

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零二三年三月三十一日止年度 全年業績公告

Hua Yin International Holdings Limited 華音國際控股有限公司(「本公司」)之董事(各稱為「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	394,107	112,103
銷售及服務成本		(338,006)	(80,280)
毛利		56,101	31,823
其他收入及收益	4	550,510	134,610
銷售及分銷成本		(6,424)	(11,382)
行政開支		(35,429)	(38,613)
融資成本	5	(16,696)	(62,458)
其他開支		(11,326)	(6,561)
投資物業的公允價值之變動	10	(66,293)	(81,714)
衍生金融工具的公允價值之變動	18	(8,208)	(44,879)
除稅前溢利／(虧損)	6	462,235	(79,174)
所得稅	7	(96,226)	22,214
年內溢利／(虧損)		366,009	(56,960)
應佔：			
母公司擁有人		366,009	(56,960)
母公司擁有人應佔每股 盈利／(虧損)	9	5.17 分	(0.84) 分
基本		5.17 分	(0.84) 分
攤薄		5.08 分	(0.84) 分

綜合全面收入表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>366,009</u>	<u>(56,960)</u>
其他全面(虧損)／收入		
其後被／可能被重新分類至損益		
之其他全面(虧損)收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(12,938)</u>	<u>6,132</u>
年內其他全面(虧損)／收入，扣除稅項	<u>(12,938)</u>	<u>6,132</u>
年內全面收入／(虧損)總額	<u>353,071</u>	<u>(50,828)</u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>353,071</u>	<u>(50,828)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		574	261
投資物業	10	550,400	615,800
使用權資產		4,174	332
遞延稅項資產		10,124	17,363
非流動資產總值		565,272	633,756
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	11	1,597,786	1,262,844
應收貿易賬款及其他應收款項	12	36,054	55,681
預付所得稅		8,025	9,257
衍生金融工具	18	2,310	9,709
已抵押及受限制存款	13	6,335	7,596
現金及現金等價物	13	69,939	93,151
流動資產總值		1,720,449	1,438,238
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	14	448,149	481,876
合約負債	15	102,427	383,969
租賃負債		10,010	12,646
一名控股股東貸款	16	354,490	234,819
銀行及其他借貸	17	445,696	420,697
可換股債券負債部分	18	90,052	—
應付所得稅		48,802	42,753
流動負債總額		1,499,626	1,576,760
流動資產／(負債)淨值		220,823	(138,522)
資產總值減流動負債		786,095	495,234

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券負債部分	18	—	79,267
銀行及其他借貸	17	229,000	290,897
遞延稅項負債		131,498	52,042
租賃負債		27,985	28,487
非流動負債總額		388,483	450,693
資產淨值		397,612	44,541
權益			
股本	19	311,453	292,554
可換股優先股	20	—	299,515
可換股債券權益部分	18	60,276	60,276
儲備		25,883	(607,804)
權益總額		397,612	44,541

附註

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司主要從事投資控股而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以及物業投資）。

2. 編製基準

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

本綜合財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱已包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，香港普遍採用之會計原則及《香港公司條例》（香港法例第622章）之披露規定而編制。本綜合財務報表亦同時符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文之規定。除按公允價值計量之投資物業及衍生金融工具外，編製綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。本綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

持續經營基準

於二零二三年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為人民幣220,823,000元。但本集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣445,696,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣69,939,000元。此外，鑑於目前地產市場情況，加上來自資本市場的融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等狀況表明存在或會使本集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素。因此，本集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。儘管出現上述狀況，綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設本集團能夠於可見將來持續經營。經考慮本集團所採取之措施及安排後，董事認為，本集團可於未來十二個月內履行其財務責任，詳述如下：

- (i) 本集團預期能產生足夠現金流量以維持其營運；
- (ii) 本集團已取得本集團控股股東的持續財務支援，而控股股東已確認，若本集團財務狀況不佳而無法償還貸款，控股股東不會要求本集團於未來十二個月內償還控股股東貸款；及
- (iii) 本集團積極審視其債務結構並爭取融資機會。本集團積極與金融機構磋商現有債務的展期或續貸，及以合理的成本尋求新的融資。

董事已基於就重續本集團的借貸及信貸額與金融機構進行之磋商將告成功及本集團將能夠取得控股股東的持續財務支援，而編製涵蓋直至二零二四年六月三十日止期間的現金流量預測。董事信納本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二三年三月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。

因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製此等綜合財務報表屬適宜之舉。

除採納詳載於下列與本集團有關且於年內生效的新訂／經修訂之香港財務報告準則外，本綜合財務報表採用之會計政策與二零二二年度的綜合財務報表是一致的。

會計政策變動

本集團已首次應用以下與本集團相關之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	履行合約之成本
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念架構的提述
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期

香港會計準則第16號之修訂：作擬定用途前之所得款項

對於物業、機器或設備項目作擬定用途前進行測試期間實體出售所產生之項目而獲得之所得款項，該等修訂澄清有關會計規定。實體於損益確認出售任何該等項目之所得款項及該等項目之成本，並應用香港會計準則第2號之計量規定計量該等項目之成本。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂：履行合約之成本

該等修訂澄清，根據香港會計準則第37號評估合約有否虧損時，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約時之增量成本（例如直接勞工及材料），以及與履行合約直接相關之其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目之折舊開支）。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂：對概念架構的提述

該等修訂更新香港財務報告準則第3號內文對二零一八年頒佈之財務報告概念架構的提述。該等修訂亦於香港財務報告準則第3號增設一項例外，即規定實體提述概念架構以確定何者構成資產或負債。該例外規定，對於若干類型之負債及或然負債，應用香港財務報告準則第3號之實體應轉而提述香港會計準則第37號。增設該例外旨在避免更新提述之意外後果。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

年度改進項目 – 二零一八年至二零二零年週期

香港財務報告準則第1號：首次採納之附屬公司

該修訂針對晚於母公司首次採納香港財務報告準則之附屬公司，簡化應用香港財務報告準則第1號之程序，簡言之，如某附屬公司晚於母公司採納香港財務報告準則，在應用香港財務報告準則第1.D16(a)號時，該附屬公司可選擇根據母公司過渡至香港財務報告準則當日，按母公司綜合財務報表所示金額計量所有海外業務之累計匯兌差額。

香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債之「百分之十」測試費用

該修訂澄清，為終止確認金融負債而進行「百分之十測試」時，就釐訂已付費用(扣除已收費用)而言，借款人僅計及借款人與貸方之間的已付或已收費用，包括借款人或貸方代對方支付或收取之費用。

香港財務報告準則第16號：租賃寬減

該修訂移除了出租人就租賃裝修所作付款之示例。於現時版本中，例13並無明確說明有關付款不屬租賃寬減之原因。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

本集團按分部管理其業務，由業務線及地區之組合組成。本集團以與本集團執行董事用於資源分配和表現評估之內部報告資料一致之方式，呈列下列兩個可呈報分部。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

本集團管理層會分別獨立監察本集團經營分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現根據可呈報分部溢利／虧損而評估，即經調整除稅前溢利／虧損。除銀行利息收入、融資成本、本集團金融工具之公允價值收益／虧損、出售附屬公司之收益以及總部及公司開支外，經調整除稅前溢利／虧損一貫基於本集團除稅前溢利／虧損計量。

分部資產不包括遞延稅項資產、預付所得稅、衍生金融工具及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、應付所得稅、可換股債券負債部分及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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
分部收益			
外來顧客收益	382,004	12,103	394,107
分部業績	569,682	(58,556)	511,126
銀行利息收入			1
融資成本			(16,696)
衍生金融工具之公允價值變動			(8,208)
未分配總部開支			(23,988)
除稅前溢利			462,235
所得稅			(96,226)
年內溢利			366,009
分部資產：			
可呈報分部資產	1,651,149	551,322	2,202,471
遞延稅項資產			10,124
預付所得稅			8,025
衍生金融工具			2,310
未分配資產			62,791
資產總值			2,285,721
分部負債			
可呈報分部負債	1,480,042	49,294	1,529,336
遞延稅項負債			131,498
應付所得稅			48,802
可換股債券負債部分			90,052
未分配負債			88,421
負債總額			1,888,109
其他分部資料			
資本開支*	240	297	537
投資物業之公允價值變動	—	66,293	66,293
折舊**	581	105	686
應收貿易賬款及其他應收款項減值	8,962	—	8,962
撥回發展中物業之撇減至 可變現淨值	(545,442)	—	(545,442)
將持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	8,135	—	8,135

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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
分部收益			
外來顧客收益	98,051	14,052	112,103
分部業績	72,022	(92,770)	(20,748)
銀行利息收入			1
融資成本			(62,458)
衍生金融工具之公允價值變動			(44,879)
出售附屬公司之收益	64,348	—	64,348
未分配總部開支			(15,438)
除稅前虧損			(79,174)
所得稅			22,214
年內虧損			(56,960)
分部資產：			
可呈報分部資產	1,349,660	615,808	1,965,468
遞延稅項資產			17,363
預付所得稅			9,257
衍生金融工具			9,709
未分配資產			70,197
資產總值			2,071,994
分部負債			
可呈報分部負債	1,710,392	55,633	1,766,025
遞延稅項負債			52,042
應付所得稅			42,753
可換股債券負債部分			79,267
未分配負債			87,366
負債總額			2,027,453
其他分部資料			
資本開支*	24	—	24
投資物業之公允價值變動	—	81,714	81,714
折舊**	57	—	57
應收貿易賬款及其他應收款項減值	5,036	1,503	6,539
撥回發展中物業之撇減至可變現 淨值	(20,733)	—	(20,733)
將持作出售已落成物業撇減至可變 現淨值	792	—	792

* 年內，總部並無產生任何資本開支(二零二二年：無)，指添置非流動資產。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣2,320,000元(二零二二年：人民幣1,709,000元)。

地區資料

(a) 外來顧客收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國	<u>394,107</u>	<u>112,103</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國	553,014	616,062
香港	<u>2,134</u>	<u>331</u>
	<u>555,148</u>	<u>616,393</u>

上文之非流動資產資料乃基於資產所在地得出，不包括本集團遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

並無對單一客戶之銷售佔本集團截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度收益超過10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

收益、其他收入及收益分析呈列如下：

收益

	截至二零二三年三月三十一日止年度		
	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
香港財務報告準則第15號範圍內 之客戶合約收益：			
銷售物業	349,158	—	349,158
物業管理服務收入	32,846	—	32,846
	382,004	—	382,004
其他收益來源：			
租金收入	—	12,103	12,103
	<u>382,004</u>	<u>12,103</u>	<u>394,107</u>
所指地區市場：			
中國	382,004	12,103	394,107
	<u>382,004</u>	<u>12,103</u>	<u>394,107</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	349,158	—	349,158
— 經過一段時間	32,846	12,103	44,949
	<u>382,004</u>	<u>12,103</u>	<u>394,107</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度			
	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
香港財務報告準則第15號範圍內 之客戶合約收益：			
銷售物業	65,040	—	65,040
物業管理服務收入	33,011	—	33,011
	98,051	—	98,051
其他收益來源：			
租金收入	—	14,052	14,052
	<u>98,051</u>	<u>14,052</u>	<u>112,103</u>
所指地區市場：			
中國	98,051	14,052	112,103
	<u>98,051</u>	<u>14,052</u>	<u>112,103</u>
收益確認之時間			
– 在某一時間點	65,040	—	65,040
– 經過一段時間	33,011	14,052	47,063
	<u>98,051</u>	<u>14,052</u>	<u>112,103</u>
其他收入及收益			
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
出售附屬公司之收益		—	64,348
投資物業轉移時之重估收益		—	48,181
撥回發展中物業之撇減	11	545,442	20,733
匯兌收益		3,604	—
銀行利息收入		1	1
雜項收入		<u>1,463</u>	<u>1,347</u>
其他收入及收益總額		<u>550,510</u>	<u>134,610</u>

5. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息**	19,861	66,333
可換股債券利息	6,130	3,427
租賃負債利息	1,715	4,230
一名控股股東貸款利息	475	—
	<u>28,181</u>	<u>73,990</u>
減：發展中物業之資本化利息*	<u>(11,485)</u>	<u>(11,532)</u>
融資成本總額	<u><u>16,696</u></u>	<u><u>62,458</u></u>

* 該等借貸成本已按年利率7.3%至7.35% (二零二二年：年利率7.3%) 資本化。

** 計入項目內有過往年度銀行及其他借貸利息超額撥備撥回人民幣43,855,000元 (二零二二年：人民幣35,980,000元)。

6. 除稅前溢利／(虧損)

經扣除／(計入) 下列項目後本集團之除稅前溢利／(虧損)：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已銷售物業成本	308,476*	48,115*
服務成本	26,042	26,154
租賃成本	3,488	6,011
折舊		
– 物業、機器及設備	224	85
– 使用權資產	<u>2,782</u>	<u>1,681</u>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	19,162	22,787
界定退休供款計劃之供款	<u>4,270</u>	<u>4,350</u>
員工成本總額	23,432	27,137
減：資本化至發展中物業之款項	<u>(1,278)</u>	<u>(1,805)</u>
	<u><u>22,154</u></u>	<u><u>25,332</u></u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
核數師酬金：		
核數服務	950	822
其他服務	369	329
短期租賃項下辦公室物業及其他租賃資產之		
經營租賃開支	1,512	2,745
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	76	110
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	17	27
減值撥備(撥回)：		
– 應收貿易賬款	8,962**	(116)**
– 其他應收款項	–	6,655**
撥回發展中物業之撇減至可變現淨值	(545,442)***	(20,733)***
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	<u>8,135*</u>	<u>792*</u>

* 計入截至二零二三年三月三十一日止年度之已銷售物業成本為於將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值人民幣8,135,000元(二零二二年：人民幣792,000元)。

** 有關項目計入綜合損益表之其他開支。

*** 有關項目計入綜合損益表之其他收入及收益。

7. 所得稅

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應課稅溢利按適用所得稅率計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零二二年：25%)。

由於本集團產生稅項虧損，故並無就截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

根據百慕達、英屬維爾京群島及薩摩亞之相關規則及規例，本集團附屬公司毋須繳付任何所得稅。

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。本集團已根據相關中國稅務法律法規之規定估計及計提土地增值稅撥備，並計入稅項。於實際以現金償付土地增值稅負債之前，土地增值稅負債最終將由稅局審核／批准。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	5,376	974
於過往年度超額撥備的中國企業所得稅	—	(7,094)
中國土地增值稅	4,389	14,190
於過往年度超額撥備的中國土地增值稅	(234)	(19,203)
	<u>9,531</u>	<u>(11,133)</u>
遞延稅項	<u>86,695</u>	<u>(11,081)</u>
支出(抵免)總額	<u><u>96,226</u></u>	<u><u>(22,214)</u></u>

8. 股息

截至二零二三年三月三十一日止年度，董事不建議派發任何股息(二零二二年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據母公司擁有人應佔年內盈利／(虧損)及年內已發行股份加權平均數7,084,472,000股(二零二二年：6,764,286,000股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)乃根據母公司擁有人應佔年內盈利／(虧損)計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利／(虧損)所用之年內已發行普通股數目以及假設視為行使或轉換所有具攤薄潛力普通股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／(虧損)之計算乃基於：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
溢利／(虧損)		
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>366,009</u>	<u>(56,960)</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	6,130	3,427
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	<u>8,208</u>	<u>44,879</u>
母公司擁有人應佔經調整溢利／(虧損)	<u><u>380,347</u></u>	<u><u>(8,654)</u></u>
	股份數目	
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份		
計算每股基本盈利／(虧損)所用年內 已發行普通股加權平均數	7,084,472	6,764,286
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可換股優先股	119,167 ^(a)	439,353 ^(a)
可換股債券	264,299 ^(b)	110,652 ^(b)
購股權	— ^(c)	— ^(c)
普通股加權平均數(攤薄)	<u><u>7,467,938^(d)</u></u>	<u><u>7,314,291^(d)</u></u>

- (a) 每股攤薄盈利金額於計及可換股優先股情況下有所減少，對於截至二零二三年三月三十一日止年度之每股基本盈利金額具有攤薄影響。截至二零二二年三月三十一日止年度，可換股優先股對每股基本虧損金額具有反攤薄影響，且並沒有考慮在計算每股虧損內。
- (b) 每股攤薄盈利金額於計及可換股債券情況下有所上升，對於截至二零二三年三月三十一日止年度之每股基本盈利金額具有反攤薄影響。截至二零二二年三月三十一日止年度，可換股債券對每股基本虧損金額具有反攤薄影響，且並沒有考慮在計算每股虧損內。
- (c) 由於購股權之行使價乃超逾截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度每股基本盈利(虧損)金額具有反攤薄影響。
- (d) 每股攤薄盈利金額乃基於經調整母公司擁有人應佔溢利人民幣366,009,000元以及截至二零二三年三月三十一日止年度經調整已發行股份加權平均數7,203,639,000股計算(二零二二年：經調整母公司擁有人應佔虧損人民幣56,960,000元及經調整股份加權平均數6,764,286,000股)。

10. 投資物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	615,800	547,100
轉撥自使用權資產	893	10,714
轉撥自持作出售已落成物業	—	139,700
公允價值調整之淨虧損	(66,293)	(81,714)
於報告期末	<u>550,400</u>	<u>615,800</u>

於二零二三年三月三十一日，本集團之投資物業包括位於吉林省白山市之購物中心若干單位。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高力國際土地房地產資產評估有限公司(二零二二年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司／廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司北京分公司)進行估值。

11. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
發展中物業	1,862,771	2,125,264
持作出售已落成物業	<u>224,018</u>	<u>163,890</u>
	2,086,789	2,289,154
發展中物業及持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	<u>(489,003)</u>	<u>(1,026,310)</u>
	<u><u>1,597,786</u></u>	<u><u>1,262,844</u></u>

本集團位於中國之發展中物業及持作出售已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，並以介乎四十年至七十年之租約持有。

於二零二三年三月三十一日，本集團分別為人民幣1,210,000,000元（二零二二年：人民幣665,600,000元）及人民幣8,069,000元（二零二二年：人民幣8,069,000元）之若干發展中物業及持作出售已落成物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之擔保。

年內，發展中物業及持作出售已落成物業撇減至可變現淨值之變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	1,026,310	1,046,251
撇減減少之淨值	<u>(537,307)</u>	<u>(19,941)</u>
於報告期末	<u><u>489,003</u></u>	<u><u>1,026,310</u></u>

在估計本集團吉林省撫松縣房地產項目發展中物業（「撫松物業項目」）的可變現淨值時，管理層聘請獨立估值師對發展中物業進行估值。鑑於管理層於截至二零二二年三月三十一日止年度當時原計劃在短期內剝離該項目，過往報告期間的估值以裸地為基礎，並參考市場上可比的土地交易及採用直接比較法，然後因應短期出售而對評估價值再作折讓因素。於二零二二年三月三十一日，本集團為撫松物業項目作出人民幣992,200,000元之累計撇減。

截至二零二三年三月三十一日止年度，董事會對可行性研究進行詳細評估後決定重新啟動該項目的開發，而本集團亦已著手現有建築物的翻新工程。由於開發計劃已更改，因此因應於二零二二年三月三十一日之短期銷售而應用之折讓系數已不再適用。於二零二三年三月三十一日，由估值師按以下方法進行估值：(i)就開發中地塊而言，基於項目計劃的淨收入資本化法，並參考可比市場交易及考慮相關建設費用計算；及(ii)就未發展地塊而言，以裸地為基準及採用直接比較法，參考市場上可比的土地交易計算。因此，撫松物業項目於本年度之綜合損益表內其他收入及收益內作出並計入人民幣545,442,000元的撇減撥回。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易賬款總額		21,489	20,679
減：減值撥備		(14,537)	(5,575)
應收貿易賬款淨額	(a)	6,952	15,104
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	22,095	22,095
建築及預售項目之按金	(c)	6,741	6,741
預付營業稅及其他稅項		18,190	36,352
其他應收款項、預付款項及按金		53,010	46,323
減：減值撥備	(d)	(70,934)	(70,934)
		29,102	40,577
應收貿易賬款及其他應收款項總額		36,054	55,681

- (a) 就物業銷售而言，買家並無獲授信貸期。就物業投資及物業管理而言，租金收入及物業管理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。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。

於二零二三年和二零二二年三月三十一日，應收貿易賬款主要與提供物業管理服務及物業租賃確認收入有關。

於呈報期末之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30天內	1,457	1,610
31天至180天	4,762	8,033
超過180天	<u>733</u>	<u>5,461</u>
	<u>6,952</u>	<u>15,104</u>

不視為個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>—</u>	<u>—</u>
逾期30日以下	1,457	1,610
逾期30日以上但180日以下	4,762	8,033
逾期180日以上	<u>733</u>	<u>5,461</u>
	<u>6,952</u>	<u>15,104</u>
	<u>6,952</u>	<u>15,104</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	5,575	5,691
年內扣除／(計入)損益	<u>8,962</u>	<u>(116)</u>
於報告期末	<u>14,537</u>	<u>5,575</u>

- (b) 該等結餘指就多塊土地地盤之土地發展工程墊支予當地政府之款項。無論將來本集團將是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當地政府墊支之款項。該等結餘已於過往年度全數計提減值虧損。
- (c) 結餘主要指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府機關之按金，可於發展項目完成時退還。該等結餘已於過往年度全數計提減值虧損。
- (d) 其他應收款項減值撥備之變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	70,934	64,279
於年內扣除自損益	—	6,655
於報告期末	<u>70,934</u>	<u>70,934</u>

13. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘		76,274	100,747
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	<u>(6,335)</u>	<u>(7,596)</u>
現金及現金等價物		<u>69,939</u>	<u>93,151</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。

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20,201,174元(二零二二年：人民幣34,968,410元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國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。

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	48,099	57,850
預提建築成本		303,906	284,075
應付利息		4,854	60,996
其他應付款項及應計費用		65,447	53,277
已收其他按金		25,843	25,678
		<u>448,149</u>	<u>481,876</u>

(a) 於呈報期末之應付貿易賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30天內	4,617	2,252
31天至180天	5,553	24,742
超過180天	37,929	30,856
	<u>48,099</u>	<u>57,850</u>

15. 合約負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售物業之訂金	87,667	371,944
預收管理服務費用	14,760	12,025
	<u>102,427</u>	<u>383,969</u>

16. 一名控股股東貸款

一名控股股東貸款為無抵押，包括：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
免息*	324,658	234,819
計息**	29,832	—
	<u>354,490</u>	<u>234,819</u>

* 須按要求償還

** 年利率5%及須於一年內償還

17. 銀行及其他借貸

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i), (iii)	135,696	130,697
委託貸款	(ii), (iii)	310,000	290,000
		<u>445,696</u>	<u>420,697</u>
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	229,000	290,897
		<u>229,000</u>	<u>290,897</u>
		<u>674,696</u>	<u>711,594</u>

二零二三年	二零二二年
人民幣千元	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	445,696	420,697
第二年	1,000	61,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	228,000	229,000
	<u>674,696</u>	<u>711,594</u>

附註：

- (i) 於二零二三年三月三十一日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣70,000,000元)、人民幣56,896,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣113,794,000元)、人民幣231,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣231,000,000元)及人民幣6,800,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣6,800,000元)分別為按固定年利率7.83%、按固定年利率5.39%、按固定年利率7.3%至7.35%及按固定年利率7.6%計息。

於二零二三年三月三十一日，銀行貸款人民幣70,000,000元由一間關連公司之70%股權作抵押。銀行貸款人民幣56,896,000元及人民幣231,000,000元分別由賬面值人民幣868,000,000元之發展中物業及公允價值人民幣389,900,000元之投資物業作抵押。銀行貸款人民幣6,800,000元由賬面值人民幣8,069,000元之持作出售已落成物業及公允價值人民幣3,719,000元之投資物業作抵押。

於二零二二年三月三十一日，銀行貸款人民幣70,000,000元由一間關連公司之70%股權作抵押。銀行貸款人民幣113,794,000元及人民幣231,000,000元分別由賬面值人民幣477,000,000元之發展中物業及公允價值人民幣438,900,000元之投資物業作抵押。而銀行貸款人民幣6,800,000元由賬面值人民幣8,069,000元之持作出售已落成物業及公允價值人民幣4,031,000元之投資物業作抵押。

- (ii) 於二零二三年三月三十一日，委託貸款包括貸款結餘人民幣20,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣100,000,000元)及人民幣290,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣190,000,000元)分別按基本固定年利率8%及年利率10%計息。

於報告期末，委託貸款人民幣20,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣100,000,000元)按本集團所持於二零二三年三月三十一日賬面值為人民幣342,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣188,600,000元)之發展中物業作抵押。

委託貸款人民幣290,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣190,000,000元)以於二零二三年三月三十一日賬面值為人民幣1,210,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣665,600,000元)之發展中物業之第二押記及由一間全資附屬公司之100%股權作抵押，並已由本集團若干集團公司提出企業擔保作擔保。

- (iii) 於二零二三年三月三十一日，貸方已經同意重續人民幣20,000,000元之委託貸款及人民幣6,800,000元之銀行借貸。

18. 衍生金融工具及可換股債券

可換股債券(「可換股債券」)

於二零二一年十二月十四日，本公司完成向控股股東家譯投資有限公司(「家譯」)發行本金總額為103,076,730港元(於發行日期相當於約人民幣84,143,583元)並於二零二三年六月十三日到期之可換股債券，而於本公司董事合理認為於到期日贖回可換股債券將導致本集團並無足夠營運資金供其未來十二個月營運使用，則其在獲得控股股東書面同意且不得無理拒絕的情況下，本公司可藉於到期日前三個月期間隨時向家譯發出最少三十日事先書面通知將到期日額外延長十八個月。可換股債券可按初步換股價每股0.39港元(可予調整)轉換為本公司面值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。

換股權可自可換股債券發行日期起直至到期日止期間隨時行使，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)。

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%贖回可換股債券(全部或部分)。

年內，本公司並無提前贖回任何部分之可換股債券。

會計處理

各別可換股債券隨附之本公司提前贖回權被視為並非與各別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及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。各別可換股債券負債部分其後按攤銷成本列賬。

於轉換日期，各別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。

於可換股債券到期日，若債券持有人並沒有行使可換股債券中的轉換選擇權，可換股債券的權益部分已全部轉入保留盈利。分類為衍生金融工具之提前贖回權特色也將在同日終止確認。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	9,709	22
於發行後添置	—	54,721
於到期日終止確認	—	(21)
公允價值變動	(8,208)	(44,879)
匯兌調整	809	(134)
	<u>2,310</u>	<u>9,709</u>
於報告期末	<u>2,310</u>	<u>9,709</u>

可換股債券負債部分

於綜合財務狀況表之可換股債券負債部分變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	79,267	72,879
應計實際利息	6,130	3,427
於發行後添置	—	78,728
於到期日通過轉換成一名控股股東貸款還清	—	(72,921)
轉撥至應付利息	(1,812)	—
匯兌調整	6,467	(2,846)
	<u>90,052</u>	<u>79,267</u>
於報告期末	<u>90,052</u>	<u>79,267</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。可換股債券之實際利率為7.21%。

可換股債券權益部分

於綜合財務狀況表之可換股債券權益部分變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於報告期初	60,276	40,368
於到期日轉撥至保留溢利	—	(40,368)
於發行後添置	—	60,276
	<u>60,276</u>	<u>60,276</u>
於報告期末	<u>60,276</u>	<u>60,276</u>

於二零二三年三月三十一日，可換股債券之餘下本金額約為103,076,730港元（相當於人民幣90,441,985元）（二零二二年：103,076,730港元（相當於人民幣83,611,720元））。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264,299,307股普通股，相當於二零二三年三月三十一日之本公司已發行股本約3.7%。

19. 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	<u>15,600,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
每股面值 0.05 港元之普通股			
於二零二三年三月三十一日	<u>7,203,639</u>	<u>360,182</u>	<u>311,453</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>6,764,286</u>	<u>338,214</u>	<u>292,554</u>

有關本公司之已發行股本變動概要載列如下：

	附註	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 人民幣千元
於二零二二年四月一日		6,764,286	292,554
轉換可換股優先股	(a)	<u>439,353</u>	<u>18,899</u>
於二零二三年三月三十一日		<u>7,203,639</u>	<u>311,453</u>

(a) 年內，於兌換 439,352,941 股不可贖回可換股優先股時，本公司已配發及發行合共 439,352,941 股普通股。

20. 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（由崔薪瞳女士（「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。
- (2) 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。
- (3) 可換股優先股不可由本公司或可換股優先股持有人贖回。
- (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之條文予以轉讓。
- (5) 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組織章程細則後，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。然而，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股息。

經考慮下列因素後，可換股優先股於本集團之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收取優先分派之權利，因此，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。故此，可換股優先股並無負債部分。
- (b) 可換股優先股之轉換選擇將以交換固定金額及固定數目之權益工具結算。

年內，餘下尚未行使之439,352,941股可換股優先股已轉換為439,352,941股本公司普通股。因此，於二零二三年三月三十一日，概無可換股優先股(二零二二年：439,352,941股可換股優先股)仍未行使。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的整體收益約為人民幣394,100,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：約人民幣112,100,000元），增加251.6%。本集團錄得毛利約人民幣56,100,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：約人民幣31,800,000元）。年內溢利約為人民幣366,000,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：年內虧損約為人民幣57,000,000元）。

前景

展望未來，本集團將重點發展(i)獨特的文化旅遊物業發展；及(ii)在吉林省內勘探資源，例如人蔘和礦泉水。本集團管理層已就潛在新機會進行可行性研究，並已獲得董事會批准制定執行計劃。這能夠使本集團(i)豐富本集團的業務組合；(ii)創建可持續的業務發展模式；(iii)分散本集團房地產開發業務的業務風險；及(iv)最重要的是，為股東、員工和其他持份者帶來價值。

物業發展

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團位於長春市九台區的廣澤九溪紅府一期項目已竣工交付。該項目二期目前正在建設中。

此外，本集團位於白山市的廣澤蘭亭項目年內繼續發展。完成並交付一A期後，該項目正在進行二期開發，其預售已經於二零二二年第四季度開始。

未來數年，鑑於中國房地產市場仍不明朗，本集團將繼續審慎補充土地儲備。本集團的管理層將專注於本集團在當地擁有豐富經驗的中國東北地區進行土地補充。截至本公告日期，本集團擬在敦化市拍賣一幅地塊，以增加本集團的土地儲備。

截至二零二三年三月三十一日止年度已竣工、交付物業及已確認物業銷售

本集團的物業銷售由截至二零二二年三月三十一日止年度的銷售額約人民幣65,000,000元增加約人民幣284,100,000元或436.8%至截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣349,200,000元。

截至二零二三年三月三十一日止年度，與物業銷售相關之兩個新落成項目主要為廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期（不包括停車位）。連同已於過往年度落成之物業項目剩餘住宅及商業單位銷售額，物業總銷售額（不包括停車位）合共約為人民幣335,300,000元，總建築面積為72,593平方米。

截至二零二二年三月三十一日止年度，與過往年度已落成物業項目剩餘單位相關的物業銷售(不包括停車位)主要來自廣澤·瀾香及廣澤紅府二期的住宅單位；以及廣澤·紫晶城及廣澤紅府二期及三期的商業單位，總建築面積為10,056平方米。

就停車位而言，截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團就銷售87個停車位確認停車位銷售額約人民幣13,900,000元，而截至二零二二年三月三十一日止年度則就銷售144個停車位確認停車位銷售額約人民幣7,800,000元。

發展中項目及持作發展項目

於二零二三年三月三十一日，本集團有兩個正在開發的住宅專案，分別是長春市九台區廣澤九溪紅府二期和白山市廣澤蘭亭二期。預計完成和交付時間為二零二三／二零二四財政年度。

本集團亦持有一個位於白山市長白山文化旅遊物業項目，名為廣澤果松小鎮國際度假村(撫松物業項目)。於過往年度，本公司有計劃出售撫松物業專案或者是給政府回購。管理層於本年度取得董事會的批准對於發展撫松物業項目作重新啟動。因此，項目一期工程仍在進行中，而餘下期數則在重新計劃中。

物業投資

於二零二三年三月三十一日，本集團自持投資物業及租賃投資物業均為廣澤國際購物中心的零售商鋪，總建築面積分別為65,477平方米及20,306平方米(於二零二二年三月三十一日：65,477平方米及19,644平方米)。截至二零二三年三月三十一日止年度，投資物業的平均出租率為76%(截至二零二二年三月三十一日止年度：77%)。

財務回顧

損益之主要變動

收益

	截至二零二三年 三月三十一日止年度 人民幣千元		截至二零二二年 三月三十一日止年度 人民幣千元	
		%		%
銷售物業	349,158	88.6	65,040	58.0
租金收入	12,103	3.1	14,052	12.5
物業管理服務收入	32,846	8.3	33,011	29.5
	<u>394,107</u>	<u>100.0</u>	<u>112,103</u>	<u>100.0</u>

本集團之收益由截至二零二二年三月三十一日止年度人民幣112,100,000元增加251.6%至截至二零二三年三月三十一日止年度人民幣394,100,000元，主要由於物業銷售額較同期增加436.8%或人民幣284,100,000元所致。截至二零二三年三月三十一日止年度之物業銷售額增加，乃由於廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期兩個新落成及交付的物業項目，總建築面積為76,332平方米。上一財政年度，物業銷售主要來自過往年度完成的剩餘物業單位的銷售；無新竣工交付項目。

截至二零二三年三月三十一日止年度之租金收入較上一財政年度下跌13.9%，主要歸因於於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團於新冠疫情期間向租戶提供免租期，以及於截至二零二三年三月三十一日止年度，中國白山市購物中心商鋪之平均出租率下降。

截至二零二三年三月三十一日止年度，物業管理服務收入維持穩定在人民幣32,800,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：人民幣33,000,000元），主要由於下列各項之抵銷影響所致：(i)廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期新落成物業項目的管理單位數量增加；及(ii)中國白山市購物中心單位之每月物業管理費用於截至二零二三年三月三十一日止年度下跌。

毛利及毛利率

	截止二零二三年 三月三十一日止年度		截止二零二二年 三月三十一日止年度	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
銷售物業	40,682	11.7	17,170	26.4
租金收入	8,615	71.2	8,040	57.2
物業管理服務收入	6,804	20.7	6,613	20.0
總額	<u>56,101</u>	<u>14.2</u>	<u>31,823</u>	<u>28.4</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利約人民幣56,100,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：約人民幣31,800,000元）及毛利率約14.2%（截至二零二二年三月三十一日止年度：28.4%）。年內毛利增加但毛利率減少歸因於本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度銷售物業中以較低毛利率出售廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期之單位。

其他收入及收益

本集團其他收入由截至二零二二年三月三十一日止年度人民幣134,600,000元增加至截至二零二三年三月三十一日止年度人民幣550,500,000元，主要由於截至二零二三年三月三十一日止年度撥回發展中物業（即位於撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村（「撫松物業項目」））之撇減人民幣545,400,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：人民幣20,700,000元），及來自於一家國內全資附屬公司持有一筆金額為約美金8,400,000元銀行存款因應近期美元轉強而產生之匯兌收益約人民幣3,600,000元；並部分抵銷自去年同期出售廣澤地產集團股份有限公司及其位於吉林市之項目公司所產生之出售附屬公司收益人民幣64,300,000元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣11,400,000元減少約人民幣5,000,000元至截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣6,400,000元，主要由於年內沒有於九台區推出廣澤九溪紅府之促銷活動，因此促銷及廣告費用減少。

行政開支

行政開支由截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣38,600,000元減少約人民幣3,200,000元至截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣35,400,000元，主要歸因於下列各項之抵銷影響：(i)本集團於敦化市開設辦事處；(ii)本集團內各辦公室之間人員的重新分配；及(iii)持續的成本控制措施。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣6,600,000元增加約人民幣4,700,000元至截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣11,300,000元，原因為應收貿易賬款及其他應收款項減值於截至二零二三年三月三十一日止年度增加。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借貸	19,861	66,333
可換股債券利息	6,130	3,427
租賃負債利息	1,715	4,230
一名控股股東貸款利息	475	—
	28,181	73,990
減：發展中物業之資本化利息	(11,485)	(11,532)
	<u>16,696</u>	<u>62,458</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度，融資成本由截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣62,500,000元減少人民幣45,800,000元至截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣16,700,000元，主要由於(a)年內償還了部分銀行貸款及委託貸款；及(b)於本年度與借方最後確定再融資安排而撥回之利息人民幣43,900,000元(截至二零二二年三月三十一日止年度：36,000,000元)，導致銀行及委託貸款利息減少。

投資物業之公允價值變動

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團按公允價值列賬之投資物業公允價值進一步減少人民幣66,300,000元，主要由於白山市之購物中心市場租金惡化所致。

衍生金融工具之公允價值變動

於二零二一年十二月，本集團向控股股東發行可換股債券，本金總額為103,076,730港元。衍生金融工具為本公司可換股債券的提前贖回權特色。由於本公司股價波動及其時間價值下降，於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得公允價值虧損約人民幣8,200,000元。

所得稅

截至三月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

即期稅項

中國企業所得稅	5,376	974
於過往年度超額撥備的中國企業所得稅	—	(7,094)
中國土地增值稅	4,389	14,190
於過往年度超額撥備的中國土地增值稅	(234)	(19,203)
	<u>9,531</u>	<u>(11,133)</u>

遞延稅項

初始及撥回之暫時差額	<u>86,695</u>	<u>(11,081)</u>
扣除(抵免)總額	<u>96,226</u>	<u>(22,214)</u>

即期稅項

本集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團有關土地增值稅撥備的即期所得稅為人民幣4,400,000元(截至二零二二年三月三十一日止年度：人民幣14,200,000元)及企業所得稅撥備為人民幣5,400,000元(截至二零二二年三月三十一日止年度：人民幣1,000,000元)。截至二零二三年三月三十一日止年度之土地增值稅減少，主要由於較少有利潤率較高之商業物業於期內交付及確認銷售。截至二零二三年三月三十一日止年度之企業所得稅撥備增加，主要由於年內廣澤九溪紅府一期所產生應課稅溢利所致。

另外，去年與地方稅務局完成納稅申報後，若干過往年度相關的土地增值稅和企業所得稅撥備於去年撥回。

遞延稅項

於年內，本集團錄得可課稅暫時差額，金額為約人民幣86,700,000元，主要歸因於撫松物業項目過往年度撤減於年內撥回所致。

投資物業

於二零二三年三月三十一日，本集團投資物業為位於吉林省白山市之若干購物中心單位（即廣澤國際購物中心），其中包括自持部分及租賃部分。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高力國際土地房地產資產評估有限公司估值為人民幣550,400,000元（於二零二二年三月三十一日：人民幣615,800,000元）。

發展中物業及持作出售已落成物業

於二零二三年三月三十一日，本集團在建物業主要包括撫松物業項目、廣澤蘭亭第二期和廣澤九溪紅府二期；而持作出售的已落成物業主要為廣澤九溪紅府一期未售單位及過往年度已竣工項目的剩餘住宅及商業單位及車位。

於二零二三年三月三十一日，本集團在建物業及持作出售的已落成物業增加至約人民幣1,597,800,000元（於二零二二年三月三十一日：約人民幣1,262,800,000元）主要是由於撫松物業項目撥回約人民幣545,400,000元減值所致；而年內廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期房建築成本的結轉至損益部分抵銷。

根據本集團的會計政策，撫松物業項目於二零二三年三月三十一日和二零二二年三月三十一日的賬面價值是以成本與可變現淨值之較低者計量。撫松物業項目的可變現淨值是根據由一家獨立估值師對該物業項目估算其市場價值。

於二零二二年三月三十一日，撫松物業項目的估值由獨立估值進行。鑑於管理層原計劃在短期內剝離該項目，估值以裸地為基礎，並參考市場上可比的土地交易及採用直接比較法，然後因應短期出售而對評估價值再作折讓因素考慮。

截至二零二三年三月三十一日止年度，董事會對可行性研究進行詳細評估後決定重新啟動該項目的開發。因此，於二零二三年三月三十一日的由獨立估值師進行估值並按以下方法進行：(i)對於開發中地塊，基於項目計劃的淨收入資本化法，並參考可比市場交易及考慮相關建設費用計算；(ii)就未發展地塊而言，以裸地為基準及採用直接比較法，參考市場上可比較的土地交易計算。而且不再對評估價值進行折讓因素考慮，以反映撫松物業項目開發計劃的改變。因此，該項目於本年度作出人民幣545,400,000元的撤減撥回。

應收貿易賬款及其他應收款項

		於三月三十一日	
		二零二三年	二零二二年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
應收貿易賬款總額	(i)	21,489	20,679
減：減值撥備		(14,537)	(5,575)
應收貿易賬款淨額		6,952	15,104
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(ii)	22,095	22,095
— 建築及預售物業項目之按金	(iii)	6,741	6,741
— 預付營業稅及其他稅項		18,190	36,352
— 其他應收款項、預付款項及按金		53,010	46,323
減：減值撥備		(70,934)	(70,934)
		29,102	40,577
		36,054	55,681

- (i) 應收貿易賬款主要與應收租戶之租金及應收物業單位擁有人之物業管理費有關。於二零二三年三月三十一日，應收貿易賬款總額結餘與二零二二年三月三十一日相比增加約3.9%，主要歸因於物業管理服務業務下受管理單位數目增加所致；及於二零二三年三月三十一日減值撥備增加，主要歸因於由歷史付款記錄之預期信貸虧損增加及若干應收賬款被視為已作出信貸減值所致。
- (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。無論將來本集團將是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當地政府墊支之款項。
- (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。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	48,099	57,870
預提建築成本	(i)	303,906	284,075
應付利息	(ii)	4,854	60,996
其他應付款項及應計費用		65,447	53,277
已收其他按金		25,843	25,678
		448,149	481,876

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二二年三月三十一日人民幣 57,900,000 元及人民幣 284,100,000 元轉變至二零二三年三月三十一日人民幣 48,100,000 元及人民幣 303,900,000 元，主要歸因於物業項目有關建築成本的產生；並部分受已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清而抵銷。
- (ii) 應付利息由二零二二年三月三十一日的約人民幣 61,000,000 元減少至二零二三年三月三十一日約人民幣 4,900,000 元，主要是歸因於年內回撥過往年度計提利息人民幣 43,900,000 元及結清利息支付。

合約負債

	附註	於三月三十一日	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	87,667	371,944
預收管理服務費用	(ii)	14,760	12,025
		102,427	383,969

- (i) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。結餘減少主要是歸因於年內廣澤九溪紅府及廣澤蘭亭第一 A 期預售已達至確認收入。
- (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標準時轉撥至損益。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二三年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣69,900,000元（於二零二二年三月三十一日：約人民幣93,200,000元），較二零二二年三月三十一日減少約24.9%，乃主要由於預售現金收入部分抵銷了建築成本、利息、營運支出的結算。

債務及資本負債比率

於二零二三年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣36,900,000元至人民幣674,700,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期	445,696	420,697
非即期	229,000	290,897
	674,696	711,594
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	445,696	420,697
第二年	1,000	61,897
第三至第五年（包括首尾兩年）	228,000	229,000
	674,696	711,594

銀行及其他借貸由二零二二年三月三十一日的人民幣711,600,000元減少至截至二零二三年三月三十一日的人民幣674,700,000元，原因為已於年內作出還款。

此外，年內續期或展期的銀行及其他借貸約為人民幣360,000,000元。

本集團於二零二三年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
一名控股股東貸款	354,490	234,819
銀行及其他借貸	674,696	711,594
應付貿易賬款及其他應付款項	448,149	481,876
減：現金及現金等價物	(69,939)	(93,151)
有抵押及受限制存款	(6,335)	(7,596)
債務淨額	<u>1,401,061</u>	<u>1,327,542</u>
可換股債券負債部分	90,052	79,267
權益	<u>397,612</u>	<u>44,541</u>
經調整資本	<u>487,664</u>	<u>123,808</u>
資本及債務淨額	<u><u>1,888,725</u></u>	<u><u>1,451,350</u></u>
資本負債比率	<u><u>74%</u></u>	<u><u>92%</u></u>

本集團於二零二三年三月三十一日之資本負債比率較二零二二年三月三十一日減少主要由於因應累計虧損減少而引致本集團權益增加所致。

本集團經營活動之現金流量

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得經營現金流出淨額人民幣65,300,000元(截至二零二二年三月三十一日止年度：流出人民幣94,700,000元)。流出乃主要由於已落成物業項目之應付建築成本結餘已逐步結清及支付利息。

發展開支之承擔

於二零二三年三月三十一日，本集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本承擔為人民幣196,800,000元(於二零二二年三月三十一日：人民幣7,300,000元)。發展開支已預付並以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

主要風險及不明朗因素

可能引致本集團財務狀況或業績與預期或過往業績出現重大偏差之主要風險及不明朗因素載述下文。

有關物業發展及管理業務之風險

本集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔本集團於二零二三年三月三十一日總資產之97.3% (於二零二二年三月三十一日：65.1%)。本集團承受與中國全國及地區物業市場相關之風險。本集團於中國之物業發展及管理業務亦可能因政策改變、利率改變、供求失衡及整體經濟狀況而承受風險，或對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。鑑於中國物業市場的現況及不明朗因素，本集團正密切監察相關風險，並於短期內專注於本集團在當地擁有豐富經驗及知識的中國東北地區的物業市場。

有關物業投資業務之風險

租金及出租率取決於多項因素，包括但不限於當前供求情況、經濟狀況及物業質素。並不保證本集團將能夠於短期內覓得新租戶或以當前市值租金獲得新租約或重續現有租約。如有需要，本集團有其他離場選擇將物業套現。

財務風險

根據政策，本集團持續管理與其業務及融資活動直接有關之市場風險，且並不從事任何投機性衍生工具貿易活動。所有財務風險管理活動乃根據本集團之政策及指引進行，並於有需要時進行檢討。

貨幣風險

於二零二三年三月三十一日，本集團面對以港元及美元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零二三年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約0.6%及72.9%分別以港元及美元計值(於二零二二年三月三十一日：4.4%及60.9%)，而本集團借貸總額中100%以人民幣計值(於二零二二年三月三十一日：100%以人民幣計值)。本集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。本集團將繼續監察利率走勢變化以及觸發人民幣兌港元及美元匯率出現較大波動之潛在因素，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以減輕因本集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

利率風險

於二零二三年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸及一名控股股東計息貸款總額乃按固定年利率5%至10%計息。因此，本集團並無承受重大利率風險。

信貸風險

於二零二三年三月三十一日，本集團因對方無法履行責任引致財務損失而承受之最高信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要涉及已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及應收貿易賬款及其他應收款項。本集團幾乎全部已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金存入信譽良好之國際銀行及國家控制金融機構，管理層認為該等存款、銀行結餘及現金不涉及重大信貸風險。於呈報期末，由於來自最大單一客戶之應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額少於5%（於二零二二年三月三十一日：5%），故本集團之信貸集中風險不大。

為降低有關應收貿易賬款及其他應收款項之信貸風險，管理層已制定信貸批准及其他監察程序，確保已採取跟進行動以追討逾期債項。就此，管理層認為本集團之信貸風險已大大減少。

流動資金風險

本集團之政策為定期監察其流動資金需求及其遵守借貸契諾之情況，以確保維持充足現金儲備以及獲主要金融機構提供足夠承諾融資額度，以應付其短期及長期之流動資金需求。

此外，本集團正與多家現有及潛在金融機構緊密合作，以管理期限、利率、抵押品及其他貸款條款。

所持重大投資

除其他章節所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本集團並無持有任何其他重大投資。

或然負債

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。於二零二三年三月三十一日，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341,100,000元（於二零二二年三月三十一日：人民幣378,000,000元）。有關擔保將於以下較早時間終止：(i)向買家發出房產證；及(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。年內，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，初步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。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	於三月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	393,619	442,931
發展中物業	1,210,000	665,600
持作出售已落成物業	8,069	8,069

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團共有202名（於二零二二年三月三十一日：235名）全職僱員。截至二零二三年三月三十一日止年度所產生員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣23,400,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：人民幣27,100,000元）；員工成本出現減少主要來自沒有立即替換自然員工流失而減少。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鉤。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。

於呈報期後事項

- (i) 於二零二三年五月三十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意發行而配售代理有條件同意按配售價盡力促使不少於六名承配人認購本金總額最多為 150,000,000 港元之可換股債券（「配售」）。於二零二三年六月二十三日，本公司成功配售本金總額為 60,000,000 港元之可換股債券予不少於六名承配人。配售詳情載於本公司日期為二零二三年五月三十一日及二零二三年六月二十三日的公告。
- (ii) 本公司於二零二三年六月九日獲得可換股債券持有人的書面確認同意，將可換股債券初始到期日（即二零二三年六月十四日）延長（「延期」）額外十八個月，直至可換股債券發行之日的三週年（即二零二四年十二月十四日）。延期詳情載於本公司日期為二零二三年六月九日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

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本公司證券交易的行為守則。全體董事於本公司作出特定查詢後確認，於截至二零二三年三月三十一日止年度內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

遵守企業管治守則及更換薪酬委員會主席

截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司致力遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。本公司認為其於年內已遵守企業管治守則，惟下文所述偏離情況除外：

根據上市規則第 3.25 條，發行人必須設立由獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）擔任主席，且大部分成員由獨立非執行董事組成之薪酬委員會（「薪酬委員會」）。本公司委任崔薪瞳女士（董事會聯席主席）為薪酬委員會主席，導致產生偏離上市規則的情況。

於二零二二年六月二十九日，崔薪瞳女士已辭任薪酬委員會主席並繼續擔任薪酬委員會成員，而獨立非執行董事曾鴻基先生已獲委任為薪酬委員會主席以取替崔薪瞳女士，自二零二二年六月二十九日起生效。於委任曾鴻基先生後，本公司已遵守上市規則第 3.25 條。

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及全年業績。審核委員會認為該等綜合財務報表乃根據適用會計準則編製及符合上市規則及相關法定條文的規定，並信納已作出充分披露。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司之核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意本公告所載本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此本公司核數師不對初步業績公告發出任何核證。

摘錄自截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表草稿之獨立核數師報告草稿

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公允地反映了貴集團於二零二三年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照《香港公司條例》的披露規定妥為編製。

有關持續經營基準之重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節，其中載列 貴集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣445,696,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣69,939,000元。 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使 貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此， 貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露 貴集團採取之措施後，董事認為 貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。

承董事會命
Hua Yin International Holdings Limited
華音國際控股有限公司
聯席主席及執行董事
崔薪瞳

香港，二零二三年六月二十七日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士、李俊傑先生、叢佩峰先生及徐映川先生；非執行董事為隋廣義先生及崔民東先生；以及獨立非執行董事為曾鴻基先生、王雪光先生及王曉初先生。