得導致(i)可換股優先股之換股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，股份之公眾持股量少於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。
- (3) 本公司或可換股優先股持有人不得贖回可換股優先股。
- (4) 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條文轉讓。
- (5) 可換股優先股賦予可換股優先股持有人權利可於本公司清盤、結業或解散退還資本時，獲優先就本公司普通股退還任何資產，且彼等之間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應計及未付股息，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組織章程細則後，每股可換股優先股將賦予其持有人權利可收取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%，優先於就本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，須以後付形式每年支付。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。

經考慮下列各項，可換股優先股於本集團之中期財務資料中分類為權益工具：

- (a) 可換股優先股持有人已無條件及不可撤回地豁免其收取優先分派之權利，因此，本集團並無因發行可換股優先股而產生交付現金或其他金融資產之合約責任。故此，可換股優先股並無負債部分。
- (b) 可換股優先股之換股權將以交換固定金額或固定數目之權益工具結算。

截至二零一七年九月三十日止六個月，600,000,000股可換股優先股已轉換為600,000,000股本公司普通股。於二零一七年九月三十日，尚有2,439,352,941股可換股優先股仍未行使。倘餘下2,439,352,941股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2,439,352,941股普通股，相當於二零一七年九月三十日之本公司已發行股本約57.6%。

23. 業務合併

於二零一七年五月二日，本集團完成收購吉林中業及吉林豐潤之全部股權。吉林中業及吉林豐潤之主要資產為於附屬公司豐潤擔保之投資，豐潤擔保於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務，與本集團於小微融資領域之發展策略一致。收購事項之購買代價為現金人民幣505,900,000元，且已結付。

吉林中業及吉林豐潤之可識別資產及負債於收購事項日期之公允價值如下：

	賬面值 人民幣千元	就收購事項 確認之 公允價值 人民幣千元
物業、機器及設備	33	33
應收貿易賬款及其他應收款項	88,761	88,761
已抵押及受限制存款	112,446	112,446
現金及現金等價物	353,459	353,459
應付貿易賬款及其他應付款項	(11,360)	(11,360)
遞延收入	(9,778)	(9,778)
擔保虧損撥備	(8,543)	(8,543)
應付所得稅	(24)	(24)
按公允價值列賬之可識別淨資產總值		524,994
議價收購(附註5)		(19,078)
		<u>505,916</u>
以下列各項結付：		
購買代價，以現金支付		<u>505,916</u>
收購事項之現金流量淨額：		
所收購現金淨額		353,459
已付代價		(505,916)
		<u>(152,457)</u>

自收購事項日期至二零一七年九月三十日，吉林中業、吉林豐潤及豐潤擔保帶來收益及除稅後溢利分別人民幣6,031,000元及人民幣9,055,000元。倘收購事項已於二零一七年四月一日進行，截至二零一七年九月三十日止六個月之收益及除稅後溢利將增加分別人民幣951,000元及人民幣91,000元。本集團產生與法律及專業費用有關之收購事項相關成本人民幣683,000元，並計入「行政開支」。

24. 出售附屬公司

誠如附註10所載，出售集團以代價人民幣43,000,000元出售，進一步詳情如下：

人民幣千元

所出售淨資產：

物業、機器及設備	3,787
於合營企業之投資	5,803
遞延稅項資產	1,080
存貨	40,003
應收貿易賬款及其他應收款項	78,797
現金及現金等價物	9,233
應付貿易賬款及其他應付款項	(75,352)
應付所得稅	(1,286)
銀行及其他借貸	(19,200)
	<u>42,865</u>

總代價：

應收現金代價#	43,000
所出售淨資產	<u>(42,865)</u>

出售附屬公司之收益(附註10)

135

出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

人民幣千元

已收現金代價	-
所出售現金及現金等價物	<u>(9,233)</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u>(9,233)</u>

代價人民幣43,000,000元已於二零一七年九月三十日後以現金結付。

25. 或然負債

除其他章節披露者外，本集團有以下或然負債：

- (i) 本集團為旗下附屬公司所開發物業單位之若干買家作出銀行融資安排，就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一七年九月三十日，就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額為人民幣1,295,000,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣971,000,000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，倘該等買家拖欠按揭付款，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，本集團並無因任何該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低，因此，按公允價值計量之財務擔保並不重大。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付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保計提任何撥備。

- (ii) 本集團向若干借款人提供融資擔保服務，以確保該等借款人履行還款責任。於二零一七年九月三十日，就該等借款人向財務機構提供之融資擔保服務金額為人民幣785,400,000元。有關擔保將於該等借款人向財務機構悉數償還貸款時終止。

根據擔保條款，倘該等借款人拖欠償還貸款，本集團須負責向財務機構償還尚未償還之貸款連同應計利息。期內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生借款人拖欠付款之可能性極低，因此，按公允價值計量之擔保並不重大。此外，已抵押資產由借款人根據擔保條款提供，並已就該等擔保計提撥備人民幣7,700,000元。

- (iii) 根據本公司於二零一七年十月三十日刊發之公告所披露，本公司接獲一份由崔桂英女士及王冬薇女士(統稱「原告」)向中國吉林省高級人民法院發出及提交日期為二零一七年九月二十一日之傳訊令狀(「該令狀」)，當中本公司、柴琇女士(「柴女士」，本公司主席兼執行董事)及本公司若干附屬公司被列為被告(「該法律行動」)。

據該令狀內索償聲明所示，原告指稱其與吉林市築家房地產開發有限公司(於二零一六年七月二十七日成為本公司附屬公司)於二零一三年四月訂立一份有關出售及收購吉林萬升全部股權之協議(「二零一三年協議」)。原告續指稱吉林市築家房地產開發有限公司未有按二零一三年協議支付代價。

原告現時向被告索償(i)有關二零一三年協議就收購吉林萬升股權之代價人民幣11,500,000元及自二零一三年六月三十日以來按年利率6%計算之應計利息；(ii)違約賠償金合共人民幣5,750,000元；(iii)原告之損失和損害合共人民幣30,193,188.36元；及(iv)所有相關法律費用。

根據本公司所持有之資料，原告乃是由原告與本公司全資附屬公司華益管理有限公司所訂立日期為二零一五年九月十一日有關收購吉林萬升全部股權之協議(經日期為二零一五年十月八日之補充協議補充)之賣方。有關上述收購之詳情載於本公司日期為二零一五年十二月二十八日之通函。該項收購已於二零一六年一月十九日完成，且本集團已向原告全數繳交及支付應付代價人民幣150,000,000元。

本公司現正就上述事宜尋求法律意見及審閱相關文件，包括但不限於二零一三年協議。根據該令狀內索償聲明所載有限資料及中國法律顧問之初步法律意見，原告針對柴女士、本公司及其附屬公司之索償並無充分法律理據，故本公司將就該法律行動提出強烈抗辯。

26. 期後事項

本集團有以下呈報期後事項：

誠如附註20所載，於二零一七年九月三十日後，兩批本金額分別為137,225,143港元及62,312,245港元之二零二一年到期可換股債券於二零二一年到期可換股債券所附帶換股權獲行使時轉換為161,441,344股及73,308,523股額外普通股。

27. 比較數字

若干比較數字已經重列以符合已終止經營業務之呈列方式，有關詳情載於附註10。

管理層討論與分析

概覽

誠如Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)二零一六／一七年年報所述，本集團已確立「一主兩輔」之新發展模式，藉以有效推動其業務發展。「一主」指文化旅遊及健康醫療和養老產業，而「兩輔」則指(i)物業開發和營運管理產業及(ii)金融服務產業。

作為推行上述發展模式之首步，本集團於二零一六／一七財政年度完成收購家潤投資有限公司及其附屬公司(主要從事於中華人民共和國(「中國」)發展、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及提供物業管理服務)全部股權。本集團於回顧期內採取進一步行動，即完成模式內補充範疇之一金融服務範疇之豐潤收購事項(定義見下文)；及本集團出售所有電信業務(定義見下文)，以專注發展本集團之新發展模式。於回顧期內進行之收購事項及出售事項詳情載於下文。

豐潤收購事項

於二零一七年五月，本集團完成收購吉林省中業商務信息諮詢有限公司(「吉林中業」)及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司(「吉林豐潤」)(「豐潤收購事項」)。吉林中業及吉林豐潤之相關主要資產為於附屬公司吉林省豐潤擔保有限公司(「豐潤擔保」)之投資，豐潤擔保於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務。

豐潤收購事項讓本集團得以於二零一七年在吉林省發展民營經濟和小微融資服務。此外，注意到中國政府所宣佈小微融資領域將有助加快民營經濟發展，透過成立更多小微融資企業，有助建立金融、政府及民營商界間之「支持」關係。鑑於上文所述，本集團亦尋求機會將業務發展及拓展至小微融資領域，藉以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。

出售電信零售及管理服務業務(「電信業務」)

於回顧期內，本集團完成以代價人民幣43,000,000元出售上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(根據中國法律成立之有限責任公司)、其附屬公司及合營企業(統稱「出售集團」)之全部股權(「出售事項」)。誠如本公司日期為二零一七年五月五日及二零一七年六月七日之公告所披露，根據對中國信息產業部之最新了解，鑑於上海潤迅君斯通信科技有限公司(出售集團旗下成員公司兼上海電信呼叫中心服務業務之營運實體)為當時由外資股東最終及全資擁有之公司，故其不大可能獲得全國呼叫中心業務經營許可證(「全國呼叫中心業務經營許可證」)。因此，在欠缺全國呼叫中心業務經營許可證之情況下，本集團並不符合資格參與由國內電信營運商(「營運商甲」，為呼叫中心服務業務之唯一客戶)舉行之招標，故此，呼叫中心服務業務將須隨著其與營運商甲之現有合約於二零一七年六月屆滿而終止。

鑑於上文所述及考慮到本集團電信業務項下所有業務(包括呼叫中心服務業務)由相同管理團隊營運並互相依賴，以及電信業務內各業務間之協同效應將隨著上海電信呼叫中心服務業務終止經營而減弱，加上電信業務為本集團規模相對較小之業務分部，故董事認為，透過出售出售集團以終止經營整個電信業務並集中發展本集團餘下主要業務乃符合本公司及股東最佳利益。出售事項完成後，出售集團不再為本公司之附屬公司；而自此之後，電信業務之業績及資產與負債於截至二零一七年九月三十日止六個月不再綜合併入本集團之財務報表。

業績及業務回顧

截至二零一七年九月三十日，本集團業務組合包括下列分部：

物業發展及管理

- 廣澤·瀾香
- 廣澤·紫晶城
- 廣澤紅府
- 廣澤蘭亭
- 萬升·前城國際
 (「萬升·前城國際」)
- 廣澤國際購物中心
 — 住宅
- 長白山廣澤果松小鎮
 國際度假村

物業投資

- 企業廣場 — 香港
 辦公室樓宇
- 廣澤國際購物中心

金融服務

- 提供擔保服務
- 投資控股

業務回顧

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團持續經營業務之整體收益約為人民幣237,700,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)：人民幣572,200,000元)，按年減少58.5%。持續經營業務之毛利為人民幣56,200,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)：人民幣235,600,000元)。持續經營業務之除稅後純利為人民幣20,900,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)：除稅後純利為人民幣85,000,000元)。

物業發展

合約銷售額

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團繼續預售(i)廣澤紅府二期項目(有關項目主要為位於吉林省延吉市之住宅物業項目)及(ii)本集團於二零一六年一月所收購項目萬升·前城國際。此外，本集團專注銷售均位於吉林省吉林市之廣澤·瀾香及廣澤·紫晶城之餘下高檔別墅、其他住宅單位及商業單位。

本集團截至二零一七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 (「建築面積」)		合約銷售額		合約 平均售價 (「平均售價」)
			平方米	%	人民幣千元	%	人民幣/ 平方米
吉林	廣澤·瀾香	-住宅	4,477	18	45,004	27	10,052
	廣澤·紫晶城	-住宅	1,361	6	5,978	4	4,392
		-商業	1,100	4	10,542	6	9,584
	萬升·前城國際	-住宅	6,012	24	26,270	16	4,370
延吉	廣澤紅府	-住宅	7,024	29	47,883	28	6,817
		-商業	943	4	14,743	8	15,634
白山	廣澤國際購物中心	-住宅	348	1	1,248	1	3,586
		-商業	186	1	3,130	2	16,828
	廣澤蘭亭	-住宅	3,278	13	14,252	8	4,348
			<u>24,729</u>	<u>100</u>	<u>169,050</u>	<u>100</u>	<u>6,836</u>

截至二零一七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

截至二零一七年九月三十日止六個月，去年落成物業項目之餘下單位相關物業(包括停車位)銷售額及已確認建築面積分別減少65.1%及63.4%，主要源於廣澤•瀾香之銷售額人民幣52,200,000元及已確認建築面積約5,247平方米、廣澤•紫晶城之銷售額人民幣53,167,000,000元及已確認建築面積約6,742平方米以及廣澤紅府一期之銷售額人民幣59,836,000,000元及已確認建築面積約8,678平方米。

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團落成並交付物業項目廣澤•瀾香，帶來物業銷售額約人民幣516,000,000元。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團就銷售212個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣25,800,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：就銷售31個停車位而言，為人民幣2,600,000元)。

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月已確認物業銷售額詳情載列如下：

城市	項目名稱	項目類別	已交付	已交付	已交付
			可銷售 建築面積	銷售額	平均售價
			平方米	人民幣千元	人民幣/ 平方米
吉林	廣澤•瀾香	- 住宅	5,247	52,176	9,944
	廣澤•紫晶城	- 住宅	1,850	7,681	4,152
		- 商業	4,892	45,486	9,298
白山	廣澤國際購物中心	- 住宅	2,514	9,918	3,945
		- 商業	1,423	17,195	12,084
延吉	廣澤紅府一期	- 住宅	5,411	23,567	4,355
		- 商業	3,267	36,269	11,102
停車位銷售額				25,848	
減：銷售稅				(7,423)	
物業銷售額			<u>24,604</u>	<u>210,717</u>	

發展中項目及持作發展項目

於二零一七年九月三十日，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817,948平方米之發展中項目及估計建築面積約為365,298平方米之持作未來發展項目。

由於本集團專注文化旅遊相關物業發展，在本集團之發展中項目當中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—長白山廣澤果松小鎮國際度假村，設計及打造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文化特色。為與長白山鄰近地區之住宅、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。於二零一七年九月三十日，該項目一期(涉及四幢酒店綜合樓及一個溫泉中心)處於進行內部裝潢工程階段，預期將於二零一八年年底前隆重開幕。

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	廣澤紅府二期	- 住宅	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)	539,646
	廣澤蘭亭一期	- 住宅	<u>128,736</u>
		小計	<u>817,948</u>
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)	207,761
	廣澤蘭亭二期	- 住宅	84,333
	廣澤紅府三期	- 住宅	<u>73,204</u>
		小計	<u>365,298</u>
		總計	<u><u>1,183,246</u></u>

預計截至二零一八年三月三十一日止六個月竣工之項目

本集團計劃廣澤紅府二期及萬升•前城國際物業項目於截至二零一八年三月三十一日止六個月落成。

物業投資

於二零一七年九月三十日，本集團持有兩項投資物業，一項為位於香港九龍灣之辦公室樓宇及停車位，另一項為位於中國白山市之購物中心。

	物業地點	可出租總面積	截至九月三十日止六個月	
			二零一七年 出租率	二零一六年 出租率
企業廣場	香港九龍灣	40,505平方呎	100.0%	77.2%
廣澤國際購物中心	中國白山市	26,235平方米	84.2%	71.2%

截至二零一七年九月三十日，本集團租出位於香港九龍灣企業廣場之所有單位；而就廣澤國際購物中心而言，本集團現正調整購物中心之租戶組合以改善人流，藉以提高購物中心之出租率。

金融服務

提供擔保服務

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團完成收購吉林中業、吉林豐潤及豐潤擔保，其中豐潤擔保主要於吉林省從事提供擔保服務業務。預期收購事項將可讓本集團發展及拓展至小微融資領域。

隨著吉林省高度重視民營經濟及小微融資領域，民營經濟已獲得小微融資領域支持，以改善融資結構及解決其高難度高成本之融資問題。本集團擔保業務借助與財務機構、政府及民營商界間之「支持」關係探索商機。本集團融資擔保業務之業務模式如下：



自收購事項完成日期至二零一七年九月三十日，提供擔保服務所得收益及純利分別為人民幣6,000,000元及人民幣9,060,000元(截至二零一六年九月三十日止五個月：收益為人民幣3,900,000元及純利為人民幣4,600,000元)。於二零一七年九月三十日，本集團未償還擔保總額為人民幣785,400,000元，其中物業發展業及農業分別佔本集團未償還擔保之43.7%及37.0%。向物業發展業之客戶提供擔保服務亦造就機會，得以與本集團現有物業發展分部締造潛在協同效益。

豐潤擔保之財務資料載列如下：

	二零一七年 五月一日 (收購事項日期) 至二零一七年 九月三十日 人民幣千元	二零一六年 五月一日至 二零一六年 九月三十日# 人民幣千元
收益	6,031	3,851
除稅前純利	13,048	6,157
除稅後純利	<u>9,055</u>	<u>4,618</u>
	於二零一七年 九月三十日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日# 人民幣千元
非流動資產	28	380
流動資產淨值	<u>527,796</u>	<u>505,283</u>
資產淨值	<u>527,824</u>	<u>505,663</u>

此豐潤擔保於二零一六年五月一日至二零一六年九月三十日及於二零一六年九月三十日之財務資料僅作比較用途。

於二零一七年九月三十日，未償還擔保類型載列如下：

	人民幣千元	%
以資產／證券抵押	621,400	79.2
以反擔保作抵押	164,000	20.8
	<u>785,400</u>	<u>100</u>

截至
二零一七年
九月三十日
止六個月

(除非另有說明，否則以人民幣千元列示)

槓桿比率	1.49
未償還擔保負債	785,400
擔保業務資產淨值	527,824
撥備率	1.0%
擔保虧損撥備	7,659
未償還擔保總額	785,400

可供出售投資

本集團不時尋找及考慮理想的投資機會，並於認為對本公司有利時進行有關投資。於二零一六年十二月三十日，本集團認購吉林九台農村商業銀行股份有限公司之股份(其在香港聯合交易所有限公司主板上市之H股)原因為董事會認為該公司有正面的前景。

儘管本集團之可供出售投資因香港股票市場波動而於截至二零一七年九月三十日止六個月在其他全面收入確認公允價值虧損人民幣15,349,000元(二零一六年：無)，惟可供出售投資於二零一七年九月三十日之公允價值仍高於其認購成本。

展望

在中國政府大力推動及支持下，文化旅遊的迅速崛起將成為國內旅遊業發展的新源動力以及各省市重點發展的戰略性支柱。為了更準確更有效地捕捉龐大的市場空間及潛力，本集團將會貫徹實現其資產多元化的長遠發展目標，以文化旅遊、物業發展及營運管理，以及金融服務三大業務齊步發展，收其相輔相成之效，繼續為股東帶來可持續的長遠價值。

本集團有關文化旅遊康養產業的業務發展，依託長白山的文旅地標項目「廣澤·長白山烏拉小鎮」為集團之戰略發展模型來發展文旅業務。「廣澤·長白山烏拉小鎮」為該項目之宣傳名稱。該項目為以傳統歷史文化及戲雪主題為賣點之綜合悠閒娛樂度假村，以家庭為目標客戶群。有見吉林省近年重點發展「白色經濟」，提出打造以冰雪為核心主題的「3+X」全產業鏈條，本集團希望透過該項目，更徹底、更完善地推進集團與該地的文化旅遊業務，全面提升本集團的品牌知名度以及認可度，積極抓緊無限商機，實現持續穩定的收入和增長，該項目預計於二零一八年年底前正式投入營運。憑藉本集團於吉林省雄厚的根基，本集團亦會繼續物色具高增長潛力的商機，適時將業務拓展至珠三角以及海南、上海等充滿機遇的省市。

有關地產業務的發展，本集團仍然對國內房地產的發展前景持審慎樂觀態度。本集團未來將繼續植根吉林省，並承接於當地的房地產品牌優勢，致力發展吉林省內之區域業務及市場擴張，以保持本集團於主要地區的領先地位。此外，本集團亦會物色國內長三角及珠三角合適之一、二線城市進行項目之磋商及開拓，實現全國佈局和品牌全國化。

除物業發展及管理業務外，本集團亦將繼續發展物業投資，擬透過優化境內外物業的投資組合，提升整體業務板塊的盈利能力，逐步優化業務結構，聯動合作深入發展，達至協同效益。

近年來，中國融資擔保業務提速發展，民營經濟和小微融資服務工作受到各省政府高度重視，融資擔保服務水準日益提升，行業前景明朗樂觀。此外，中國國務院公佈《融資擔保公司監管條例》於二零一七年十月一日起施行，在多方面進行了細化或提出了更高的要求，並提高了融資擔保公司設立門檻，規定了融資擔保公司的經營規則，健全融資擔保業務各範疇規範制度。本集團認為，條例的推行不但進一步印證了國家對融資擔保行業的重視，更相信進一步監管及規範化行業有利加強服務使用者對營運商的信心，對行業整體長遠發展有積極作用。

本集團於二零一七年五月完成收購灃潤擔保，繼續致力為吉林省的中小企業提供融資擔保服務，深受客戶的支持以及當地銀行的信任，使業務發展穩中有進。展望未來，本集團將著力優化金融擔保業務流程，把握增長和發展機遇，持續拓展融資擔保、金融租賃、金融小貸、汽車售後服務鏈金融等業務。

展望未來，本集團將齊步發展物業發展、管理及投資業務，以文化旅遊康養產業為核心，配合金融服務平台，實現資產多元化以促進三大業務的同步發展，最終提高本集團的整體競爭力，為股東及持份者帶來最佳回報及價值。

財務回顧

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團完成灃潤收購事項及出售事項，而本集團三項核心業務改為物業發展及管理、物業投資以及金融服務。

就截至二零一七年九月三十日止六個月之中期財務資料而言，吉林中業、吉林灃潤及灃潤擔保之業績及資產與負債自灃潤收購事項日期起合併入本集團。就出售事項而言，出售集團之資產與負債於出售事項完成後終止確認。於出售事項後，本集團不再營運電信零售及管理服務業務。電信零售及管理服務業務被視為及呈列為已終止經營業務。截至二零一六年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表及簡明綜合全面收入表所載比較數字已經重列，以獨立披露有關已終止經營業務之損益及所得全面收入總額。

收益表項目之主要變動

收益

截至二零一七年九月三十日止六個月，物業銷售仍為本集團之主要收入來源，佔本集團總收益89%(二零一六年九月三十日(重列)：97%)。本集團之收益分析如下：

	截至二零一七年 九月三十日止六個月		截至二零一六年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (重列)	% (重列)
銷售物業	210,717	89	554,370	97
租金收入	10,820	5	9,104	2
物業管理服務收入	10,155	4	8,696	1
擔保費收入	6,031	2	-	-
	<u>237,723</u>	<u>100</u>	<u>572,170</u>	<u>100</u>

本集團收益由截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)人民幣572,200,000元減少58.5%至截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣237,700,000元，主要由於物業銷售額下跌人民幣343,700,000元所致。物業銷售額下跌是由於截至二零一七年九月三十日止六個月概無落成及交付新物業項目。截至二零一七年九月三十日止六個月，去年落成物業項目之餘下單位相關物業(不包括停車位)銷售額主要源於廣澤·瀾香之銷售額人民幣52,200,000元、廣澤·紫晶城之銷售額人民幣53,200,000元及廣澤紅府一期之銷售額人民幣59,800,000元。

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團完成物業項目廣澤·瀾香之工程並交付若干單位，帶來物業銷售額約人民幣516,000,000元。

於二零一七年五月新收購之金融服務分部於截至二零一七年九月三十日止六個月為本集團總收益帶來人民幣6,000,000元擔保費收入。

毛利及毛利率

本集團整體毛利及毛利率由截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)人民幣235,600,000元及41.2%跌至截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣56,200,000元及23.7%，主要由於去年同期賺取較高溢利之廣澤·瀾香較本期間所交付溢利較低之物業項目確認更多銷售額。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)人民幣300,000元增至截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣42,300,000元，此乃源自財務產品所得銀行利息收入人民幣8,300,000元、可供出售投資所產生股息收入人民幣13,000,000元及就提供擔保業務進行濃潤收購事項之議價收購收益人民幣19,100,000元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)人民幣11,300,000元減少人民幣2,100,000元至截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣9,200,000元，主要由於同期預售廣澤紅府及萬升•前城國際之廣告活動所產生廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)人民幣43,300,000元減少人民幣14,400,000元至截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣28,900,000元，主要由於因本集團銀行借貸再融資而產生之銀行收費減少人民幣6,000,000元。

融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
		(重列)
銀行貸款利息	27,705	35,255
可換股債券利息	11,480	5,331
其他貸款利息	2,548	6,586
	<u>41,733</u>	<u>47,172</u>
減：撥充發展中物業資本之利息	<u>(16,897)</u>	<u>(32,522)</u>
	<u>24,836</u>	<u>14,650</u>

融資成本由截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)人民幣14,700,000元增加人民幣10,100,000元至截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣24,800,000元，主要由於(i)貸款還款之平均貸款結餘及銀行貸款之平均利率下跌；(ii)於二零一六年七月及十二月發行之可換股債券之實際利息開支增加；及(iii)截至二零一七年九月三十日止六個月本集團旗下一家境內附屬公司所產生利息開支因相關物業項目落成而不符合利息資本化要求，導致利息資本化金額減少。

所得稅

本集團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」)。截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團所得稅為人民幣10,800,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)：人民幣69,400,000元)，實際稅率為34.0%(截至二零一六年九月三十日止六個月(重列)：45.0%)。實際稅率下降主要歸因於(i)就截至二零一六年九月三十日止六個月溢利較高之廣澤·瀾香計提較多企業所得稅及土地增值稅撥備；及(ii)本期間可供出售投資所產生股息收入之預扣稅稅率10%。

財務狀況之主要變動

投資物業

截至二零一七年九月三十日，本集團投資物業包括位於香港九龍灣之辦公室樓宇及位於吉林省白山市之購物中心。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估值。就截至二零一七年九月三十日止六個月確認該等香港投資物業之公允價值收益人民幣13,000,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：公允價值虧損為人民幣2,600,000元)。

可供出售投資

於二零一六年十二月三十日，本集團認購吉林九台農村商業銀行股份有限公司(「吉林九台銀行」)之股份。吉林九台銀行為總部設於中國吉林省長春市之股份制商業銀行，其H股在香港聯合交易所有限公司主板上市。於二零一七年九月三十日，所認購股份之公允價值為人民幣178,900,000元(於二零一七年三月三十一日：人民幣201,100,000元)。就截至二零一七年九月三十日止六個月投資公允價值負變動人民幣15,300,000元已於綜合全面收入表中確認為「其他全面收入」(截至二零一六年九月三十日止六個月：零)。

發展中物業及持作出售已落成物業

本集團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二零一七年三月三十一日人民幣3,118,500,000元增至二零一七年九月三十日人民幣3,215,600,000元，主要源自截至二零一七年九月三十日止六個月以總代價人民幣65,600,000元收購吉林省延吉市一塊地皮之土地使用權以及長白山廣澤果松小鎮國際度假村及廣澤紅府二期之發展工程，部分被截至二零一七年九月三十日止六個月廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城及廣澤紅府一期將發展成本轉撥至銷售成本所抵銷。

應收貿易賬款及其他應收款項

		於二零一七年 九月三十日	於二零一七年 三月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款	(i)	20,212	51,083
其他應收款項			
- 土地發展開支之按金	(ii)	384,701	372,375
- 建築及預售物業項目之按金	(iii)	41,403	54,379
- 預付營業稅及其他稅項		41,308	34,524
- 出售電信業務之應收代價	(iv)	43,000	-
- 應收委託貸款	(v)	76,300	-
- 其他應收款項、預付款項及按金		162,123	156,580
		<u>748,835</u>	<u>617,858</u>
		<u>769,047</u>	<u>668,941</u>

- (i) 應收貿易賬款由二零一七年三月三十一日人民幣51,100,000元減至二零一七年九月三十日人民幣20,200,000元，主要由於終止確認出售電信業務相關應收貿易賬款結餘。
- (ii) 本集團若干附屬公司所作土地發展開支指就不同地皮之土地發展工程向地方政府墊付之款項。董事預計，該等地皮將於二零一八年透過招拍掛方式收購。
- (iii) 結餘指直接源自建築及預售物業項目之各項已付按金，可於物業項目完成時退還。

- (iv) 結餘指出售電信業務所涉及應收代價人民幣43,000,000元。結餘已於二零一七年九月三十日後結付。
- (v) 豐潤擔保與中國多家銀行及若干第三方(「借款人」)訂立委託貸款協議，據此，豐潤擔保指示該等銀行以貸款代理身分行事，以向借款人發放由豐潤擔保出資之貸款。該等委託貸款由獨立第三方擔保，按年利率介乎5%至18%計息，並須於十二個月內償還。該等委託貸款安排乃於豐潤收購事項完成前作出。豐潤擔保於作出該等委託貸款前執行一切必要信貸評估及批准程序；並繼續及時監察借款人之信用狀況，以確保可收回該等貸款。

應付貿易賬款及其他應付款項

		於二零一七年 九月三十日	於二零一七年 三月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	(i)	173,009	74,303
預提建築成本		639,157	685,051
應付關聯公司款項	(ii)	–	134,580
應付利息		26,558	22,299
應付合營企業款項	(ii)	–	14,000
收取政府按金	(iii)	18,059	2,189
預收管理服務費用		9,331	8,290
遞延收入	(iv)	10,721	–
擔保虧損撥備	(v)	7,659	–
其他應付款項及應計費用	(vi)	131,960	260,168
已收其他按金		29,787	31,940
		<u>1,046,241</u>	<u>1,232,820</u>

- (i) 應付貿易賬款及應付票據由二零一七年三月三十一日人民幣74,300,000元增至二零一七年九月三十日人民幣173,000,000元，主要歸因於中國東北部之季節性建築期。
- (ii) 於二零一七年三月三十一日，應付關聯公司及合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。應付關聯公司款項減少乃由於償還關聯公司墊款，而應付合營企業款項減少乃由於出售附屬公司。

- (iii) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，包括但不限於拆除土地上之現有樓宇、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。該款項為無抵押及免息，餘額將於工程竣工後退還政府。
- (iv) 該餘額為已收融資擔保服務費，最初確認為遞延收入並於擔保年期作為所發出融資擔保之收入在損益攤銷。
- (v) 本集團透過澧潤擔保向若干銀行提供融資擔保，以便其客戶取得銀行融資。於呈報期末，已計提擔保虧損撥備人民幣7,659,000元(二零一七年三月三十一日：不適用)。其賬面值與其公允價值相若。
- (vi) 其他應付款項及應計費用減少乃由於結付若干來自本集團業務夥伴之墊款。

銷售物業之訂金

銷售物業之訂金指就本集團預售物業自買家收取之銷售所得款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時計入損益。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一七年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣125,200,000元(於二零一七年三月三十一日：約人民幣417,800,000元)，較二零一七年三月三十一日減少約70.0%。

債務及資本負債比率

於二零一七年九月三十日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣98,200,000元至人民幣869,500,000元，應按以下情況支付：

	於二零一七年 九月三十日 人民幣千元	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元
分析為：		
須於下列期間償還及支付之銀行貸款及 委託收據貸款：		
一年內或按要求	353,269	383,542
第二年	128,418	268,342
第三至第五年(包括首尾兩年)	290,000	202,628
	<u>771,687</u>	<u>854,512</u>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	97,860	113,235
	<u>869,547</u>	<u>967,747</u>

本集團於二零一七年九月三十日之資本負債比率如下：

	於二零一七年 九月三十日 人民幣千元	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元
控股股東貸款	414,509	264,824
銀行及其他借貸	869,547	967,747
應付貿易賬款及其他應付款項	1,046,241	1,232,820
減：現金及現金等價物	(125,207)	(417,766)
有抵押及受限制存款	(144,159)	(46,598)
債務淨額	<u>2,060,931</u>	<u>2,001,027</u>
可換股債券負債部分	180,021	206,104
權益	<u>2,109,787</u>	<u>1,716,797</u>
經調整資本	<u>2,289,808</u>	<u>1,922,901</u>
資本及債務淨額	<u>4,350,739</u>	<u>3,923,928</u>
資本負債比率	<u>47.4%</u>	<u>51.0%</u>

本集團資本負債比率由二零一七年三月三十一日之51.0%減至二零一七年九月三十日之47.4%，主要由於期內本集團股權因根據股份認購及於二零一八年到期可換股債券獲轉換時發行新普通股而有所增加。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一七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200,900,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：流出人民幣485,700,000元)。有關減少主要由於截至二零一六年九月三十日止六個月結付本集團所持物業項目之應付貿易賬款。投資活動方面，本集團錄得現金流出人民幣407,200,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：流出人民幣1,900,000元)。有關增加主要源自購買持有至到期日投資人民幣310,000,000元及已付豐潤收購事項代價人民幣505,900,000元，部分被所收購現金人民幣353,500,000元所抵銷。

發展開支之承擔

於二零一七年九月三十日，本集團已訂約但未撥備之發展中物業承擔為人民幣1,067,800,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣806,000,000元)。發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。於二零一七年九月三十日，本集團亦有未動用銀行融資人民幣184,700,000元(二零一七年三月三十一日：人民幣192,200,000元)。

外匯風險

於二零一七年九月三十日，本集團面對以港元(「港元」)計值金融資產及負債之貨幣風險。截至二零一七年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約6.6%以港元計值，而本集團借貸總額中約27.8%以港元計值，另外72.2%則以人民幣計值。本集團目前並無有關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幣風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團將繼續監察利率走勢變動以及觸發人民幣兌港元匯率大幅波動之潛在原因，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以減輕因本集團業務營運所產生外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

	於二零一七年 九月三十日 人民幣千元	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	302,176	301,138
發展中物業及持作出售已落成物業	453,882	967,873
已抵押銀行存款	-	18,859
可供出售投資	178,882	201,131

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團共有358名(二零一七年三月三十一日：1,248名)全職僱員。期內員工數目減少乃由於出售電信業務所致。截至二零一七年九月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣17,500,000元(二零一六年九月三十日(重列)：人民幣17,100,000元)。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鈎。除薪金外，本集團亦為其員工提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除附註21所載發行股份外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一七年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

董事會認為，本公司於呈報期內已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治守則適用守則條文之原則，並已遵守所有適用守則條文。

審閱中期報告

截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料已由本公司核數師安永會計師事務所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。本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之中期財務資料亦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

柴琬

香港，二零一七年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為柴琬女士、崔薪瞳女士、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、梅建平先生及項強先生。