

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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)

(1)有關出售目標公司全部股權之非常重大出售事項；

(2)建議股本重組及股份溢價削減；

及

(3)股東特別大會通告

本公司之財務顧問

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
泓博資本有限公司

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9頁至第34頁。

Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司謹訂於二零二四年十二月十九日(星期四)下午二時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-5頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷。

倘中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

二零二四年十一月二十九日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	7
董事會函件 .....	9
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標集團未經審核財務資料 .....	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 餘下集團之管理層討論與分析 .....	IV-1
附錄五 – 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具備以下涵義：

「二零二一年可換股債券」	指	本公司於二零二一年十二月十四日向家譯投資有限公司發行本金總額為103,076,730港元的2%票面利息可換股債券，其將於二零二四年十二月十四日屆滿。於按初步換股價每股轉換股份0.39港元悉數行使二零二一年可換股債券的換股權時，合共264,299,307股轉換股份將發行予家譯投資有限公司
「二零二三年年報」	指	本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年報
「二零二三年可換股債券」	指	本公司於二零二三年六月二十三日向六名獨立第三方發行本金總額為60,000,000港元的6%票面利息可換股債券，其將於二零二六年六月二十二日屆滿。於按初步換股價每股轉換股份0.445港元悉數行使二零二三年可換股債券的換股權時，合共134,831,460股轉換股份將發行予債券持有人
「累計虧損」	指	本公司於生效日期之累計虧損
「該協議」	指	該等賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立日期為二零二四年十月二十五日的股權轉讓協議，內容有關出售事項
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年十月二十五日之公告，內容有關該協議及其項下擬進行之交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的日子(星期六、星期日或香港於上午九時正至中午十二時正期間的任何時間懸掛黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號並未於中午十二時正或之前取消的日子除外)
「細則」	指	目前由本公司採納之細則，並經不時修訂

---

## 釋義

---

「股本削減」	指	建議註銷本公司已發行普通股股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份，以及透過註銷繳足股本(以每股已發行合併股份0.99港元為限)將每股已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元
「股本重組」	指	建議重組本公司股本，涉及股份合併、股本削減及拆細
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時的中央結算系統運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)
「本公司」	指	<b>Hua Yin International Holdings Limited</b> 華音國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00989)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「合併股份」	指	緊隨股份合併後但股本削減及拆細前本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「代價」	指	人民幣1.0元，為出售事項的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該等賣方根據該協議向買方出售目標公司的全部股權
「東北中小企業」	指	東北中小企業融資再擔保股份有限公司
「生效日期」	指	股本重組及股份溢價削減之生效日期

---

## 釋義

---

「現有可換股優先股」	指	拆細生效前本公司股本中每股面值0.05港元之具有限制投票權及不可贖回可換股優先股
「現有股份」	指	股本重組生效前本公司股本中每股0.05港元之普通股
「撫松長白山」	指	撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「撫松廣澤」	指	撫松廣澤房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「撫松烏拉」	指	撫松長白山烏拉小鎮文化旅遊發展有限公司，一間根據中國法律成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會審議上市申請及核准上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋義

---

「最後截止日期」	指	二零二五年二月二十八日，或該等賣方與買方可能以書面協定的有關較後日期
「主板」	指	聯交所維持及操作之主板
「崔先生」	指	崔民東先生，非執行董事、柴女士的配偶及崔女士的父親
「柴女士」	指	柴琇女士，崔先生的配偶及崔女士的母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，執行董事、董事會主席及崔先生與柴女士的女兒
「新可換股優先股」	指	拆細生效後本公司股本中每股面值0.01港元之具有限制投票權及不可贖回可換股優先股
「新股份」	指	緊隨股本重組生效後本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	長春市納百利商貿有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為一名獨立第三方
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方A」	指	創興國際資本有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「賣方B」	指	長春市融裕商貿有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B的統稱，各自為一名「賣方」
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年十二月十九日(星期四)下午二時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易、股本重組以及股份溢價削減
「股份」	指	現有股份、現有可換股優先股、合併股份、新股份及／或新可換股優先股(視情況而定)
「股份合併」	指	建議將本公司已發行及未發行普通股本中每股面值0.05港元的每二十(20)股現有股份合併為一(1)股面值1.00港元的合併股份
「購股權」	指	根據本公司於二零一二年九月五日採納的購股權計劃已授出的購股權
「股份溢價賬」	指	本公司股份溢價賬
「股份溢價削減」	指	建議將股份溢價賬於生效日期的進賬額人民幣4,719,934,000元(相當於約5,485,977,439港元)削減至零
「股東」	指	已發行股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「拆細」	指	建議拆細(i)每股面值1.00港元之法定而未發行合併股份(包括因股本削減而產生之法定而未發行股份)為一百(100)股每股面值0.01港元之新股份；及(ii)每股面值0.05港元之法定而未發行現有可換股優先股為五(5)股每股面值0.01港元之新可換股優先股
「目標公司」	指	吉林省廣澤旅遊開發有限公司，一間於中國成立的中外合資企業及本公司的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期由賣方A擁有68.98%及由賣方B擁有31.02%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括撫松烏拉、撫松長白山及撫松廣澤

---

## 釋義

---

「估值師」 指 高力國際土地房地產資產評估有限公司，獨立物業估值師

「%」 指 百分比。



---

## 預期時間表

---

股本重組之預期時間表載列如下。預期時間表視乎股東特別大會的結果而定，故其僅作指示用途。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時另行刊發公告。除另有指明外，本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

### 事項

(香港時間及日期)

遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會

並於會上投票的最後日期及時間 . . . . . 二零二四年十二月十三日(星期五)  
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記以釐定

出席股東特別大會及於會上投票之資格

(包括首尾兩日) . . . . . 二零二四年十二月十六日(星期一)  
至二零二四年十二月十九日(星期四)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後日期及時間 . . . . . 二零二四年十二月十七日(星期二)  
下午二時正

釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期 . . . 二零二四年十二月十九日(星期四)

股東特別大會之預期日期及時間 . . . . . 二零二四年十二月十九日(星期四)  
下午二時正

刊發股東特別大會投票結果之公告 . . . . . 二零二四年十二月十九日(星期四)

**以下事項視乎實施股本重組之條件是否達成而定，故此日期為暫定：**

股本重組及股份溢價削減之預期生效日期 . . . . . 二零二四年十二月二十三日(星期一)

以現有股票免費換領新股份之新股票首日 . . . . . 二零二四年十二月二十三日(星期一)

開始買賣新股份 . . . . . 二零二四年十二月二十三日(星期一)  
上午九時正

按每手買賣單位5,000股現有股份買賣現有股份

(以現有股票形式)之原有櫃位暫時關閉 . . . . . 二零二四年十二月二十三日(星期一)  
上午九時正

---

## 預期時間表

---

### 事項

(香港時間及日期)

按每手買賣單位250股新股份買賣新股份

(以現有股票形式)之臨時櫃位開放 . . . . . 二零二四年十二月二十三日(星期一)

上午九時正

按每手買賣單位5,000股新股份買賣新股份

(以新股票形式)之原有櫃位重開 . . . . . 二零二五年一月九日(星期四)

上午九時正

並行買賣新股份(以新股票及現有股票形式)開始 . . . . . 二零二五年一月九日(星期四)

上午九時正

指定經紀開始於市場上提供買賣新股份碎股對盤服務 . . . . . 二零二五年一月九日(星期四)

上午九時正

指定經紀停止於市場上提供買賣新股份碎股對盤服務 . . . . . 二零二五年二月三日(星期一)

下午四時正

按每手買賣單位250股新股份買賣新股份

(以現有股票形式)之臨時櫃位關閉 . . . . . 二零二五年二月三日(星期一)

下午四時十分

並行買賣新股份(以新股票及現有股票形式)結束 . . . . . 二零二五年二月三日(星期一)

下午四時十分

以現有股票免費換領新股份的最後一日 . . . . . 二零二五年二月五日(星期三)



**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)

執行董事：

崔薪瞳女士(主席)

李俊傑先生(行政總裁)

叢佩峰先生

徐映川先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

崔民東先生

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

獨立非執行董事：

曾鴻基先生

王曉初先生

王雪光先生

敬啟者：

**(1)有關出售目標公司全部股權之非常重大出售事項；**

**(2)建議股本重組及股份溢價削減；**

**及**

**(3)股東特別大會**

**(1) 緒言**

茲提述(i)該公告，當中董事會宣佈，於二零二四年十月二十五日(交易時段後)，該等賣方與買方(獨立第三方)訂立該協議，據此，根據該協議之條款，該等賣方有條件同意向買方出售，而買方有條件同意收購目標公司全部股權，代價為人民幣1.0元；及

---

## 董事會函件

---

(ii)本公司日期為二零二四年十一月十一日之公告，內容有關(其中包括)建議股本重組及股份溢價削減。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)建議股本重組、股份溢價削減及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(iii)本集團及目標集團之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)餘下集團之管理層討論與分析；(vi)目標集團所持物業之估值報告；及(vii)為考慮及酌情批准該協議、建議股本重組、股份溢價削減及其項下擬進行之交易而將予召開及舉行之股東特別大會通告。

### (2) 出售事項

#### 該協議

該協議之主要條款載列如下。

日期	二零二四年十月二十五日(交易時段後)
該等賣方	賣方A及賣方B
買方	買方
將予出售之資產	目標公司100%股權，其分別持有撫松烏拉及撫松長白山全部股權。撫松長白山則持有撫松廣澤全部股權。  於最後實際可行日期，撫松廣澤於吉林省白山市撫松縣擁有文化旅遊物業項目，佔地面積為668,922.67平方米，而總建築面積為676,497.47平方米，供住宅及商業(包括酒店)用途(「撫松物業項目」)。
代價	人民幣1.0元

---

## 董事會函件

---

代價乃該協議訂約方考慮多項因素後公平磋商釐定，當中包括(i)誠如下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項之理由；(ii)目標集團於二零二四年三月三十一日之銀行及其他借款約為人民幣408,300,000元；及(iii)目標集團之目前經營狀況不斷惡化，導致目標集團於二零二四年三月三十一日之發展中物業撇減約人民幣84,300,000元及於二零二四年九月三十日進一步撇減約人民幣637,900,000元。經考慮買方在收購目標公司時須承擔的財務負擔，包括目標集團於二零二四年九月三十日的所有負債(不包括應付餘下集團之款項淨額)人民幣488,400,000元(其中包括銀行及其他借貸約人民幣408,300,000元)、可能的閒置土地徵稅人民幣53,200,000元，以及為完成及開始動工撫松物業項目第一期而產生的發展開支約人民幣300,000,000元，本公司認為豁免於二零二四年九月三十日應付餘下集團之款項淨額約人民幣256,900,000元屬公平合理。

本公司同意以名義代價進行出售事項，乃基於下列事實：

- (i) 本集團自二零二零年起一直透過多種方法物色目標集團及其相關資產之潛在買家，包括：
  - (a) 於二零二零年至二零二四年邀請對撫松物業項目初步表示感興趣的十名中國潛在買方進行初步討論。該等潛在買方從事不同業務分部，包括酒店管理、投資控股、在線農副產品交易平台的運營、文化發展及老年護理等，並由執行董事或若干當地政府機構介紹予本集團。然而，除買方外，其他潛在買方尚未有進一步反饋；

---

## 董事會函件

---

- (b) 於二零二零年至二零二三年為感興趣的潛在買方對撫松物業項目進行實地考察，以便彼等了解撫松物業項目的狀況及進展；
- (c) 於二零二零年六月就可能回購撫松物業項目與撫松縣人民政府商討。本集團並無進行回購，因政府機構(1)於釐定回購代價時僅考慮原定土地收購價格，而本集團先前產生的其他成本及開支將不作考量；及(2)僅考慮以回購代價，即(i)撫松廣澤支付之原定土地收購價減移交至市級及／或省級土地局的部分及其產生的費用；及(ii)透過新拍賣獲得的出售收益減去移交至市級及／或省級土地局的部分及其產生的費用之中較低者購回撫松物業項目的未開發地塊。該回購代價預期遠低於撫松廣澤支付之金額連同有關土地收購之稅項及徵費以及空置地塊之初步開支。其次，本集團須待當地土地局從其後的拍賣出售中取得收益後，方可收到回購代價的結算款項。另一方面，當地土地局建議發展中地塊(即撫松物業項目第一期總建築面積為88,034.91平方米，包含酒店、溫泉中心及公共設施，而本集團已投資約人民幣307,000,000元)不計入回購範圍。由於撫松物業項目第一期並無任何其他娛樂及餐飲設施，故本公司認為僅保留及經營撫松物業項目第一期在財務上不可行，並對本集團的利益較低。經考慮上述因

---

## 董事會函件

---

素，本公司認為接受當地土地局的要約不符合本集團的利益。因此，本公司就此事於二零二零年六月後與當地土地局並無進一步溝通；及

- (d) 於二零二四年七月委任一間國際物業服務事務所，即北京高力國際物業服務有限公司－瀋陽分公司擔任市場推廣及銷售代理（「代理」）對撫松物業項目進行實地調查及全渠道推廣，以尋找對撫松物業項目感興趣的買家。董事會批准於二零二四年七月重新開始撤資計劃後已委任代理。代理為一間國際認可及領先的多元化專業服務及投資管理公司分公司，業務遍佈66個國家，有超過19,000名僱員。鑑於代理背景雄厚，本集團認為，鑑於(i)代理於中國及全球的聲譽及客戶群；及(ii)買方已表示其對撫松物業項目感興趣，故本集團認為毋須委任任何其他代理進行重複工作。鑑於本集團亦自二零二零年起已開始物色潛在買家但並不成功，故本集團認為其已竭盡所能為撤資計劃物色潛在買家。截至該協議日期，代理並無找到感興趣的買家。

然而，直至出售事項前該等討論均未落實，亦未找到潛在買家；

- (ii) 該等資本密集型資產處於開發階段，並需要大量的額外發展開支約人民幣4,249,200,000元並預期需額外五年期限以完成開發。目標集團預計在完成施工前未能產生任何收入。此外，根據中國全國人民代表大會常務委員會於二零一九年八月二十六日頒佈並於二零二零年一月一日實施的《中華人民共和國城市房地產管理法》，倘以出讓方式取得土地使用權，其上的房地

---

## 董事會函件

---

產項目轉讓須符合以下條件：(i)投資及開發按照出讓合同的規定進行，及(ii)樓宇建設工程項目的投資總額已完成25%或以上。因此，尚未發展土地不能單獨出售；

- (iii) 中國物業市場及融資環境存在不確定性，為符合本公司的利益，應於完成前撤資並卸除需要進一步融資以供發展開支及償還貸款之用的撫松物業項目；
- (iv) 買方願意承擔目標集團的債務，包括已違約及逾期而本集團並無財政資源償還的借貸，其詳情載於下文「有關目標集團的資料」一節；及
- (v) 目標集團未能於限期前開始開發其持有的土地，而該等土地被視為「閒置土地」，有可能被當地國土局沒收。

鑑於上文所述，董事會認為名義代價屬公平合理。

付款期限

代價已於簽訂該協議時以現金結清

先決條件

該協議須待滿足或豁免以下條件(倘適用，須遵守所有相關法律、規則及法規，並取得一致書面同意)後，方告完成：

- (a) 該協議已簽訂並生效；
- (b) 已就出售事項取得所有向目標集團提供融資之相關金融機構(如有)的書面同意及批准；



---

## 董事會函件

---

- (c) 本公司及／或其附屬公司、崔先生、柴女士及／或彼等的關聯公司就目標集團銀行融資所提供的共同及個別擔保已獲相關銀行解除(其包括(i)東北中小企業向撫松長白山提供人民幣318,300,000元之貸款，其詳情載於下文「有關目標集團的資料」一節；(ii)東北中小企業融資再擔保股份有限公司—吉林分公司向撫松長白山提供人民幣20,000,000元之貸款；及(iii)長春發展農商銀行向撫松長白山提供人民幣70,000,000元之貸款)；
- (d) 該等賣方及買方依從及遵守該協議項下之相關保證及聲明；
- (e) 該等賣方及目標公司已就該協議項下擬進行之交易取得所有必要批准及同意，包括董事會及股東通過決議案，批准該協議項下擬轉讓股權；
- (f) 買方已就該協議項下擬轉讓目標股權取得所有必要同意及批准；
- (g) 股東於股東特別大會上通過決議案，批准訂立該協議及其項下擬進行之交易；及
- (h) 倘適用，本公司已就該協議項下擬進行交易取得所有相關規則及法規(包括上市規則)規定的必要批准及同意。

為免生疑問，除上述條件(d)外，上述條件均不可獲豁免。

---

## 董事會函件

---

倘上述先決條件於最後截止日期或之前尚未達成(或豁免，視情況而定)，且該等賣方與買方未能於最後截止日期屆滿後30天內就達成先決條件的時間達成共識，則任何一方有權終止該協議。

於最後實際可行日期，除上述先決條件(a)外，概無條件已達成。

完成

完成將於(i)所有先決條件均獲滿足(或豁免，視情況而定)；(ii)完成出售事項的目標公司股東工商登記變更當日作實。

### 有關訂約方及目標集團的資料

#### 有關本公司及該等賣方的資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司。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、許可經營、合約招標及合約管理以及物業投資。

於最後實際可行日期，該等賣方為本公司的全資附屬公司。賣方A為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方B為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

#### 有關買方的資料

買方為於中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。買方由周大輝擁有98%及由陳麗新擁有2%，二人均為中國公民，並由執行董事叢佩峰先生介紹予本集團。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人於最後實際可行日期為獨立第三方，並與向目標集團提供融資的金融機構(包括東北中小企業)概無關係，以及買方與就出售事項向目標集團提供融資的金融機構之間並無任何協議、安排、諒解或承諾(無論正式或非正式及明示或暗示)。

### 有關目標集團的資料

目標公司為一間於中國成立的中外合資公司，由賣方A擁有68.98%及由賣方B擁有31.02%。目標公司的主要業務為旅遊資訊諮詢、旅遊產品研發及旅遊項目管理。於最後實際可行日期，目標公司持有撫松烏拉及撫松長白山的全部股權，而撫松長白山則持有撫松廣澤的全部股權。

撫松烏拉為於中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，撫松烏拉並無開展任何營運。

撫松長白山為於中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，撫松長白山並無開展任何營運。於二零二四年一月四日，撫松長白山與東北中小企業訂立委託貸款安排（「**貸款**」），據此，撫松長白山已提供（其中包括）(i)撫松物業項目之若干物業質押（「**物業質押**」）；(ii)以東北中小企業為受益人之撫松廣澤全部股權的股份質押（「**股份質押**」）；及(iii)由崔先生及柴女士提供之個人擔保。此外，本公司已就貸款向撫松長白山提供以東北中小企業為受益人的連帶責任公司擔保（「**公司擔保**」）。貸款為人民幣320,000,000元之融資（提取金額人民幣318,300,000元），按固定年利率10%計息，由二零二四年一月四日開始至二零二四年六月二十一日為期170天。貸款用於(i)償還東北中小企業向撫松長白山附屬公司提供的委託貸款合共人民幣290,000,000元，其根據撫松長白山與東北中小企業於二零二二年十二月十六日訂立的協議而提供並於二零二三年七月十五日到期，其所得款項已用於目標公司的營運及建設撫松物業項目。到期後，撫松長白山與東北中小企業就重續該委託貸款進行磋商，因此貸款實質上為先前融資的重續；及(ii)償還最後一筆來自中國進出口銀行吉林省分行的銀行貸款餘額人民幣28,500,000元，並原定計劃於撫松物業項目第一期的酒店開始營運後透過出售酒店物業償還。撫松長白山其後未能償還貸款。於二零二四年九月底，撫松長白山接獲吉林省長春市中級人民法院發出的民事調解書，據此（其中包括），撫松長白山須償還貸款及其應計利息，而東北中小企業有權強制執行物業質押、股份質押及公司擔保以透過法庭拍賣變現現金。鑑於(i)本公司自二零二零年以來在出售目標集團方面遇到的巨大困難（其詳情載於上文「代價」一節）；(ii)撫松物業項目的物業目前處於在建狀態；及(iii)中國物業市場的前景悲觀，董事認為即使強制執行物業質押及股份質押，可變現價值可能有限及低於貸款的未償還金額。倘物業質押及股份質押的銷售所得款項不足以悉數解除貸款，則本公司須向東北中小企業補償差

---

## 董事會函件

---

額。於最後實際可行日期，撫松長白山一直與東北中小企業就出售事項進行溝通。於出售事項完成後及作為出售事項的先決條件，公司擔保將獲解除，而本公司將不再承擔目標集團的進一步負債。

撫松廣澤為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及營運。於最後實際可行日期，撫松廣澤從事撫松物業項目的開發。於最後實際可行日期，撫松物業項目的第一期（估計總建築面積為88,034.91平方米）目前暫停施工，而撫松物業項目的餘下部分（估計總建築面積為588,462.56平方米）則持作未來發展。

獨立估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司已於二零二四年九月三十日提供對撫松物業項目進行之估值。其函件及證書全文載於本通函附錄五。本通函附錄五所述撫松物業項目於二零二四年九月三十日之賬面淨值與其於二零二四年九月三十日之公允價值之對賬如下：

人民幣千元

附錄二所載目標集團財務狀況表之會計賬目「發展中物業」項下撫松物業項目於二零二四年九月三十日之賬面淨值（未經審核）	541,200
加：折讓系數（附註1）	442,800
估值虧絀	<u>—</u>
撫松物業項目於二零二四年九月三十日之估值	<u><u>984,000</u></u>

附註1：撫松物業項目於二零二四年九月三十日之賬面淨值乃經參考撫松物業項目於二零二四年九月三十日之估值及採用45%折讓並假設擬於短期內出售而計算得出。

### 有關目標集團的財務資料

下文載列目標集團之未經審核財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載根據香港財務報告準則編製之目標集團未經審核綜合財務資料：

## 董事會函件

	截至三月三十一日止年度			截至 二零二四年 九月三十日 止六個月
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(25,129)	545,541	(89,380)	(644,731)
除稅後(虧損)/溢利	(25,129)	451,284	(68,305)	(571,549)

目標集團於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日的未經審核綜合資產淨值(不包括應付餘下集團款項淨額)為約人民幣610,800,000元及人民幣62,400,000元。目標集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核綜合資產淨值大幅下降主要由於截至二零二四年九月三十日止六個月，文化旅遊物業項目的發展中物業撇減約人民幣637,900,000元，乃由於發展中物業的可變現淨值(根據獨立估值師編製於二零二四年九月三十日的估值及對擬作短期出售的估值應用折讓因子估計得出)減少約人民幣637,900,000元。儘管目標集團於二零二四年九月三十日錄得資產淨值(不包括應付餘下集團款項淨額)約人民幣62,400,000元，惟倘來年未能豁免閒置土地徵稅，則目標集團之資產淨值可能進一步減少，目標集團將產生負債約人民幣53,200,000元(即土地價格之20%人民幣266,100,000元)。

目標集團財務資料之進一步詳情載於本通函附錄二。

### 進行出售事項的理由及裨益

本集團於二零一三年首次收購目標公司35%股權，其後於二零一六年收購目標公司餘下65%股權，於最後實際可行日期，目標公司的間接全資附屬公司撫松廣澤持有撫松物業項目。於二零一七年年初，本集團開始興建撫松物業項目第一期，涉及四幢酒店大樓及一個溫泉中心(包括附屬建築物)，估計總建築面積為88,034.91平方米。

於二零一九年及二零二零年，中國房地產市場受到(i)中國政府在房地產市場實施的降溫措施；及(ii)COVID-19疫情爆發的不利影響。鑑於上述情況，本集團在將其房地產發展項目變現為資金以及為其項目(包括撫松物業項目)取得債務融資方面遭遇重大困難。

---

## 董事會函件

---

就撫松物業項目而言，本集團已於截至二零二四年三月三十一日止財政年度產生發展開支人民幣857,700,000元，其中土地及相關成本約為人民幣386,600,000元。為持續經營業務，預計將需要額外發展開支約人民幣4,249,200,000元，並預計需要額外五年期間完成整個撫松物業項目的發展。此外，本集團管理層估計，投資回本期至少需要六年。

誠如上文披露，本集團自二零二零年起一直物色潛在買家。於二零二三年九月，董事會已批准重新啟動撫松物業項目第一期發展的實施計劃。為使撫松物業項目第一期得以落成並開展營運，預計將需要約人民幣300,000,000元的發展開支，其中包括四幢酒店大樓的內部裝修建設工程、毗鄰四幢酒店大樓的溫泉中心內的溫泉設施建設工程、周邊綠化及景觀工程、員工宿舍及其他輔助設施的建設工程，原定計劃以債務及股本融資的組合方式進行融資。自重新啟動以來，本集團於二零二三年九月為四幢酒店大樓進行若干外牆維修及塗漆工程產生約人民幣5,050,000元，其由本集團關聯公司的貸款撥付。由二零二三年十月至二零二四年四月的冬季期，因冬季天氣問題導致未能進行工程，而由於本集團無法為撫松物業項目取得境內或境外財務機構的任何融資，因此本集團管理層重新評估撫松物業項目的財務可行性。

誠如二零二三年年報所載，本集團一直處於高槓桿財務狀況，擁有大量銀行及其他借貸。於二零二四年三月三十一日，本集團的總債務為約人民幣1,235,200,000元，包括(i)銀行及其他借貸人民幣651,600,000元；(ii)可換股債券的負債部分約人民幣141,700,000元；(iii)控股股東貸款約人民幣344,800,000元；(iv)關聯方貸款約人民幣63,700,000元；及(v)租賃負債約人民幣33,400,000元。資本負債比率為約80%。另一方面，於二零二四年三月三十一日，本集團僅有現金及現金等價物約人民幣53,600,000元。

於最後實際可行日期，目標集團有銀行及其他借貸約人民幣408,300,000元，其中約人民幣318,300,000元的貸款已到期並附帶15%違約利率。截至二零二四年三月三十一日止財政年度，目標集團貸款的實際利率為9.67%，而目標集團產生利息開支約人民幣40,900,000元。目標集團全部銀行及其他借貸均以目標集團的主要相關資產(即物業質押項下的撫松物業項目，於二零二四年三月三十一日的賬面值為人民幣1,166,000,000元)作抵押，其中尚未發展的空置地塊及第一期發展中項目的估值分別約為人民幣866,000,000元及人民幣300,000,000元。於二零二四年九月三十日，未開發空置地塊及撫松物業項目第一期在建項目的可變現淨值分別約為人民幣402,000,000元及人民幣139,200,000元，該等淨值乃經參考二零二四年九月三十日評估價值總額約人民幣984,000,000元，以及採用經考慮當前市場情緒下撫松物業項目的規模以及酒店物業的價

---

## 董事會函件

---

格動態而得出的預計短期銷售額後對評估價值採用的45%折讓計算得出。所應用的折讓乃基於就三個月內短期銷售的酒店業類似物業的法院拍賣所觀察到的近期市場折讓(介乎35%至75%)提供專業獨立意見之估值師意見函。鑒於折讓率在上述範圍之內，故董事認為45%折讓率屬公平合理。

此外，撫松物業項目目前有總佔地面積約487,643.57平方米的未開發空置地塊，該等地塊的開發需要大量額外資金方可完工。由於該等空置地塊已超過原訂施工期限二零一三年，因此於過去幾年被視為「閒置土地」。

根據於一九九九年四月二十八日由國土資源部頒佈之《閒置土地處置辦法》(於二零一二年六月一日修訂及於二零一二年七月一日實施)，當土地開發事項於合同所述之規定時限一年後仍未動工，則可收取不多於土地出讓金20%的閒置土地費，而當土地開發事項於合同所述之規定時限兩年後仍未動工，則土地使用權可全權無償收回。施工期限隨後已延長至最新期限二零二四年七月三十日。因此，倘期限未能進一步延長，則目標集團可能須繳納閒置土地稅，且存在被當地國土局沒收的風險。儘管當地國土局已於去年豁免閒置土地徵稅，但在可預見將來可能不會授予有關豁免。本公司認為，雖然當地土地局於過去十年已延長地塊動工期限，惟不保證當地土地局將進一步延長該期限。因此，地塊存在被當地土地局沒收的風險。然而，本公司無法就閒置土地被沒收的可能性提供意見。本公司已申請延長施工期限。於最後實際可行日期，當地土地局尚未公佈申請結果。

根據本集團於二零二四年九月三十日的未經審核綜合管理賬目，本集團的資產淨值已由二零二四年三月三十一日的約人民幣228,900,000元減少至二零二四年九月三十日的負債淨值約人民幣365,100,000元。於完成後，預計餘下集團的銀行及借貸將會由人民幣651,600,000元減少至人民幣243,300,000元。

基於上述因素，包括(1)受宏觀經濟環境影響，撫松物業項目的前景黯淡；(2)閒置土地可能被當地國土局沒收；(3)貸款已逾期，及本集團的現金及財務狀況導致本集團無法還款；(4)完成撫松物業項目的發展所需要的發展開支水平，本集團目前的狀況、財務資源、資金及融資能力不足以發展撫松物業項目。出售事項為本集團提供卸除撫松物業

---

## 董事會函件

---

項目的機會，從而減輕本集團債務及融資成本負擔(目前由目標集團承擔)，長遠而言將會加強餘下集團的財務狀況及債務融資能力。

考慮到訂立該協議及其項下擬進行的交易之理由和裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的條款及其項下擬進行的交易(包括出售事項及代價，經訂約方公平磋商後達成)乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 出售事項的財務影響及所得款項用途

完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，其財務業績將不再於本集團財務報表綜合入賬。

由於總代價為人民幣1.0元，因此出售事項並無重大所得款項。

根據香港財務報告準則計算，估計出售目標集團股權的虧損將為約人民幣63,600,000元，包括代價減於目標集團的投資的賬面值並扣除直接應佔出售事項的開支。

鑑於本集團出現上述出售虧損淨額，初步估計於完成後，股東應佔綜合資產淨值將會減少約人民幣62,300,000元(待審核)。按照上述基準，於完成後，本集團的綜合總資產預計將減少約人民幣550,700,000元(待審核)，而本集團的綜合總負債預計將減少約人民幣488,400,000元(待審核)。然而，本集團待確認的出售事項實際財務影響將視乎目標集團當時的財務狀況及完成後的最終審核而定。

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二四年三月三十一日完成，餘下集團於二零二四年三月三十一日之資產總值將會由人民幣2,268,500,000元減少至人民幣1,093,000,000元，而餘下集團於二零二四年三月三十一日之負債總額將會由約人民幣2,039,600,000元減少至約人民幣1,475,000,000元。

股東應注意，本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，由於其假設性質，或會無法真實反映餘下集團於出售事項完成後或任何未來日期之財務狀況。此外，由於目標集團資產及負債於出售事項完成後之實際公允價值可能與



---

## 董事會函件

---

編製餘下集團之未經審核備考財務資料所使用之各別價值有所不同，因此出售事項之實際財務影響可能與本通函附錄三所示之財務資料有所不同。

進一步詳情載於本通函附錄三。

### (3) 建議股本重組

董事會建議按下列方式重組本公司之股本：

#### (a) 股份合併

建議股份合併之基準為將本公司已發行及未發行普通股本中每二十(20)股每股面值0.05港之現有股份合併為一(1)股面值1.00港元之合併股份。

#### (b) 股本削減及拆細

緊隨股份合併生效後，股本削減及拆細將會實施，據此：

- (i) 在適用情況下，本公司已發行普通股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份將會註銷；
- (ii) 本公司餘下已發行普通股股本360,181,940港元(分為360,181,940股合併股份)須透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份0.99港元為限)減至3,601,819.40港元(分為360,181,940股新股份)，致使每股已發行股份之面值將由1.00港元減至0.01港元；
- (iii) 每股法定但未發行合併股份(包括股本削減產生之法定未發行股份)將拆細為一百(100)股每股面值0.01港元之新股份，致使緊隨股本重組後，本公司之法定普通股股本將會為780,000,000港元，分為78,000,000,000股新股份；
- (iv) 每股法定但未發行現有可換股優先股將拆細為五(5)股每股面值0.01港元之新可換股優先股，致使緊隨拆細後，本公司之法定優先股本將會為226,967,647.05港元，分為22,696,764,705股新可換股優先股；及
- (v) 於股本重組生效後，因股本削減產生之進賬約356,580,121港元將於生效日期記入實繳盈餘賬(定義見公司法)，以供董事按照公司法及細則

---

## 董事會函件

---

允許之任何方式運用，包括抵銷累計虧損。

### 股本重組之條件

股本重組須待以下條件獲達成後，方始作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過必要之特別決議案，批准涉及股份合併、股本削減及拆細之股本重組；
- (ii) 遵守公司法之相關程序及規定以及百慕達適用法律以使股本重組生效，包括董事信納於股本重組將會生效當日，並無合理理由相信本公司無法或於股本削減後無法償還其到期負債；
- (iii) 聯交所上市委員會批准股本重組產生之新股份及因根據購股權計劃將予授出之購股權獲行使及／或附於二零二一年可換股債券以及二零二三年可換股債券之換股權獲行使而可能須配發及發行之新股份上市及買賣；及
- (iv) 遵守公司法(如適用)項下之相關程序及規定以及上市規則以使股本重組生效。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成。

待上述條件獲達成後，股本重組將於二零二四年十二月二十三日(星期一)(即緊隨股東特別大會日期後第二個營業日)生效。

### 股本重組之影響以及新股份及新可換股優先股之地位

於最後實際可行日期，本公司之法定普通股本為780,000,000港元，分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之現有股份，其中7,203,638,808股現有股份已發行及繳足或入賬列作繳足。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司之法定優先股本為226,967,647.05港元，分為4,539,352,941股每股面值0.05港元之現有可換股優先股，其中並無現有可換股優先股已發行。

假設本公司已發行及未發行普通股本自最後實際可行日期起至股本重組生效當日止並無變動，且本公司已發行普通股本中因股份合併而產生之任何零碎股份將被註銷，本公司之法定普通股本將會為78,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份，其中360,181,940股新股份將為已發行。本公司已發行普通股本之總面值將為3,601,819.40港元(假設本公司已發行普通股本自最後實際可行日期起至生效日期並無變動)。

假設本公司已發行及未發行優先股本自最後實際可行日期起至拆細生效當日並無變動，本公司之法定優先股本將會為22,696,764,705股每股面值0.01港元之新可換股優先股，且不會發行新可換股優先股。

按照於最後實際可行日期已發行之7,203,638,808股現有股份，股本削減將產生356,580,121港元之進賬。本公司股東及潛在投資者應注意，因股本重組而於賬目中產生之進賬將視乎緊接股本重組生效前已發行現有股份數目而有變動。

建議將股本削減及股份溢價削減在本公司賬目中產生之進賬總額轉撥至本公司之實繳盈餘賬。該賬戶將由董事用於適用法律所允許之用途。

於股本重組生效後，新股份將在所有方面彼此享有同等地位，而新可換股優先股將於所有方面彼此享有同等地位。股本重組將不會導致股東之相關權利出現任何變動。除本公司將就股本重組產生之開支外，實施股本重組本身不會影響本集團之相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東整體之權益或權利比例，可能產生之任何零碎新股份除外。股份合併產生之任何零碎股份將不會分配予股東。合併股份之任何零碎權益將予以彙總、出售及保留，作為本公司之利益。

## 董事會函件

下表載列於股本重組實施前後股本重組對本公司法定及已發行普通股本以及本公司法定優先股本之影響，並假設已發行股份數目自最後實際可行日期起至生效日期止並無變動：

	於最後實際 可行日期	緊隨股份合併生效 後但於股本削減及 拆細生效前	緊隨股本重組 生效後
<b>面值</b>	每股現有股份 0.05港元	每股合併股份 1.00港元	每股新股份 0.01港元
	每股現有可換股 優先股0.05港元	每股現有可換股 優先股0.05港元	每股新可換股 優先股0.01港元
<b>法定普通股本</b>	780,000,000 港元，分為 15,600,000,000股 現有股份	780,000,000 港元，分為 780,000,000股 合併股份	780,000,000 港元，分為 78,000,000,000股 新股份
<b>已發行普通股本</b>	360,181,940.40 港元，分為 7,203,638,808股 現有股份	360,181,940.40 港元，分為 360,181,940股合 併股份	360,181,940.40 港元，分為 360,181,940股 新股份
<b>法定優先股本</b>	226,967,647.05 港元，分為 4,539,352,941股 現有可換股優先股	226,967,647.05 港元，分為 4,539,352,941股 現有可換股優先股	226,967,647.05 港元，分為 22,696,764,705股 新可換股優先股

### 合併股份之零碎配額

股份合併所產生而股東分別有權獲取之零碎合併股份(如有)將不獲處理，亦不會向股東發行，惟所有該等零碎合併股份將予彙總並於可能情況下出售，作為本公司之利益。零碎合併股份僅會就現有股份持有人之全部股權而產生，不論該持有人所持之股票數目。

### 上市申請

本公司將向聯交所申請批准股本重組所產生之新股份以及因根據購股權計劃將予授出之購股權獲行使及／或附於二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券之轉換權獲行使而可能須配發及發行之新股份上市及買賣。

待新股份獲批准於聯交所上市及買賣，及於股本重組生效後遵守香港結算之股份收納規定後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自新股份於聯交所開始買賣日期或香港結算決定之有關其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者於任何交易日之交易須於其後第二個交收日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統進行之活動均須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。本公司將作出一切必要安排，使新股份獲准存入由香港結算設立及營運之中央結算系統。

根據細則，新股份將在所有方面相同及在所有方面彼此享有同等地位，而新可換股優先股將在所有方面相同，並就將會宣派、作出或派付之所有未來股息及分派而言彼此享有同等地位。

現有股份僅於聯交所上市，而現有可換股優先股並無於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。於股本重組生效時，已發行新股份亦將僅於聯交所上市，而新可換股優先股將不會於任何證券交易所(包括聯交所)上市或買賣，且現時並無尋求或建議尋求有關上市或買賣批准。

### 其他安排

#### 換領新股份之股票

待股本重組生效後(目前預計為二零二四年十二月二十三日(星期一)，即緊接股東特別大會日期後第二個營業日)，股東可由二零二四年十二月二十三日(星期一)或之後直至二零二五年二月五日(星期三)(包括首尾兩天)將其現有股份之現有股票(金色)於辦公時間內呈交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以換領新股份之新股票(橙色)，費用由本公司承擔。

其後，現有股份之股票僅於股東就呈交以供註銷之每張現有股份之股票或就新股份發行之每張新股票(以註銷或發行之較高股票數目為準)支付費用2.50港元(或聯交所可能不時指定之有關其他金額)後，方獲接納換領。

待股本重組生效後，於二零二五年二月三日(星期一)下午四時正後，僅會買賣新股份(將予發行之新股票為橙色)。現有股份之股票將繼續為法定所有權之有效憑證，並可隨時換領新股份之股票，惟將不獲接納作交收、買賣、結算及登記用途。

#### 有關本公司其他證券之調整

於最後實際可行日期，有：

- (i) 10,300,000份未行使購股權，賦予該等購股權持有人按行使價每股現有股份0.98港元認購10,300,000股現有股份之權利；
- (ii) 本金總額為103,076,730港元附有換股權之二零二一年可換股債券，賦予其持有人行使附於二零二一年可換股債券之換股權時轉換為最多264,299,307股現有股份之權利；及
- (iii) 本金總額為60,000,000港元附有換股權之二零二三年可換股債券，賦予其持有人行使附於二零二三年可換股債券之換股權時轉換為最多134,831,460股現有股份之權利。

## 董事會函件

### (a) 購股權

根據本公司於二零一二年九月五日採納的購股權計劃條款，股本重組生效後將會對尚未行使購股權作出的調整如下：

授出日期	可行使期	調整前		調整後	
		悉數行使 尚未行使 購股權後 將發行的 現有股份數目	每股現有 股份 行使價 (港元)	行使 尚未行使 購股權後 將發行的 新股份數目	每股新股份 行使價 (港元)
二零一六年 四月十八日	二零一六年 四月十八日至 二零二六年 四月十七日	10,300,000	0.980	515,000	0.196

### (b) 二零二一年可換股債券

根據日期為二零二一年十二月十四日有關二零二一年可換股債券的文據，有關二零二一年可換股債券行使價及因行使尚未行使二零二一年可換股債券而可能須發行的新股份數目調整如下：

	調整前		調整後	
	悉數行使 尚未行使 二零二一年 可換股債券後 將發行的 現有股份數目	每股現有 股份 行使價 (港元)	悉數行使 尚未行使 二零二一年 可換股債券後 將發行的 新股份數目	每股新股份 行使價 (港元)
尚未行使二零二一年可換股債券	264,299,307	0.390	13,214,965	0.078

---

## 董事會函件

---

### (c) 二零二三年可換股債券

根據日期為二零二三年五月三十一日有關二零二三年可換股債券的配售協議，有關二零二三年可換股債券行使價及因行使尚未行使二零二三年可換股債券而可能須發行的新股份數目調整如下：

調整前			調整後	
悉數行使 尚未行使 二零二三年 可換股債券後 將發行的 現有股份數目	每股現有 股份 行使價 (港元)		悉數行使尚未 行使二零二三 年可換股債券 後將發行的新 股份數目	每股新股份 行使價 (港元)
尚未行使二零二三年可換股債券	134,831,460	0.445	6,741,573	0.089

本公司將委聘獨立財務顧問或本公司核數師核證尚未行使購股權、尚未行使二零二一年可換股債券及尚未行使二零二三年可換股債券的調整，本公司將適時就此刊發進一步公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他衍生工具、期權、認股權證、其他證券或可轉換或交換為任何現有股份、現有可換股優先股、合併股份、新股份或新可換股優先股(視情況而定)之換股權或其他類似權利。

### 碎股買賣安排

為方便新股份碎股買賣，本公司已委任德林證券(香港)有限公司盡量按基準由二零二五年一月九日(星期四)至二零二五年二月三日(星期一)為該等有意購入新股份碎股以補足一手完整買賣單位或出售其所持新股份碎股之股東提供對盤服務。股東如欲使用此項便利，應於該期間之辦公時間(即上午九時正至下午四時正)聯絡德林證券(香港)有限公司之李先生(地址為香港中環威靈頓道92號德林大廈21樓)，或致電(852)3890 2966。

持有新股份碎股之股東務請注意，概不保證可為買賣新股份之碎股對盤，股東對如碎股對盤安排有任何疑問，應諮詢彼等自身之專業顧問。



---

## 董事會函件

---

本公司股東或潛在投資者務請注意，(i)股本重組後將會產生碎股；(ii)碎股安排並不保證所有碎股可按相關市價成功對盤；及(iii)碎股可能按低於市價出售。

### 股份溢價削減

董事會擬向股東提呈建議，根據百慕達律例及細則削減本公司之股份溢價。預期於生效日期股份溢價賬之進賬金額約為人民幣4,719,934,000元（相當於5,485,977,439港元）。建議根據公司法第46條及細則將股份溢價賬於生效日期之進賬金額全部減至零，以及由此產生之進賬金額轉撥至本公司之實繳盈餘賬，以供董事按照公司法及細則允許之任何方式運用，包括抵銷累計虧損。

### 股份溢價削減之條件

股份溢價削減須待以下條件獲達成後，方始作實：

- (a) 股份合併已生效；
- (b) 股東於股東特別大會上通過特別決議案，批准股份溢價削減；及
- (c) 董事信納，於生效日期，並無合理理由相信本公司無法或將於股份溢價削減後無法支付其到期負債。

待上述條件獲達成後，預計股份溢價削減將於生效日期生效。

### 每手買賣單位

現有股份現時以每手買賣單位5,000股現有股份於聯交所買賣。待股本重組生效後，買賣新股份的每手買賣單位將維持5,000股新股份。

根據於最後實際可行日期每股現有股份之收市價0.019港元（相當於理論收市價每股新股份0.38港元）計算，(i)現有股份之每手買賣單位現有價值為95港元；及(ii)假設股本重組生效，新股份的每手買賣單位價值將為1,900港元。

---

## 董事會函件

---

### 進行股本重組及股份溢價削減之理由

香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日頒佈並於二零二四年九月更新之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》指出，經計及證券買賣之最低交易成本，預期每手買賣單位價值應超過2,000港元。

鑑於每手買賣單位近期價值遠低於2,000港元，董事會認為股本重組將使本公司能夠遵守上市規則之交易規定，減低股份買賣之整體交易及處理成本佔每手買賣單位市值之比例，原因為大部分銀行／證券行將就每項證券交易收取最低交易成本。

隨著合併股份之成交價相應上調，董事會認為股本重組將令投資股份吸引更廣泛之投資者，從而進一步擴大大公司之股東基礎。

本公司於二零二四年三月三十一日錄得累計虧損約人民幣5,585,792,000元，董事會擬於股本削減及股份溢價削減生效後，將股本削減及股份溢價削減產生之進賬總額約356,580,121港元轉入本公司之實繳盈餘賬(定義見公司法)，該金額隨後將悉數用於抵銷累計虧損。董事會認為，抵銷累計虧損將為本公司進行任何須於未來動用實繳盈餘賬之企業活動提供更大靈活性，視乎本公司當時之表現及財務狀況而定。

於最後實際可行日期，本公司無意於未來十二個月內進行其他可能會破壞或否定股份合併預計目的之企業行動，本公司亦無任何於未來十二個月內進行任何集資活動之具體計劃。然而，董事會並不排除本公司於合適集資及／或投資機會出現時進行債務及／或股本集資活動之可能性，以支援(其中包括)本集團之營運資金需求及未來發展。本公司將根據上市規則於適當時候就此作進一步公告。

鑑於上文所述，董事會認為股本重組及股份溢價削減整體而言有利於本公司及股東並符合本公司及股東之利益。

### (4) 上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，並因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於該協議中、建議股本重組及股份溢價削減擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准該協議、建議股本重組及股份溢價削減之擬議決議案放棄投票。

### (5) 股東特別大會

股東特別大會將於二零二四年十二月十九日(星期四)下午二時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓召開，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議、建議股本重組及股份溢價削減及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-5頁。就有關決議案所作之投票將會根據上市規則第13.39(4)條進行。另隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)。

無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘快交回，惟無論如何須於大會或其任何續會之指定舉行時間不少於四十八小時前交回下列地點：

- (i) 於主冊登記之該等股東：本公司之主要股份過戶登記處MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，經Suntera Corporate Services Limited之辦事處代轉，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓；及
- (ii) 於香港分冊登記之該等股東：本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，於此種情況下，代表委任表格將被視為撤回。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年十二月十六日(星期一)至二零二四年十二月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。有權出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期為二零二四年十二月十九日(星期四)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票必

---

## 董事會函件

---

須於二零二四年十二月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。

### 推薦建議

考慮到上述情況及出售事項之裨益後，董事認為該協議及其項下擬進行之出售事項屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，批准該協議及其項下擬進行之交易。

董事認為建議股本重組及股份溢價削減符合本公司及股東之整體利益，並建議股東在股東特別大會投票贊成相關決議案。

### 進一步資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

**Hua Yin International Holdings Limited**

**華音國際控股有限公司**

主席

**崔薪瞳**

謹啟

二零二四年十一月二十九日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的財務資料於下列文件中披露，而有關文件已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)：

- 本集團於二零二二年七月十九日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度之年報（第96至234頁），可於以下網站查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0719/2022071900520\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0719/2022071900520_c.pdf)

- 本集團於二零二三年七月二十四日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度之年報（第96至230頁），可於以下網站查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0724/2023072400461\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0724/2023072400461_c.pdf)

- 本集團於二零二四年七月二十五日刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報（第105至238頁），可於以下網站查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500819\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500819_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二四年九月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還債務如下：

- (a) 銀行及其他借款約人民幣651,620,000元，其中包括：
  - (i) 按固定年利率7.5%計息的銀行貸款人民幣70,000,000元，其以關聯方70%股權作抵押，以本集團持有於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣541,200,000元之發展中物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；
  - (ii) 按固定年利率6%計息的銀行貸款人民幣8,000,000元，其以質押於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣8,833,000元的持作出售已落成物業及本集團附屬公司的100%股權作抵押，並無擔保；
  - (iii) 銀行貸款人民幣2,000,000元按固定年利率6%計息，以於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣8,833,000元之持作出售已落成物業之第二押記作抵押，並無擔保；

- (iv) 按固定年利率6%至7.3%計息之銀行貸款人民幣230,980,000元，其以於二零二四年九月三十日公允價值為人民幣350,400,000元之投資物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；
- (v) 貸款優惠利率加每年0.28%的浮動利率計息之銀行貸款人民幣2,340,000元，其為無抵押及無擔保；
- (vi) 東北中小企業融資再擔保股份有限公司 – 吉林分公司(獨立第三方)以固定年利率8%計息之委託貸款人民幣20,000,000元，其以本集團持有於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣153,062,000元之發展中物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；及
- (vii) 東北中小企業融資再擔保股份有限公司(獨立第三方)以固定年利率10%計息之委託貸款人民幣318,300,000元，其以於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣541,200,000元之發展中物業之第二押記作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；
- (b) 一名股東貸款約人民幣337,947,000元，其為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求償還；
- (c) 關連人士貸款約人民幣63,441,000元，其為無抵押、免息及須於一年內或按要求償還；
- (d) 二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券負債部分人民幣139,638,000元，其為無抵押及無擔保；及
- (e) 租賃負債人民幣28,136,000元，其為無抵押及無擔保。

本集團亦有未償還或然負債，包括就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額人民幣177,085,000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。

除上文所披露者外，除集團內公司間負債外，於二零二四年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還債務證券、已發行及尚未償還、同意發行，或獲授權或以其他方式增設但未發行其他借款或貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌責任或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除主要由於與撫松物業項目相關之發展中物業(扣除遞延稅項)進一步撇減約人民幣564,700,000元致使截至二零二四年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔綜合虧損增加(有關詳情載於本公司日期為二零二四年十一月十四日之盈利警告公告)外，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團財政或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

### 4. 本集團之財政及貿易前景

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司。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、許可經營、合約招標及合約管理以及物業投資。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之收益由截至二零二三年三月三十一日止年度之約人民幣394,100,000元錄得大幅減少至約人民幣116,100,000元，減少70.5%。大幅減少乃主要由於本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度銷售兩個新落成項目廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期，連同已於過往年度落成之物業項目剩餘住宅及商業單位，總建築面積為72,593平方米，而本集團於截至二零二四年三月三十一日止年度僅銷售於過往年度已落成物業項目之剩餘單位，總建築面積為9,921平方米。

於二零二四年三月三十一日，本集團有兩個正在開發的住宅項目，分別是長春市九台區廣澤九溪紅府二期及白山市廣澤蘭亭二期(包括第二A期及第二B期)。於二零二四年四月，廣澤蘭亭二A期竣工完成。就撫松物業項目而言，該項目現正建造中，預計需要額外發展開支約人民幣4,249,200,000元，並估計需要額外五年期間完成整個撫松物業項目的發展。

於二零二四年三月三十一日，本集團一直處於高槓桿財務狀況，擁有大量銀行及其他借貸，債務約為人民幣1,235,200,000元。鑑於中國經濟及房地產市場的不確定性及本集團的高負債狀況，本集團預計會採取更審慎的態度發展業務及機遇，當中包括為本集團的物業發展審慎補充土地儲備，專注於本集團於當地擁有豐富經驗的中國東北地區。

儘管中國物業市場的前景仍不明朗，但中國的國內旅遊及大健康產業正快速恢復及蓬勃發展。因此，本集團擬透過充分整合、利用相關資源，通過合資、合作、重組等方式實現輕資產、低負債運營發展，重新構建本集團的文旅板塊。同時，本集團還將利用人參基地、「長白

山」礦泉水品牌等資源，推進人參、礦泉水產業快速落地達效並努力使之與本集團文旅產業相互融合或形成呼應，在國內健康產業蓬勃發展和人們對健康類產品需求旺盛增長的進程中獲得更多先機，為股東實現更多收益。

## **5. 營運資金**

董事認為，經計及(i)本集團內部資源；(ii)本集團目前可動用之銀行融資及其他借貸；及(iii)若干銀行貸款之預期融資及再融資後，本集團擁有充足營運資金應付自本通函日期起計至少12個月之需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。



**目標集團之未經審核財務資料**

下文載列吉林省廣澤旅遊開發有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)之未經審核財務資料，當中包括於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二三年及二零二四年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表、截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表，以及未經審核綜合現金流量表，以及若干解釋附註(統稱「**目標集團未經審核財務資料**」)。

目標集團未經審核財務資料乃根據本通函第II-1至II-7頁目標集團未經審核財務資料附註2及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)條所載之編製基準編製及呈列，並由董事會僅為載入有關建議出售事項之本通函而編製。

本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱載於本通函第II-1至II-7頁之目標集團未經審核財務資料。

由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證核數師會注意到在審核過程中可能發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表審核意見。

根據對目標集團未經審核財務資料的審閱，核數師並無發現任何原因使其相信目標集團未經審核財務資料於所有重大方面未按照目標集團未經審核財務資料附註2所載之編製及呈列基準予以編製。

## 未經審核綜合損益表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	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
收益	—	—	—	—	—
其他收入及收益	20,733	545,443	1	1	—
行政開支	(220)	(754)	(704)	(307)	(144)
融資成本	(45,642)	898	(4,377)	(1,738)	(6,662)
其他開支	—	(46)	—	—	—
撇減發展中物業	—	—	(84,300)	—	(637,925)
除稅前(虧損)/溢利	(25,129)	545,541	(89,380)	(2,044)	(644,731)
所得稅	—	(94,257)	21,075	—	73,182
年/期內(虧損)/溢利	<u>(25,129)</u>	<u>451,284</u>	<u>(68,305)</u>	<u>(2,044)</u>	<u>(571,549)</u>

## 未經審核綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	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
年／期內(虧損)／溢利	(25,129)	451,284	(68,305)	(2,044)	(571,549)
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內其他全面(虧損)／ 收益總額	<u>(25,129)</u>	<u>451,284</u>	<u>(68,305)</u>	<u>(2,044)</u>	<u>(571,549)</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二三年及二零二四年九月三十日

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	38	25	16	19	13
<b>流動資產</b>					
發展中物業	665,600	1,210,000	1,166,000	1,235,886	541,200
其他應收款項及預付款項	8,577	8,923	9,452	8,809	9,533
應收同系附屬公司款項	778	40,000	20,701	2,880	6,758
現金及現金等價物	66	44	4	64	3
	675,021	1,258,967	1,196,157	1,247,639	557,494
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	117,603	59,651	68,254	80,542	80,098
銀行及其他借貸	416,897	436,896	408,300	407,354	408,300
應付本公司控股股東款項	17,209	83,106	—	86,759	—
應付同系附屬公司款項	72,423	139,767	254,524	135,475	263,648
關聯方貸款	—	—	14,903	—	—
	624,132	719,420	745,981	710,130	752,046
<b>流動資產淨值</b>	50,889	539,547	450,176	537,509	(194,552)
<b>資產總值減流動負債</b>	50,927	539,572	450,192	537,528	(194,539)
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借貸	56,896	—	—	—	—
遞延稅項負債	—	94,257	73,182	94,257	—
	56,896	94,257	73,182	94,257	—
<b>(負債)／資產淨值</b>	(5,969)	445,315	377,010	443,271	(194,539)
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	440,000	440,000	440,000	440,000	440,000
儲備	(445,969)	5,315	(62,990)	3,271	(634,539)
<b>(虧絀)／權益總額</b>	(5,969)	445,315	377,010	443,271	(194,539)

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月

	繳足資本 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	權益(虧蝕)總額 人民幣千元
於二零二一年四月一日	440,000	(420,840)	19,160
年內虧損	—	(25,129)	(25,129)
年內其他全面收入	—	—	—
年內全面虧損總額	—	(25,129)	(25,129)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	440,000	(445,969)	(5,969)
年內溢利	—	451,284	451,284
年內其他全面收入	—	—	—
年內全面收入總額	—	451,284	451,284
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	440,000	5,315	445,315
年內虧損	—	(68,305)	(68,305)
年內其他全面收入	—	—	—
年內全面虧損總額	—	(68,305)	(68,305)
於二零二四年三月三十一日	440,000	(62,990)	377,010
於二零二三年四月一日	440,000	5,315	445,315
期內虧損	—	(2,044)	(2,044)
期內其他全面收入	—	—	—
期內全面虧損總額	—	(2,044)	(2,044)
於二零二三年九月三十日	440,000	3,271	443,271
於二零二四年四月一日	440,000	(62,990)	377,010
期內虧損	—	(571,549)	(571,549)
期內其他全面收入	—	—	—
期內全面虧損總額	—	(571,549)	(571,549)
於二零二四年九月三十日	440,000	(634,539)	(194,539)

## 未經審核綜合現金流量表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前虧損	(25,129)	545,541	(89,380)	(2,044)	(644,731)
就下列各項作出調整：					
– (撥回)/撇減發展中物業	(20,733)	(545,442)	84,300	–	637,925
– 融資成本	45,643	(899)	4,377	1,738	6,662
– 折舊	12	13	9	6	3
	(207)	(787)	(694)	(300)	(141)
發展中物業增加	(67)	–	(11,473)	(7,360)	(13,125)
其他應收款項及預付款項 減少/(增加)	104	(346)	(529)	114	(81)
應付貿易賬款及其他應付款項 增加/(減少)	783	(1,959)	1,040	11,489	12,737
營運所得(所用)之現金	613	(3,092)	(11,656)	3,943	(610)
已收利息	–	–	–	–	–
已付利息	(66,951)	(54,052)	(25,641)	(10,862)	(7,555)
經營活動現金流出淨額	(66,338)	(57,144)	(37,297)	(6,919)	(8,165)
<b>融資活動</b>					
應付同系附屬公司款項增加 淨額	33,607	28,122	50,950	32,828	8,164
本公司控股股東新增貸款	117,209	65,897	–	3,653	–
關聯方新增貸款	–	–	14,903	–	–
新增銀行及其他借貸	260,000	410,000	318,300	–	–
償還銀行及其他借貸	(344,497)	(446,897)	(346,896)	(29,542)	–
融資活動現金流入淨額	66,319	57,122	37,257	6,939	8,164
現金及現金等價物之 (減少)增加淨額	(19)	(22)	(40)	20	(1)
年/期初現金及現金等價物	85	66	44	44	4
年/期末之現金及現金等價物	66	44	4	64	3

**未經審核財務資料附註**

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月

**1. 一般資料**

吉林省廣澤旅遊開發有限公司(「**目標公司**」)為於二零一三年一月二十五日在中華人民共和國(「**中國**」)成立之有限公司，並由華音國際控股有限公司(「**本公司**」)間接全資擁有。目標公司為投資控股公司。目標公司及其附屬公司(以下統稱「**目標集團**」)主要從事物業開發。

於二零二四年十月二十五日，長春市納百利商貿有限公司(「**買方**」)與創興國際資本有限公司及長春市融裕商貿有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司，統稱「**該等賣方**」)訂立股權轉讓協議，據此，該等賣方將向買方出售於目標公司之全部股權(「**建議出售事項**」)。

建議出售事項完成後，目標集團將不再為本集團之附屬公司，而其財務業績、資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

**2. 未經審核財務報表之編製及呈列基準**

目標集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月之未經審核財務資料(「**目標集團未經審核財務資料**」)乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段及僅為載入本公司就建議出售事項而刊發的本通函而編製。

目標集團未經審核財務資料乃董事根據本集團就編製本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月(「**相關期間**」)之綜合財務報表所採納相同會計政策編製。目標集團之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**」)編製。

除另有說明外，於相關期間之目標集團未經審核財務資料以人民幣呈列，所有價值已湊整至最接近千元值。

目標集團未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號中期財務報告所界定的完整簡明中期財務報告，並應與本集團相關期間之相關已刊發年報及中期報告一併閱讀。

### **3. 非現金交易**

於二零二三年三月三十一日，應付本公司控股股東款項約人民幣83,100,000元已轉移至一間同系附屬公司，導致於二零二四年三月三十一日應付同系附屬公司款項增加。



**餘下集團之未經審核備考財務資料**

以下為華音國際控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於完成出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司100%股權(「**餘下集團**」)後之未經審核備考財務資料，包括於二零二四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(統稱為「**未經審核備考財務資料**」)。本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料，僅供說明建議出售事項之影響，且由於其假設性質，倘建議出售事項已於特定日期或任何未來日期完成，其未必真實反映餘下集團之財務業績、現金流量及財務狀況。

編製下文呈列之未經審核備考財務資料旨在說明餘下集團於二零二四年三月三十一日之財務狀況，猶如建議出售目標集團100%股權(「**建議出售事項**」)已於二零二四年三月三十一日完成。未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團綜合財務報表，並經作出附註所述直接歸屬於建議出售事項及有事實支持的備考調整後編製。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團綜合財務報表以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

# 附錄三

# 餘下集團之未經審核備考財務資料

## 餘下集團於二零二四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元 附註1	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 附註2		餘下集團 於二零二四年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 附註3
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	408	(16)	—	392
投資物業	486,200	—	—	486,200
使用權資產	10,041	—	—	10,041
租賃應收款項	6,965	—	—	6,965
遞延稅項資產	13,287	—	—	13,287
	<u>516,901</u>	<u>(16)</u>	<u>—</u>	<u>516,885</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業及持作出售已落成物業	1,606,803	(1,166,000)	—	440,803
應收貿易賬款及其他應收款項	76,321	(9,452)	—	66,869
租賃應收款項	105	—	—	105
預付所得稅	8,814	—	—	8,814
應收同系附屬公司款項	—	(20,701)	20,701	—
衍生金融工具	570	—	—	570
已抵押及受限制存款	5,366	—	—	5,366
現金及現金等價物	53,635	(4)	—	53,631
	<u>1,751,614</u>	<u>(1,196,157)</u>	<u>20,701</u>	<u>576,158</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及其他應付款項	490,797	(68,254)	—	422,543
合約負債	166,452	—	—	166,452
租賃負債	12,160	—	—	12,160
一名控股股東貸款	344,849	—	—	344,849
關聯方貸款	63,651	(14,903)	—	48,748
應付同系附屬公司款項	—	(254,524)	254,524	—
銀行及其他借貸	420,640	(408,300)	—	12,340
可換股債券負債部分	95,726	—	—	95,726
應付所得稅	49,323	—	—	49,323
	<u>1,643,598</u>	<u>(745,981)</u>	<u>254,524</u>	<u>1,152,141</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>108,016</u>	<u>(450,176)</u>	<u>(233,823)</u>	<u>(575,983)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>624,917</u>	<u>(450,192)</u>	<u>(233,823)</u>	<u>(59,098)</u>

## 餘下集團於二零二四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元 附註1	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 附註2		餘下集團 於二零二四年 三月三十一日 (未經審核) 人民幣千元 附註3
<b>非流動負債</b>				
可換股債券負債部分	45,950	—	—	45,950
銀行及其他借貸	230,990	—	—	230,990
遞延稅項負債	97,905	(73,182)	—	24,723
租賃負債	21,198	—	—	21,198
	<u>396,043</u>	<u>(73,182)</u>	<u>—</u>	<u>322,861</u>
<b>資產(負債)淨值</b>	<u>228,874</u>	<u>(377,010)</u>	<u>(233,823)</u>	<u>(381,959)</u>
<b>權益</b>				
股本	311,453	—	—	311,453
可換股債券權益部分	98,305	—	—	98,305
儲備	<u>(180,884)</u>	<u>(377,010)</u>	<u>(233,823)</u>	<u>(791,717)</u>
<b>權益(虧絀)總額</b>	<u>228,874</u>	<u>(377,010)</u>	<u>(233,823)</u>	<u>(381,959)</u>

## 餘下集團截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元 附註1	備考調整		餘下集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
		(未經審核) 人民幣千元 附註2	(未經審核) 人民幣千元 附註4	
收益	116,072	—	—	116,072
銷售及服務成本	(106,196)	—	—	(106,196)
毛利	9,876	—	—	9,876
其他收入及收益	8,940	(1)	—	8,939
銷售及分銷開支	(6,024)	—	—	(6,024)
行政開支	(38,459)	704	—	(37,755)
融資成本	(23,121)	4,377	—	(18,744)
其他開支	(86,885)	84,300	—	(2,585)
出售目標集團虧損	—	—	(545,082)	(545,082)
投資物業的公允價值變動	(64,200)	—	—	(64,200)
衍生金融工具的公允價值變動	(27,840)	—	—	(27,840)
除稅前虧損	(227,713)	89,380	(545,082)	(683,415)
所得稅	34,383	(21,075)	—	13,308
年內虧損	(193,330)	68,305	(545,082)	(670,107)

## 餘下集團截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元 附註1	備考調整		餘下集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
		(未經審核) 人民幣千元 附註2	(未經審核) 人民幣千元 附註4	
年內虧損	(193,330)	68,305	(545,082)	(670,107)
<b>年內其他全面虧損</b>				
其後被／可能被重新分類至 損益之其他全面虧損：				
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(13,437)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13,437)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(13,437)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13,437)</u>
年內全面虧損總額	<u>(206,767)</u>	<u>68,305</u>	<u>(545,082)</u>	<u>(683,544)</u>

## 餘下集團截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元 附註1	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 附註2		餘下集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元 附註4
<b>經營活動</b>				
除稅前虧損	(227,713)	89,380	(545,082)	(683,415)
就下列各項作出調整：				
– 融資成本	23,121	(4,377)	–	18,744
– 出售目標集團虧損	–	–	545,082	545,082
– 銀行及其他利息收入	(37)	–	–	(37)
– 租賃應收款項之融資收入	(31)	–	–	(31)
– 確認租賃應收款項之收益	(2,308)	–	–	(2,308)
– 發展中物業及持作出售 已落成物業撇減淨額	84,300	(84,300)	–	–
– 撥回應收貿易賬款及其他 應收款項減值	(383)	–	–	(383)
– 投資物業公允價值變動	64,200	–	–	64,200
– 修改可換股債券之收益	(1,763)	–	–	(1,763)
– 衍生金融工具公允價值 變動	27,840	–	–	27,840
– 折舊	3,132	(9)	–	3,123
	(29,642)	694	–	(28,948)
發展中物業及持作出售已落成 物業增加	(42,096)	11,473	–	(30,623)
應收貿易賬款及其他應收款項 增加	(44,646)	529	–	(44,117)
應付貿易賬款及其他應付款項 增加	4,806	(1,040)	–	3,766
已抵押及受限制存款減少	969	–	–	969
合約負債增加	64,025	–	–	64,025
營運所用之現金	(46,584)	11,656	–	(34,928)
已收利息	68	–	–	68
已付利息	(32,325)	25,641	–	(6,684)
已付稅項：				
– 中國企業所得稅	(456)	–	–	(456)
– 中國土地增值稅	(2,626)	–	–	(2,626)
<b>經營活動所用之現金流量淨額</b>	<b>(81,923)</b>	<b>37,297</b>	<b>–</b>	<b>(44,626)</b>

## 餘下集團截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元 附註1	備考調整 (未經審核) 人民幣千元 附註2		(未經審核) 人民幣千元 附註4	餘下集團 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
<b>投資活動</b>					
購買物業、機器及設備項目	(57)	–	–	–	(57)
應收目標集團款項增加	–	(50,950)	–	–	(50,950)
建議出售事項現金流出淨額	–	(44)	–	–	(44)
<b>投資活動所用之現金流量淨額</b>	<u>(57)</u>	<u>(50,994)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(51,051)</u>
<b>融資活動</b>					
新增銀行及其他借貸之所得款項	330,640	(318,300)	–	–	12,340
償還銀行及其他借貸	(353,706)	346,896	–	–	(6,810)
控股股東新增貸款	8,863	–	–	–	8,863
關聯方新增貸款	63,651	(14,903)	–	–	48,748
償還控股股東貸款	(26,109)	–	–	–	(26,109)
租賃負債付款	(13,417)	–	–	–	(13,417)
發行可換股債券之所得款項	55,734	–	–	–	55,734
<b>融資活動所得之現金流量淨額</b>	<u>65,656</u>	<u>13,693</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>79,349</u>
現金及現金等價物之減少淨額	(16,324)	(4)	–	–	(16,328)
年初現金及現金等價物	69,939	–	–	–	69,939
匯率變動影響淨額	20	–	–	–	20
<b>年末之現金及現金等價物</b>	<u>53,635</u>	<u>(4)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>53,631</u>

## 餘下集團截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(續)

附註：

- 1 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之已刊發年報所載於二零二四年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表以及綜合現金流量表。
- 2 該等調整指終止確認目標集團於二零二四年三月三十一日之資產及負債，猶如出售事項已於二零二四年三月三十一日完成。
- 3 假設建議出售事項已於二零二四年三月三十一日完成，調整指確認出售虧損，計算如下：

人民幣千元

於二零二四年三月三十一日目標集團資產淨值	377,010
減：應付餘下集團款項	(20,701)
加：應收餘下集團款項	<u>254,524</u>
	610,833
減：代價	<u>-</u>
估計備考出售虧損，猶如出售事項已於二零二四年三月三十一日完成	<u><u>610,833</u></u>

- 4 假設建議出售事項已於二零二三年四月一日完成，調整指確認出售虧損，計算如下：

人民幣千元

於二零二三年四月一日目標集團資產淨值	445,315
減：應付餘下集團款項	(40,000)
加：應收餘下集團款項	<u>139,767</u>
	545,082
減：代價	<u>-</u>
估計備考出售虧損，猶如出售事項已於二零二三年四月一日完成	<u><u>545,082</u></u>



## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告



## 致華音國際控股有限公司列位董事

吾等已對華音國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)董事(「董事」)編製 貴公司之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二四年十一月二十九日之 貴公司通函(「通函」)第III-1至III-8頁所載於二零二四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第III-1至III-8頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明建議出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司100%股權(「建議出售事項」)對 貴集團於二零二四年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零二四年三月三十一日及二零二三年四月一日發生。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(附有審核報告)。

## 董事就未經審核備考財務資料應負之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

## 申報會計師之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審計和審閱以及其他保證及相關服務業務的公司的質量管理準則」要求事務所設計、執行及營運質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下呈報。對於過往由吾等所發出與編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料相關之任何報告，除對報告出具日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證委聘展開工作。該準則要求申報會計師規劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料而更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘之過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料造成之影響，猶如該事件或交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等無法保證該事件或交易於二零二四年三月三十一日或二零二三年四月一日之實際結果會如呈列所述。

合理核證委聘旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及履行政序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適當準則是否提供合理基準呈列該事件或交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易以及其他有關委聘情況之理解。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲得充足恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

**富睿瑪澤會計師事務所有限公司**

執業會計師

李家富

執業證書編號：P08280

香港，二零二四年十一月二十九日

**餘下集團之管理層討論及分析**

以下討論應與本通函所載之本集團財務資料以及歷史財務資料及營運數據一併閱讀。本集團財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

下文載列餘下集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止財政年度各年之業務、財務業績及狀況之管理層討論及分析，編製基準為目標集團未綜合入賬且本公司並無持有目標集團之所有權權益。

**(1) 截至二零二二年三月三十一日止年度****業務回顧**

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團的整體收益約為人民幣112,100,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：約人民幣153,300,000元)，下降26.9%。餘下集團錄得毛利約人民幣31,800,000元，從截至二零二一年三月三十一日止年度則錄得的毛損約人民幣84,500,000元扭轉。年內純損約為人民幣31,800,000元，虧損顯著減少約人民幣220,900,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：年內純損約為人民幣252,700,000元)。

**物業發展**

餘下集團位於長春市九台區的廣澤九溪紅府項目項目先前預計將於二零二二年最後一個財政季度竣工交付。隨著新一波COVID-19大流行自二零二二年農曆新年起於吉林省蔓延，該項目的竣工及交付被延遲。該項目的最新竣工及交付日期預計將為截至二零二三年三月三十一日止財政年度的第二季度。

於二零二一年六月，餘下集團完成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，錄得出售淨收益約人民幣64,300,000元。

**合約銷售額**

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團繼續預售廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭第一A期，年內預售額約為人民幣208,400,000元。

**截至二零二二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**

餘下集團的物業銷售由截至二零二一年三月三十一日止年度的銷售額約人民幣107,100,000元減少約人民幣42,100,000元或39.3%至截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣65,000,000元。

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。

截至二零二一年三月三十一日止年度，與已落成項目剩餘單位相關的物業銷售(不包括停車位)主要來自於廣澤•瀾香、廣澤•紫晶城、「緹香」及「花香四季」、廣澤蘭亭一期、廣澤紅府二期及三期，銷售額合共約為人民幣92,000,000元，總建築面積為12,974平方米。

就停車位而言，截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團就銷售144個停車位確認停車位銷售額約人民幣7,800,000元，而截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團就銷售131個停車位確認停車位銷售額約人民幣15,200,000元。

**發展中項目及持作發展項目**

於二零二二年三月三十一日，餘下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和白山市廣澤蘭亭一期A。這兩個項目原計劃在二零二一／二零二二財政年度完成。但是，由於吉林省爆發COVID-19，該等項目被推遲。預計完成和交付時間已修改為二零二二／二零二三財政年度的第二和第三季度。

**物業投資**

於二零二二年三月三十一日，餘下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19,644平方米(於二零二一年三月三十一日：52,971平方米及16,610平方米)。截至二零二二年三月三十一日止年度，投資物業的平均出租率為77%(截至二零二一年三月三十一日止年度：75%)。

## 財務回顧

## 損益之主要變動

## 收益

	截至二零二二年 三月三十一日止年度		截至二零二一年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	65,040	58.0	107,142	69.9
租金收入	14,052	12.5	11,281	7.4
物業管理服務收入	33,011	29.5	34,913	22.7
	<u>112,103</u>	<u>100.0</u>	<u>153,336</u>	<u>100.0</u>

餘下集團之收益由截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣153,300,000元減少26.9%至截至二零二二年三月三十一日止年度人民幣112,100,000元，主要由於物業銷售額同期下跌39.3%或人民幣42,100,000元所致。截至二零二二年三月三十一日止年度之物業銷售額下跌，乃由於截至二零二二年三月三十一日止年度並無新落成及交付物業項目及由前幾年落成物業項目餘下單位的銷售額及交付逐步減少。

截至二零二二年三月三十一日止年度之租金收入較上一財政年度上升24.6%，主要歸因於於截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團於COVID-19疫情期間向租戶提供免租期，以及於截至二零二二年三月三十一日止年度，中國白山市購物中心商舖之平均出租率上升。

物業管理服務收入由截至二零二一年三月三十一日止年度之人民幣34,900,000元減少至截至二零二二年三月三十一日止年度之人民幣33,000,000元，主要是由於中國白山市購物中心單位之每月物業管理費用於截至二零二二年三月三十一日止年度下跌。

## 毛利及毛利率

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得毛利約人民幣31,800,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：毛損約人民幣84,500,000元）及毛利率約28.4%。有關轉變仍歸因於餘下集團於截至二零二一年三月三十一日止年度(i)虧本出售廣澤·紫晶城一期及二期若干停車位；及(ii)主要為各已落成物業項目之餘下停車位進一步撇減人民幣43,600,000元。

**其他收入及收益**

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得其他收入及收益約人民幣113,900,000元，主要來自(i)完成出售廣澤地產集團股份有限公司及其位於吉林市之項目的淨收益約人民幣64,300,000元；及(ii)將之前分類為「持作出售的已落成物業」的廣澤國際購物中心若干商舖為投資性物業之重估收益，金額為約人民幣48,200,000元。

**銷售及分銷成本**

銷售及分銷成本由截至二零二一年三月三十一日止年度的約人民幣9,000,000元增加約人民幣2,400,000元至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，主要歸因於為刺激更多預售，餘下集團為廣澤九溪紅府舉辦更多促銷活動，導致年內促銷及廣告費用增加。

**行政開支**

行政開支由截至二零二一年三月三十一日止年度的約人民幣33,000,000元增加約人民幣5,400,000元至截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣38,400,000元，主要歸因於(i)餘下集團租用深圳辦公室，導致年內辦公室及租金開支增加約人民幣1,000,000元；及(ii)截至二零二一年三月三十一日止年度，約人民幣5,100,000元的多計提之租賃負債被沖回，而該金額計入去年相應年度的損益內。

**其他開支**

餘下集團的其他開支由截至二零二一年三月三十一日止年度的約人民幣40,800,000元大幅減少約人民幣34,200,000元至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。截至二零二一年三月三十一日止年度，其他開支主要與應收款項減值虧損有關，乃由於吉林省當地經濟環境惡化，導致若干債務人之信貸風險顯著增加。截至二零二二年三月三十一日止年度，概無出現重大減值損失。

**融資成本**

截至二零二二年三月三十一日止年度，融資成本由截至二零二一年三月三十一日止年度約人民幣34,600,000元減少人民幣17,800,000元至截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣16,800,000元，主要由於(i)(a)年內償還了部分銀行貸款及委託貸款；及(b)完成出售廣澤地產及其位於吉林市之項目公司後終止確認借款，導致銀行及委託貸款利息

減少；及(ii)可換股債券已於二零二一年七月到期及於二零二一年十二月新發行可換股債券(「二零二一年可換股債券」)後，可換股債券的利息減少。

#### **投資物業之公允價值變動**

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下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81,700,000元，主要由於市場租金惡化。

#### **衍生金融工具之公允價值變動**

於二零二一年十二月，餘下集團向控股股東發行二零二一年可換股債券，本金總額為103,076,730港元。衍生金融工具為本公司二零二一年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，於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得公允價值虧損約人民幣44,900,000元。

#### **所得稅**

餘下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**」)。截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得所得稅抵免約人民幣11,100,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：所得稅支出人民幣5,600,000元)。截至二零二二年三月三十一日止年度，企業所得稅及土地增值稅的抵免，主要歸因於與延吉地方稅務局敲定土地增值稅，導致回撥約人民幣19,200,000元；部分被本年銷售所產生的撥備所抵銷。截至二零二二年三月三十一日止年度錄得遞延稅項之稅項抵免人民幣11,100,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：稅項費用人民幣700,000元)，主要由於年內餘下集團投資性物業所產生的公允價值虧損所致。

#### **財務狀況之主要變動**

##### **投資物業**

於二零二二年三月三十一日，餘下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評估師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估值為人民幣615,800,000元(於二零二一年三月三十一日：人民幣547,100,000元)。於二零二二年三月三十一日之結餘與二零二一年三月三十一日相比上升，主要歸因於轉讓廣澤國際購物中心的若干自持商舖，總建築面積為12,505平方米，而該等商舖先前入賬為「持作出售已落成物業」；及被截至二零二一年三月三十一日止年度確認中國投資物業之公允價值虧損人民幣81,700,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：公允價值虧損人民幣45,800,000元)所抵銷。



**發展中物業及持作出售已落成物業**

餘下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二零二一年三月三十一日人民幣567,000,000元增至二零二二年三月三十一日人民幣597,200,000元，主要由於餘下集團持續發展發展中物業（即廣澤九溪紅府及廣澤蘭亭第一A期）。

**應收貿易賬款及其他應收款項**

	附註	於三月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易賬款總額	(i)	20,679	19,512
減：減值撥備	(i)	<u>(5,575)</u>	<u>(5,691)</u>
應收貿易賬款淨額		<u>15,104</u>	<u>13,821</u>
其他應收款項			
– 建築及預售物業項目之按金		1,751	1,751
– 預付營業稅及其他稅項		27,949	6,991
– 其他應收款項、預付款項及按金		29,858	29,340
減：減值撥備		<u>(27,517)</u>	<u>(20,862)</u>
		<u>32,041</u>	<u>17,220</u>
		<u>47,145</u>	<u>31,041</u>

- (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。於二零二二年三月三十一日，應收貿易賬款結餘與二零二一年三月三十一日相比，維持穩定。

**應付貿易賬款及其他應付款項**

	附註	於三月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	44,835	45,893
預提建築成本	(i)	239,703	223,864
應付利息	(ii)	4,244	16,511
其他應付款項及應計費用		49,814	46,854
已收其他按金		25,678	35,960
		<u>364,274</u>	<u>369,082</u>

(i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二一年三月三十一日人民幣45,900,000元及人民幣233,900,000元變更至二零二二年三月三十一日人民幣44,800,000元及人民幣239,700,000元，主要歸因於與廣澤九溪紅府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) 應付利息由二零二一年三月三十一日的約人民幣16,500,000元減少至二零二二年三月三十一日約人民幣4,200,000元，主要是歸因於年內結清利息支付。

**合約負債**

合約負債包括銷售物業之訂金及預收管理服務費用。銷售物業之訂金指就餘下集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於餘下集團符合收益確認標準時轉撥至損益。結餘增加主要是歸因於廣澤九溪紅府及廣澤蘭亭第一A期預售所收取之現金。預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於餘下集團符合收益確認準則時轉撥至損益。

**流動資金及財務資源****現金狀況**

於二零二二年三月三十一日，餘下集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣93,100,000元（於二零二一年三月三十一日：約人民幣117,900,000元），較二零二一年三月三十一日增加約21.0%，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

## 銀行及其他借貸

於二零二二年三月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸減少人民幣4,000,000元至人民幣237,800,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期	3,800	4,000
非即期	<u>234,000</u>	<u>237,800</u>
	<u>237,800</u>	<u>241,800</u>
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	3,800	4,000
第二年	5,000	4,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>229,000</u>	<u>233,800</u>
	<u>237,800</u>	<u>241,800</u>

銀行及其他借貸的即期及非即期部分分別從二零二一年三月三十一日的人民幣4,000,000元及人民幣237,800,000元減少至截至二零二二年三月三十一日的人民幣3,800,000元及人民幣234,000,000元，原因為已於年內作出還款。

**資本負債比率**

餘下集團於二零二二年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
控股股東貸款	217,610	221,415
銀行及其他借貸	237,800	241,800
應付貿易賬款及其他應付款項	364,274	369,082
減：現金及現金等價物	(93,085)	(117,853)
減：有抵押及受限制存款	(7,596)	(8,715)
	<u>719,003</u>	<u>705,729</u>
可換股債券負債部分	79,267	72,879
權益	<u>(21,135)</u>	<u>(70,905)</u>
經調整資本	<u>58,132</u>	<u>1,974</u>
資本及債務淨額	<u>777,135</u>	<u>707,703</u>
資本負債比率	<u>92.5%</u>	<u>99.7%</u>

**餘下集團經營及投資活動之現金流量**

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得經營現金流出淨額約人民幣29,800,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：人民幣129,100,000元）。流出乃主要由於截至二零二二年三月三十一日止年度結清中國企業所得稅人民幣12,000,000元及已付利息開支約人民幣23,300,000元。投資活動方面，餘下集團錄得淨現金流出人民幣2,100,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：流入人民幣121,900,000元）。上個財政年度的流入乃主要由於收取有關出售餘下集團融資類擔保業務之出售附屬公司之代價，產生淨現金流入人民幣122,000,000元。

**發展開支之承擔**

於二零二二年三月三十一日，餘下集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本承擔為人民幣7,300,000元（於二零二一年三月三十一日：人民幣25,300,000元）。發展開支已預付並以餘下集團內部資源及／或項目貸款撥付。

### **主要風險及不明朗因素**

可能引致餘下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**

餘下集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔餘下集團於二零二二年三月三十一日總資產之99.0%(於二零二一年三月三十一日：71.4%)。餘下集團承受與中國全國及地區物業市場相關之風險。餘下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，或對餘下集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。餘下集團正於中國其他地區及海外地區物色項目，旨在分散風險。

#### **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。並不保證餘下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，餘下集團有其他離場選擇將物業套現。

#### **財務風險**

根據政策，餘下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餘下集團之政策及指引進行，並於有需要時進行檢討。

#### **貨幣風險**

於二零二二年三月三十一日，餘下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。於二零二二年三月三十一日，餘下集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約4.4%及61.0%分別以港元及美元計值(於二零二一年三月三十一日：59.0%及0%)，而餘下集團借貸總額中100%以人民幣計值(於二零二一年三月三十一日：100%以人民幣計值)。餘下集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。餘下集團將密切

監察其外匯風險並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。餘下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，以減輕因餘下集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低餘下集團之財務風險。

**利率風險**

於二零二二年三月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸總額乃按固定年利率5.39%至10%計息。因此，餘下集團並無承受重大利率風險。

**信貸風險**

於二零二二年三月三十一日，餘下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。

餘下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。餘下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%（於二零二一年三月三十一日：5%），故餘下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，管理層認為餘下集團之信貸風險已大大減少。

**流動資金風險**

餘下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。

**所持重大投資**

除其他章節所披露者外，於二零二二年三月三十一日，餘下集團並無持有任何其他重大投資。

### 或然負債

餘下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。於二零二二年三月三十一日，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378,000,000元(於二零二一年三月三十一日：人民幣790,900,000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，餘下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，而餘下集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。餘下集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。年內，餘下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

於二零二二年三月三十一日，餘下集團擁有投資物業約人民幣442,900,000元(二零二一年：人民幣507,000,000元)及持作出售已落成物業約人民幣8,100,000元(二零二一年：人民幣11,000,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，餘下集團共有235名(於二零二一年三月三十一日：239名)全職僱員。截至二零二二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27,100,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：人民幣21,400,000元)；出現增長主要由於員工因名為廣澤九溪紅府之新房地產項目而逐漸增加。餘下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，餘下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。

**(2) 截至二零二三年三月三十一日止年度****業務回顧**

截至二零二三年三月三十一日止年度，餘下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%。餘下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)。年內淨虧損約為人民幣85,300,000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)。

**前景**

展望未來，餘下集團將重點發展在吉林省內勘探資源，例如人蔘和礦泉水。餘下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。這能夠使餘下集團(i)豐富餘下集團的業務組合；(ii)創建可持續的業務發展模式；(iii)分散餘下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，餘下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，餘下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，餘下集團將繼續審慎補充土地儲備。餘下集團的管理層將專注於餘下集團在當地擁有豐富經驗的中國東北地區進行土地補充。餘下集團已成立一家非獨資項目公司，擬在敦化市拍賣一幅地塊，以增加餘下集團的土地儲備。

**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**

餘下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，餘下集團就銷售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，餘下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。

#### **物業投資**

於二零二三年三月三十一日，餘下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舖，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		截至二零二二年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	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>

餘下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去年增加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72,141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；而無新竣工交付項目。

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，餘下集團於COVID-19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舖之平均出租率下降。

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期新落成物業項目增加管理單位數量；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**

	截至二零二三年 三月三十一日止年度		截至二零二二年 三月三十一日止年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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
	<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，餘下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餘下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**

餘下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113,900,000元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度人民幣5,100,000元。截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團擁有(i)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元及(ii)白山市廣澤國際購物中心之若干零售單位由持作出售之已落成物業轉為投資物業時產生之重估收益約人民幣48,200,000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38,400,000元減少約人民幣3,700,000元至截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣34,700,000元，主要歸因於下列各項之抵銷影響：(i)餘下集團於敦化市開設辦事處；(ii)餘下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**

餘下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**

融資成本於截至二零二三年三月三十一日止年度維持穩定，於截至二零二三年三月三十一日止年度為約人民幣17,600,000元，而截至二零二二年三月三十一日止年度則為約人民幣16,800,000元。

**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，餘下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，餘下集團向控股股東發行二零二一年可換股債券，本金總額為103,076,730港元。衍生金融工具為本公司二零二一年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**

餘下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，餘下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。

**財務狀況之主要變動****投資物業**

於二零二三年三月三十一日，餘下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，餘下集團在建物業主要包括廣澤蘭亭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，餘下集團在建物業及持作出售的已落成物業減少至約人民幣387,800,000元(於二零二二年三月三十一日：約人民幣597,200,000元)主要是由於廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期建築成本的結轉所致。

## 應收貿易賬款及其他應收款項

	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
應收貿易賬款總額	(i)	21,489	20,679
減：減值撥備	(i)	<u>(14,537)</u>	<u>(5,575)</u>
淨應收貿易賬款		<u>6,952</u>	<u>15,104</u>
其他應收款項			
– 建築及預售物業項目之按金		1,751	1,751
– 預付營業稅及其他稅項		9,576	27,949
– 其他應收款項、預付款項及按金		36,369	29,858
減：減值撥備		<u>(27,517)</u>	<u>(27,517)</u>
		<u>20,179</u>	<u>32,041</u>
		<u>27,131</u>	<u>47,145</u>

- (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貿易賬款被視為已作出信貸減值所致。

**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)	37,058	44,835
預提建築成本	(i)	261,836	239,703
應付利息		3,053	4,244
其他應付款項及應計費用		60,708	49,814
已收其他按金		25,843	25,678
		<u>388,498</u>	<u>364,274</u>

- (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。

**合約負債**

銷售物業之訂金指就餘下集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於餘下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一A期預售已達至確認收入。

預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於餘下集團符合收益確認準則時轉撥至損益。

**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，餘下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93,100,000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

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸維持為人民幣237,800,000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	8,800	3,800
非即期	<u>229,000</u>	<u>234,000</u>
	<u>237,800</u>	<u>237,800</u>
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	8,800	3,800
第二年	1,000	5,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>228,000</u>	<u>229,000</u>
	<u>237,800</u>	<u>237,800</u>



**資本負債比率**

餘下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 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一名控股股東貸款	271,384	217,610
銀行及其他借貸	237,800	237,800
應付貿易賬款及其他應付款項	388,498	364,274
減：現金及現金等價物	(69,895)	(93,085)
減：有抵押及受限制存款	(6,335)	(7,596)
	<u>821,452</u>	<u>719,003</u>
可換股債券負債部分	90,052	79,267
權益	<u>(141,470)</u>	<u>(21,135)</u>
經調整資本	<u>(51,418)</u>	<u>58,132</u>
資本及債務淨額	<u>770,034</u>	<u>777,135</u>
資本負債比率	<u>106.7%</u>	<u>92.5%</u>

餘下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增加主要由於因應累計虧損增加而引致餘下集團權益增加所致。

**餘下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，餘下集團錄得經營現金流出淨額人民幣10,700,000元（截至二零二二年三月三十一日止年度：流出人民幣29,800,000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，而部分由預售物業項目收取之所得款項所抵銷。

**發展開支之承擔**

於二零二三年三月三十一日，餘下集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本承擔為人民幣98,900,000元（於二零二二年三月三十一日：人民幣7,300,000元）。發展開支以餘下集團內部資源及／或項目貸款撥付。

**主要風險及不明朗因素**

可能引致餘下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**

餘下集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔餘下集團於二零二三年三月三十一日總資產之99.4%（於二零二二年三月三十一日：99.0%）。餘下集團承受與中國全國及地區物業市場相關之風險。餘下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，或對餘下集團之業務、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，餘下集團正密切監察相關風險，並於短期內專注於餘下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。並不保證餘下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，餘下集團有其他離場選擇將物業套現。

**財務風險**

根據政策，餘下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餘下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，餘下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，餘下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73.0%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61.0%），而餘下集團借貸總額中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）。餘下集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。餘下集團將密

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。餘下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，以減輕因餘下集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低餘下集團之財務風險。

**利率風險**

於二零二三年三月三十一日，餘下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，餘下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，餘下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。

餘下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。餘下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%），故餘下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，管理層認為餘下集團之信貸風險已大大減少。

**流動資金風險**

餘下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，餘下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，餘下集團並無持有任何其他重大投資。

### 或然負債

餘下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，餘下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，而餘下集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。餘下集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。年內，餘下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，餘下集團擁有投資物業約人民幣393,600,000元(二零二二年：人民幣442,900,000元)及持作出售已落成物業約人民幣8,100,000元(二零二二年：人民幣8,100,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，餘下集團共有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)；減少主要來自沒有立即替換自然員工流失而減少。餘下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，餘下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。

**(3) 截至二零二四年三月三十一日止年度****業務回顧**

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團的整體收益約為人民幣116,100,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：約人民幣394,100,000元)，減少70.5%。餘下集團錄得毛利約人民幣9,900,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：約人民幣56,100,000元)。年內淨虧損約為人民幣125,000,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：約人民幣85,300,000元)。

於二零二四年二月，餘下集團與獨立第三方簽訂股權轉讓協議，以現金代價人民幣2,000,000元收購吉林省長白山礦泉飲品有限公司100%股權。該目標公司的主要資產為飲料行業中與冠有長白山名稱的多個商標。這是餘下集團拓展其他業務的第一步，以在「一主一輔」業務模式下發展多元化餘下集團收入來源。

於二零二四年二月，餘下集團亦與獨立第三方訂立資產購買協議，以現金代價人民幣16,500,000元購買目前正在種植的若干人蔘，其中人民幣14,500,000元已繳付。剩餘的人民幣2,000,000元將在人蔘資產評估完成且協議項下的所有先決條件均滿足後支付。因此，截至二零二四年三月三十一日，該交易尚未完成。餘下集團管理層預計交易將於二零二四年下半年完成。

**前景**

在中國經濟及房地產市場的不確定性及餘下集團的高負債狀況下，餘下集團將採取更審慎的態度發展業務及機遇，包括為餘下集團的物業發展補充土地儲備。

此外，餘下集團將繼續在吉林省內開發人蔘及礦泉水等資源。人蔘和礦泉水業務的管理層目前正在製定詳細的營運計劃。

展望未來，以上方向和策略將使餘下集團(i)豐富餘下集團的業務組合；(ii)創建可持續的業務發展模式；(iii)分散餘下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**

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下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，餘下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。於二零二四年四月，廣澤蘭亭二期取得竣工備案證書，並預計於二四／二五財政年度第二季交付予物業擁有人。

未來數年，鑑於中國房地產市場仍不明朗，餘下集團將繼續審慎補充土地儲備。餘下集團的管理層將專注於餘下集團於當地擁有豐富經驗的中國東北地區進行土地補充。

**截至二零二四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**

餘下集團的物業銷售由截至二零二三年三月三十一日止年度的銷售額約人民幣349,100,000元減少約人民幣279,200,000元或80.0%至截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣69,900,000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。

截至二零二四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）主要來自廣澤九溪紅府一期、廣澤蘭亭一A期、廣澤紅府二期及三期的住宅及商業單位合共約為人民幣52,800,000元，總建築面積為9,921平方米。

就停車位而言，截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團就銷售96個停車位確認停車位銷售額約人民幣14,400,000元，而截至二零二三年三月三十一日止年度則就銷售87個停車位確認停車位銷售額約人民幣13,900,000元。

**發展中項目及持作發展項目**

於二零二四年三月三十一日，餘下集團有兩個正在開發的住宅項目，分別是長春市九台區廣澤九溪紅府二期及白山市廣澤蘭亭二期。於二零二四年四月，廣澤蘭亭二期竣工完成。

**物業投資**

於二零二四年三月三十一日，餘下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舖，其各自之可租用建築面積分別為35,160平方米及15,972平方米(於二零二三年三月三十一日：35,160平方米及15,972平方米)。截至二零二四年三月三十一日止年度，投資物業的平均出租率為73%(截至二零二三年三月三十一日止年度：70%)。

**財務回顧****損益之主要變動****收益**

	截至二零二四年 三月三十一日止年度		截至二零二三年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	69,936	60.3	349,158	88.6
租金收入	13,239	11.4	12,103	3.1
物業管理服務收入	32,897	28.3	32,846	8.3
	<u>116,072</u>	<u>100.0</u>	<u>394,107</u>	<u>100.0</u>

餘下集團之收益由截至二零二三年三月三十一日止年度由人民幣394,100,000元減少70.5%至截至二零二四年三月三十一日止年度人民幣116,100,000元，主要由於物業銷售額較去年減少80.0%或人民幣279,200,000元所致。截至二零二四年三月三十一日止年度之物業銷售額減少，乃由於年內沒有新完工物業項目交付，以及年內物業銷售主要來自過往年度完成的剩餘物業單位的銷售。截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團確認來自於廣澤九溪紅府一期、廣澤紅府一、二及三期及廣澤蘭亭一期及一A期物業銷售額合共為約人民幣67,100,000元，其總建築面積為13,046平方米。

截至二零二四年三月三十一日止年度之租金收入較上一財政年度增加9.4%，主要歸因於於截至二零二四年三月三十一日止年度，中國白山市購物中心商舖之平均出租率上升。

截至二零二四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32,900,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣32,800,000元)。

### 毛利及毛利率

	截至二零二四年 三月三十一日止年度		截至二零二三年 三月三十一日止年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	11,377	16.3	40,682	11.7
租金收入	8,590	64.9	8,615	71.2
物業管理服務收入	7,852	23.9	6,804	20.7
過往已銷售物業之成本調整	(17,943)	不適用	—	不適用
	<u>9,876</u>	<u>8.5</u>	<u>56,101</u>	<u>14.2</u>

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團錄得毛利約人民幣9,900,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：約人民幣56,100,000元)及毛利率約8.5%(截至二零二三年三月三十一日止年度：14.2%)。年內整體毛利及毛利率下降主要由於(i)餘下集團物業開發業務年內並無新的物業項目竣工及交付，導致物業銷售減少；而去年，餘下集團有廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期兩個項目竣工及交付；及(ii)餘下集團物業項目廣澤蘭亭一期及一A期上調建設成本所致。

### 其他收入及收益

餘下集團其他收入由截至二零二三年三月三十一日止年度人民幣5,100,000元增加至截至二零二四年三月三十一日止年度人民幣8,900,000元，主要由於確認租賃應收款項收益及於二零二三年十二月延長二零二一年可換股債券後之可換股債券修訂收益。

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣6,400,000元減少約人民幣400,000元至截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣6,000,000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**

行政開支由截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣34,700,000元增加約人民幣3,100,000元至截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣37,800,000元，主要歸因於餘下集團就人蔘及礦泉水業務開設辦事處。

**其他開支**

餘下集團的其他開支由截至二零二三年三月三十一日止年度的約人民幣11,300,000元減少約人民幣8,700,000元至截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣2,600,000元，主要由於去年就應收貿易賬款減值虧損人民幣9,000,000元作出撥備。本年度並無該重大減值虧損。

**融資成本**

截至二零二四年三月三十一日止年度，融資成本由截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣17,600,000元增加人民幣1,100,000元至截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣18,700,000元，主要由於(a)年內發行本金金額為60,000,000港元的可換股債券導致可換股債券利息增加。

**投資物業之公允價值變動**

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下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64,200,000元，主要由於白山市之購物中心單位市場租金持續惡化所致(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣66,300,000元)。

**衍生金融工具之公允價值變動**

除二零二一年可換股債券外，本公司於二零二三年六月向六名獨立第三方發行了另一筆本金金額為60,000,000港元(相當於人民幣55,734,000元)的可換股債券(「二零二三年可換股債券」)。二零二三年可換股債券期限為三年，且本公司具有提前贖回權之權力，與二零二一年可換股債券相同，在綜合財務報表中作為衍生金融工具入賬。

二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券的衍生金融工具於每個報告期末以公允價值重新計量。由於本公司股價下跌及其時間價值惡化，截至二零二四年三月三十一日止年度，錄得公允價值虧損約人民幣27,800,000元(二零二三年：人民幣8,200,000元)。

**所得稅****即期稅項**

餘下集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團有關土地增值稅撥備的即期所得稅為人民幣2,400,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣4,400,000元)及企業所得稅撥備為人民幣7,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣5,400,000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年內交付及確認銷售。截至二零二四年三月三十一日止年度之企業所得稅撥備減少，主要由於餘下集團物業項目公司沒有任何應課稅溢利。

**遞延稅項**

於年內，餘下集團錄得遞延稅項抵免，金額為約人民幣13,300,000元，主要歸因於因年內餘下集團投資物業公允價值下跌而產生應納稅暫時性差異撥回約人民幣12,600,000元所致。

**財務狀況之主要變動****投資物業**

於二零二四年三月三十一日，餘下集團投資物業主要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486,200,000元(於二零二三年三月三十一日：人民幣550,400,000元)。投資物業餘額減少主要是由於市場租金下降導致吉林省白山市購物中心自有及租賃部分之公允價值下降所致。

**發展中物業及持作出售已落成物業**

於二零二四年三月三十一日，餘下集團發展中物業主要包括廣澤蘭亭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停車位。

於二零二四年三月三十一日，餘下集團發展中物業及持作出售的已落成物業增加至約人民幣440,800,000元(於二零二三年三月三十一日：約人民幣387,800,000元)主要是由於年內廣澤蘭亭二期及廣澤九溪紅府二期物業開發項目所產生的預提工程成本增加所致。

#### 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易賬款總額	(i)	21,260	21,489
減：減值撥備	(i)	<u>(14,154)</u>	<u>(14,537)</u>
淨應收款項總額		<u>7,106</u>	<u>6,952</u>
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	9,467	–
– 建築及預售物業項目之按金	(iii)	1,751	1,751
– 預付營業稅及其他稅項		19,258	9,576
– 其他應收款項、預付款項及按金		47,304	36,369
減：減值撥備		<u>(18,017)</u>	<u>(27,517)</u>
		<u>59,763</u>	<u>20,179</u>
		<u>66,869</u>	<u>27,131</u>

- (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。於二零二四年三月三十一日，應收貿易賬款總額與二零二三年三月三十一日相比保持穩定，主要歸因於物業管理服務業務下受管理單位所致；及截至二零二四年三月三十一日止年度之減值撥備沒有重大變動。
- (ii) 餘下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。無論將來餘下集團將是否獲得該土地之土地使用權，餘下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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	41,290	37,058
預提建築成本	(i)	257,709	261,836
應付利息	(ii)	20,721	3,053
其他應付款項及應計費用		46,704	60,708
已收其他按金	(iii)	56,119	25,843
		<u>422,543</u>	<u>388,498</u>

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二三年三月三十一日人民幣37,100,000元及人民幣261,800,000元轉變至二零二四年三月三十一日人民幣41,300,000元及人民幣257,700,000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) 應付利息由二零二三年三月三十一日的約人民幣3,100,000元增加至二零二四年三月三十一日約人民幣20,700,000元，主要是歸因於延遲支付若干應付利息。
- (iii) 已收其他按金增加主要是由於從潛在物業買家收到吉林省敦化市潛在物業項目約人民幣31,800,000元的誠意金。

**合約負債**

銷售物業之訂金指就餘下集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於餘下集團符合收益確認標準時轉撥至損益。結餘增加主要是歸因於年內廣澤九溪紅府二期及廣澤蘭亭二期預售。

預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於餘下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**

於二零二四年三月三十一日，餘下集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣53,600,000元（於二零二三年三月三十一日：約人民幣69,900,000元），較二零二三年三月三十一日減少約23.3%，乃主要由於償還借貸、清償建築成本、利息、營運支出的結算部分抵銷了預售現金收入。

**債務及資本負債比率****銀行及其他借貸**

於二零二四年三月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸增加人民幣5,500,000元至人民幣243,300,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期	12,340	8,800
非即期	<u>230,990</u>	<u>229,000</u>
	243,330	237,800
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	12,340	8,800
第二年	—	1,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	<u>230,990</u>	<u>228,000</u>
	<u>243,330</u>	<u>237,800</u>

銀行及其他借貸由二零二三年三月三十一日的人民幣237,800,000元增加至二零二四年三月三十一日的人民幣243,300,000元，乃由於年內物業投資及管理業務就營運用途產生新貸款人民幣5,500,000元。

**控股股東貸款**

控股股東無抵押貸款餘額為人民幣15,400,000元，固定利率為5%。餘額人民幣329,400,000元為無抵押及免息。

年底後，餘下集團於二零二四年四月二十五日與廣澤投資控股集團(香港)有限公司簽訂貸款資本化協議，完成後將以0.05港元發行5,060,000,000股現有股份，以人民幣230,000,000元貸款資本化。詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月十四日及二零二四年五月十六日之公告以及日期為二零二四年六月二十九日之通函。該借款金額人民幣230,000,000元於二零二四年三月三十一日從會計核算上入賬列作控股股東貸款。

**關聯公司貸款**

關聯公司貸款為無抵押、免息及須於一年內或按需求還款，主要用於為餘下集團日常營運提供資金。

**可換股債券**

於二零二四年三月三十一日，餘下集團的可換股債券包括(i)二零二一年可換股債券及(ii)二零二三年可換股債券。於二零二三年六月，本公司向六名獨立第三方發行另一筆本金額為60,000,000港元的可換股債券(即二零二三年可換股債券)。餘下集團的可換股債券依據香港會計準則第39號金融工具分為三個獨立組成部分，包括衍生金融工具、負債部分及權益部分。

衍生金融工具與本公司持有的提前贖回權有關，並被分類為餘下集團的一項資產，並於各報告日末以公允價值重新計量。負債部分指債務部分，分類為餘下集團之負債，以攤銷成本計量。權益部分指可換股債券所附的轉換權，並分類為餘下集團之權益，其後不再重新計量。

可換股債券負債部分增加的主要原因是二零二三年可換股債券的發行以及應計實際利息上升。

**資本負債比率**

餘下集團於二零二四年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
一名控股股東貸款	344,849	271,384
關聯方貸款	48,748	—
銀行及其他借貸	243,330	237,800
應付貿易賬款及其他應付款項	422,543	388,498
減：現金及現金等價物	(53,631)	(69,895)
減：有抵押及受限制存款	(5,366)	(6,335)
	<u>1,000,473</u>	<u>821,452</u>
可換股債券負債部分	141,676	90,052
權益	<u>(381,959)</u>	<u>(141,470)</u>
經調整資本	<u>(240,283)</u>	<u>(51,418)</u>
資本及債務淨額	<u>760,190</u>	<u>770,034</u>
資本負債比率	<u>131.6%</u>	<u>106.7%</u>

餘下集團於二零二四年三月三十一日之資本負債比率較二零二三年三月三十一日增加主要由於因應累計虧損增加而引致餘下集團權益減少所致。

#### 餘下集團經營活動之現金流量

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團錄得經營現金流出淨額人民幣44,600,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：流出人民幣10,700,000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

於二零二四年三月三十一日，餘下集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本承擔為人民幣48,000,000元(於二零二三年三月三十一日：人民幣98,900,000元)。發展開支以餘下集團內部資源及／或項目貸款撥付。

**主要風險及不明朗因素**

可能引致餘下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**

餘下集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔餘下集團於二零二四年三月三十一日總資產之99.8%（於二零二三年三月三十一日：99.4%）。餘下集團承受與中國全國及地區物業市場相關之風險。餘下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，或對餘下集團之業務、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，餘下集團正密切監察相關風險，並於短期內專注於餘下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。並不保證餘下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，餘下集團有其他離場選擇將物業套現。

**財務風險**

根據政策，餘下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餘下集團之政策及指引進行，並於有需要時進行檢討。

**貨幣風險**

於二零二四年三月三十一日，餘下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。於二零二四年三月三十一日，餘下集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約10.7%及74.2%分別以港元及美元計值（於二零二三年三月三十一日：0.6%及73.0%），而餘下集團借貸總額中100%以人民幣計值（於二零二三年三月三十一日：100%以人民幣計值）。餘下集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。餘下集團將密



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。餘下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，以減輕因餘下集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低餘下集團之財務風險。

**利率風險**

於二零二四年三月三十一日，餘下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，餘下集團並無承受重大利率風險。

**信貸風險**

於二零二四年三月三十一日，餘下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。

餘下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。餘下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中國國家控制金融機構，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%（於二零二三年三月三十一日：5%），故餘下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，管理層認為餘下集團之信貸風險已大大減少。

**流動資金風險**

餘下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，餘下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，於二零二四年三月三十一日，餘下集團並無持有任何其他重大投資。

### 或然負債

餘下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。於二零二四年三月三十一日，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213,050,000元(於二零二三年三月三十一日：人民幣341,100,000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，餘下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，而餘下集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。餘下集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。年內，餘下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，餘下集團之投資物業約為人民幣352,300,000元(二零二三年：人民幣393,600,000元)，而持作出售已落成物業約為人民幣8,800,000元(二零二三年：人民幣8,100,000元)。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，餘下集團共有226名(於二零二三年三月三十一日：202名)全職僱員。截至二零二四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26,000,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：人民幣23,400,000元)；增加主要由於員工增加所致。餘下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，餘下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。

以下為獨立估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司就本集團持有的物業權益於二零二四年九月三十日的估值發出的函件文本、價值摘要及摘要報告，以供載入本通函。

高力國際土地房地產資產評估有限公司

中國北京市朝陽區建國路91號  
金地廣場A座507室



敬啟者：

## 指示

吾等遵照閣下向吾等發出對華音國際控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)所持位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業權益進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於二零二四年九月三十日(「**估值日**」)的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入公開文件。

吾等的估值乃按市值基準提供。所謂市值乃定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日估計可交換的金額」。

市值被理解為一項資產或負債的估算價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算尤其不會計及由任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

## 估值準則

在對物業權益進行估值時，吾等完全遵守香港測量師協會頒佈的《香港測量師協會估值準則(二零二零年版)》、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及《第12項應用指引》所載規定。

## 估值師的資格

有關估值由胡建明(RICS會員編號：0837243)及曾展鵬(RICS會員編號：1265711)編製。胡建明為英國皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及高力中國區估價及諮詢服務執行董事。彼具備進行估值的適當資格，在對中國此種規模及性質的物業估值方面擁有超過25年的經驗。

曾展鵬，高力估價及諮詢服務小組高級董事，是一名經驗豐富、能力勝任的估值師，在香港及中國內地此類物業估值方面擁有超過24年的經驗。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員、香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師，同時也是中國房地產估價師。

吾等以英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會發佈的「英國皇家特許測量師學會全球評估標準」、「香港測量師學會估值準則」最新版本(已納入國際估值準則)所界定之獨立估值師身份行事。

估值師及高力均不知悉任何金錢方面的利益或衝突可能合理被視為可影響對物業權益價值作出公正客觀意見的能力。

## 估值方法

在對該物業的酒店大樓及溫泉中心部分進行估值時，吾等採用成本法對該等物業進行估值。

**成本法**提供價值指標時所採用的經濟原則為買方將不會為資產支付多於獲得資產作相同用途之成本(不論透過購買或透過建造取得)，惟涉及不當時間、不便、風險或其他因素則除外。此方法透過計算資產當時之重置或重造成本及扣減實際損耗及所有其他相關形式之折舊情況，提供價值指標。

在對該物業的餘下部分進行估值時，吾等採用市場法對該等空置土地進行估值。

**市場法**乃透過比較可獲得價格資料的主體資產與相同或類似資產提供價值指標。透過分析符合自願買方與賣方的「公平」交易的出售，當將資產售價作比較時，便可就面積、地點、設施及其他有關因素作出調整，以評估主體資產的價值。若取得類似性質資產的可靠出售數據，此方法為常用的資產估值方法。

吾等進行估值時乃假設，擁有人能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或可能提高物業權益價值的任何類似安排於公開市場按當前狀態出售物業權益。此外，吾等進行估值時概無假設任何形式的強制出售情況。

### **資料來源**

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴於 貴集團及其法律顧問所提供有關物業權益的業權資料。吾等亦已就估值目的接納提供予吾等的有關資料屬真實準確。該等資料包括所有權、地盤及樓面面積、規劃審批或法定通知、地役權、物業權益鑒定及所有其他相關事項。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製吾等的估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

### **業權文件**

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，鑒於中國土地登記制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設物業權益的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依賴 貴公司的法律顧問通商律師事務所就日期為二零二四年十一月二十五日有關就物業權益之業權作出之法律意見而提供的建議。對於吾等對有關資料作出的任何詮釋（在法律顧問領域內所作出的詮釋更為恰當），吾等不承擔任何責任。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件乃僅供參考。吾等概不會就本函件及估值詳情所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

### **假設及注意事項**

吾等進行估值時乃假設，業主能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或可能影響物業權益價值的任何類似安排於公開市場出售物業。

吾等進行估值時並無考慮被估物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 貴公司及其法律顧問通商律師事務所所提供上文「資料來源」一節所載有關物業業權的資料屬真實正確；
- 物業權益並無任何污染及環境問題或危害；
- 由於廣澤果松小鎮國際度假村尚有未繳納土地出讓金或土地使用權費，或可能對空置土地部分進行有償復墾，但該等未繳納土地出讓金並無納入估值，因估值擬反映土地及物業的當前市值，而非考慮未來或或有負債，故所有應付土地出讓金、土地使用權費或物業權益的有償復墾土地已悉數結清；及
- 該等空置地塊已超過原訂施工期限二零一三年，因此於過去幾年被視為「閒置土地」。施工期限隨後已延長至最新期限二零二四年七月三十日。因此，倘期限未能進一步延長，則目標集團可能須繳納閒置土地稅，且存在被當地國土局沒收的風險。於估值日期，吾等的估值中並無計及沒收風險。

### **實地測量**

吾等並無進行實地測量，以驗證有關物業地盤面積的正確性，但假設提供給吾等的文件及規劃圖中顯示的面積在所有方面均屬真實及正確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

### **實地視察**

胡建明(執行董事、皇家特許測量師學會資深會員)於二零二四年十一月八日視察物業。吾等已視察物業的外部，並於視察過程中可能情況下視察物業的內部，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行結構勘察，亦無視察木質架構或其他被遮蓋、未暴露或無法進入的其他架構部分，因此，吾等無法呈報物業的上述任何部分不存在缺陷，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。並無就任何服務設施進行檢測。

茲此告知，吾等並無就地面狀況及服務設施是否適合未來發展進行調查。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意的假設進行。

**貨幣**

除另有指明外，本報告所述全部貨幣金額均以人民幣列示。

特此證明，吾等在該物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

隨函附奉價值概要及估值概要報告。

此致

華音國際控股有限公司

董事會 台照

為及代表

**高力國際土地房地產資產評估有限公司(「高力」)**

**胡建明**

*FRICS AICFC*

執行董事

估價及諮詢服務中國

*RICS會員編號：0837243*

謹啟

附註：

胡建明先生為註冊及獨立估值師，擁有超過二十五年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其估值經驗涵蓋中國大陸。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

參與估值師：

**曾展鵬**

*BSc (Hons) MRICS MHKIS MCIREA R.P.S.(GP)*

高級董事

估價及諮詢服務

*RICS會員編號：1265711*

附註：

曾展鵬先生是一名合格的全面測量師兼註冊及獨立估值師，於香港及中國大陸擁有超過二十四年的物業估值經驗。

二零二四年十一月二十九日

## 估值詳情

			於二零二四年九月三十日現況之市值																														
物業	說明及年期	估用詳情																															
1 吉林省白山市撫松縣東崗鎮松江河鎮果松村廣澤果松小鎮國際度假村。緊鄰撫松長春高速公路入口及長白山萬達國際度假區。	廣澤果松小鎮國際度假村(「該物業」)為一個大型旅遊綜合發展項目，建於不規則地塊上，地盤面積約668,922.67平方米。  根據獲提供的資料，該物業的第一期包含四幢酒店大樓、一個溫泉中心及公共設施，佔地面積為73,746.72平方米。該物業的總規劃建築面積將為約676,497.47平方米，其詳情列示如下：	於吾等視察之時，四幢酒店大樓、一個溫泉中心及公共設施為閒置狀態，而該物業剩餘部分則為空置土地。	人民幣 984,000,000元 (人民幣玖億捌仟肆佰萬元正) 細分價值：酒店、溫泉中心及公共設施：人民幣233,000,000元  空置土地：人民幣751,000,000元																														
	<table><tr><th>部分</th><th>項目</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>酒店A</td><td>第一期</td><td>14,889.18</td></tr><tr><td>酒店B</td><td>第一期</td><td>16,404.30</td></tr><tr><td>酒店C</td><td>第一期</td><td>13,267.75</td></tr><tr><td>酒店D</td><td>第一期</td><td>13,085.40</td></tr><tr><td>溫泉中心</td><td>第一期</td><td>16,241.55</td></tr><tr><td>商業服務</td><td></td><td>328,025.28</td></tr><tr><td>住宅</td><td></td><td>260,437.28</td></tr><tr><td>公共設施</td><td></td><td>14,146.73</td></tr><tr><td colspan="2">總計：</td><td><u>676,497.47</u></td></tr></table>	部分	項目	總建築面積 (平方米)	酒店A	第一期	14,889.18	酒店B	第一期	16,404.30	酒店C	第一期	13,267.75	酒店D	第一期	13,085.40	溫泉中心	第一期	16,241.55	商業服務		328,025.28	住宅		260,437.28	公共設施		14,146.73	總計：		<u>676,497.47</u>		
部分	項目	總建築面積 (平方米)																															
酒店A	第一期	14,889.18																															
酒店B	第一期	16,404.30																															
酒店C	第一期	13,267.75																															
酒店D	第一期	13,085.40																															
溫泉中心	第一期	16,241.55																															
商業服務		328,025.28																															
住宅		260,437.28																															
公共設施		14,146.73																															
總計：		<u>676,497.47</u>																															
	根據獲提供的土地使用權證，該物業的土地使用權獲授三個期限，分別為作商業服務用途的期限於二零五二年十一月八日屆滿，作公共設施用途的期限於二零六二年十一月八日屆滿，作住宅用途的期限於二零八二年十一月八日屆滿。																																

## 附註：

- i) 根據撫松市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司撫松廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「撫松廣澤」)的基本資料如下：

企業名稱：

撫松廣澤房地產開發有限公司



統一社會信用代碼	912206215988085565
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣110,000,000元
成立日期	二零一二年七月六日
營業期限	二零一二年七月六日至無固定期限
地址	撫松縣松江河鎮松江街三委六組
經營範圍	房地產開發及經營(憑資質證書經營)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
ii)	根據下述房產證，位於東港鎮的該物業的建築物所有權已歸屬於撫松廣澤，總地盤面積為668,922.67平方米。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	佔地面積 (平方米)
1	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000234號	二零一七年三月十日	商業及 住宅	A-2-2	60,901.00
2	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000228號	二零一七年三月十日	商業服務	A-8-1	59,066.72
3	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000235號	二零一七年三月十日	商業服務	A-8-2	46,631.38
4	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000233號	二零一七年三月十日	公共設施	A-11-5	14,680.00
5	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000238號	二零一七年三月十日	商業服務	B-1-1	73,672.23
6	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000236號	二零一七年三月十日	商業服務	B-2	30,904.37
7	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000240號	二零一七年三月十日	商業服務	B-3	36,908.46
8	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000227號	二零一七年三月十日	商業服務	B-4-1	32,127.18

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	佔地面積 (平方米)
9	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000237號	二零一七年三月十日	商業服務	B-4-2	31,771.38
10	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000225號	二零一七年三月十日	商業服務	B-4-3	31,482.88
11	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000232號	二零一七年三月十日	商業服務	B-5-1	32,235.54
12	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000226號	二零一七年三月十日	商業服務	B-5-2	62,434.19
13	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000239號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-6-2	69,585.31
14	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000230號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-6-3	9,121.00
15	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000229號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-7-1	29,201.99
16	吉(2017)撫松縣不動產權證 第0000231號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-7-2	48,199.04
總計					<b>668,922.67</b>

iii) 根據下述建設用地規劃許可證，撫松廣澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	佔地面積 (平方米)
1	撫新城地字第 2015012-11號	二零一五年 七月六日	住宅	A-2-2	60,901.00
2	撫新城地字第 2015012-12號	二零一五年 七月二十日	酒店	A-8-1	59,066.72
3	撫新城地字第 2014005號	二零一四年 四月二十三日	酒店	A-8-2	46,631.38
4	撫新城地字第 2014006號	二零一四年 四月二十五日	供暖	A-11-5	14,680.00
5	撫新城地字第 2015012-1號	二零一五年 七月六日	酒店	B-1-1	86,506.67

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	佔地面積 (平方米)
6	撫新城地字第 2015012-2號	二零一五年 七月六日	酒店	B-2	36,751.73
7	撫新城地字第 2015012-3號	二零一五年 七月六日	酒店	B-3	43,483.29
8	撫新城地字第 2015012-4號	二零一五年 七月六日	酒店	B-4-1	37,575.83
9	撫新城地字第 2014007號	二零一四年 四月二十三日	酒店	B-4-2	31,771.79
10	撫新城東港地字第 2014008號	二零一四年 四月二十三日	零售	B-4-3	31,482.88
11	撫新城地字第 2015012-5號	二零一五年 七月六日	酒店	B-5-1	36,463.37
12	撫新城地字第 2015012-6號	二零一五年 七月六日	酒店	B-5-2	68,717.76
13	撫新城地字第 2015012-7號	二零一五年 七月六日	住宅	B-6-2	105,776.24
14	撫新城地字第 2015012-8號	二零一五年 七月六日	住宅	B-6-3	9,121.10
15	撫新城地字第 2015012-9號	二零一五年 七月六日	住宅	B-7-1	32,543.17
16	撫新城地字第 2015012-10號	二零一五年 七月六日	住宅	B-7-2	53,233.05
總計					<b>754,705.98</b>

iv) 根據下述建設工程規劃許可證，撫松廣澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	地塊名稱	建築規模 (平方米)
1	撫新城建字第2015024號	二零一五年 七月三十一日	A-8-1	76,002.64
2	撫新城建字第2016027號	二零一六年 十二月十四日	B-1-1	33,367.20
3	撫新城建字第2016028號	二零一六年 十二月十四日	B-2	50,883.11
4	撫新城建字第2016029號	二零一六年 十二月十四日	B-3	32,323.26
5	撫新城建字第2016030號	二零一六年 十二月十四日	B-4-1	24,567.79
6	撫新城建字第2016031號	二零一六年 十二月十四日	B-4-2	30,706.31
7	撫新城建字第2016032號	二零一六年 十二月十四日	B-4-3	36,443.82
8	撫新城建字第2016033號	二零一六年 十二月十四日	B-5-1	22,350.54
9	撫新城建字第2016034號	二零一六年 十二月十四日	B-5-2	43,388.48
10	撫新城建字第2016036號	二零一六年 十二月十四日	B-6-2	83,673.99
11	撫新城建字第2016035號	二零一六年 十二月十四日	B-6-3	9,301.24
12	撫新城建字第2016037號	二零一六年 十二月十四日	B-7-1	43,390.07
13	撫新城建字第2016038號	二零一六年 十二月十四日	B-7-2	52,747.98
總計				<b>539,146.43</b>

v) 根據下述建築工程施工許可證，撫松廣澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
1	220621201510180101	二零一五年 十月十八日	A-8-1地塊，酒店A、 B及E	49,125.84
2	220621201509180201	二零一五年 九月十八日	A-8-1地塊，酒店C 及D	26,576.80
3	220621201612290101	二零一六年 十二月二十九日	B-1-1地塊，酒店及 商業街	33,367.20
4	220621201612290301	二零一六年 十二月二十九日	B-2地塊，酒店及 商業街	50,883.11
5	220621201612290201	二零一六年 十二月二十九日	B-3地塊，酒店及 商業街	32,323.26
6	220621201612290501	二零一六年 十二月二十九日	B-4-1地塊，酒店及 商業街	24,567.79
7	220621201612290601	二零一六年 十二月二十九日	B-4-2地塊，酒店及 商業街	30,706.31
8	220621201612290401	二零一六年 十二月二十九日	B-4-3地塊，展覽中心 及商業街	36,443.82
9	220621201612291001	二零一六年 十二月二十九日	B-5-1地塊，酒店 及商業街	22,350.54
10	220621201612290701	二零一六年 十二月二十九日	B-5-2地塊，酒店 及商業街	43,388.48
11	220621201612290801	二零一六年 十二月二十九日	B-6-2地塊	83,673.99
12	220621201612291101	二零一六年 十二月二十九日	B-6-3地塊	9,301.24
13	220621201612290901	二零一六年 十二月二十九日	B-7-1地塊	43,390.07
14	220621201612291201	二零一六年 十二月二十九日	B-7-2地塊	52,747.98
總計				<b>538,846.43</b>

vi) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市撫松縣東港鎮。緊鄰撫松長春高速公路入口及長白山萬達國際度假區。
交通	白山市長白山機場距離該物業約9.3公里。松江河火車站(長白山西站)及長白山高鐵站分別距離該物業12公里及90公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	該物業毗鄰長白山萬達國際度假區。目標區域主要為度假村。

vii) 吾等已分析近期類似土地交易之市場證據以評估目標物業。每個可比項目均根據其單位價格(樓面地價)進行評估，並根據用途、時間、地點、公共設施、面積及容積率等屬性差異進行調整。吾等就每種用途類型已識別三個近期可比項目。可比商業土地用途之單位價格每平方米介乎人民幣1,200元至人民幣1,600元，而可比住宅土地價格乃每平方米介乎人民幣960元至人民幣1,300元。根據實際特徵作出調整；倘可比物業較為優越，則採用上調，倘較為低劣，則採用下調。下文根據估值時所選定之準則提供可比項目及所應用調整之詳情。

估值所用調整準則概述如下：

土地使用期限	可比項目與住宅或商業用途的土地用途相同
時間	於過往12個月交易之可比項目
地點及公共設施	度假區內位置與交通便利程度相近的可比項目，距離市中心或機場／高鐵50公里。交通設施如火車、飛機及公共汽車，以及可比項目地點與目標物業在優越性及隱私性方面的差異。就可比項目及目標物業附近的任何附屬設施作調整(如商業設施)
地塊面積	超過9,000平方米之可比項目
容積率	住宅用途可比項目超過1.0但低於3.1，中點為2.0，商業用途可比項目為低於1.5

所選之可比項目為過往12個月之一手公開上市國有建設用地交易，主要標準為其於旅遊度假區之地點(AAAA或AAAAA級)。吾等已收集符合該標準之26項商業土地交易及24項住宅土地交易的資料，其屬詳盡無遺。所選之三個可比項目在容積率、規模、地點及與公共設施的鄰近程度方面與目標物業具有相似特徵。

可比項目的詳情概述如下：

### 商業土地

地點	可比項目1 仙居旅遊度假區遊客 中心東側A3地塊	可比項目2 蓮花山生態旅遊 度假區前岩鎮流 沙村	可比項目3 泰安旅遊經濟開 發區
交易日期	二零二四年 七月二十四日	二零二四年 七月二十五日	二零二四年 九月十三日
地盤面積	35,988	13,143	89,313
土地用途	商業	商業	商業
許可總建築面積	53,982	13,143	125,038.2
容積率	1.3-1.5	<1	1.2-1.4
樓面地價(人民幣／平方米)	1,568	1,204	1,607
比重	33%	33%	33%
經調整加權樓面地價 (人民幣／平方米)		1,431	

### 住宅土地

地點	可比項目1 首陽山旅遊度假區西 南村社區祝紅路東	可比項目2 西雙版納旅遊度 假區二期莊建路 側	可比項目3 昆明點池湖度假 村海安區
交易日期	二零二三年 十一月二十日	二零二四年 十月九日	二零二四年 八月十六日
地盤面積	52,609	9,292	48,689
土地用途	住宅	住宅	住宅
許可總建築面積	94,696	15,796	150,937
容積率	1.8	1-1.7	1-3.1
樓面地價(人民幣／平方米)	1,333	1,191	968
比重	33%	33%	33%
經調整加權樓面地價 (人民幣／平方米)		1,073	



對可比項目作出之主要調整如下：

**商業土地**

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
地點	下調	下調	下調
交通	下調	下調	上調
公共設施	下調	下調	下調
地盤面積	上調	上調	上調
容積率	下調	無調整	下調

**住宅土地**

	可比項目1	可比項目2	可比項目3
地盤面積	下調	下調	下調
容積率	下調	下調	上調

價值細分如下：

(a) 第一期 – 酒店、溫泉中心及公共設施

第一期	市值(人民幣)
建築物部分	127,000,000
土地部分	106,000,000
總值	233,000,000

建築物部分 – 第一期

各建築物價值細分如下：

建築物	市值(人民幣)
酒店A	24,100,000
酒店B	24,600,000
酒店C	20,000,000
酒店D	19,600,000
溫泉	22,600,000
宿舍B1	4,800,000
宿舍B2	4,800,000
洗衣房	4,800,000
設備室	1,000,000
鍋爐房	700,000
總值	127,000,000

## 土地部分 – 第一期

該等建築物建於A-8-1、A-8-2及A-11-5地塊之上。A-8-1地塊的地盤面積為59,066.72平方米，其市值為人民幣106,000,000元。A-8-2地塊之地盤面積為46,631.38平方米，並未納入第一期開發中，而其價值則歸類於空置土地項下。目前，A-8-2地塊上建有一間鍋爐房，其總建築面積為654.55平方米，而重置成本價值為人民幣700,000元，並已計入建築物部分。A-11-5地塊之地盤面積為14,680.00平方米，指定用於公用設施，而其價值已反映於其他地塊之整體價值。

## (b) 空置土地

## 餘下地段

住宅土地之總建築面積(平方米)	260,437.28
樓面地價(每平方米人民幣)	1,073
住宅土地市值(人民幣)	281,000,000
商業土地之總建築面積(平方米)	328,025.28
樓面地價(每平方米人民幣)	1,431
商業土地市值(人民幣)	470,000,000
餘下地段總市值(人民幣)	751,000,000

地塊價值細分如下：

住宅土地	市值(人民幣)
B-7-1	35,000,000
B-6-2	77,000,000
B-7-2	57,000,000
B-6-3	11,000,000
A-2-2	101,000,000
小計	281,000,000
商業土地	市值(人民幣)
B-1-1	48,000,000
B-4-1	35,000,000
B-2	73,000,000
B-3	46,000,000
B-5-1	32,000,000
B-5-2	62,000,000
A-8-2	87,000,000
B-4-3	43,000,000
B-4-2	44,000,000
小計	470,000,000

- viii) 誠如 貴公司所告知，就更改A-2-2、A-8-1、B-1-1、B-2、B-3、B-6-2、B-6-3及B-7-2號地塊各自之地盤面積而言，須額外向相關政府部門繳納土地出讓金人民幣14,724,701.38元。於估值日期，撫松廣澤尚未支付上述土地出讓金，因此吾等的估值中並未計及上述土地出讓金。
- ix) 誠如 貴集團所告知，該物業乃持作發展。該物業第一期於二零一七年初施工。根據其於二零一六年之原定計劃，該物業第一期預期將於二零二五年九月竣工。該物業之總預算建設成本約為人民幣611,000,000元。截至估值日期，所產生之建設成本約為人民幣307,000,000元。

- x) 該物業竣工後的總開發價值估計約為人民幣249,000,000元。
- xi) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期須承擔結餘總額為人民幣408,300,000元之來自長春發展農商銀行、東北中小企業融資再擔保股份有限公司及東北中小企業融資再擔保股份有限公司－吉林分公司之三項有抵押貸款。該等貸款亦以股份押記、本公司及／或其附屬公司的企業擔保及／或本公司關連人士的個人擔保作抵押。
- xii) 於評估土地部分的市值時，吾等參考了度假區內類似土地的銷售價格。可比土地位於旅遊及度假區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可比項目包括樓面地價每平方米介乎人民幣1,024元至人民幣1,607元的商業地塊；樓面地價每平方米介乎人民幣968元至人民幣1,333元的住宅地塊。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業土地部分的樓面地價。
- xiii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文

可用性

房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

- xiv) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
1. 撫松廣澤已就該發展項目取得房產證。撫松廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
  2. 就該發展項目而言， 貴公司已確認其已就不同地塊的實際施工進度取得相關施工許可證，具體如下：地塊A-2-2、A-8-2、A-11-5已取得建設規劃許可證；地塊A-8-1、B-1-1、B-2、B-3、B-4-1、B-4-2、B-4-3、B-5-1、B-5-2、B-6-2、B-6-3、B-7-1、B-7-2已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證。根據 貴公司法律顧問通商律師事務所的意見， 貴公司可根據上述所得施工文件進行該發展項目及施工。
  3. 該發展項目地塊A-2-2、A-8-1、B-1-1、B-2、B-3、B-6-2、B-6-3及B-7-2存在土地出讓金尚未悉數支付的情況。根據 貴公司法律顧問通商律師事務所的意見，除非已結清該等土地出讓金，否則不得處置或轉讓相關土地使用權。
  4. 根據 貴公司資料顯示，該發展項目地塊A-2-2、A-8-2及A-11-5尚未開工或已暫停開發建設逾一年。地塊B-7-1、B-6-2、B-7-2、B-6-3、B-1-1、B-4-1、B-2、B-3、B-5-1、B-5-2、B-4-3及B-4-2已超出撫松縣人民政府批准的延期動工開發建設期限仍未開工建設。根據《閒置土地處置辦法》，上述地塊面

臨獲相關部門認定為閒置土地的風險，可能會導致 貴公司被要求繳納閒置土地費或無償沒收土地。 貴公司表示，其尚未與政府相關部門就有償復墾土地達成任何協議，亦未收到相關部門所開具的「閒置土地調查通知書」或「閒置土地認定書」。

5. 一旦地塊A-2-2、A-8-2、A-11-5、B-1-1、B-2、B-3、B-4-1、B-4-2、B-4-3、B-5-1、B-5-2、B-6-2、B-6-3、B-7-1及B-7-2根據相關中國法律及法規達到發展投資總額25%以上，上述地塊將即可轉讓。
  6. 除本節上文另有規定外，撫松廣澤已合法擁有在建工程的相關土地使用權及空置土地的土地使用權。其權力及權益受中國法律保護。在上述土地使用權期限內，撫松廣澤有權依照中國法律佔有、使用及發展該物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關土地使用權及房屋。
- xv) 於二零二四年十月二十五日，一名獨立第三方有條件同意收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司之全部股權，其分別持有撫松長白山烏拉小鎮文化旅遊發展有限公司及撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司之全部股權。撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司按該協議之條款以代價人民幣1.0元持有撫松廣澤之全部股權。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之現有股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

#### (i) 現有股份權益

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	持倉	擁有權益之 現有股份數目	佔已發行現有股份 概約百分比 (附註1)
崔女士	於受控制法團之權益	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
崔先生	配偶權益	好倉	850,000 (附註3)	0.01%

## (ii) 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	佔已發行現有股份概約百分比 (附註1)
崔女士	信託委託人	好倉	264,299,307 (附註4)	3.67%
徐映川先生	實益擁有人	好倉	1,000,000 (附註5)	0.01%

附註：

- 百分比按於最後實際可行日期已發行現有股份7,203,638,808股計算。
- 該2,229,101,065股現有股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之434,320,694股現有股份及(ii)由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之1,794,780,371股現有股份。美成及家譯均為Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)全資擁有之公司。Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資持有。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第XV部，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(「李先生」)之權益重疊。
- 根據證券及期貨條例第XV部，崔先生被視為於其配偶柴女士實益擁有的850,000股現有股份中擁有權益。
- 誠如上文附註2所載，家譯為Ground Trust持有之公司，崔女士為Ground Trust之委託人及保護人。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於家譯持有的本公司相關股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士的部分權益重疊。該等264,299,307股相關股份包括本公司根據本公司與家譯訂立日期為二零二一年九月七日之認購協議(經日期為二零二一年九月二十八日之補充函件及日期為二零二一年十月二十二日之補充協議補充)將向家譯發行本金總額為103,076,730港元的可換股債券(可轉換為合共264,299,307股股份)。有關協議已於二零二一年十一月二十六日獲股東批准，而該等可換股債券之發行須待聯交所批准家譯持有之轉換股份上市及買賣後方可落實。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。
- 該等相關股份為本公司根據本公司購股權計劃授出之購股權。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，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之現有股份、相關股份及債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於本公司現有股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

**(b) 主要股東及其他人士於本公司及其相聯法團之證券之權益或淡倉**

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司現有股份或相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第336條而須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉：

## (i) 現有股份權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	擁有權益之 現有股份數目	佔已發行現有 股份概約 百分比 (附註1)
美成	登記擁有人	好倉	434,320,694 (附註2)	6.03%
家譚	登記擁有人	好倉	1,794,780,371 (附註2及4)	24.91%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
Deep Wealth Holding Limited (「Deep Wealth」)	於受控制法團之權益	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
李強義先生(「李先生」)	配偶權益	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
隋廣義先生(「隋先生」)	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
鼎益豐控股集團國際有限公司	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
Flying Goddess Limited	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
Eternity Sky Limited	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
Final Destination Limited	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
香港灝富投資有限公司	實益擁有人	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
本滙資產管理(亞洲)有限公司	實益擁有人	好倉	647,398,307 (附註6)	8.99%
任德章先生	於受控制法團之權益	好倉	647,398,307 (附註6)	8.99%
姜金波先生	於受控制法團之權益及 實益擁有人	好倉	630,000,000 (附註7)	8.75%



## (ii) 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	佔已發行現有 股份概約 百分比 (附註1)
家譯	登記擁有人	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%
李先生	配偶權益	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行現有股份7,203,638,808股計算。
2. 美成及家譯為Deep Wealth全資擁有之公司。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。李先生為崔女士的配偶，彼被視為於崔女士被視為擁有權益的本公司現有股份及相關股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，該等264,299,307股相關股份包括本公司根據本公司與家譯訂立日期為二零二一年九月七日之認購協議(經日期為二零二一年九月二十八日之補充函件及日期為二零二一年十月二十二日之補充協議補充)將向家譯發行本金總額為103,076,730港元之可換股債券(可轉換為合共264,299,307股現有股份)。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。誠如上文附註2所載，家譯由Deep Wealth全資擁有，Deep Wealth則由Ground Trust之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有，崔女士為Ground Trust之委託人及保護人。因此，根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、Deep Wealth及崔女士各自被視為於該等本公司相關股份中擁有權益。
4. 家譯於二零二二年七月二十九日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，家譯同意向天豐國際控股有限公司(「天豐」)出售1,000,000,000股現有股份(佔最後實際可行日期本公司已發行股本總數約13.88%)。天豐為吉林省萬鼎控股集團有限公司全資擁有的公司，而吉林省萬鼎控股集團有限公司的90%、5%及5%股份分別由(i)前非執行董事隋廣義先生(「隋先生」)；(ii)王健先生，一名獨立第三方；及(iii)王敏女士，一名獨立第三方擁有。於最後實際可行日期，由於天豐尚未履行其所承擔的所有義務(即唯一未履行的義務是天豐承諾促使本集團解除由家譯或其關聯公司提供的任何公司擔保，包括本集團到期借

款或再融資時的擔保)，直至天豐已全部支付買賣協議項下的代價，故買賣協議之完成尚未作實，且交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譯仍為1,000,000,000股現有股份的合法及實益擁有人。

5. 該等1,042,000,000股現有股份由香港灝富投資有限公司持有，而香港灝富投資有限公司則由Final Destination Limited全資擁有，而Final Destination Limited則由Eternity Sky Limited全資擁有，而Eternity Sky Limited則由Flying Goddess Limited全資擁有，而Flying Goddess Limited則由鼎益豐控股集團國際有限公司全資擁有，鼎益豐控股集團國際有限公司的股份於聯交所主板上市，而根據證券及期貨條例第XV部，其約22.26%已發行股本由隋先生持有或被視為由隋先生持有。
6. 本滙資產管理(亞洲)有限公司為任德章先生全資實益擁有之公司。就證券及期貨條例而言，任德章先生為該公司之控股股東，因此彼被視為於該等現有股份中擁有權益。
7. 該等630,000,000股現有股份包括(i)姜金波先生(「姜先生」)本身持有之330,000,000股現有股份；及(ii)元匯國際控股有限公司持有之300,000,000股現有股份，而元匯國際控股有限公司則由深圳市鼎新控股集團有限公司(「深圳市鼎新」)全資擁有。深圳市鼎新由姜先生全資實益擁有。就證券及期貨條例而言，姜先生為該公司之控股股東，因此彼於該等現有股份中擁有權益及被視為於該等現有股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，姜先生被視為於合共630,000,000股現有股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於現有股份或相關股份中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之任何權益或淡倉。

### 3. 董事於合約、安排或本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約或建議服務合約，而該等服務合約或建議服務合約(i)於該公告日期前六個月內及直至最後實際可行日期已訂立或已修訂(包括連續及定期合約)；(ii)屬於通知期為十二個月或以上的連續合約；(iii)屬於為期十二個月以上(不論通知期之長短)的定期合約；或(iv)本集團在不支付補償(法定賠償除外)的情況下不能於一年內終止。

#### 5. 專家同意書及資格

以下為提供載於本通函之意見及建議之專家資格：

名稱	資格
富睿瑪澤會計師事務所 有限公司	申報會計師
高力國際土地房地產資產評估 有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其意見或報告及引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，除吉林省長春市中級人民法院於二零二四年九月向撫松長白山發出民事調解書(其詳情載於董事會函件)外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或

仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

於緊接該公告日期前兩年內及直至本通函之最後實際可行日期(包括該日)，本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司與廣澤投資控股集團(香港)有限公司訂立日期為二零二四年四月二十五日之貸款資本化協議(「**貸款資本化協議**」)，內容有關資本化來自廣澤投資控股集團(香港)有限公司之貸款，就此按資本化價格每股資本化股份0.05港元向廣澤投資控股集團(香港)有限公司配發及發行資本化股份，有關詳情分別載於本公司日期為二零二四年五月十四日及二零二四年五月十六日之公告及本公司日期為二零二四年六月二十九日之通函；
- (c) 本公司與廣澤投資控股集團(香港)有限公司訂立日期為二零二四年十月四日之終止契據，內容有關終止貸款資本化協議，有關詳情載於本公司日期為二零二四年十月四日之公告；及
- (d) 本公司與金利豐證券有限公司就配售本公司於二零二三年六月二十三日向六名獨立第三方發行本金總額為60,000,000港元的6%票面利息可換股債券(即二零二三年可換股債券)訂立日期為二零二三年五月三十一日之配售協議，有關詳情載於本公司日期為二零二三年五月三十一日之公告。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為伍文傑先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處兼主要營業地點位於香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈十三樓1305室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。

- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

## **10. 展示文件**

以下文件之文本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止不少於十四(14)天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)刊登及展示：

- (i) 該協議；
- (ii) 董事會函件，全文載於本通函第9至34頁；
- (iii) 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料之鑒證報告，全文載於本通函附錄三；
- (iv) 高力國際土地房地產資產評估有限公司備製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (v) 本附錄「5.專家同意書及資格」一段所提述之同意函。

---

## 股東特別大會通告

---



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二四年十二月十九日(星期四)下午二時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列本公司決議案：

#### 普通決議案

1. 「**動議**：

- (a) 待該等賣方與買方訂立日期為二零二四年十月二十五日之股權轉讓協議(「**該協議**」)(其註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別之副本已提呈股東特別大會)所載條款及條件獲達成並批准、確認及追認其項下擬進行之事宜；及
- (b) 授權任何一名或以上本公司董事進行有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件(及於必要時加蓋本公司印鑒)，以及採取其可能認為使該協議或其項下擬進行之交易以及其所附帶或與此有關之一切其他事宜生效或就此而言屬必要、適宜、可取或權宜之步驟，並同意就任何相關或有關事宜作出有關修改、修訂或豁免。」

#### 特別決議案

2. 「**動議**待(i)遵守百慕達法律項下之相關程序及規定(如適用)及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則；(ii)聯交所上市委員會批准新股份(定義見下文)上市及買賣；及(iii)取得監管機構之所有必要批准以使股本重組(定義見下文)生效後，自二零二四年

---

## 股東特別大會通告

---

十二月二十三日(星期一)或上述條件獲達成之有關較後日期(「**生效日期**」)起：-

- (i) 將本公司已發行及未發行普通股股本中每二十(20)股每股面值0.05港元之普通股合併為一(1)股每股面值1.00港元之合併股份(「**合併股份**」)(「**股份合併**」)，有關合併股份將在所有方面彼此享有同等地位，並享有本公司細則(「**細則**」)所載之權利及特權及受其限制所規限；
- (ii) 緊隨股份合併生效後，本公司已發行普通股本按以下方式由360,181,940.4港元削減356,580,121港元至3,601,819.40港元：(a)如適用，註銷本公司已發行普通股本中因股份合併而產生之任何零碎合併股份；及(b)註銷本公司每股已發行合併股份之繳足股本0.99港元，致使每股已發行合併股份之面值將被視為本公司股本中一(1)股面值0.01港元之悉數繳足股份(「**新股份**」)(「**股本削減**」)，而因股本削減產生之進賬將轉撥至本公司之實繳盈餘賬；
- (iii) 緊隨股份合併及股本削減生效後，(a)每股法定但未發行合併股份(包括因股本削減之法定未發行股份)將分拆為一百(100)股每股0.01港元之法定但未發行新普通股，及(b)將本公司股本中每股面值0.05港元之法定但未發行之有限投票權不可贖回可換股優先股分拆為5股每股面值0.01港元之股份(統稱「**拆細**」)，以於緊隨股份合併、股本削減及拆細後，本公司之法定股本將會為780,000,000港元，分為78,000,000,000股每股0.01港元之普通股，以及226,967,647.05港元，分為22,696,764,705股每股面值0.01港元之有限投票權不可贖回可換股優先股；
- (iv) 待股份合併、股本削減及拆細(統稱「**股本重組**」)生效後，股本削減所產生之全部進賬金額合共約356,580,121港元須轉撥至本公司之實繳盈餘賬(定義見百慕達一九八一年公司法(經修訂))(「**公司法**」)，由本公司董事會在毋須取得本公司股東的進一步授權下根據細則及百慕達所有適用法例允許之方式應用，包括但不限於抵銷本公司累計虧損；
- (vi) 股本重組所產生之每股新股份將在所有方面彼此享有同等地位，並將享有本公司組織章程大綱及細則所載之權利及特權及受其限制所規限；

---

## 股東特別大會通告

---

- (vii) 於股本重組後，謹此授權本公司董事(「董事」)作出安排，以結清及出售由此產生或與之有關之任何零碎配額(如有)，尤其是(惟不損害前述事項之一般性)，透過彙總因此產生之任何零碎配額，並按董事認為合適之方式及條款以本公司之利益進行出售；及
- (viii) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為就使股本重組以及據此擬進行之交易生效、實施及完成而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜以及簽署、簽立及交付一切文件(包括加蓋本公司印章(倘適用))。」
3. 「**動議**待(i)股份合併(定義見本通告第2項決議案)生效；及(ii)遵守公司法(定義見本通告第2項決議案)第46(2)條後，自生效日期(定義見本通告第2項決議案)起：
- (i) 將本公司股份溢價賬之全部進賬金額約356,580,121港元(「**股份溢價削減**」)削減至零及註銷；
- (ii) 待股份溢價削減生效後，因股份溢價削減而產生之全部進賬金額轉撥至公司法(定義見本通告第2項決議案)所定義之本公司實繳盈餘賬，由本公司董事會在毋須取得本公司股東的進一步授權下按細則(定義見本通告第2項決議案)及百慕達所有適用法律允許之方式應用，包括但不限於抵銷本公司累計虧損；及
- (iii) 授權本公司任何一名董事作出其全權酌情認為就使股份溢價削減及其項下擬進行之交易生效、實施及完成而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜，以及簽署、簽立及交付之一切文件(包括加蓋本公司印章(如適用))。」

承董事會命

**Hua Yin International Holdings Limited**

**華音國際控股有限公司**

公司秘書

**伍文傑**

香港，二零二四年十一月二十九日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔  
港灣道二十六號  
華潤大廈  
十三樓1305室

附註：

1. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核實副本，須盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前按下列地址送達本公司之主要股份過戶登記處或股份過戶登記分處，方為有效：
  - (i) 於主冊登記之該等股東：本公司之主要股份過戶登記處MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，經Suntera Corporate Services Limited之辦事處代轉，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓；及
  - (ii) 於香港分冊登記之該等股東：本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
2. 本公司將於二零二四年十二月十六日(星期一)起至二零二四年十二月十九日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間，概不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權以本公司股東身份出席大會並於會上投票，所有正確及完整的過戶文件連同有關香港股票最遲須於二零二四年十二月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理登記手續。
3. 倘為任何本公司股份之聯名股東，則該等聯名股東之任何一位可親自或委派代表就該本公司股份於上述大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但倘該等聯名股東超過一位出席上述大會，則排名靠先股東之投票(無論親自或委派代表投票)須獲接納，而其他聯名股東之投票則作廢，就此而言，排名先後須按聯名持有人就聯名持有而於股東名冊之排名先後次序釐定。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於此種情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 根據上市規則，於股東特別大會上提呈之所有決議案將以股數投票表決。
6. 日期為二零二四年十一月二十九日載有上述決議案進一步資料之通函，以印刷本形式或於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司之網站 <http://www.huayininternational.com> 內供查閱。
7. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或由超強颱風造成之「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將根據本公司組織章程大綱及細則延期或休會。本公司將於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 (<http://www.huayininternational.com>) 上刊登公告，知會本公司股東有關續會的日期、時間及地點。
8. 於本通告日期，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；非執行董事為崔民東先生；及獨立非執行董事為曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生。