

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



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

截至二零二四年三月三十一日止年度 全年業績公告

Hua Yin International Holdings Limited 華音國際控股有限公司(「本公司」)之董事(各稱為「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	116,072	394,107
銷售及服務成本		(106,196)	(338,006)
毛利		9,876	56,101
其他收入及收益	4	8,940	550,510
銷售及分銷開支		(6,024)	(6,424)
行政開支		(38,459)	(35,429)
融資成本	5	(23,121)	(16,696)
其他開支		(86,885)	(11,326)
投資物業的公允價值之變動	10	(64,200)	(66,293)
衍生金融工具的公允價值之變動	18	(27,840)	(8,208)
除稅前(虧損)/溢利	6	(227,713)	462,235
所得稅	7	34,383	(96,226)
年內(虧損)/溢利		(193,330)	366,009
應佔：			
母公司擁有人		(193,330)	366,009
母公司擁有人應佔每股 (虧損)/盈利	9	(2.68)分	5.17分
基本		(2.68)分	5.17分
攤薄		(2.68)分	5.08分

綜合全面收入表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(193,330)</u>	<u>366,009</u>
其他全面虧損		
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>(12,938)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(13,437)</u>	<u>(12,938)</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(206,767)</u>	<u>353,071</u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>(206,767)</u>	<u>353,071</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		408	574
投資物業	10	486,200	550,400
使用權資產		10,041	4,174
租賃應收款項		6,965	–
遞延稅項資產		13,287	10,124
非流動資產總值		516,901	565,272
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	11	1,606,803	1,597,786
應收貿易賬款及其他應收款項	12	76,321	36,054
租賃應收款項		105	–
預付所得稅		8,814	8,025
衍生金融工具	18	570	2,310
已抵押及受限制存款	13	5,366	6,335
現金及現金等價物	13	53,635	69,939
流動資產總值		1,751,614	1,720,449
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	14	490,797	448,149
合約負債	15	166,452	102,427
租賃負債		12,160	10,010
一名控股股東貸款	16(a)	344,849	354,490
關聯方貸款	16(b)	63,651	–
銀行及其他借貸	17	420,640	445,696
可換股債券負債部分	18	95,726	90,052
應付所得稅		49,323	48,802
流動負債總額		1,643,598	1,499,626
流動資產淨值		108,016	220,823
資產總值減流動負債		624,917	786,095

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券負債部分	18	45,950	—
銀行及其他借貸	17	230,990	229,000
遞延稅項負債		97,905	131,498
租賃負債		21,198	27,985
		<u>396,043</u>	<u>388,483</u>
非流動負債總額		396,043	388,483
資產淨值		228,874	397,612
權益			
股本	19	311,453	311,453
可換股債券權益部分	18	98,305	60,276
儲備		(180,884)	25,883
		<u>228,874</u>	<u>397,612</u>
權益總額		228,874	397,612

附註

1. 一般資料

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

截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事投資控股而本集團主要從事物業發展及管理（包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理以及物業投資）。

2. 編製基準

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

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

持續經營基準

於二零二四年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為人民幣108,016,000元。但本集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣420,640,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣53,635,000元。此外，鑑於目前地產市場情況，加上來自資本市場的融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等狀況表明存在或會使本集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素。因此，本集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。儘管出現上述狀況，綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設本集團能夠於可見將來持續經營。經考慮本集團所採取之措施及安排後，董事認為，本集團可於未來十二個月內履行其財務責任，詳述如下：

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

董事已基於就重續本集團的借貸及信貸額與金融機構進行之磋商將告成功及本集團將能夠取得控股股東的持續財務支援，而編製涵蓋直至二零二五年六月三十日止期間的現金流量預測。董事信納本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二四年三月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。

因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製此等綜合財務報表屬適宜之舉。

除採納詳載於下列與本集團有關且於年內生效的新訂／經修訂之香港財務報告準則外，本綜合財務報表採用之會計政策與二零二三年度的綜合財務報表是一致的。

會計政策變動

本集團已首次應用以下與本集團相關之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項

香港會計準則第1號之修訂：會計政策之披露

該等修訂要求公司披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。

該等修訂對綜合財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無影響。管理層已審閱會計政策資料之披露，並認為其與該等修訂一致。

香港會計準則第8號之修訂：會計估計之定義

該等修訂澄清公司應如何區分會計政策變動與會計估計變動。採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第12號之修訂：單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項

該等修訂縮小香港會計準則第12號第15及24段確認豁免的範圍，使其不再適用於確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

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

經營分部	業務性質	營業地區
物業發展及管理	物業發展及為物業項目 提供管理服務	中國
物業投資	持有物業作長期投資 及租賃用途	中國

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

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

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

分部間之銷售及轉讓乃經參考與第三方交易時之售價，按當時現行之市價進行交易。

截至二零二四年三月三十一日止年度

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	<u>102,833</u>	<u>13,239</u>	<u>116,072</u>
分部業績	<u>(89,970)</u>	<u>(61,682)</u>	<u>(151,652)</u>
銀行利息收入			37
融資成本			(23,121)
衍生金融工具之公允價值變動			(27,840)
未分配總部開支			<u>(25,137)</u>
除稅前虧損			(227,713)
所得稅			<u>34,383</u>
年內虧損			<u><u>(193,330)</u></u>
分部資產：			
可呈報分部資產	1,646,956	486,433	2,133,389
遞延稅項資產			13,287
預付所得稅			8,814
衍生金融工具			570
未分配資產			<u>112,455</u>
資產總值			<u><u>2,268,515</u></u>
分部負債			
可呈報分部負債	1,553,759	42,578	1,596,337
遞延稅項負債			97,905
應付所得稅			49,323
可換股債券負債部分			141,676
未分配負債			<u>154,400</u>
負債總額			<u><u>2,039,641</u></u>
其他分部資料			
資本開支*	57	—	57
投資物業之公允價值變動	—	64,200	64,200
折舊**	648	191	839
撥回應收貿易賬款及其他應收款項 減值	—	(383)	(383)
發展中物業之撇減至可變現淨值	84,300	—	84,300

* 年內，總部並無產生任何資本開支(二零二三年：無)，指添置非流動資產。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣2,293,000元(二零二三年：人民幣2,320,000元)。

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	382,004	12,103	394,107
分部業績	569,682	(58,556)	511,126
銀行利息收入			1
融資成本			(16,696)
衍生金融工具之公允價值變動			(8,208)
未分配總部開支			(23,988)
除稅前溢利			462,235
所得稅			(96,226)
年內溢利			366,009
分部資產：			
可呈報分部資產	1,651,149	551,322	2,202,471
遞延稅項資產			10,124
預付所得稅			8,025
衍生金融工具			2,310
未分配資產			62,791
資產總值			2,285,721
分部負債			
可呈報分部負債	1,480,042	49,294	1,529,336
遞延稅項負債			131,498
應付所得稅			48,802
可換股債券負債部分			90,052
未分配負債			88,421
負債總額			1,888,109
其他分部資料			
資本開支*	240	297	537
投資物業之公允價值變動	–	66,293	66,293
折舊**	581	105	686
應收貿易賬款及其他應收款項減值	8,962	–	8,962
撥回發展中物業之撇減至 可變現淨值	(545,442)	–	(545,442)
將持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	8,135	–	8,135

地區資料

(a) 外來顧客收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國	<u>116,072</u>	<u>394,107</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國	496,001	553,014
香港	<u>648</u>	<u>2,134</u>
	<u>496,649</u>	<u>555,148</u>

上文之非流動資產資料乃基於資產所在地得出，不包括本集團遞延稅項資產及租賃應收款項。

有關主要客戶之資料

並無對單一客戶之銷售佔本集團截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度收益超過10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

收益、其他收入及收益分析呈列如下：

收益

	截至二零二四年三月三十一日止年度		
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內 之客戶合約收益：			
銷售物業	69,936	—	69,936
物業管理服務收入	32,897	—	32,897
	<u>102,833</u>	<u>—</u>	<u>102,833</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	13,239	13,239
	<u>102,833</u>	<u>13,239</u>	<u>116,072</u>
所指地區市場：			
中國	<u>102,833</u>	<u>13,239</u>	<u>116,072</u>
	<u>102,833</u>	<u>13,239</u>	<u>116,072</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	69,936	—	69,936
— 經過一段時間	32,897	13,239	46,136
	<u>102,833</u>	<u>13,239</u>	<u>116,072</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內 之客戶合約收益：			
銷售物業	349,158	—	349,158
物業管理服務收入	32,846	—	32,846
	<u>382,004</u>	<u>—</u>	<u>382,004</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	12,103	12,103
	<u>382,004</u>	<u>12,103</u>	<u>394,107</u>
所指地區市場：			
中國	<u>382,004</u>	<u>12,103</u>	<u>394,107</u>
	<u><u>382,004</u></u>	<u><u>12,103</u></u>	<u><u>394,107</u></u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	349,158	—	349,158
— 經過一段時間	32,846	12,103	44,949
	<u>382,004</u>	<u>12,103</u>	<u>394,107</u>

其他收入及收益

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
撥回發展中物業之撇減		—	545,442
匯兌收益		4,256	3,604
確認租賃應收款項時之收益		2,308	—
修改可換股債券之收益	18	1,763	—
銀行利息收入		37	1
撥回應收貿易帳款減值		383	—
租賃應收款項之財務收入		31	—
雜項收入		162	1,463
		<u>8,940</u>	<u>550,510</u>
其他收入及收益總額		<u><u>8,940</u></u>	<u><u>550,510</u></u>

5. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	61,772	19,861**
可換股債券利息	8,658	6,130
租賃負債利息	2,956	1,715
一名控股股東貸款利息	956	475
	<u>74,342</u>	<u>28,181</u>
減：發展中物業之資本化利息*	<u>(51,221)</u>	<u>(11,485)</u>
融資成本總額	<u><u>23,121</u></u>	<u><u>16,696</u></u>

* 該等借貸成本已按年利率6%至10%(二零二三年：年利率7.3%至7.35%)資本化。

** 計入截至二零二三年三月三十一日止年度項目內有過往年度銀行及其他借貸利息超額撥備撥回人民幣43,855,000元。

6. 除稅前(虧損)/溢利

經扣除/(計入)下列項目後本集團之除稅前(虧損)/溢利：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已銷售物業成本	76,523	308,476*
服務成本	25,025	26,042
租賃成本	4,648	3,488
折舊		
– 物業、機器及設備	223	224
– 使用權資產	2,909	2,782
	<u><u>76,523</u></u>	<u><u>308,476</u></u>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	21,912	19,162
界定退休供款計劃之供款	4,114	4,270
	<u>26,026</u>	<u>23,432</u>
員工成本總額	26,026	23,432
減：資本化至發展中物業之款項	<u>(1,130)</u>	<u>(1,278)</u>
	<u><u>24,896</u></u>	<u><u>22,154</u></u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
核數師酬金：		
核數服務	1,011	950
其他服務	487	369
短期租賃項下辦公室物業及其他租賃資產之 經營租賃開支	1,983	1,512
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	84	76
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	40	17
應收貿易賬款減值(撥回)撥備	(383)***	8,962**
增加(減少)發展中物業之撇減至可變現淨值	84,300**	(545,442)***
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	—	8,135*

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

** 有關項目計入綜合損益表之其他開支。

*** 有關項目計入綜合損益表之其他收入及收益。

7. 所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據中國實體適用之相關稅務法律就應課稅溢利按適用所得稅率計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零二三年：25%)。

由於本集團產生稅項虧損，故並無就截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值升幅(即銷售物業減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)後之所得款項)介乎30%至60%的累進稅率計算。本集團已根據相關中國稅務法律法規之規定估計及計提土地增值稅撥備，並計入稅項。於實際以現金償付土地增值稅負債之前，土地增值稅負債最終將由稅局審核／批准。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	7	5,376
中國土地增值稅	2,366	4,389
於過往年度超額撥備的中國土地增值稅	—	(234)
	<u>2,373</u>	<u>9,531</u>
遞延稅項	<u>(36,756)</u>	<u>86,695</u>
(抵免)支出總額	<u><u>(34,383)</u></u>	<u><u>96,226</u></u>

8. 股息

截至二零二四年三月三十一日止年度，董事不建議派發任何股息(二零二三年：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據母公司擁有人應佔年內(虧損)/盈利及年內已發行股份加權平均數7,203,639,000股(二零二三年：7,084,472,000股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據母公司擁有人應佔年內(虧損)/盈利計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本(虧損)/盈利所用之年內已發行普通股數目以及假設視為行使或轉換所有具攤薄潛力普通股為普通股時無償發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利之計算乃基於：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
(虧損)/溢利		
計算每股基本(虧損)盈利所用母公司擁有人應佔 (虧損)/溢利	<u>(193,330)</u>	<u>366,009</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	—	—
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	<u>—</u>	<u>—</u>
計算每股基本(虧損)盈利所用母公司擁有人應佔 經調整(虧損)/溢利	<u><u>(193,330)</u></u>	<u><u>366,009</u></u>
	股份數目	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份		
計算每股基本(虧損)/盈利所用年內 已發行普通股加權平均數	7,203,639	7,084,472
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股優先股	—	119,167 ^(a)
可換股債券	<u>—^(b)</u>	<u>—^(b)</u>
購股權	<u>—^(c)</u>	<u>—^(c)</u>
普通股加權平均數(攤薄)	<u><u>7,203,639</u></u>	<u><u>7,203,639</u></u>

- (a) 每股攤薄盈利金額於計及可換股優先股情況下有所減少，對於截至二零二三年三月三十一日止年度之每股基本盈利金額具有攤薄影響。
- (b) 每股攤薄虧損金額於計及可換股債券情況下有所減少，對於截至二零二四年三月三十一日止年度之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。截至二零二三年三月三十一日止年度，可換股債券對每股基本盈利金額具有反攤薄影響。
- (c) 由於購股權之行使價乃超逾截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度每股基本(虧損)盈利金額具有反攤薄影響。

10. 投資物業

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	550,400	615,800
轉撥自使用權資產	-	893
公允價值調整之淨虧損	<u>(64,200)</u>	<u>(66,293)</u>
於報告期末	<u><u>486,200</u></u>	<u><u>550,400</u></u>

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團之投資物業包括位於吉林省白山市之購物中心若干單位。該等投資物業乃按公允價值列賬，並由獨立專業合資格估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司進行估值。

11. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
發展中物業	2,059,053	1,862,771
持作出售已落成物業	121,053	224,018
	<u>2,180,106</u>	<u>2,086,789</u>
發展中物業及持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	<u>(573,303)</u>	<u>(489,003)</u>
	<u><u>1,606,803</u></u>	<u><u>1,597,786</u></u>

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

於二零二四年三月三十一日，本集團分別為人民幣1,166,000,000元(二零二三年：人民幣1,210,000,000元)及人民幣8,833,000元(二零二三年：人民幣8,069,000元)之若干發展中物業及持作出售已落成物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之擔保。

年內，發展中物業及持作出售已落成物業撇減至可變現淨值之變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	489,003	1,026,310
撇減增加／(減少)之淨值	<u>84,300</u>	<u>(537,307)</u>
於報告期末	<u><u>573,303</u></u>	<u><u>489,003</u></u>

於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，將發展中物業及持作出售已落成物業撇減至可變現淨值主要關於吉林省撫松縣物業項目(「撫松物業項目」)。該可變現淨值之估計乃基於獨立估值師進行之估值。該項目估值按以下方法進行：(i)採用現金流量貼現法，以項目計劃的淨收入資本化法為基礎，並參考可比市場交易及考慮開發中地塊的建設費用計算；及(ii)就供未來開發的地塊而言，採用裸地基準及根據直接比較法，參考市場上可比土地交易計算。與截至二零二三年三月三十一日止年度相比，估值方法於截至二零二四年三月三十一日止年度並無變動。

截至二零二四年三月三十一日止年度撇減撫松物業項目人民幣84,300,000元主要由於中國物業市場氣氛疲弱導致可資比較市場交易單位價格下降以及第一期撫松物業項目延遲所致。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	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		21,260	21,489
減：減值撥備		<u>(14,154)</u>	<u>(14,537)</u>
應收貿易賬款淨額	(a)	<u>7,106</u>	<u>6,952</u>
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	31,562	22,095
建築及預售項目之按金	(c)	6,741	6,741
預付營業稅及其他稅項		28,212	18,190
其他應收款項、預付款項及按金		73,634	53,010
減：減值撥備	(d)	<u>(70,934)</u>	<u>(70,934)</u>
		<u>69,215</u>	<u>29,102</u>
應收貿易賬款及其他應收款項總額		<u><u>76,321</u></u>	<u><u>36,054</u></u>

- (a) 就物業銷售而言，買家並無獲授信貸期。就物業投資及物業管理而言，租金收入及物業管理收入乃根據協議所訂明條款結付，其中大部分為預先結付。具體而言，本集團會收取足夠租金按金以盡量降低信貸風險。應收款項之賬面值與其公允價值相若。應收貿易賬款不計利息。

於二零二四年和二零二三年三月三十一日，應收貿易賬款主要與提供物業管理服務及物業租賃確認收入有關。

於呈報期末之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天內	1,415	1,457
31天至180天	4,034	4,762
超過180天	1,657	733
	<u>7,106</u>	<u>6,952</u>

不視為個別或集體出現減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
概無逾期或減值	—	—
逾期30日以下	1,415	1,457
逾期30日以上但180日以下	4,034	4,762
逾期180日以上	1,657	733
	<u>7,106</u>	<u>6,952</u>
	<u>7,106</u>	<u>6,952</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	14,537	5,575
年內(計入)/扣除損益	(383)	8,962
於報告期末	<u>14,154</u>	<u>14,537</u>

- (b) 該等結餘指就多塊土地地盤之土地發展工程墊支予當地政府之款項。無論將來本集團將是否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向當地政府墊支之款項，截至二零二四年三月三十一日已為長帳齡之按金計提減值虧損人民幣22,095,000元(二零二三年三月三十一日：人民幣22,095,000元)。
- (c) 結餘主要指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府機關之按金，可於發展項目完成時退還。該等結餘已於過往年度全數計提減值虧損。
- (d) 其他應收款項減值撥備之變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初及期末	<u>70,934</u>	<u>70,934</u>

13. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
現金及銀行結餘		59,001	76,274
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	<u>(5,366)</u>	<u>(6,335)</u>
現金及現金等價物		<u>53,635</u>	<u>69,939</u>

- (a) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。

於呈報期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為人民幣8,860,000元(二零二三年：人民幣20,201,174元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	49,192	48,099
預提建築成本		301,670	303,906
應付利息		30,085	4,854
其他應付款項及應計費用		53,732	65,447
已收其他按金		56,118	25,843
		<u>490,797</u>	<u>448,149</u>

(a) 於呈報期末之應付貿易賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天內	917	4,617
31天至180天	12,521	5,553
超過180天	35,754	37,929
	<u>49,192</u>	<u>48,099</u>

15. 合約負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銷售物業之訂金	150,697	87,667
預收管理服務費用	15,755	14,760
	<u>166,452</u>	<u>102,427</u>

16. 一名控股股東貸款及關聯方貸款

(a) 一名控股股東貸款

一名控股股東貸款為無抵押，包括：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
免息*	329,414	324,658
計息**	<u>15,435</u>	<u>29,832</u>
	<u>344,849</u>	<u>354,490</u>

* 須按要求償還

** 年利率5%及須於一年內償還

(b) 關聯方貸款

該餘額為無抵押、免息及須於一年內或按要求還款。

17. 銀行及其他借貸

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	82,340	135,696
委託貸款	(ii), (iii)	<u>338,300</u>	<u>310,000</u>
		<u>420,640</u>	<u>445,696</u>
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	<u>230,990</u>	<u>229,000</u>
		<u>230,990</u>	<u>229,000</u>
		<u>651,630</u>	<u>674,696</u>

二零二四年 二零二三年
人民幣千元 人民幣千元

分析為：

須於下列期間償還之銀行貸款及委託貸款：

一年內或按要求	420,640	445,696
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><u>651,630</u></u>	<u><u>674,696</u></u>

附註：

- (i) 於二零二四年三月三十一日，銀行貸款人民幣70,000,000元按固定年利率7.5%計息及以關聯方70%股權作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保。銀行貸款人民幣8,000,000元按固定年利率5%計息，以質押於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣8,833,000元的持作出售已落成物業及一家本集團附屬公司100%股權作抵押；銀行貸款人民幣2,000,000元按固定年利率5%計息，以於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣8,833,000元之持作出售已落成物業作第二押記作抵押；銀行貸款人民幣230,990,000元按固定年利率6%至7.3%計息，以於二零二四年三月三十一日公允價值為人民幣352,300,000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；銀行貸款人民幣2,340,000元之貸款優惠利率加每年0.28%的浮動利率計息，無抵押及無擔保；

於二零二三年三月三十一日，銀行貸款人民幣70,000,000元按固定年利率7.83%計息及以關聯方70%股權作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保。銀行貸款人民幣6,800,000元按固定年利率7.6%計息，以質押於二零二三年三月三十一日賬面值為人民幣8,069,000元的持作出售已落成物業及公允價值人民幣4,031,000元之投資物業作抵押。銀行貸款人民幣231,000,000元按固定年利率7.3%至7.35%計息，以於二零二三年三月三十一日公允價值為人民幣389,900,000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。銀行貸款人民幣56,896,000元按固定年利率5.39%計息及以帳面值人民幣868,000,000之發展中物業作抵押，並已於年內悉數償還。

- (ii) 於二零二四年三月三十一日，委託貸款人民幣20,000,000元以固定年利率8%計息，並以本集團持有於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣329,770,000元之發展中物業作抵押，並由本集團若干關聯方之公司擔保作擔保。委託貸款人民幣318,300,000元以固定年利率10%計息，並以於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣1,166,000,000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公司擔保作擔保。

於二零二三年三月三十一日，委託貸款人民幣20,000,000元以固定年利率8%計息，並以本集團持有於二零二三年三月三十一日賬面值為人民幣342,000,000元之發展中物業作抵押，並由本集團若干關聯方之公司擔保作擔保。委託貸款人民幣290,000,000元以固定年利率10%計息，並以於二零二三年三月三十一日賬面值為人民幣1,210,000,000元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公司擔保作擔保。

(iii) 於二零二四年三月三十一日，人民幣20,000,000元之委託貸款已逾期，本公司正在商議重續該貸款。然而，截至本公告日期，重續該貸款的條約尚未落實。

18. 衍生金融工具及可換股債券

二零二一年可換股債券

於二零二一年十二月十四日，本公司完成向控股股東家譚投資有限公司（「家譚」）發行本金總額為103,076,730港元（於發行日期相當於約人民幣84,283,059元）並於二零二三年六月十三日（「初始到期日」）到期之二零二一年可換股債券，而於本公司董事合理認為於到期日贖回二零二一年可換股債券將導致本集團並無足夠營運資金供其未來十二個月營運使用，則其在獲得控股股東書面同意且不得無理拒絕的情況下，本公司可藉於到期日前三個月期間隨時向家譚發出最少三十日事先書面通知將到期日額外延長十八個月。二零二一年可換股債券可按初步換股價每股0.39港元（可予調整）轉換為本公司面值0.05港元之普通股，年利率為2%，須於到期日前以後付形式每半年支付一次。

於二零二三年六月九日，本公司獲得債券持有人的書面確認同意，將初始到期日延長額外十八個月，直至債券發行之日（即二零二四年十二月十四日）的三週年，而所有其他條款及條件均維持不變。根據香港財務報告準則第9號修改二零二一年可換股債券負債部分之收益人民幣1,763,000元已於年內於綜合損益表的其他收入中確認。

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

二零二一年可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

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

年內，本公司並無提前贖回任何部分之二零二一年可換股債券。

二零二三年可換股債券

於二零二三年六月二十三日，本公司完成配售本金總額 60,000,000 港元（相當於約人民幣 55,734,000 元）之可換股債券予不少於六位承配人（「二零二三年可換股債券」）。二零二三年可換股債券之到期日為二零二六年六月二十二日。二零二三年可換股債券可按初步換股價每股 0.445 港元（可予調整）轉換成io公司每股面值 0.05 港元之普通股。年利率為 6%，須於到期日前以後付形式每季度支付一次。

換股權可自二零二三年可換股債券發行日期起直至到期日止期間隨時行使，前提為任何轉換不得導致本公司股份之公眾持股量低於 25%（或上市規則規定之任何指定百分比）。

二零二三年可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

本公司可於到期日前隨時按其本金額 100% 贖回二零二三年可換股債券（全部或部分）。年內，本公司並無提前贖回二零二三年可換股債券之任何部分。

會計處理

二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券統稱為可換股債券（「可換股債券」）。

各別可換股債券隨附之本公司提前贖回權被視為並非與各別可換股債券負債部分密切相關，故該等嵌入式特色已獨立入賬，並根據香港財務報告準則第 9 號「金融工具」分類為衍生金融工具。

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

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

於轉換日期，各別可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉撥至權益。

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

可換股債券之提前贖回權特色

分類為按公允價值計量之衍生金融工具之本公司提前贖回權特色變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	2,310	9,709
於發行後添置	25,801	–
公允價值變動	(27,840)	(8,208)
匯兌調整	299	809
	<u>570</u>	<u>2,310</u>

可換股債券負債部分

於綜合財務狀況表之可換股債券負債部分變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	90,052	79,267
添置	43,506	–
應計實際利息	8,658	6,130
修改可換股債券之收益	(1,763)	–
轉撥至應付利息	(4,443)	(1,812)
匯兌調整	5,666	6,467
	<u>141,676</u>	<u>90,052</u>

可換股債券負債部分之估算融資成本採用實際利率法按實際年利率計算。可換股債券之實際利率為4.61%至16.23% (二零二三年：7.21%)。

可換股債券權益部分

於綜合財務狀況表之可換股債券權益部分變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於報告期初	60,276	60,276
於發行後添置	<u>38,029</u>	<u>—</u>
於報告期末	<u><u>98,305</u></u>	<u><u>60,276</u></u>

於二零二四年三月三十一日，可換股債券之本金總額約為163,076,730港元(相當於人民幣151,400,436元)(二零二三年：103,076,730港元(相當於人民幣90,441,985元))。倘可換股債券附帶之換股權獲悉數行使，則應額外配發及發行399,130,767股普通股，相當於二零二四年三月三十一日之本公司已發行股本約5.5%。

19. 股本

	普通股數目 千股	面值	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零二四年三月三十一日	<u>7,203,639</u>	<u>360,182</u>	<u>311,453</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>7,203,639</u>	<u>360,182</u>	<u>311,453</u>

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二四年三月三十一日止年度，本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%。本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193,300,000元(截至二零二三年三月三十一日止年度：年內淨溢利約為人民幣366,000,000元)。

於二零二四年二月，本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。這是本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集團收入來源。

於二零二四年二月，本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林下參，其中人民幣14,500,000元已繳付。剩餘的人民幣2,000,000元將在人參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，該收購交易尚未完成。本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本集團的高負債狀況下，本集團將採取更審慎的態度發展業務及機遇，包括(a)為本集團的物業發展補充土地儲備；(b)密切關注和監察撫松物業項目工程進度及其資金需求情況。鑑於撫松地產項目的規模及其土地面積龐大，本集團管理層將對撫松地產項目的開發持開放態度，將考慮任何潛在業務夥伴共同開發該項目，甚至可能考慮將該項目出售給有意獨立發展的任何潛在投資者。

此外，本集團將繼續在吉林省內開發人參及礦泉水等資源。人參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本集團(i)豐富本集團的業務組合；(ii)創建可持續的業務發展模式；(iii)分散本集團房地產開發業務的業務風險；及(iv)最重要的是，為股東、員工和其他持份者帶來價值。

物業發展

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團位於長春市九台區的廣澤九溪紅府一期項目已竣工交付。該項目二期目前正在建設中。

此外，本集團位於白山市的廣澤蘭亭項目年內繼續發展。完成並交付一A期後，該項目正在進行二期開發，其預售已經於二零二二年第四季度開始。於二零二四年四月，廣澤蘭亭二期取得竣工備案證書，並預計於二零二四／二五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，本集團將繼續審慎補充土地儲備。本集團的管理層將專注於本集團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

本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，本集團就銷售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，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。於二零二四年四月，廣澤九溪紅府二期竣工完成。

本集團亦持有一個位於白山市長白山文化旅遊物業項目，名為廣澤果松小鎮國際度假村(撫松物業項目)。年內，該項目工程正在推進中。

物業投資

於二零二四年三月三十一日，本集團自持投資物業及租賃投資物業均為廣澤國際購物中心的零售商舖，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
	116,072	100.0	394,107	100.0

本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，本集團確認來自於廣澤九溪紅府一期、廣澤紅府一期、二期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

	截止二零二四年 三月三十一日止年度		截止二零二三年 三月三十一日止年度	
	毛利／(虧損) 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業開發	11,377	16.3	40,682	11.7
物業租賃	8,590	64.9	8,615	71.2
物業管理服務	7,852	23.9	6,804	20.7
已銷售物業之成本調整	(17,943)	不適用	—	不適用
總額	<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，本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)本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，本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)本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

本集團其他收入由截至二零二三年三月三十一日止人民幣550,500,000元減少至截至二零二四年三月三十一日止人民幣8,900,000元，主要由於撥回發展中物業（即位於撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村（「撫松物業項目」））之撇減人民幣545,400,000元。年內，並無該一次性收益產生。

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35,400,000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38,500,000元，主要歸因於本集團就人蔘及礦泉水業務開設辦事處。

其他開支

本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元增加約人民幣75,600,000元至截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣86,900,000元，主要由於中國房地產市場的不利市場情緒，而引致撫松物業項目撤減約人民幣84,300,000元與過往年度一致，撫松地產項目的可變現淨值乃根據獨立物業估值師對該項目進行的獨立估值而估計。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	61,772	19,861
可換股債券利息	8,658	6,130
租賃負債利息	2,956	1,715
一名控股股東貸款利息	956	475
	<u>74,342</u>	<u>28,181</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(51,221)</u>	<u>(11,485)</u>
	<u><u>23,121</u></u>	<u><u>16,696</u></u>

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16,700,000元增加人民幣6,400,000元至截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣23,100,000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；及(b)於上年度與借方最後確定再融資安排而撥回之利息人民幣43,900,000元，導致銀行及其他借款利息增加所致。年內，沒有出現此類撥回。

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，本集團按公允價值列賬之投資物業公允價值進一步減少人民幣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

除於二零二一年向控股股東發行之可換股債券(「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(折合人民幣55,734,000)的可換股債券(「二零二三年可換股債券」)。二零二三可換股債券期限為三年，並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。由於本公司股價波動及其時間價值惡化，截至二零二四年三月三十一日止年度，公允價值損失約人民幣27,800,000元(二零二三年：人民幣8,200,000元)。

所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	7	5,376
中國土地增值稅	2,366	4,389
於過往年度超額撥備的中國土地增值稅	—	(234)
	<u>2,373</u>	<u>9,531</u>
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(36,756)	86,695
(抵免) 扣除總額	<u>(34,383)</u>	<u>96,226</u>

即期稅項

本集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團有關土地增值稅撥備的即期所得稅為人民幣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)。截至二零二四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，主要由於本集團物業項目公司沒有任何應課稅溢利。

遞延稅項

於年內，本集團錄得遞延稅項抵免金額為約人民幣36,800,000元，主要歸因於(i)因撫松物業項目於年內撇減而產生應納稅暫時性差異撥回人民幣21,100,000元及(ii)因本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，本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，本集團發展中物業主要包括撫松物業項目、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，本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1,606,800,000元（於二零二三年三月三十一日：約人民幣1,597,800,000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；部分被撫松地產項目可變現淨值減少所抵銷，該減少是由於中國房地產市場不利的市場氣氛以及該項目第一期工程延遲而導致。

根據本集團的會計政策，撫松物業項目於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日的賬面價值是以成本與可變現淨值之較低者計量。撫松物業項目的可變現淨值是根據由一家獨立估值師對該物業項目估算其市場價值。

應收貿易賬款及其他應收款項

		於三月三十一日	
	附註	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)	(14,154)	(14,537)
淨應收款項總額		7,106	6,952
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(ii)	31,562	22,095
— 建築及預售物業項目之按金	(iii)	6,741	6,741
— 預付營業稅及其他稅項		28,212	18,190
— 其他應收款項、預付款項及按金		73,634	53,010
減：減值撥備		(70,934)	(70,934)
		69,215	29,102
		<u>76,321</u>	<u>36,054</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。截至二零二四年三月三十一日止年度，應收貿易賬款之預期信貸虧損概無重大變動。

- (ii) 本集團若干附屬公司所作土地發展開支指就不同地皮之土地發展工程向地方政府墊付之款項。無論將來本集團將是否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向當地政府墊支之款項。
- (iii) 結餘指直接源自建築及預售物業項目之各項已付按金，可於物業項目完成時退還。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	49,192	48,099
預提建築成本	(i)	301,670	303,906
應付利息	(ii)	30,085	4,854
其他應付款項及應計費用		53,732	65,447
已收其他按金	(iii)	56,118	25,843
		<u>490,797</u>	<u>448,149</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48,100,000元及人民幣303,900,000元轉變至二零二四年三月三十一日人民幣49,200,000元及人民幣301,700,000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4,900,000元增加至二零二四年三月三十一日約人民幣30,100,000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收到潛在物業買家就吉林省敦化市潛在物業項目支付之按金約人民幣31,800,000元。

合約負債

		於三月三十一日	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	150,697	87,667
預收管理服務費用	(ii)	15,755	14,760
		<u>166,452</u>	<u>102,427</u>

- (i) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。結餘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。
- (ii) 預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二四年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣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，本集團銀行及其他借貸減少人民幣23,100,000元至人民幣651,600,000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	420,640	445,696
非即期	230,990	229,000
	651,630	674,696
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	420,640	445,696
第二年	—	1,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	230,990	228,000
	651,630	674,696

銀行及其他借貸由二零二三年三月三十一日的人民幣674,700,000元減少至截至二零二四年三月三十一日的人民幣651,600,000元，原因為已於年內作出還款。

此外，年內續期或展期的銀行及其他借貸約為人民幣360,000,000元。

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。

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，主要用於為本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，本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。本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，並被分類為本集團的一項資產，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，分類為本集團之負債，以攤銷成本計量。權益部分指可換股債券所附的轉換權，並分類為本集團之權益，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。

本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 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一名控股股東貸款	344,849	354,490
關聯方貸款	63,651	—
銀行及其他借貸	651,630	674,696
應付貿易賬款及其他應付款項	490,797	448,149
減：現金及現金等價物	(53,635)	(69,939)
有抵押及受限制存款	(5,366)	(6,335)
債務淨額	<u>1,491,926</u>	<u>1,401,061</u>
可換股債券負債部分	141,676	90,052
權益	<u>228,874</u>	<u>397,612</u>
經調整資本	<u>370,550</u>	<u>487,664</u>
資本及債務淨額	<u>1,862,476</u>	<u>1,888,725</u>
資本負債比率	<u>80%</u>	<u>74%</u>

本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本集團權益減少所致。

本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，本集團錄得經營現金流出淨額人民幣81,900,000元（截至二零二三年三月三十一日止年度：流出人民幣67,100,000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。

籌資活動所得款項之使用情況

於二零二三年五月三十一日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，以向不少於六名承配人配售本金總額最多 150,000,000 港元之可換股債券。

於二零二三年六月二十三日，本公司完成配售本金總額 60,000,000 港元之可換股債券（「配售事項」）。配售事項詳情載於本公司日期為二零二三年五月三十一日及二零二三年六月二十三日之公告。

下表顯示籌資活動所得款項之使用情況：

所得款項淨額之擬定用途	分配 人民幣千元	於二零二四年 三月三十一日 動用之所得 款項淨額 人民幣千元	於二零二四年 三月三十一日 未動用之所得 款項淨額 人民幣千元	於二零二四年 三月三十一日 未動用之所得 款項淨額之 預期時間表
潛在收購及／或於新業務之 項目投資	30,850	30,850	—	—
結算本集團之債務及融資成 本	19,484	18,700	784	二零二四年 十二月或之前
結算本集團之營運資金	3,788	3,788	—	—
	<u>54,122</u>	<u>53,338</u>	<u>784</u>	

發展開支之承擔

於二零二四年三月三十一日，本集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本承擔為人民幣 93,300,000 元（於二零二三年三月三十一日：人民幣 196,800,000 元）。發展開支以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

主要風險及不明朗因素

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

有關物業發展及管理業務之風險

本集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔本集團於二零二四年三月三十一日總資產之94.0%（於二零二三年三月三十一日：97.3%）。本集團承受與中國全國及地區物業市場相關之風險。本集團於中國之物業發展及管理業務亦可能因政策改變、利率改變、供求失衡及整體經濟狀況而承受風險，或對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。鑑於中國物業市場的現況及不明朗因素，本集團正密切監察相關風險，並於短期內專注於本集團在當地擁有豐富經驗及知識的中國東北地區的物業市場。

有關物業投資業務之風險

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

財務風險

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

貨幣風險

於二零二四年三月三十一日，本集團面對以港元及美元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零二四年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約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72.9%），而本集團借貸總額中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）。本集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。本集團將繼續監察利率走勢變化以及觸發人民幣兌港元及美元匯率出現較大波動之潛在因素，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以減輕因本集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

利率風險

於二零二四年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸及一名控股股東計息貸款總額乃按固定年利率5%至10%計息。因此，本集團並無承受重大利率風險。

信貸風險

於二零二四年三月三十一日，本集團因對方無法履行責任引致財務損失而承受之最高信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要涉及已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及應收貿易賬款及其他應收款項。本集團幾乎全部已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金存入信譽良好之國際銀行及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%），故本集團之信貸集中風險不大。

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

流動資金風險

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

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

所持重大投資

除其他章節所披露者外，於二零二四年三月三十一日，本集團並無持有任何其他重大投資。

或然負債

本集團為旗下附屬公司所開發物業單位之若干買家作出銀行融資安排，就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零二四年三月三十一日，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，本集團須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。年內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極低，因此，初步按公允價值計量之財務擔保並不重大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保計提任何撥備。

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	於三月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業	352,300	393,619
發展中物業	1,166,000	1,210,000
持作出售已落成物業	8,833	8,069
	<u>1,527,133</u>	<u>1,611,688</u>

於呈報期後事項

於年末後，於二零二四年四月二十五日（交易時段後），本公司已與本公司關連人士廣澤投資控股集團（香港）有限公司（「認購人」）訂立貸款資本化協議，據此，本公司將以價格0.05港元配發5,060,000,000股普通股，並由認購人認購，認購人應付的總代價將透過於完成時按照等額基準將為數人民幣230,000,000元之貸款悉數資本化並予以抵銷的方式償付。貸款資本化的完成須待滿足貸款資本化協議所訂明之條件後，方告作實。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。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團共有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。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鉤。除薪金外，本集團亦為其員工提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

遵守企業管治守則

截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司致力遵守上市規則附錄C1第二部分所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）之適用守則條文。本公司認為其於年內已遵守企業管治守則。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。經全體董事作出特定查詢後確認，本公司確認，於截至二零二四年三月三十一日止年度，全體董事已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及全年業績。審核委員會認為該等綜合財務報表乃根據適用會計準則編製及符合上市規則及相關法定條文的規定，並信納已作出充分披露。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司之核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司同意本公告所載本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成核證聘用，因此本公司核數師不對初步業績公告發出任何核證。

摘錄自截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表草稿之獨立核數師報告草稿

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公允地反映了 貴集團於二零二四年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照《公司條例》的披露規定妥為編製。

有關持續經營基準之重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節，其中載列 貴集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣420,640,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣53,635,000元。 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使 貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此， 貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露 貴集團採取之措施後，董事認為 貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。

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

香港，二零二四年六月二十六日

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