



**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

2018/19

Interim Report
中期報告

目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
獨立審閱報告	24
簡明綜合損益表	26
簡明綜合全面收入表	27
簡明綜合財務狀況表	28
簡明綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
簡明綜合財務報表附註	32
其他資料	73

公司資料

董事會

執行董事

崔薪瞳 (主席)

項強 (行政總裁) (於二零一八年五月四日
獲調任為執行董事並獲委任為行政總裁，
於二零一八年十一月九日辭任)

劉洪劍

非執行董事

叢佩峰

獨立非執行董事

陳育棠

朱作安

王曉初 (於二零一八年七月二十五日獲委任)

董事委員會

審核委員會

陳育棠 (主席)

朱作安

王曉初 (於二零一八年七月二十五日獲委任)

薪酬委員會

陳育棠 (主席)

崔薪瞳

朱作安

王曉初 (於二零一八年七月二十五日獲委任)

提名委員會

朱作安 (主席)

(於二零一八年五月四日獲委任為主席)

崔薪瞳

陳育棠

王曉初 (於二零一八年七月二十五日獲委任)

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

香港法律顧問

李智聰律師事務所

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

興業銀行股份有限公司

股份代號

989

管理層討論與分析

概覽

為有效推動業務發展，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」）採納「一主兩輔」之發展模式。「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。

為步向實現上述發展模式，本集團於二零一六年七月已完成收購家潤投資有限公司及其附屬公司全部股權（有關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），並於二零一七年五月收購吉林省豐潤擔保有限公司（有關公司於中國成立，主要在中國從事提供擔保服務業務）及於二零一七年六月出售電信業務。完成上述收購及出售令本集團得以專注於「一主兩輔」之發展模式，發揮潛在協同效益，為本公司股東及持份者帶來更多價值。

業務回顧

截至二零一八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142,500,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣237,700,000元），減少40.1%。持續經營業務之毛利為人民幣31,600,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣56,200,000元）。持續經營業務之除稅後純利為人民幣10,500,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣20,900,000元）。剔除於截至二零一七年九月三十日止六個月確認來自收購融資擔保業務之一次性議價購買收益人民幣19,100,000元後，截至二零一八年九月三十日止六個月，來自持續經營業務之純利較二零一七年同期增加人民幣8,700,000元。

物業發展

合約銷售額

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團繼續預售廣澤紅府三期項目，有關項目主要為位於吉林省延吉市之住宅物業項目，預期於本財政年度下半年落成、交付及確認收益。此外，本集團繼續銷售其位於吉林省吉林市之廣澤·瀾香、「緹香」及「花香四季」（前稱萬升·前城國際）、廣澤·紫晶城及位於吉林省延吉市之廣澤紅府二期之餘下高檔別墅、其他住宅單位及商業單位。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

物業發展(續)

截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業(不包括停車位)銷售額及已確認建築面積分別減少65.9%及56.8%，原因是本期間交付之已落成物業項目單位減少。截至二零一八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14,600,000元、廣澤·紫晶城之銷售額人民幣14,500,000元、「緹香」及「花香四季」之銷售額人民幣12,500,000元以及廣澤紅府二期之銷售額人民幣20,700,000元，並已確認總建築面積約10,259平方米。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團確認物業項目廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城及廣澤紅府一期之物業銷售額分別約人民幣52,200,000元、人民幣53,200,000元及人民幣59,800,000元。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團就銷售235個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣43,000,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：就銷售212個停車位而言，為人民幣25,800,000元)。

業務回顧(續)

物業發展(續)

發展中項目及持作發展項目

於二零一八年九月三十日，本集團共有三個項目，分別處於不同發展階段，包括估計建築面積約為 277,942 平方米之發展中項目及估計建築面積約為 547,977 平方米之持作未來發展項目。

本集團一直專注於吉林省延吉市的住宅物業項目。本集團廣澤紅府一期及二期在過去幾年取得重大成功；因此，本集團會繼續專注其於延吉市的房地產開發業務。於二零一八年九月三十日，廣澤紅府三期工程已按計劃進行中，預期於本財政年度下半年落成。

城市	項目名稱	項目類別	估計建築面積 平方米
----	------	------	---------------

發展中項目

延吉	廣澤紅府三期	- 住宅／商業	73,204
白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村	- 商業(包括酒店)	76,002
	廣澤蘭亭一期	- 住宅	128,736
		小計	<u>277,942</u>

持作未來發展項目

白山	長白山廣澤果松小鎮國際度假村	- 住宅／商業(包括酒店)	463,644
	廣澤蘭亭二期	- 住宅	84,333
		小計	<u>547,977</u>
		總計	<u>825,919</u>

管理層討論與分析

業務回顧(續)

物業投資

於二零一八年九月三十日，本集團持有兩個投資物業，一個位於香港九龍灣之辦公室樓宇及停車位，另一個位於中國白山市之購物中心。期內，香港物業市場勢頭持續向上，租賃市場需求仍然強勁。本集團之辦公室物業及停車場均已悉數租出，因此，市場氣氛及現有租務使香港投資物業公允價值變動淨收益人民幣20,200,000元。吉林省白山市之物業市場保持穩定，加上因管理層致力加強租戶組合，故出租率得到提升。

物業名稱	物業地點	可出租總面積	截至九月三十日止六個月	
			二零一八年 出租率	二零一七年 出租率
企業廣場	香港九龍灣	40,505 平方呎	100.0%	100%
廣澤國際購物中心	中國白山市	26,235 平方米	92.9%	84.2%

業務回顧(續)

金融服務

提供擔保服務

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：



截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團提供擔保服務所得收益及純利分別為人民幣9,400,000元及人民幣13,500,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：收益為人民幣6,000,000元及純利為人民幣9,100,000元)。於二零一八年九月三十日，本集團未償還擔保總額為人民幣1,180,900,000元，其中物業發展業及農業分別佔本集團未償還擔保之25%及55%。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。本集團亦善用控股股東於農業界之網絡，以取得該業界之融資擔保業務機會。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

金融服務(續)

提供擔保服務(續)

豐潤擔保之財務資料載列如下：

	二零一八年 四月一日至 二零一八年 九月三十日 人民幣千元	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
收益	9,386	6,031
除稅前純利	17,953	13,048
除稅後純利	<u>13,514</u>	<u>9,055</u>
	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產	3,943	3,547
流動資產淨值	552,107	538,581
非流動負債	<u>(3,616)</u>	<u>(3,208)</u>
資產淨值	<u>552,434</u>	<u>538,920</u>

業務回顧(續)

金融服務(續)

提供擔保服務(續)

於二零一八年九月三十日，未償還擔保類型載列如下：

	人民幣千元	%
以資產／證券抵押	900,930	76.3
以反擔保作抵押	280,000	23.7
	1,180,930	100

截至二零一八年
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	2.14
未償還擔保負債	1,180,930
擔保業務資產淨值	552,434
撥備率	1.2%
擔保虧損撥備	14,464
未償還擔保總額	1,180,930

按公允價值計入其他全面收入之金融資產

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）。

本集團之按公允價值計入其他全面收入之金融資產因香港股票市場波動而於截至二零一八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30,261,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣15,349,000元）。

管理層討論與分析

前景

於二零一八／二零一九下半年，鑒於中美貿易戰尚未解決，全球和中國經濟將繼續面臨挑戰。在國內，中國政府繼續對房地產及金融服務業的進行嚴格調控措施及政策。至於文化旅遊和醫療保健領域，中國政府尚未公佈任何全國性實施政策。

展望未來，本集團管理層仍在探索文化旅遊和醫療保健行業的各種商業領域；現正進行詳細的市場研究，資料分析和可行性研究。就物業發展行業而言，本集團正在精心進行土地補充的選址過程，以確保專案能滿足集團的現金流及利潤需求。本集團將繼續擴大其在吉林省的融資擔保業務，並維持其信貸控制程序，以盡量減低本集團的信貸風險。

本集團將在短期內保持審慎，並在長期內保持樂觀，以實施「一主兩輔」的營運模式，以促進業務發展。同時，從維持本集團可持續增長的角度而言，本集團亦尋求在其他行業把握進行新投資的機會，以使其現有業務多元化，以擴闊其盈利基礎；盡量減少本集團的業務風險；發揮最大效益，為股東帶來滿意的回報。

財務回顧

損益之主要變動

收益

截至二零一八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74% (截至二零一七年九月三十日止六個月：89%)。本集團之收益分析如下：

	截至二零一八年 九月三十日止六個月		截至二零一七年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	105,548	74	210,717	89
租金收入	12,676	9	10,820	5
物業管理服務收入	14,852	10	10,155	4
擔保費收入	9,386	7	6,031	2
	<u>142,462</u>	<u>100</u>	<u>237,723</u>	<u>100</u>

本集團收益由截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣237,700,000元減少40.1%至截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣142,500,000元，主要由於物業銷售額較同期下跌49.9%或人民幣105,200,000元所致。截至二零一八年九月三十日止六個月之物業銷售額下跌乃由於銷售及交付之物業項目餘下單位減少。截至二零一八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14,600,000元、廣澤•紫晶城之銷售額人民幣14,500,000元、「緹香」及「花香四季」之銷售額人民幣12,500,000元及廣澤紅府二期之銷售額人民幣20,700,000元。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團出售物業項目廣澤•瀾香、廣澤•紫晶城及廣澤紅府一期之餘下單位，分別為人民幣52,200,000元、人民幣53,200,000元及人民幣59,800,000元。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

損益之主要變動(續)

收益(續)

另一方面，停車場銷售額由截至二零一七年九月三十日止六個月之人民幣25,800,000元增至截至二零一八年九月三十日止六個月之人民幣43,000,000元，部分被交付物業(不包括停車場)時確認之銷售額減少所抵銷。

金融服務分部於截至二零一八年九月三十日止六個月為本集團總收益帶來人民幣9,400,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：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二零一七年九月三十日止六個月人民幣56,200,000元及23.7%跌至截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣31,600,000元及22.1%，主要由於物業銷售組合有所變動，據此，於截至二零一八年九月三十日止六個月銷售及交付之商業單位(利潤率高於住宅單位)較去年同期減少，加上將持作出售已落成物業撤減至可變現淨值人民幣19,100,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣1,900,000元)。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣42,300,000元跌至截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣20,400,000元，主要由於截至二零一七年九月三十日止六個月確認之收購融資擔保業務之一次性議價購買收益人民幣19,100,000元，而本期間並無有關收益。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣9,200,000元增加人民幣1,100,000元至截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣10,300,000元，主要由於就融資擔保業務作出的擔保撥備增加。

財務回顧(續)

損益之主要變動(續)

行政開支

行政開支由截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣28,900,000元減少人民幣200,000元至截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣28,700,000元，主要由於本集團持續實施成本控制。

融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款利息	28,456	27,705
可換股債券利息	3,063	11,480
其他貸款利息	2,452	2,548
其他借貸成本	6,106	—
	<u>40,077</u>	<u>41,733</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(29,358)</u>	<u>(16,897)</u>
	<u>10,719</u>	<u>24,836</u>

融資成本由截至二零一七年九月三十日止六個月人民幣24,800,000元減少人民幣14,100,000元至截至二零一八年九月三十日止六個月人民幣10,700,000元，主要由於以下各項之綜合影響：(i) 轉換於二零一六年七月及十二月發行之可換股債券令可換股債券之實際利息開支減少；(ii) 其他借貸成本，即根據香港財務報告準則第15號確認之銷售物業之訂金所產生名義利息；及(iii) 更多利息符合資本化條件。

投資物業之公允價值變動

截至二零一八年九月三十日止六個月，香港投資物業確認公允價值收益人民幣20,200,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：公允價值收益人民幣13,000,000元)，乃由於香港物業市場維持升勢及租賃市場需求仍然強勁。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

損益之主要變動(續)

衍生金融工具之公允價值變動

截至二零一八年九月三十日止六個月，衍生金融工具確認公允價值虧損人民幣2,000,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：公允價值虧損人民幣15,000,000元)。衍生金融工具指本公司於二零二一年七月二十七日期到之可換股債券之提早贖回權利功能。公允價值變動主要由於本公司股價波動及時間值下跌。

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」)。截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團所得稅為人民幣6,800,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣10,800,000元)，實際稅率為39.2%(截至二零一七年九月三十日止六個月：34.0%)。實際稅率上升主要歸因於截至二零一八年九月三十日止六個月較上一期間減少確認若干遞延稅項資產。

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。截至二零一七年九月三十日止六個月產生虧損人民幣8,800,000元，而本期間並無有關虧損。

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動

投資物業

截至二零一八年九月三十日，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評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。就截至二零一八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為人民幣20,200,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：公允價值收益為人民幣13,000,000元)。

按公允價值計入其他全面收入之金融資產／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。

於二零一八年四月一日，首次應用香港財務報告準則第9號時，上市股本投資由可供出售投資重新分類至按公允價值計入其他全面收入之金融資產；而於各報告日期仍按公允價值進行後續計量。

於二零一八年九月三十日，所認購股份之公允價值為人民幣150,000,000元(於二零一八年三月三十一日：人民幣165,300,000元)。就截至二零一八年九月三十日止六個月投資公允價值負變動人民幣30,300,000元已於綜合全面收入表中確認為「其他全面收入」(截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣15,300,000元)。

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二零一八年三月三十一日人民幣2,871,500,000元增至二零一八年九月三十日人民幣2,930,500,000元，主要源自截至二零一八年九月三十日止六個月廣澤紅府三期之發展工程，截至二零一八年九月三十日止六個月部分廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」以及廣澤紅府二期將發展成本轉撥至銷售成本所抵銷。於二零一八年九月三十日，本集團就持作出售已落成物業作出累計撇減人民幣44,100,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣25,000,000元)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款	(i)	28,001	19,663
減：應收貿易賬款減值撥備		(828)	(905)
		<u>27,173</u>	<u>18,758</u>
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	351,822	353,418
– 建築及預售物業項目之按金	(iii)	34,224	34,748
– 預付營業稅及其他稅項		27,320	19,704
– 應收委託貸款	(iv)	414,588	74,642
– 持有至到期日投資之應收利息收入		–	11,921
– 其他應收款項、預付款項及按金		<u>100,101</u>	<u>116,853</u>
		<u>928,055</u>	<u>611,286</u>
		<u>955,228</u>	<u>630,044</u>

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (i) 應收貿易賬款由二零一八年三月三十一日人民幣19,700,000元增至二零一八年九月三十日人民幣28,000,000元，主要由於融資擔保業務涉及之應收貿易賬款增加。
- (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，該等地皮將於二零一九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) 豐潤擔保透過中國多家銀行與若干第三方(「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6%至18%計息，並須於十二個月內償還。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。

持有至到期日投資

持有至到期日投資乃與中國一間信譽良好之銀行所發行預期年回報率為4%之財富管理產品有關。截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團於到期日收訖本金及其利息。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款及應付票據	(i)	107,363	230,342
預提建築成本		513,215	530,617
應付利息		28,988	27,481
收取政府按金	(ii)	18,059	18,059
預收管理服務費用	(iv)	–	8,096
遞延收入	(iv)	–	14,085
擔保虧損撥備	(iii)	14,464	12,832
其他應付款項及應計費用		67,860	62,697
已收其他按金		35,591	27,691
		785,540	931,900

- (i) 應付貿易賬款及應付票據由二零一八年三月三十一日人民幣230,300,000元減至二零一八年九月三十日人民幣107,400,000元，主要歸因於已落成物業項目之應付貿易賬款結餘已結清。
- (ii) 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，未動用金額將於工程竣工後退還政府。
- (iii) 本集團透過濃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14,464,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣12,832,000元)。其賬面值與其公允價值相若。
- (iv) 於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第9號時，遞延收入及預收管理服務費用重新分類至合約負債(見下文)。

財務回顧(續)

財務狀況之主要變動(續)

合約負債

	附註	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日* 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	667,830	576,290
預收管理服務費用	(ii)	7,744	8,096
遞延收入	(iii)	15,679	14,085
		691,253	598,471

* 只用作比較用途之二零一八年三月三十一日相關比較結餘。

- (i) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶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轉撥至損益。於二零一八年三月三十一日之銷售物業之訂金人民幣576,300,000元於綜合財務狀況表內分開確認。
- (ii) 預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於本集團符合收益確認準則時轉撥至損益。於二零一八年三月三十一日之預收管理服務費用人民幣8,100,000元計入應付貿易賬款及其他應付款項。
- (iii) 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。於二零一八年三月三十一日之遞延收入人民幣14,100,000元計入應付貿易賬款及其他應付款項。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一八年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣51,700,000元(於二零一八年三月三十一日：約人民幣64,200,000元)，較二零一八年三月三十一日減少約19.5%。

債務及資本負債比率

於二零一八年九月三十日，本集團銀行及其他借貸增加人民幣46,900,000元至人民幣1,051,700,000元，應按以下情況支付：

	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
即期	340,646	586,772
非即期	<u>711,078</u>	<u>418,034</u>
	<u>1,051,724</u>	<u>1,004,806</u>

分析為：

須於下列期間支付之銀行貸款及委託貸款：

一年內或按要求	253,049	494,166
第二年	336,226	56,448
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>374,852</u>	<u>361,586</u>
	964,127	912,200

須於下列期間償還之其他借貸：

一年內	<u>87,597</u>	<u>92,606</u>
	<u>1,051,724</u>	<u>1,004,806</u>

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

債務及資本負債比率(續)

銀行及其他借貸之即期部分由二零一八年三月三十一日之人民幣586,800,000元減至二零一八年九月三十日之人民幣340,600,000元，而銀行及其他借貸之非即期部分由二零一八年三月三十一日之人民幣418,000,000元增至二零一八年九月三十日之人民幣711,100,000元，原因是本集團償還短期銀行貸款人民幣324,900,000元，以新長期銀行貸款人民幣356,500,000元取代。

本集團於二零一八年九月三十日之資本負債比率如下：

	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
一名控股股東貸款	243,457	111,160
銀行及其他借貸	1,051,724	1,004,806
應付貿易賬款及其他應付款項	785,540	931,900
減：現金及現金等價物	(51,671)	(64,220)
有抵押及受限制存款	(196,303)	(182,695)
債務淨額	1,832,747	1,800,951
可換股債券負債部分	62,023	54,218
權益	2,234,093	2,264,559
經調整資本	2,296,116	2,318,777
資本及債務淨額	4,128,863	4,119,728
資本負債比率	44.4%	43.7%

本集團於二零一八年九月三十日之資本負債比率與二零一八年三月三十一日相比維持穩定。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零一八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136,100,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：流出人民幣200,900,000元)。有關流出主要由於截至二零一八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14,100,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：流出人民幣407,200,000元)。有關流出主要由於向獨立第三方墊付之委託貸款增加人民幣339,900,000元部分被贖回可收回投資人民幣310,000,000元(於二零一八年三月三十一日：分類為持有至到期日投資)所抵銷。截至二零一七年九月三十日止六個月之流出人民幣407,200,000元主要由於購買持有至到期日投資人民幣310,000,000元及就收購豐潤擔保支付之代價，有關金額被所取得現金局部抵銷。

發展開支之承擔

於二零一八年九月三十日，本集團已訂約但未撥備之發展中物業承擔為人民幣542,700,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣530,600,000元)。發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

外匯風險

於二零一八年九月三十日，本集團面對以港元(「港元」)計值金融資產及負債之貨幣風險。截至二零一八年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約5.5%(二零一八年三月三十一日：1.2%)以港元計值，而本集團借貸總額中約32.7%(二零一八年三月三十一日：31.5%)以港元計值。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

於二零一八年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	於二零一八年 九月三十日 人民幣千元	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	346,435	296,000
發展中物業及持作出售已落成物業	1,581,197	1,490,712
按公允價值計入其他全面收入之金融資產	150,040	-
可供出售投資	-	165,343

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團共有 288 名（二零一八年三月三十一日：357 名）全職僱員。截至二零一八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 14,000,000 元（二零一七年九月三十日：人民幣 17,500,000 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。

獨立審閱報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

緒言

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審閱載於第26至72頁之中期財務資料，當中包括廣澤國際發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間相關之簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及闡明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定就中期財務資料編製報告須遵守其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「*中期財務報告*」(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。吾等之責任為根據吾等審閱對本中期財務資料作出結論。吾等之報告根據吾等協定之委聘條款僅向全體股東報告，除此以外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「*由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行審閱。中期財務資料審閱包括主要對負責財務及會計事宜之人員作出查詢以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一八年十一月二十七日

簡明綜合損益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
持續經營業務			
收益	5(a)	142,462	237,723
銷售及服務成本		<u>(110,911)</u>	<u>(181,475)</u>
毛利		31,551	56,248
其他收入及收益	5(b)	20,417	42,319
銷售及分銷成本		(10,256)	(9,226)
行政費用		(28,743)	(28,915)
融資成本	6	(10,719)	(24,836)
其他開支		(3,085)	(1,900)
投資物業之公允價值變動		20,152	13,013
衍生金融工具之公允價值變動		<u>(1,989)</u>	<u>(14,950)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	7	17,328	31,753
所得稅	8	<u>(6,791)</u>	<u>(10,809)</u>
持續經營業務之期內溢利		10,537	20,944
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	9	<u>-</u>	<u>(8,836)</u>
期內溢利		<u>10,537</u>	<u>12,108</u>
應佔：			
母公司擁有人			
- 持續經營業務		10,537	20,944
- 已終止經營業務		<u>-</u>	<u>(8,836)</u>
		<u>10,537</u>	<u>12,108</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	10		
基本			
- 就期內溢利而言		0.20分	0.30分
- 就持續經營業務之溢利而言		0.20分	0.53分
攤薄			
- 就期內溢利而言		0.15分	0.18分
- 就持續經營業務之溢利而言		<u>0.15分</u>	<u>0.32分</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	10,537	12,108
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	(11,514)	4,799
	(11,514)	(10,550)
其後不會被重新分類至損益之其他全面收入：		
按公允價值計入其他全面收入之金融資產之公允價值變動	(30,261)	-
期內已扣除稅項之其他全面收入	(41,775)	(10,550)
期內已扣除稅項之全面收入總額	(31,238)	1,558
應佔：		
母公司擁有人		
- 持續經營業務	(31,238)	10,394
- 已終止經營業務	-	(8,836)
	(31,238)	1,558

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		7,714	8,086
投資物業	12	1,006,435	956,000
商譽		4,999	4,999
可供出售投資	13	–	165,343
按公允價值計入其他全面收入之金融資產	13	150,040	–
遞延稅項資產		89,486	81,341
非流動資產總值		1,258,674	1,215,769
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	14	2,930,544	2,871,520
應收貿易賬款及其他應收款項	15	955,228	630,044
預付所得稅		26,757	20,088
衍生金融工具	22	14,232	14,843
持有至到期日投資	16	–	310,000
已抵押及受限制存款	17	196,303	182,695
現金及現金等價物	17	51,671	64,220
流動資產總值		4,174,735	4,093,410
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	18	785,540	931,900
銷售物業之訂金		–	576,290
合約負債	19	691,253	–
控股股東貸款	20	243,457	111,160
銀行及其他借貸	21	340,646	586,772
應付所得稅		45,429	54,784
流動負債總額		2,106,325	2,260,906
流動資產淨值		2,068,410	1,832,504
資產總值減流動負債		3,327,084	3,048,273

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年九月三十日

		二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行及其他借貸	21	711,078	418,034
可換股債券負債部分	22	62,023	54,218
遞延稅項負債		319,890	311,462
非流動負債總額		1,092,991	783,714
資產淨值		2,234,093	2,264,559
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	23	228,370	228,335
可換股優先股	24	1,181,940	1,181,940
可換股債券權益部分	22	40,368	40,368
儲備		783,415	813,916
權益總額		2,234,093	2,264,559

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月 — 未經審核

	儲備												權益總額	
	股本	可換股優先股	可換股債券權益部分	股份溢價	匯兌儲備	撥入盈餘	購股權儲備	經常性公允價值儲備	非經常性公允價值儲備	其他儲備	法定儲備	保留盈利		小計
	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註22)	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
於二零一八年四月一日	228,335	1,181,940	40,368	3,534,137	2,053	184,684	24,311	5,351	-	(3,304,013)	35,802	331,591	813,916	2,264,559
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	-	-	-	-	-	-	-	(5,351)	5,351	-	-	-	-	-
於二零一八年四月一日 (經調整)	228,335	1,181,940	40,368	3,534,137	2,053	184,684	24,311	-	5,351	(3,304,013)	35,802	331,591	813,916	2,264,559
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,537	10,537	10,537
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公允價值計入其他全面收入之金融資產之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,261)	-	-	-	(30,261)	(30,261)
海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(11,514)	-	-	-	-	-	-	-	(11,514)	(11,514)
期內全面收入總額	-	-	-	-	(11,514)	-	-	-	(30,261)	-	-	10,537	(31,238)	(31,238)
於購股權獲行使時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份	35	-	-	1,002	-	-	(351)	-	-	-	-	-	651	686
以權益結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	86	-	-	-	-	-	86	86
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	(42)	-	-	-	-	42	-	-
於二零一八年九月三十日	228,370	1,181,940	40,368	3,535,139	(9,461)	184,684	24,004	-	(24,910)	(3,304,013)	35,802	342,170	783,415	2,234,093
於二零一七年四月一日	141,047	2,206,954	151,545	1,986,333	(15,925)	184,684	25,269	23,999	-	(3,304,013)	25,157	291,747	(782,749)	1,716,797
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,108	12,108	12,108
期內其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售投資之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(15,349)	-	-	-	-	(15,349)	(15,349)
海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	4,799	-	-	-	-	-	-	-	4,799	4,799
期內全面收入總額	-	-	-	-	4,799	-	-	(15,349)	-	-	-	12,108	1,558	1,558
根據股份認購發行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新普通股	14,992	-	-	344,824	-	-	-	-	-	-	-	-	344,824	359,816
於購股權獲行使時	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份	218	-	-	5,570	-	-	(1,526)	-	-	-	-	-	4,044	4,262
於可換股優先股及可換股債券轉換時發行股份	28,282	(451,094)	(16,347)	465,742	-	-	-	-	-	-	-	-	465,742	26,583
以權益結算購股權安排	-	-	-	-	-	-	771	-	-	-	-	-	771	771
沒收購股權	-	-	-	-	-	-	(155)	-	-	-	-	155	-	-
於二零一七年九月三十日	184,539	1,755,860	135,198	2,802,469	(11,126)	184,684	24,359	8,650	-	(3,304,013)	25,157	304,010	34,190	2,109,787

簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動		
經營業務所動用之現金	(85,252)	(186,598)
已收利息	135	8,333
已付利息	(30,908)	(9,097)
已付稅項：		
— 已付中國企業所得稅	(17,885)	(6,774)
— 已付中國土地增值稅	(2,186)	(6,769)
經營活動所動用之現金流量淨額	<u>(136,096)</u>	<u>(200,905)</u>
投資活動		
購買物業、機器及設備項目	(1,470)	(1,437)
出售物業、機器及設備項目之所得款項	820	1,636
已收股息收入淨額	7,034	11,420
收購附屬公司淨額	—	(152,457)
出售附屬公司	—	(9,233)
購買持有至到期日投資	—	(310,000)
贖回應收投資	310,000	—
應收投資及委託貸款之應收利息	23,059	—
應收委託貸款增加	(339,946)	—
已抵押銀行存款減少	(13,608)	52,904
投資活動所動用之現金流量淨額	<u>(14,111)</u>	<u>(407,167)</u>
融資活動		
根據股份認購發行股份之所得款項	—	359,816
根據購股權計劃發行股份之所得款項	686	4,262
新增銀行貸款之所得款項	356,478	195,000
償還銀行貸款	(324,881)	(251,173)
償還其他貸款	(14,391)	(12,133)
來自控股股東貸款之所得款項	119,011	160,000
應付關聯公司款項減少	—	(134,580)
融資活動所得之現金流量淨額	<u>136,903</u>	<u>321,192</u>
現金及現金等價物之減少淨額	(13,304)	(286,880)
期初之現金及現金等價物	64,220	417,766
外幣匯率變動影響淨額	755	(5,679)
期末之現金及現金等價物	<u>51,671</u>	<u>125,207</u>

簡明綜合財務報表附註

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。

於二零一八年九月三十日，董事認為直接母公司及最終控股公司為家譯投資有限公司(「家譯」)，該公司於英屬維爾京群島註冊成立。家譯並無編製可供公眾使用之財務報表。

2. 編製基準

截至二零一八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。

除於二零一八年四月一日首次採納簡明綜合財務報表附註3所載之新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，編製中期財務資料所採納會計政策與編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表所依循者貫徹一致。

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，故應與本集團截至二零一八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

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則

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準則、詮釋及修訂本。

本集團首次應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益及香港財務報告準則第9號金融工具。誠如香港會計準則第34號規定，此等變動之性質及影響於下文披露。

其他多項修訂本及詮釋自二零一八年四月一日起期間首次應用，惟不會影響本集團之中期簡明綜合財務報表。

3. 會計政策變動(續)

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計法之全部三個範疇：分類與計量、減值及對沖會計。本集團並無重列比較資料及確認對二零一八年四月一日之權益期初結餘作出之任何過渡調整。本集團選擇於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列先前分類為可供出售投資(「可供出售投資」)之所有股本投資之公允價值變動，原因為此等投資屬持作長期策略投資，並不預期在短期到中期內出售。因此，於二零一八年四月一日，公允價值為人民幣165,343,000元之資產自可供出售投資重新分類至按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)之金融資產，而經常性公允價值儲備之期初結餘人民幣5,351,000元重新分類至非經常性公允價值儲備。於本期間按公允價值計入其他全面收入之金融資產虧損淨額為人民幣30,261,000元，有關款額於未來將不會確認為溢利／虧損。

採納香港財務報告準則第9號之影響如下：

於二零一八年四月一日對財務狀況表之影響(增加／(減少))

	於二零一八年 三月三十一日 按先前呈列 人民幣千元	初次應用香港 財務報告準則 第9號之影響 人民幣千元	於二零一八年 四月一日 調整 人民幣千元
可供出售投資	165,343	(165,343)	-
按公允價值計入其他全面收入 之金融資產	-	165,343	165,343
經常性公允價值儲備	5,351	(5,351)	-
非經常性公允價值儲備	-	5,351	5,351

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

分類與計量

為釐定其分類與計量類別，香港財務報告準則第9號規定所有金融資產(股本工具及衍生工具除外)須根據結合實體管理資產業務模式及工具合約現金流量特徵之方式進行評估。

香港會計準則第39號之金融資產計量類別(包括按公允價值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融投資及持有至到期日投資)已由以下各項取代：

- 按攤銷成本列賬之債務工具；
- 按公允價值計入其他全面收入之債務工具，於終止確認時將收益或虧損結轉至損益；
- 按公允價值計入其他全面收入之股本工具，於終止確認時並無將收益或虧損結轉至損益；及
- 按公允價值計入損益之金融資產。

本集團金融負債之會計處理方法與香港會計準則第39號所規定者大致相同。與香港會計準則第39號之規定相似，香港財務報告準則第9號規定須將或然代價負債視作按公允價值計量之金融工具處理，而公允價值變動則於損益確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再從主金融資產分離。取而代之，金融資產按照其合約條款及本集團業務模式分類。

嵌入金融負債及非金融主合約之衍生工具之會計處理與香港會計準則第39號規定者並無變動。

股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇在其他全面收入中呈列股本投資之公允價值收益及虧損，則於終止確認投資後，公允價值收益及虧損其後不會重新分類至損益。當本集團收訖款項之權利獲確立時，有關投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入其他全面收入之權益工具毋須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。根據香港會計準則第39號，本集團上市權益工具分類為可供出售投資。

3. 會計政策變動(續)

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

減值

香港財務報告準則第9號規定，透過其他全面收入按攤銷成本或公允價值列賬且並非根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益之債務工具之減值須以預期信貸虧損模式入賬。本集團應用簡化方式，並將根據於其所有應收賬款餘下年期內之所有現金差額現值估計之全期預期虧損入賬。本集團對計入預付款項、按金、其他應收款項及應收關聯方款項之金融資產採用一般方法。採納香港財務報告準則第9號不會對本集團金融資產之減值產生重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及有關詮釋，而除非該等合約屬於其他準則範圍，否則其適用於客戶合約產生之所有收益。新準則建立一個五步模式，以計入客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期透過向客戶轉讓貨品或服務而享有之代價之數額確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時之所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約之額外成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團運用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第15號，有關方法允許本集團將初步應用香港財務報告準則第15號之累計影響確認為對二零一八年四月一日之保留盈利期初結餘之調整。本集團就完成合約選擇採取實際權宜之方法，並無重列於二零一八年四月一日前已完成之合約，因此並無重列比較數字。

於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第15號對財務狀況表之影響(增加/(減少))如下：

	根據香港財務			
	於二零一八年 三月三十一日 按先前呈列 人民幣千元	報告準則 第15號 重新分類 人民幣千元	根據香港財務 報告準則 第15號調整 人民幣千元	於二零一八年 四月一日 調整 人民幣千元
發展中物業及持作出售已落成物業	2,871,520	-	57,966	2,929,486
應付貿易賬款及其他應付款項	931,900	(22,181)	-	909,719
銷售物業之訂金	576,290	(576,290)	-	-
合約負債	-	598,471	57,966	656,437

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月應用香港財務報告準則第15號對簡明綜合損益表之影響增加如下：

	按呈報 人民幣千元	並無採納香港 財務報告準則 第15號 人民幣千元	變動之影響 人民幣千元
收益	142,462	138,649	3,813
銷售及服務成本	110,911	107,098	3,813

於二零一八年九月三十日應用香港財務報告準則第15號對簡明綜合財務狀況表之影響(增加/(減少))如下：

	按呈報 人民幣千元	並無採納香港 財務報告準則 第15號 人民幣千元	變動之影響 人民幣千元
發展中物業及已落成物業	2,930,544	2,870,286	60,258
應付貿易賬款及其他應付款項	785,540	808,963	(23,423)
銷售物業之訂金	-	607,572	(607,572)
合約負債	691,253	-	691,253

概無對截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合全面收入表、現金流量表及母公司擁有人應佔每股盈利造成影響。

收益確認

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 客戶同時接獲及消耗本集團履約時所提供之全部利益；
- 創造及提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創造對本集團而言有其他用途之資產及本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收益將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

3. 會計政策變動(續)

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

收益確認(續)

(i) 物業銷售收益之會計處理

採納香港財務報告準則第15號前，本集團於所有權之重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收益入賬。

根據香港財務報告準則第15號，於損益確認之累計收益超過向物業客戶累計收取之款項之差額會確認為合約資產。向物業客戶累計收取之款項超過於損益確認之累計收益之差額會確認為合約負債。此舉導致應付貿易賬款及其他應付款項、銷售物業之訂金及合約負債之重新分類。

於評估後，本集團認為其並無強制執行權就物業至今已完成之履約部分向客戶收取付款。銷售物業之全部收益將繼續於客戶獲得物業控制權(即客戶獲得實物所有權或已竣工物業之法定所有權且本集團現時有權向客戶收取付款時)之時間點確認。採納香港財務報告準則第15號不會對收益確認之時間產生重大影響。

(ii) 重大融資部分之會計處理

一般而言，本集團向客戶收取長期預付款。然而，本集團亦不時向客戶收取短期預付款。於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於綜合財務狀況表將該等預付款項呈列為「銷售物業之訂金」。先前會計政策項下已收長期預付款並無累計任何利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就短期預付款採用實際權宜之處理方法。因此，本集團將不會就合約融資部分之影響而調整代價之承諾金額，當中本集團預期在初訂合約時，客戶為貨品或服務付款至本集團向客戶轉移所承諾貨品或服務之期間將為一年或以下。

同時，在考慮到客戶付款至向客戶轉移物業之時間長度以及當前市場利率，本集團得出結論，客戶選擇預付款項之物業銷售合約具有重大融資部分。有關合約之交易價格會有所折讓以計及重大融資部分。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就具有重大融資部分之已收客戶預付款之利息確認合約負債，並資本化到發展中物業(倘興建中)或於損益支銷(倘竣工)。

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

3.1 已採納之新訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

收益確認(續)

(iii) 呈列及披露

本集團將客戶合約收益分拆至描述收益及現金流量性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響之類別。本集團亦披露有關收益分拆披露與每個呈報分部披露之收益資料之間關係之資料。收益分拆披露請參閱簡明綜合財務報表附註5。

3.2 仍未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團仍未採納以下於二零一八年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂準則：

香港財務報告準則第16號 租賃*

* 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認大部份租賃之資產及負債。該準則包括承租人可選擇免於確認的兩類事項－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認支付租金付款之負債(即租賃負債)，以及代表有權於租賃期內使用相關資產之資產(即使用權資產)。

3. 會計政策變動(續)

3.2 仍未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合香港會計準則第40號中投資物業之定義。租賃負債其後增加以反映租賃負債之利息並因支付租金付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件(例如租賃期變動，以及用於釐定未來租金付款之指數或費率變動而導致之該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債之金額，作為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理對比香港會計準則第17號項下之會計處理並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中之相同分類原則分類所有租賃，並於經營租賃與融資租賃之間作區分。

本集團預期於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號，由於取消區分經營及融資租賃，香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃均於綜合財務狀況表確認。根據新準則，資產(租賃項目之使用權)及支付租金之金融負債均獲確認，惟短期及低價值之租賃則除外。

出租人之會計處理將不會出現重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為人民幣54,028,000元。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂本。本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

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
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

簡明綜合財務報表附註

4. 經營分部資料(續)

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。

分部業績及其他分部資料

截至二零一八年九月三十日止六個月 — 未經審核

	持續經營業務			總計 人民幣千元
	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	
分部收益				
向外部客戶之銷售	120,400	12,676	9,386	142,462
分部業績	17,840	13,257	25,734	56,831
銀行利息收入				552
融資成本				(10,719)
衍生金融工具之 公允價值變動				(1,989)
將持作出售已落成物業 撇減至可變現淨值	(19,250)	-	-	(19,250)
未分配總部及公司開支				(8,097)
除稅前溢利				17,328
所得稅				(6,791)
期內溢利				10,537

4. 經營分部資料(續)

分部業績及其他分部資料(續)

截至二零一七年九月三十日止六個月 — 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	220,872	10,820	6,031	237,723	44,435
分部業績	28,499	8,741	23,912	61,152	(3,021)
銀行利息收入				1,517	7
融資成本				(24,836)	(101)
將持作出售已落成物業 撇減至可變現淨值	(1,876)	-	-	(1,876)	-
收購附屬公司之 議價收購收益	-	-	19,078	19,078	-
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
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)				31,753	(2,960)
所得稅				(10,809)	(5,876)
期內溢利(虧損)				20,944	(8,836)

簡明綜合財務報表附註

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收入、租金收入、物業管理服務收入及擔保費收入。

持續經營業務之收益、其他收入及收益分析呈列如下：

(a) 收益

	截至二零一八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	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
銷售物業	105,548	-	-	105,548
租金收入	-	12,676	-	12,676
物業管理服務收入	14,852	-	-	14,852
擔保費收入	-	-	9,386	9,386
	<u>120,400</u>	<u>12,676</u>	<u>9,386</u>	<u>142,462</u>
所指地區市場：				
中國	120,400	8,605	9,386	138,391
香港	-	4,071	-	4,071
	<u>120,400</u>	<u>12,676</u>	<u>9,386</u>	<u>142,462</u>
收益確認之時間				
— 某一時間點	105,548	-	-	105,548
— 經過一段時間	14,852	12,676	9,386	36,914
	<u>120,400</u>	<u>12,676</u>	<u>9,386</u>	<u>142,462</u>

5. 持續經營業務之收益、其他收入及收益(續)

(a) 收益(續)

	截至二零一七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	金融服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
銷售物業	210,717	-	-	210,717
租金收入	-	10,820	-	10,820
物業管理服務收入	10,155	-	-	10,155
擔保費收入	-	-	6,031	6,031
	<u>220,872</u>	<u>10,820</u>	<u>6,031</u>	<u>237,723</u>
所指地區市場：				
中國	220,872	6,727	6,031	233,630
香港	-	4,093	-	4,093
	<u>220,872</u>	<u>10,820</u>	<u>6,031</u>	<u>237,723</u>
收益確認之時間				
— 某一時間點	210,717	-	-	210,717
— 經過一段時間	10,155	10,820	6,031	27,006
	<u>220,872</u>	<u>10,820</u>	<u>6,031</u>	<u>237,723</u>

簡明綜合財務報表附註

5. 持續經營業務之收益、其他收入及收益(續)

(b) 其他收入及收益

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
利息收入	11,691	8,333
出售物業、機器及設備之收益	895	1,048
股息收入	7,816	13,026
收購附屬公司之議價收購收益	-	19,078
雜項收入	15	834
持續經營業務之其他收入及收益總額	20,417	42,319

6. 融資成本

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
銀行貸款利息	28,456	27,705
可換股債券利息	3,063	11,480
其他貸款利息	2,452	2,548
其他借貸成本	6,106	-
	40,077	41,733
減：發展中物業之利息資本化	(29,358)	(16,897)
持續經營業務之融資成本總額	10,719	24,836

7. 持續經營業務之除稅前溢利

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
已銷售物業成本	84,253	158,965
服務成本	13,527	9,876
租賃成本	13,131	12,634
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值*	19,052	1,876
折舊	587	1,024
經營租賃項下最低租賃付款	1,387	1,785
以權益結算購股權開支	86	771
匯兌差額淨額	1	(748)
減值撥備之(撥回)/增加		
— 應收貿易賬款	(77)	—
— 其他應收款項	545	—
擔保損失撥備	1,632	769

* 開支計入已銷售物業成本。

8. 持續經營業務之所得稅

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
即期稅項		
中國企業所得稅	6,142	6,736
中國土地增值稅	425	7,968
	6,567	14,704
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	224	(3,895)
持續經營業務之支出總額	6,791	10,809

簡明綜合財務報表附註

8. 持續經營業務之所得稅(續)

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，故並無就截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月計提香港利得稅撥備。

截至二零一八年及二零一七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按公允價值計入其他全面收入之金融資產(截至二零一七年九月三十日止六個月：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782,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣1,303,000元)。

於二零一八年九月三十日，分派中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預扣稅影響約為人民幣61,852,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣60,229,000元)。董事認為，現階段該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，可見將來亦不會分派。因此並無就此作出遞延稅項撥備。

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。

於二零一八年九月三十日之稅項虧損人民幣419,658,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣387,787,000元)並無確認為遞延稅項資產，原因是本公司認為不可能得到可用於抵銷以上項目之應課稅溢利。

9. 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。截至二零一七年九月三十日止六個月，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。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零一八年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔溢利人民幣10,537,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：人民幣12,108,000元）及截至二零一八年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數5,272,695,000股（截至二零一七年九月三十日止六個月：3,987,520,000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。

簡明綜合財務報表附註

10. 每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃基於以下各項計算：

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
盈利		
母公司擁有人應佔溢利(虧損)		
— 持續經營業務	10,537	20,944
— 已終止經營業務	—	(8,836)
	<u>10,537</u>	<u>12,108</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	3,063	11,480
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	1,989	14,950
	<u>15,589</u>	<u>38,538</u>
母公司股權持有人應佔經調整溢利(虧損)		
— 持續經營業務	15,589	47,374
— 已終止經營業務	—	(8,836)
	<u>15,589</u>	<u>38,538</u>

10. 每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃基於以下各項計算：(續)

	股份數目	
	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零一七年 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	5,272,695 ^(a)	3,987,520 ^(a)
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股優先股	1,639,353	2,622,959
可換股債券	103,485 ^(b)	354,629 ^(b)
購股權	17,035	33,816
普通股加權平均數(攤薄)	7,032,568	6,998,924

(a) 計算截至二零一八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行使 850,000 份購股權時發行之加權平均股份總數(截至二零一七年九月三十日止六個月包括因轉換 600,000,000 股可換股優先股而發行之股份加權平均總數)。

(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，可換股債券對截至二零一八年及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，期內溢利及持續經營業務溢利之每股攤薄盈利金額乃基於期內溢利人民幣 10,537,000 元及期內已發行普通股加權平均數 6,929,083,000 股計算。

截至二零一七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利金額乃根據期內溢利人民幣 12,108,000 元、持續經營業務應佔溢利人民幣 20,944,000 元及截至二零一七年九月三十日止六個月已發行普通股加權平均數 6,644,295,000 股計算。

簡明綜合財務報表附註

11. 股息

董事不宣派截至二零一八年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

12. 投資物業

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	956,000	961,138
來自公允價值調整之淨收益	20,152	25,461
匯兌調整	30,283	(30,599)
於呈報期末	<u>1,006,435</u>	<u>956,000</u>
指：		
中國	660,000	660,000
香港	<u>346,435</u>	<u>296,000</u>
	<u>1,006,435</u>	<u>956,000</u>

截至二零一八年九月三十日，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，並由獨立專業資格評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。

12. 投資物業(續)

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

採用以下數據於二零一八年九月三十日
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	-	-	1,006,435	1,006,435

採用以下數據於二零一八年三月三十一日
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	-	-	956,000	956,000

於二零一八年九月三十日，本集團若干賬面總值為人民幣346,435,000元(二零一八年三月三十一日：人民幣296,000,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，詳情可參照簡明綜合財務報表附註21。

簡明綜合財務報表附註

13. 可供出售投資／按公允價值計入其他全面收入之金融資產

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
上市股本投資，按公允價值		
— 按公允價值計入其他全面收入之金融資產	150,040	—
— 可供出售投資	—	165,343
	150,040	165,343

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團於其他全面收入中確認之上市股本投資公允價值虧損為人民幣30,261,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月(未經審核)：人民幣15,349,000元)。

於二零一八年九月三十日，本集團賬面值為人民幣150,040,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣165,343,000元)之上市股本投資已抵押作為本集團銀行及其他借款之抵押品，有關詳情載於簡明綜合財務報表附註21。

14. 發展中物業及持作出售已落成物業

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業	(a)	2,344,696	2,171,312
持作出售已落成物業		629,932	725,240
		2,974,628	2,896,552
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	(b)	(44,084)	(25,032)
		2,930,544	2,871,520

(a) 於二零一八年九月三十日，本集團若干為數人民幣1,581,197,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣1,490,712,000元)之發展中物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，詳情可參照簡明綜合財務報表附註21。

(b) 期內將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值之變動如下：

	人民幣千元
於二零一八年四月一日及二零一八年三月三十一日(經審核)	(25,032)
撇減增加	19,052
	(44,084)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	(44,084)

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款	(a)	28,001	19,663
減：應收貿易賬款減值撥備		(828)	(905)
		<u>27,173</u>	<u>18,758</u>
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	351,822	353,418
建築及預售物業項目之按金	(c)	34,224	34,748
預付營業稅及其他稅項		27,320	19,704
應收委託貸款	(d)	414,588	74,642
持有至到期日投資之應收利息收入		–	11,921
其他應收款項、預付款項及按金		<u>100,101</u>	<u>116,853</u>
		<u>928,055</u>	<u>611,286</u>
		<u>955,228</u>	<u>630,044</u>

- (a) 就物業銷售而言，客戶並無獲授信貸期。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或取得足夠抵押／反擔保以盡量降低信貸風險。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：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	1,957	2,452
31天至180天	15,199	6,417
超過180天	<u>10,017</u>	<u>9,889</u>
	<u>27,173</u>	<u>18,758</u>

簡明綜合財務報表附註

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) (續)

就應收貿易賬款及其他應收款項而言，本集團已應用準則之簡易法，並根據本集團過往信貸虧損經驗計算預期信貸虧損，同時就債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

- (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。
- (c) 結餘指直接源自建築及預售物業項目之各項已付按金，可於發展項目完成時退還。
- (d) 本集團全資附屬公司吉林省澧潤擔保有限公司(「澧潤擔保」)透過多家銀行與中國若干第三方(「借款人」)訂立委託貸款協議，據此，澧潤擔保指示該等銀行以貸款代理身分行事，以向借款人發放由澧潤擔保出資之貸款。該等委託貸款按年利率介乎6%至18%計息，並須於一年內償還。按行業及抵押類別對委託貸款進行之分析如下：

(i) 按行業

	二零一八年 九月三十日(未經審核)		二零一八年 三月三十一日(經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
批發及零售	160,913	39	19,642	27
個人業務經營者	25,000	6	25,000	33
服務行業	76,175	18	30,000	40
房地產及建築	50,000	12	—	—
農牧業	102,500	25	—	—
	<u>414,588</u>	<u>100</u>	<u>74,642</u>	<u>100</u>

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(d) (續)

(ii) 按抵押類別

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
由第三方擔保並無已質押資產之貸款	414,588	74,642
	414,588	74,642

於二零一八年九月三十日，所有結餘並無逾期亦無減值。

16. 持有至到期日投資

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
理財產品，按成本列賬	-	310,000

持有至到期日投資為中國一家持牌商業銀行發行之財務產品，年回報率為4.4%，於一年內到期。其賬面值與其公允價值相若。該款項已於二零一八年五月全數償付。

17. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘		247,974	246,915
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	(24,942)	(23,958)
與提供融資擔保服務有關之受限制銀行存款	(b)	(171,361)	(158,737)
現金及現金等價物		51,671	64,220

簡明綜合財務報表附註

17. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款(續)

- (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銀行結餘為人民幣234,310,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣244,058,000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。

18. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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)	107,363	230,342
預提建築成本		513,215	530,617
應付利息		28,988	27,481
收取政府按金	(b)	18,059	18,059
預收管理服務費用		-	8,096
遞延收入		-	14,085
擔保虧損撥備	(c)	14,464	12,832
其他應付款項及應計費用		67,860	62,697
已收其他按金		35,591	27,691
		785,540	931,900

- (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：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	52,339	180,786
31天至180天	32,380	35,420
超過180天	22,644	14,136
	107,363	230,342

18. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

- (b) 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，未動用金額將於工程竣工後退還政府。
- (c) 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14,464,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣12,832,000元)。其賬面值與其公允價值相若。

19. 合約負債

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銷售物業之訂金	(a)	667,830	-
預收管理服務費用	(b)	7,744	-
遞延收入	(c)	15,679	-
		<u>691,253</u>	<u>-</u>

- (a) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶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轉撥至損益(二零一八年三月三十一日(經審核)：結餘人民幣576,290,000元於初次應用香港財務報告準則第15號前於簡明綜合財務狀況表分開確認)。
- (b) 預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於本集團符合收益確認準則時轉撥至損益(二零一八年三月三十一日(經審核)：結餘人民幣8,096,000元於初次應用香港財務報告準則第15號前計入應付貿易賬款及其他應付款項)。
- (c) 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(二零一八年三月三十一日(經審核)：結餘人民幣14,085,000元於初次應用香港財務報告準則第15號前計入應付貿易賬款及其他應付款項)。

20. 控股股東貸款

結餘人民幣243,457,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣111,160,000元)為無抵押、免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

21. 銀行及其他借貸

	附註	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期			
銀行貸款 — 無抵押	(i)	39,000	220,000
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	114,049	174,166
其他貸款 — 無抵押	(iii)	23,190	23,190
其他貸款 — 有抵押	(iv)	64,407	69,416
委託貸款	(v)	100,000	100,000
		<u>340,646</u>	<u>586,772</u>
非即期			
銀行貸款 — 無抵押	(i)	210,000	—
銀行貸款 — 有抵押	(ii)	501,078	418,034
		<u>711,078</u>	<u>418,034</u>
		<u>1,051,724</u>	<u>1,004,806</u>
		二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析為：			
須於下列期間償還之銀行貸款及委託貸款：			
一年內或按要求		253,049	494,166
第二年		336,226	56,448
第三至第五年(包括首尾兩年)		374,852	361,586
		<u>964,127</u>	<u>912,200</u>
須於下列期間償還之其他貸款：			
一年內		87,597	92,606
		<u>87,597</u>	<u>92,606</u>
		<u>1,051,724</u>	<u>1,004,806</u>

21. 銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 於二零一八年九月三十日，無抵押銀行貸款人民幣220,000,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：無)及人民幣29,000,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：無)分別按固定年利率7.125%及9.57%計息。貸款人民幣220,000,000元由獨立第三方擔保公司擔保，據此，本公司以該獨立第三方為受益人，就其保證履行付款責任提供反擔保。二零一八年三月三十一日之無抵押銀行貸款人民幣220,000,000元於二零一八年五月償還。
- (ii) 於二零一八年九月三十日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣70,000,000元)、318,000,000港元(相當於約人民幣279,610,000元)(二零一八年三月三十一日(經審核)：309,000,000港元(相當於約人民幣247,200,000元))、人民幣265,517,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣275,000,000元)分別為按固定年利率7.6%，按香港銀行同業拆息另加年利率2.4%至2.75%之額外利率計息及按固定年利率5.39%計息。
- 銀行貸款人民幣70,000,000元由吉林省廣澤地產有限公司之20%股權作抵押，而銀行貸款人民幣265,517,000元及318,000,000港元分別由賬面值為人民幣1,276,043,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣1,185,558,000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346,435,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣296,000,000元)之投資物業作抵押。
- (iii) 於二零一八年九月三十日，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23,190,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣23,190,000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貸款餘額訂立之補充協議，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) 於二零一八年九月三十日，一筆有抵押其他貸款73,251,000港元(相當於約人民幣64,407,000元)(二零一八年三月三十一日(經審核)：86,771,000港元(相當於約人民幣69,416,000元))按固定年利率6.50%計息，由本集團賬面值為人民幣150,040,000元之按公允價值計入其他全面收入之金融資產(二零一八年三月三十一日(經審核)：賬面值為人民幣165,343,000元之可供出售投資)作抵押。
- (v) 於二零一七年十二月，本集團與一名第三方及中國一間銀行訂立委託貸款協議，據此，該第三方同意透過有關銀行向本集團提供貸款人民幣100,000,000元。有關貸款以本集團所持賬面值為人民幣305,154,000元之發展中物業作抵押；並按固定年利率8%計息。委託貸款須於一年內償還。

簡明綜合財務報表附註

22. 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」），作為收購家潤投資有限公司及其附屬公司（主要從事物業開發、物業投資及物業管理）（「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。

於二零一七年三月二十九日，本金額為212,500,000港元（相等於轉換日約人民幣188,211,250元）之二零二一年到期可換股債券乃按轉換價每股0.85港元獲悉數轉換為250,000,000股本公司普通股。

於二零一七年十月二十七日，本金額為199,537,388港元（相等於轉換日約人民幣169,447,150元）之二零二一年到期可換股債券乃按轉換價每股0.85港元獲悉數轉換為234,749,867股本公司普通股。

於二零一八年九月三十日，本金額為87,962,612港元之二零二一年到期可換股債券仍未轉換。

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。

22. 衍生金融工具及可換股債券(續)

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，並根據香港財務報告準則第9號金融工具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財務報告準則第9號金融工具入賬列為複合工具。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
於二零一八年四月一日及二零一八年三月三十一日(經審核)	14,843
衍生金融工具之公允價值變動	(1,989)
匯兌調整	1,378
	<hr/>
於二零一八年九月三十日(未經審核)	14,232

簡明綜合財務報表附註

22. 衍生金融工具及可換股債券(續)

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變動如下：

	人民幣千元
於二零一八年四月一日及二零一八年三月三十一日(經審核)	54,218
應計實際利息	3,063
轉撥至應付利息之累計票面利息	(741)
匯兌調整	5,483
	<u>62,023</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>62,023</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%。

可換股債券權益部分

可換股債券權益部分變動如下：

	人民幣千元
於二零一八年四月一日及二零一八年三月三十一日(經審核)	
以及二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>40,368</u>

於二零一八年九月三十日，二零二一年到期可換股債券之餘下本金額約為 87,962,612 港元(相當於人民幣 77,345,000 元)(二零一八年三月三十一日(經審核)：87,962,612 港元(相當於人民幣 70,370,090 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 103,485,427 股普通股，相當於二零一八年九月三十日之本公司已發行股本約 2%。

23. 股本

	普通股數目 千股	面值 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：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零一八年三月三十一日(經審核)	5,272,551	263,628	228,335
於二零一八年九月三十日(未經審核)	5,273,401	263,670	228,370

本公司已發行股本之變動概述如下：

	附註	已發行 普通股數目 千股	已發行股本 千港元	人民幣千元
於二零一八年四月一日		5,272,551	263,628	228,335
行使購股權	(a)	850	42	35
於二零一八年九月三十日		5,273,401	263,670	228,370

- (a) 850,000股本公司新普通股於850,000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。於二零一八年九月三十日，尚未行使購股權總數為71,010,000份。

簡明綜合財務報表附註

24. 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之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。

24. 可換股優先股(續)

經考慮下列各項，可換股優先股於本集團之簡明綜合財務報表中分類為權益工具：

- (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。

於二零一八年九月三十日，尚有 1,639,352,941 股可換股優先股仍未行使。倘餘下 1,639,352,941 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 1,639,352,941 股普通股，相當於二零一八年九月三十日之本公司已發行股本約 31.1%。

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。於二零一八年九月三十日，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 988,300,000 元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣 1,035,300,000 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。

簡明綜合財務報表附註

25. 或然負債(續)

- (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。於二零一八年九月三十日，就該等借款人向財務機構提供之合計擔保金額為人民幣1,180,900,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣1,108,500,000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損失。作為本集團信貸控制政策一部分，本集團已就信貸評估監控及密切監察借款人財務狀況。此外，已抵押資產及反擔保由借款人根據擔保條款提供。於二零一八年九月三十日，已就該等擔保計提撥備人民幣14,500,000元(二零一八年三月三十一日(經審核)：人民幣12,800,000元)。董事認為發生借款人拖欠餘款之可能性極低，故並無作出進一步撥備。

26. 關連人士交易

- (a) 除於該等綜合財務報表其他章節披露之交易及結餘外，本集團於日常業務過程中訂有以下重大關連人士交易。

	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
(i) 受本公司控股股東直屬家屬控制之實體：		
已付租金開支：		
– 汽車	91	94
– 辦公物業	523	525
已付大廈管理費：		
– 辦公物業	30	30
	<u>644</u>	<u>649</u>
擔保費收入	<u>215</u>	<u>–</u>
已提供擔保	<u>108,000</u>	<u>–</u>

上述租金開支、大廈管理費、擔保費收入及已提供擔保所涉及關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。租金開支及大廈管理費根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。已收擔保費及已提供擔保受限於上市規則第14A章之申報和披露規定，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，此乃由於其低於上市規則第14A.76(2)(a)條項下之最低限額。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月十九日之公告。

- (ii) 本公司控股股東：
- | | | |
|-------------------|------------|--------------|
| 二零二一年到期可換股債券之票面利息 | <u>741</u> | <u>9,450</u> |
|-------------------|------------|--------------|
- (iii) 於二零一八年九月六日，本公司訂立一份以中國一間商業銀行為受益人之企業擔保，作為該銀行為一間由本公司控股股東近親所控制實體之日常運營而提供之人民幣110,000,000元貸款之抵押。上述交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，此乃由於其低於上市規則第14A.76(2)(a)條下之最低限額。進一步詳情載於本公司日期為二零一八年九月七日之公告內。

簡明綜合財務報表附註

26. 關連人士交易(續)

	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
(b) 主要管理人員		
主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪僱員之款項)		
袍金	340	312
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,495	4,007
退休計劃供款	123	256
表現相關花紅	-	859
以權益結算購股權開支	-	322
	3,618	5,444
付予主要管理人員報酬總額	3,958	5,756

27. 承擔

(a) 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(簡明綜合財務報表附註12)，平均租期議定為三年，可選擇於租賃屆滿時按新條款續租。租賃條款一般亦規定租戶須支付保證金，並訂明可根據當時現行市況定期調整租金。

於二零一八年九月三十日，本集團就與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金收入總額如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	15,414	23,148
第二至第五年(包括首尾兩年)	24,041	30,302
五年後	60,184	59,010
	99,639	112,460

27. 承擔(續)

(a) 經營租賃安排(續)

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其若干物業。該等租賃大部分訂有介乎一至三年之不可撤銷租期，且並無透過訂立該等租賃協議對本集團施加任何限制。

於二零一八年九月三十日，本集團就與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	27,568	28,338
第二至第五年(包括首尾兩年)	26,460	45,839
	54,028	74,177

(b) 發展開支承擔

除上文詳述之經營租賃承擔外，本集團於呈報期末有以下資本承擔：

	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 發展中物業	542,716	530,617

簡明綜合財務報表附註

28. 金融工具之公允價值及公允價值等級

本集團金融工具(除賬面值與公允價值合理相若者外)之賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
金融資產				
可供出售投資	-	165,343	-	165,343
按公允價值計入其他全面收入之 金融資產	150,040	-	150,040	-
衍生金融工具	14,232	14,843	14,232	14,843
	164,272	180,186	164,272	180,186
金融負債				
控股股東貸款	243,457	111,160	243,457	111,160
銀行及其他借貸	1,051,724	1,004,806	1,082,123	1,007,282
可換股債券負債部分	62,023	54,218	61,526	61,762
	1,357,204	1,170,184	1,387,106	1,180,204

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、計入應收貿易賬款及其他應收款項之金融資產、計入應付貿易賬款及其他應付款項之金融負債之公允價值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

本集團之財務部由財務總監主管，負責釐定金融工具有關公允價值計量之政策及程序。財務總監直接向審核委員會匯報。於各呈報日期，財務經理會分析金融工具之價值變動，並釐定於估值使用之主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債之公允價值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換之金額。以下方法及假設已用於估計公允價值：

銀行貸款及可換股債券負債部分之公允價值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供之折現率折現預計未來現金流計算。於二零一八年九月三十日，本集團本身就銀行貸款及可換股債券之不履約風險被評定為不大。

28. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

公允價值等級

下表載列本集團金融工具之公允價值計量等級：

	採用以下數據於二零一八年 九月三十日之公允價值計量(未經審核)			總計 人民幣千元
	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
按公允價值計入其他全面收入之				
金融資產	150,040	-	-	150,040
衍生金融工具	-	-	14,232	14,232
	150,040	-	14,232	164,272
	採用以下數據於二零一八年 三月三十一日之公允價值計量(經審核)			
	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	165,343	-	-	165,343
衍生金融工具	-	-	14,843	14,843
	165,343	-	14,843	180,186

期內於第三級內之公允價值計量變動載於簡明綜合財務報表附註22。

簡明綜合財務報表附註

28. 金融工具之公允價值及公允價值等級(續)

公允價值等級(續)

以下為於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日金融工具估值之重大不可觀察輸入數據之概要，連同量化敏感度分析：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍
嵌入可換股債券之提前贖回權	二項式期權定價模型	預期波幅	50.93%

嵌入可換股債券之換股權之公允價值乃使用二項式期權定價模型釐定，而公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據為預期波幅。公允價值計量與預期波幅有正面關係。

期內，就金融資產及金融負債而言，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(二零一八年三月三十一日(經審核)：無)。

29. 批准中期簡明綜合財務報表

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零一八年十一月二十七日獲本公司董事會授權刊發。

其他資料

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（「聯交所」）證券上市規則（「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，惟以下情況除外：

於二零一八年五月四日項強先生由獨立非執行董事調任為執行董事後，直至二零一八年七月二十四日，本公司僅有兩名獨立非執行董事，即陳育棠先生及朱作安先生。因此，獨立非執行董事之人數低於上市規則第3.10(1)條所規定之最低人數三名，而本公司審核委員會成員數目亦低於上市規則第3.21條所規定之數目。因此，本公司並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。於二零一八年七月二十五日，王曉初先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。自王曉初先生獲委任當日起，本公司亦全面符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條之規定。

於二零一八年九月三十日後，項強先生辭任本公司行政總裁及執行董事職務。本公司現正物色合適人選擔任行政總裁。

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」）作為董事買賣本公司證券之行為守則。經由本公司作出特定查詢後，全體董事確認於呈報期內已遵守標準守則所載規定標準。

其他資料

董事及最高行政人員於證券之權益

於二零一八年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（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記錄於根據證券及期貨條例第352條須備存之登記冊，或根據標準守則須另行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	佔已發行 具投票權股份 概約百分比 <small>(附註1)</small>
崔薪瞳女士 (「崔女士」)	於受控制法團之權益	好倉	3,841,410,694 <small>(附註2)</small>	72.85%
陳育棠先生 (「陳先生」)	實益擁有人	好倉	850,000	0.02%
劉洪劍女士 (「劉女士」)	實益擁有人	好倉	89,000	0.002%

(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	佔已發行 具投票權股份 概約百分比 <small>(附註1)</small>
崔女士	於受控制法團之權益	好倉	1,903,418,367 <small>(附註4)</small>	36.09%

董事及最高行政人員於證券之權益(續)

附註：

1. 百分比按於二零一八年九月三十日已發行具投票權股份 5,273,400,867 股計算。
2. 該 3,841,410,694 股股份包括 (i) 由美成集團有限公司(「美成」)持有之 585,835,694 股股份；及 (ii) 由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之 3,255,575,000 股股份。美成及家譯均由 Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)全資擁有。Deep Wealth 則由 Ground Trust 之受託人 TMF (Cayman) Ltd. 持有。Ground Trust 為由崔女士(作為委託人及保護人)及 TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及崔女士配偶李強義先生之權益重疊。
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。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。
4. 誠如上文附註 2 所載，家譯由 Ground Trust 持有，崔女士為 Ground Trust 之委託人及保護人。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士部分權益重疊。該 1,903,418,367 股相關股份包括 (i) 本金總額為 87,962,612 港元之可換股債券(可轉換為合共 103,485,426 股股份)；(ii) 於二零一六年七月二十七日日本公司發行之 1,639,352,941 股可換股優先股；及 (iii) 於二零一七年三月二十七日起 12 個月(再延長 12 個月)內擁有 160,580,000 股股份之潛在合約權利。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。李強義先生為執行董事兼董事會主席崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士之權益重疊。

除上文披露者外，於二零一八年九月三十日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司及其任何相聯法團(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記錄於根據證券及期貨條例第 352 條須備存之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東於證券之權益

於二零一八年九月三十日，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記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之權益或淡倉如下：

(a) 股份權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	所持 股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約百分比 <small>(附註1)</small>
美成	登記擁有人	好倉	585,835,694 <small>(附註2)</small>	11.11%
家譚	登記擁有人	好倉	3,255,575,000 <small>(附註2)</small>	61.74%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	3,841,410,694 <small>(附註2)</small>	72.85%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	3,841,410,694 <small>(附註2)</small>	72.85%
本滙資產管理(亞洲) 有限公司	於受控制法團之權益	好倉	383,099,000 <small>(附註4)</small>	7.26%
任德章	實益擁有人	好倉	383,099,000 <small>(附註4)</small>	7.26%
李強義	配偶權益	好倉	3,841,410,694 <small>(附註5)</small>	72.85%

主要股東於證券之權益 (續)

(b) 於本公司相關股份之權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	所持 相關股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約百分比
家譯	登記擁有人	好倉	1,903,418,367 <i>(附註3)</i>	36.09%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	1,903,418,367 <i>(附註3)</i>	36.09%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	1,903,418,367 <i>(附註3)</i>	36.09%
李強義	配偶權益	好倉	1,903,418,367 <i>(附註5)</i>	36.09%

附註：

- 百分比按於二零一八年九月三十日已發行具投票權股份5,273,400,867股計算。
- 該3,841,410,694股股份包括(i)由美成持有之585,835,694股股份；及(ii)由家譯持有之3,255,575,000股股份。美成及家譯均由Deep Wealth全資擁有。Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及崔女士配偶李強義先生之權益重疊。
- 誠如上文附註2所載，家譯由Deep Wealth全資擁有，Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有，崔女士為Ground Trust的委託人及保護人。根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、Deep Wealth及崔女士各自被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益。該1,903,418,367股相關股份包括(i)本金總額為87,962,612港元之可換股債券(可轉換為合共103,485,426股股份)；(ii)於二零一六年七月二十七日日本公司發行之1,639,352,941股可換股優先股；及(iii)於二零一七年三月二十七日起12個月(再延長12個月)內擁有160,580,000股股份之潛在合約權利。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交付。

其他資料

主要股東於證券之權益(續)

(b) 於本公司相關股份之權益(續)

附註：(續)

4. 本滙資產管理(亞洲)有限公司由任德章先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，任先生藉其身為本滙資產管理(亞洲)有限公司控股股東而被視為於該等股份中擁有權益。該等權益互相重疊。
5. 李強義先生為執行董事兼董事會主席崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士之權益重疊。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

除上文披露者外，於二零一八年九月三十日，董事及本公司最高行政人員以外之人士概無於本公司股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存的登記冊之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於呈報期內，購股權計劃項下購股權變動如下：

承授人	購股權數目					授出日期	行使期 (附註2)	每份購股權 行使價 港元
	於 二零一八年 四月一日	期內 重新分類 (附註1)	期內行使	期內註銷/ 失效	於 二零一八年 九月三十日			
董事/最高行政人員：								
王先生	3,000,000	(3,000,000)	-	-	-	24/10/2014	24/10/2015- 23/10/2024	1.20
	3,200,000	(3,200,000)	-	-	-	18/04/2016	18/04/2016- 17/04/2026	0.98
小計	<u>6,200,000</u>	<u>(6,200,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			

購股權計劃(續)

承授人	購股權數目					授出日期	行使期 (附註2)	每份購股權 行使價 港元
	於 二零一八年 四月一日	期內 重新分類 (附註1)	期內行使 (附註3)	期內註銷/ 失效	於 二零一八年 九月三十日			
僱員	30,000,000	-	-	-	30,000,000	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.98
	3,100,000	-	-	(190,000)	2,910,000	18/04/2016	18/04/2016- 17/04/2026	0.98
其他	6,850,000	-	(850,000)	-	6,000,000	19/06/2014	19/06/2014- 18/06/2024	0.98
	17,900,000	3,000,000	-	-	20,900,000	24/10/2014	24/10/2015- 23/10/2024	1.20
	8,000,000	3,200,000	-	-	11,200,000	18/04/2016	18/04/2016- 17/04/2026	0.98
小計	<u>65,850,000</u>	<u>6,200,000</u>	<u>(850,000)</u>	<u>(190,000)</u>	<u>71,010,000</u>			
總計	<u>72,050,000</u>	<u>-</u>	<u>(850,000)</u>	<u>(190,000)</u>	<u>71,010,000</u>			

其他資料

購股權計劃(續)

附註：

1. 該(等)承授人在本集團之身份因為於期內有所改變而重新分類。
2. 就於二零一四年六月十九日授出之購股權而言，100%購股權可自二零一四年六月十九日起行使。

就於二零一四年十月二十四日授出之購股權而言，50%購股權可自二零一五年十月二十四日起行使，而餘下50%購股權可自二零一六年十月二十四日起行使。

就於二零一六年四月十八日授出之購股權而言，30%購股權可自二零一六年四月十八日起行使，30%購股權可自二零一七年四月十八日起行使，而餘下40%購股權將可自二零一八年四月十八日起行使。

3. 股份於期內緊接購股權行使日期前之收市價為1.40港元。

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。

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二零一八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。

審閱中期業績

截至二零一八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。本集團截至二零一八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

崔薪瞳

香港，二零一八年十一月二十七日



**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