

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



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)

截至二零二四年九月三十日止六個月 中期業績公告

Hua Yin International Holdings Limited 華音國際控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5(a)	129,233	44,002
銷售及服務成本		(110,972)	(28,161)
毛利		18,261	15,841
其他收入	5(b)	313	251
銷售及分銷開支		(2,379)	(2,113)
行政開支		(18,345)	(22,068)
融資成本	6	(21,219)	(25,163)
其他開支		(642,440)	(989)
投資物業之公允價值變動	11	(6,500)	(28,000)
衍生金融工具之公允價值變動	20	(165)	(23,918)
除稅前虧損	7	(672,474)	(86,159)
所得稅	8	71,334	6,240
母公司擁有人應佔期內虧損		(601,140)	(79,919)
母公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本		(8.34)分	(1.11)分
攤薄		(8.34)分	(1.11)分

簡明綜合全面收入表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
期內虧損	(601,140)	(79,919)
其他全面收入(虧損)		
其後可能被重新分類至損益之其他全面收入(虧損)：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>7,204</u>	<u>(15,653)</u>
期內已扣除稅項之其他全面收入(虧損)	<u>7,204</u>	<u>(15,653)</u>
期內已扣除稅項之全面虧損總額	<u>(593,936)</u>	<u>(95,572)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		856	408
投資物業	11	479,700	486,200
使用權資產		10,032	10,041
租賃應收款項		4,507	6,965
遞延稅項資產		10,919	13,287
非流動資產總值		506,014	516,901
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	337,531	1,606,803
應收貿易賬款及其他應收款項	13	64,935	76,321
租賃應收款項		105	105
預付所得稅		10,740	8,814
衍生金融工具	20	391	570
已抵押及受限制存款	14	3,794	5,366
現金及現金等價物	14	10,065	53,635
		427,561	1,751,614
與分類為持作出售之出售組別有關之資產	22	550,749	—
流動資產總值		978,310	1,751,614
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	403,075	490,797
合約負債	16	73,242	166,452
租賃負債		16,968	12,160
一名主要／控股股東貸款	17	337,947	344,849
關聯方貸款	18	63,441	63,651
銀行及其他借貸	19	12,340	420,640
可換股債券負債部分	20	96,776	95,726
應付所得稅		48,080	49,323
		1,051,869	1,643,598
與分類為持作出售之出售組別有關之負債	22	488,398	—
流動負債總額		1,540,267	1,643,598

		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動(負債)資產淨值		<u>(561,957)</u>	<u>108,016</u>
資產總值減流動負債		<u>(55,943)</u>	<u>624,917</u>
非流動負債			
可換股債券負債部分	20	42,862	45,950
銀行及其他借貸	19	230,980	230,990
遞延稅項負債		24,109	97,905
租賃負債		<u>11,168</u>	<u>21,198</u>
非流動負債總額		<u>309,119</u>	<u>396,043</u>
(負債)資產淨值		<u><u>(365,062)</u></u>	<u><u>228,874</u></u>
(虧絀)權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	21	311,453	311,453
可換股債券權益部分	20	98,305	98,305
儲備		<u>(774,820)</u>	<u>(180,884)</u>
(虧絀)權益總額		<u><u>(365,062)</u></u>	<u><u>228,874</u></u>

附註

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其普通股股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司主要從事投資控股業務，而本集團則主要從事物業發展及管理，包括在中華人民共和國（「中國」）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

截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。

除於二零二四年四月一日首次採納新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製中期財務資料所採納會計政策與編製本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之財務報表所採納之政策貫徹一致。

中期財務資料並不包括全年財務報表所規定全部資料及披露，故應與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得淨虧損人民幣601,100,000元，而截至該日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣562,000,000元及人民幣365,100,000元。此外，本集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣12,300,000元，而其無限制現金及現金等價物為人民幣10,100,000元。本集團可能需要比預期更長的時間從出售物業變現現金及／或從外部融資取得現金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，簡明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到期的財務責任，詳述如下：

- (i) 本集團目前與金融機構及其他貸方就已到期或到期後重續本集團之短期銀行及其他借貸進行磋商及正取得新借貸，並預計可於報告期之日期後續貸及取得新銀行借貸；
- (ii) 本集團預期能夠產生足夠現金流量以維持其營運；
- (iii) 計劃於近期出售撫松物業項目（誠如附註12及附註22註明）；
- (iv) 本集團預期取得本集團主要股東的持續財務支援，而主要股東已確認，若本集團財務狀況不佳而無法償還貸款，主要股東不會要求本集團於未來十二個月內償還主要股東貸款；及
- (v) 本集團正在與家譯（誠如附註20註明）協商二零二一年可換股債券之結算安排，而家譯初步同意於到期日不要求結算。

董事已基於本公司主要股東提供之持續財務支援而編製涵蓋直至二零二六年三月三十一日止期間之現金流量預測，並信納本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二四年九月三十日起計十八個月內到期之財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬適宜之舉。

3. 會計政策變動

3.1 採納之新訂／經修訂香港財務報告準則

採納與本集團相關並自本期間起生效之新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況並無任何重大影響。

3.2 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

於授權刊發本公告之日，香港會計師公會已頒佈多項尚未於本期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，而本集團並未提早採納此等準則。

董事正在評估日後採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則的可能影響，但尚未能合理估計其對本集團業績及財務狀況的影響。

4. 經營分部資料

本集團按以業務線劃分之分部管理其業務。本集團以與本集團之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，呈列以下可呈報分部。以下可呈報分部概無由經營分部合併組成。

經營分部	業務活動性質	經營地點
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中華人民共和國 (「中國」)
物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	中國

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分配至可呈報分部之收益及開支包括分部所得銷售及分部所產生或因該等分部應佔資產折舊而產生之開支。

分部業績及其他分部資料

截至二零二四年九月三十日止六個月 – 未經審核

	物業發展及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	<u>122,497</u>	<u>6,736</u>	<u>129,233</u>
分部業績	<u>(642,754)</u>	<u>(924)</u>	<u>(643,678)</u>
融資成本			(21,219)
衍生金融工具之公允價值變動			(165)
未分配總部及公司開支			<u>(7,412)</u>
除稅前虧損			(672,474)
所得稅			<u>71,334</u>
期內虧損			<u><u>(601,140)</u></u>

截至二零二三年九月三十日止六個月 – 未經審核

	物業發展及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>
分部業績	<u>(4,758)</u>	<u>(23,879)</u>	<u>(28,637)</u>
融資成本			(25,163)
衍生金融工具之公允價值變動			(23,918)
未分配總部及公司開支			<u>(8,441)</u>
除稅前虧損			(86,159)
所得稅			<u>6,240</u>
期內虧損			<u><u>(79,919)</u></u>

5. 收益及其他收入

收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

收益及其他收入分析呈列如下：

(a) 收益

	截至二零二四年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍下之 客戶合約收益：			
銷售物業	107,352	—	107,352
物業管理服務收入	15,145	—	15,145
	<u>122,497</u>	<u>—</u>	<u>122,497</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	6,736	6,736
	<u>122,497</u>	<u>6,736</u>	<u>129,233</u>
所指地區市場：			
中國	122,497	6,736	129,233
	<u>122,497</u>	<u>6,736</u>	<u>129,233</u>
收益確認之時間			
– 在某一時間點	107,352	—	107,352
– 經過一段時間	15,145	6,736	21,881
	<u>122,497</u>	<u>6,736</u>	<u>129,233</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月
(未經審核)

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍下之			
客戶合約收益：			
銷售物業	21,009	—	21,009
物業管理服務收入	16,549	—	16,549
	<u>37,558</u>	<u>—</u>	<u>37,558</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	6,444	6,444
	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>
所指地區市場：			
中國	37,558	6,444	44,002
	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>
收益確認之時間			
– 在某一時間點	21,009	—	21,009
– 經過一段時間	16,549	6,444	22,993
	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>

(b) 其他收入

	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
匯兌收益	8	—
雜項收入	305	251
其他收入總額	<u>313</u>	<u>251</u>

6. 融資成本

	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	27,241	24,182
可換股債券利息	4,886	2,752
租賃負債利息	1,359	817
一名主要／控股股東貸款利息	844	512
	<u>34,330</u>	<u>28,263</u>
減：發展中物業之資本化利息*	<u>(13,111)</u>	<u>(3,100)</u>
融資成本總額	<u>21,219</u>	<u>25,163</u>

* 截至二零二四年九月三十日止六個月，借貸成本已按年利率介乎7.5%至10%（截至二零二三年九月三十日止六個月（未經審核）：年利率7.3%至7.35%）資本化。

7. 除稅前虧損

	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
經扣除下列項目後：		
已銷售物業成本	103,299	18,696
服務成本	7,673	9,465
應收貿易賬款減值撥備*	9	—
發展中物業撇減至可變現淨值*	637,925	—
折舊		
– 物業、機器及設備	112	110
– 使用權資產	1,930	976

* 該等項目計入簡明綜合損益表之其他開支。

8. 所得稅

	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	94	—
	94	—
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(71,428)	(6,240)
	(71,334)	(6,240)

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，由於本集團就香港利得稅而言並無應課稅溢利，故並無就有關期間計提香港利得稅撥備。

截至二零二四年九月三十日止六個月，企業所得稅根據中國實體適用之相關稅務法律計提。中國企業所得稅法定稅率為25%。截至二零二三年九月三十日止六個月，由於就企業所得稅而言並無應課稅溢利，故並無就有關期間計提撥備。

於二零二四年九月三十日，分派中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預扣稅影響約為人民幣13,500,000元(二零二四年三月三十一日(經審核)：人民幣17,100,000元)。董事認為，現階段該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，可見將來亦不會分派。因此並無就此作出遞延稅項撥備。

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

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

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零二四年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔虧損及截至二零二四年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數7,203,639,000股(截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)：7,203,639,000股)計算。

每股攤薄虧損金額乃根據母公司擁有人應佔期內溢利或虧損並應潛在攤薄普通股相關之財務影響調整(如有)所計算。計算所用之普通股加權平均數為期內已發行普通股加權平均數之總數與計算每股基本虧損所用者相同，及假設已於所有潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行之普通股加權平均數。

計算每股攤薄虧損乃基於(i)截至二零二四年九月三十日止六個月之母公司擁有人應佔虧損人民幣601,100,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核):人民幣79,900,000元),乃由於可換股債券負債部分並無利息調整影響,而可換股債券衍生工具部分亦無公允價值變動影響;及(ii)就計算每股攤薄虧損而言,截至二零二四年九月三十日止六個月之普通股加權平均數為7,203,639,000股(截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核):7,203,639,000股),乃由於可換股債券具有反攤薄影響以及於兩個期間內尚未行使購股權之行使價已超逾價格範圍。

10. 股息

董事不宣派截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核):無)。

11. 投資物業

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	486,200	550,400
來自公允價值調整之淨虧損	(6,500)	(64,200)
於呈報期末	<u>479,700</u>	<u>486,200</u>

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日,本集團之投資物業包括一個位於吉林省白山市之購物中心內若干零售單位及停車位。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估值。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級:

	採用以下數據於二零二四年九月三十日 之公允價值計量			總計 (未經審核) 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元	
按經常性公允價值計量: 零售店及停車位	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>479,700</u>	<u>479,700</u>

採用以下數據於二零二四年三月三十一日

之公允價值計量

活躍市場 報價 (第一級) (經審核) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 人民幣千元	總計 (經審核) 人民幣千元
---------------------------------------	--	---	----------------------

按經常性公允價值計量：

零售店及停車位	-	-	486,200	486,200
---------	---	---	---------	---------

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量之轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公允價值計量(截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)：無)。

於二零二四年九月三十日，本集團賬面總值為人民幣350,400,000元(二零二四年三月三十一日(經審核)：人民幣352,300,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，進一步詳情可參照本公告附註19。

12. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業	223,913	2,059,053
持作出售已落成物業	<u>155,862</u>	<u>121,053</u>
	379,775	2,180,106
將發展中物業及持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	(b) <u>(42,244)</u>	<u>(573,303)</u>
	(a) <u><u>337,531</u></u>	<u><u>1,606,803</u></u>

(a) 於二零二四年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣8,800,000元(二零二四年三月三十一日(經審核)：人民幣8,800,000元)之持作出售已落成物業已分別抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，進一步詳情可參照本公告附註19。

(b) 期內將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：

	附註	人民幣千元
於呈報期初		573,303
於期內撇減增加	(c)	637,925
重新分類為持作出售之出售組別	(c)	<u>(1,168,984)</u>
於呈報期末(未經審核)		<u><u>42,244</u></u>

(c) 於二零二四年三月三十一日，吉林省撫松縣物業項目(「撫松物業項目」)之成本及其累計撇減至可變現淨值分別為人民幣1,677,100,000元及人民幣531,100,000元。該可變現淨值之估計乃基於獨立估值師(「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。

於二零二四年七月，本公司董事會批准重新啟動出售計劃，並實施若干行動計劃，以於短時間為出售撫松物業項目尋求潛在買家。因此，估值師就撫松物業項目之發展中地塊的估值方法更改為重置成本法，而於二零二四年九月三十日就未來發展地塊所採納的估值方法則並無變動。此外，誠如估值師所告知，管理層於估計可變現淨值時應用45%貼現係數，以反映擬議短期銷售。因此，截至二零二四年九月三十日止六個月，可變現淨值額外撇減約人民幣637,900,000元。於報告期末，撫松物業項目之發展中物業已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」重新分類為「與分類為持作出售之出售組別有關之資產」。有關進一步詳情載於本公告附註22。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款		20,325	21,260
減：減值撥備		<u>(14,163)</u>	<u>(14,154)</u>
其他應收款項	(a)	6,162	7,106
— 土地發展開支之按金	(b)	9,467	31,562
— 建築及預售物業項目之按金	(c)	1,562	6,741
— 預付營業稅及其他稅項		13,663	28,212
— 其他應收款項、預付款項及按金		58,168	73,634
— 減：減值撥備	(d)	<u>(24,087)</u>	<u>(70,934)</u>
		<u>58,773</u>	<u>69,215</u>
		<u>64,935</u>	<u>76,321</u>

- (a) 就物業銷售而言，客戶並無獲授信貸期。就物業投資及物業管理而言，相應租金收入及物業管理收入乃根據協議所訂明條款結付，其中大多數為預先結付。此外，本集團會收取部分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。

於呈報期末之應收貿易賬款(扣除減值撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30 天內	1,889	1,415
31 天至 180 天	2,002	4,034
超過 180 天	<u>2,271</u>	<u>1,657</u>
	<u>6,162</u>	<u>7,106</u>

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

- (b) 結餘指就各塊地皮之土地發展工程向當地政府墊付之款項。無論日後本集團可否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向當地政府墊付之款項。
- (c) 結餘指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府之按金，可於發展項目完成時退還。
- (d) 於估計其他應收款項的預期信貸虧損時，本集團已根據相同信貸風險特徵及逾期天數及與債務人之磋商結果將該等其他應收款項分組。於二零二四年九月三十日，減值餘額撥備人民幣46,800,000元已重新分類至分類為持作出售之出售組別有關之資產。

14. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	(b)	13,859	59,001
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	<u>(3,794)</u>	<u>(5,366)</u>
誠如簡明綜合財務狀況表所述之 現金及現金等價物		10,065	53,635
分類為持作出售之出售組別應佔 現金及現金等價物	22	<u>3</u>	<u>—</u>
		<u>10,068</u>	<u>53,635</u>

- (a) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。
- (b) 於呈報期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為人民幣5,800,000元（二零二四年三月三十一日（經審核）：人民幣8,900,000元）。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	35,923	49,192
預提建築成本		242,157	301,670
應付利息		27,662	30,085
其他應付款項及應計費用		41,630	53,732
已收其他按金		55,703	56,118
		<u>403,075</u>	<u>490,797</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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	521	917
31天至180天	5,247	12,521
超過180天	30,155	35,754
	<u>35,923</u>	<u>49,192</u>

16. 合約負債

		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
銷售物業之訂金	(a)	59,376	150,697
預收管理服務費用	(b)	13,866	15,755
		<u>73,242</u>	<u>166,452</u>

- (a) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。
- (b) 預收管理服務費用指就物業管理預收之費用。預收款項將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。

17. 一名主要／控股股東貸款

一名主要／控股股東貸款為無抵押，包括：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
免息*	337,947	329,414
計息**	—	15,435
	<u>337,947</u>	<u>344,849</u>

* 須按要求償還

** 年利率5%及須於一年內償還

18. 關聯方貸款

該貸款為無抵押、免息及須一年內或按要求還款。

19. 銀行及其他借貸

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	10,000	80,000
銀行貸款 – 無抵押	(iii)	2,340	2,340
委託貸款 – 有抵押	(ii)	—	338,300
		12,340	420,640
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	230,980	230,990
		243,320	651,630
		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元

分析為：

須於下列期間償還之銀行貸款及委託貸款：

一年內或按要求	12,340	420,640
第二年	230,980	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	230,990
	243,320	651,630

附註：

- (i) 於二零二四年九月三十日，銀行貸款人民幣8,000,000元按固定年利率6%計息，以質押於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣8,800,000元的持作出售已落成物業及本集團一間附屬公司之100%股權作抵押，其並無擔保。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8,800,000元之持作出售已落成物業之第二押記作抵押，其並無擔保。銀行貸款人民幣231,000,000元按固定年利率6%至7.3%計息，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。

於二零二四年三月三十一日，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8,800,000元的持作出售已落成物業及本集團一間附屬公司之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8,800,000元之持作出售已落成物業之第二押記作抵押。銀行貸款人民幣231,000,000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。於二零二四年九月三十日，該銀行貸款被重新分類至與分類為持作出售之出售組別有關之負債(附註22)。

- (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329,800,000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。於二零二四年九月三十日，該兩項委託貸款均被重新分類至與分類為持作出售之出售組別有關之負債(附註22)。
- (iii) 於二零二四年九月三十日，銀行貸款人民幣2,300,000元(二零二四年三月三十一日(未經審核)：人民幣2,300,000元)之貸款優惠利率加每年0.28%的浮動利率計息，屬無抵押及無擔保。

20. 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，本公司完成向一名控股股東家譯投資有限公司(「家譯」)發行本金總額為103,076,730港元(於發行日期相當於約人民幣84,283,059元)並於二零二三年六月十三日(「初始到期日」)到期之可換股債券(「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譯發出最少三十日事先書面通知將到期日額外延長十八個月。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)轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股，年利率為2%，須於到期日前以後付形式每半年支付一次。

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（「延期」）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（「延長到期日」），而所有其他條款及條件均維持不變。管理層認為延期不會導致二零二一年可換股債券之負債部分產生根據香港財務報告準則第9號之重大改動。

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）。期內，本公司並無提前贖回二零二一年可換股債券之任何部分。

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）。期內，本公司並無提前贖回二零二三年可換股債券之任何部分。

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。

會計處理

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

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

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

於可換股債券到期日，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將會全部轉入保留盈利及分類為衍生金融工具之本公司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：

	人民幣千元
於二零二四年四月一日	570
衍生金融工具之公允價值變動	(165)
匯兌調整	(14)
	<hr/>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>391</u>

可換股債券負債部分

於簡明綜合財務狀況表確認之可換股債券負債部分變動如下：

	人民幣千元
於二零二四年四月一日	141,676
應計實際利息	4,886
轉撥至應付利息之應計票面利息	(2,624)
匯兌調整	(4,300)
	<u>139,638</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>139,638</u>
相當於：	
即期	96,776
非即期	42,862
	<u>139,638</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2.85%至16.23%(二零二四年三月三十一日(經審核)：4.61%至16.23%)。

可換股債券權益部分

可換股債券權益部分變動如下：

	人民幣千元
於二零二四年四月一日及於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>98,305</u>

於二零二四年九月三十日，可換股債券之本金金額合共約為163,076,730港元(相當於人民幣146,863,049元)(二零二四年三月三十一日(經審核)：163,076,730港元(相當於人民幣151,400,436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，相當於二零二四年九月三十日之本公司已發行股本約5.5%。

21. 股本

	普通股數目 千股	千港元	面值 人民幣千元
法定： 每股面值0.05港元之普通股	15,600,000	780,000	684,000
已發行： 每股面值0.05港元之普通股 於二零二四年三月三十一日 (經審核)	7,203,639	360,182	311,453
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	7,203,639	360,182	311,453

22. 分類為持作出售之出售組別

於二零二四年七月，董事會批准重新啟動撫松物業項目之出售計劃。

於二零二四年十月，本集團與一名獨立第三方訂立有條件股權轉讓協議，以出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其三家附屬公司(「出售組別」)之全部股權，代價為人民幣1.0元。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零二四年十月二十五日之公告。

於報告期末按賬面值與公允價值減出售成本之較低者計量之分類為持作出售之出售組別之主要資產及負債類別如下：

	附註	分類為 持作出售 之賬面值 人民幣千元
資產		
物業、機器及設備		13
發展中物業	12(c)	541,200
其他應收款項		9,533
現金及現金等價物	14	3
與分類為持作出售之出售組別有關之資產		550,749
負債		
應付貿易賬款及其他應付款項		80,098
銀行及其他借貸	(b)	408,300
與分類為持作出售之出售組別有關之負債		488,398
分類為持作出售之出售組別應佔資產淨額		62,351

(a) 期內，概無由初始確認及其後計量分類為持作出售之出售組別引起之收益或虧損於簡明綜合全面收入表中確認。

(b) 銀行及其他借貸

		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元
	附註	
即期		
銀行貸款 – 有抵押	(i)	70,000
委託貸款 – 有抵押	(ii)	<u>338,300</u>
		<u><u>408,300</u></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

408,300

(i) 於二零二四年九月三十日，銀行貸款人民幣70,000,000元以固定年利率7.5%計息，並以於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣541,200,000元之發展中物業作抵押，而於關聯方之70%股權由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保。

(ii) 於二零二四年九月三十日，委託貸款人民幣20,000,000元以固定年利率8%計息，並以於二零二四年九月三十日賬面值為人民幣153,100,000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。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。

23. 或然負債

除其他章節披露者外，本集團有以下或然負債：

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。於二零二四年九月三十日，就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額為人民幣177,100,000元(二零二四年三月三十一日(經審核)：人民幣213,100,000元)。有關擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；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，本集團有責任向銀行償還違約買家所結欠之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。期內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極低，因此，按公允價值初步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。

管理層討論與分析

概覽及前景

過往，本集團一直進行債務及股權融資(包括發行可換股債券及普通股)以籌集營運所需資金。本集團管理層適時檢討本集團的債務和資本結構，包括其負債水平。根據我們最近的審查，本集團管理層認為有必要透過贖回現有債務(包括銀行及其他貸款、股東貸款及可換股債券)來平衡整體資本結構。

於本財政年度下半年內，本集團努力降低境內外債務水平。於二零二四年四月，本集團與廣澤投資控股集團香港有限公司訂立貸款資本化協議(「貸款資本化協議」)。然而，就本公司所知及所信，相信在二零二四年十二月三十一日(即完成貸款資本化協議的最後截止日期)或之前獲得所需批准的可能性極微。因此，貸款資本化協議已根據二零二四年十月四日的終止契據終止。詳情請參照本公司日期為二零二四年五月十四日及二零二四年十月四日之公告和本公司日期為二零二四年六月二十九日之通函。

截至二零二四年九月三十日止中期期間後，於二零二四年十月，本集團作為賣方與獨立第三方作為買方訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，以有條件出售其於吉林省廣澤旅遊發展有限公司的全部股權，名義代價為人民幣1元。吉林省廣澤旅遊發展有限公司於吉林省白山市撫松縣擁有文化旅遊物業項目(「撫松物業項目」)。撫松物業項目第一期總建築面積88,034.91平方米暫停在建，其餘地塊總建築面積588,462.56平方米保留待未來開發。由於目前融資市場依然緊張，本集團的財務狀況和現金流量無法滿足該項目的預期未來現金流量需求。同時，項目公司尚有未償還銀行及其他貸款約人民幣408,000,000元，均已到期。董事會認為，撫松物業項目的剝離是合適，以減輕本集團的債務和融資成本負擔。股權轉讓協議的更多詳情載於本公司日期為二零二四年十月二十五日之公告內。

於二零二四年十一月，本公司建議進行股本重組，其中包括(i)將每20股每股面額0.05港元的已發行股份合併為一股每股面額1.00港元的合併股份；(ii)透過註銷本公司的實收股本，每股已發行合併股份的面額由每股面額1.00港元減少至0.01港元，最多為每股已發行合併股份0.99港元；(iii)每股面額0.01港元的已授權但未發行合併股份將拆細為一百股每股面額0.01港元的新股份；(iv)每股法定但未發行的現有可換股優先股將被拆細為五股每股面值0.01港元的新可換股優先股；及(v)股本削減而產生的貸方總金額轉入公司法所指的實繳盈餘賬目。建議股本重組的詳情載於本公司日期為二零二四年十一月十一日之公告。

展望未來，在世界及中國經濟仍不明朗的情況下，本集團管理層將繼續審慎經營土地補充等房地產開發及管理業務，並繼續開發長白山地區的人參、礦泉水等資源。本集團亦將持續密切監察本集團的現金流量及財務狀況，並採取適當行動，以確保本集團的長遠可持續性及財務穩定性。憑藉上述方法，我們堅信本集團將能夠(i)創造可持續的業務發展模式；(ii)最大限度地降低其業務風險；及(iii)最重要的是，為股東、員工和其他持份者帶來價值。

業務回顧

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團整體收益約為人民幣129,200,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣44,000,000元)，增加193.6%。本集團截至二零二四年九月三十日止六個月實現毛利人民幣18,300,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣15,800,000元)及期內虧損淨額人民幣601,100,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣79,900,000元)。

物業發展

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團有兩項住宅物業項目，包括位於長春市九台區的廣澤九溪紅府二期以及白山市的廣澤蘭亭二期。於二零二四年四月，本集團廣澤蘭亭項目二A期取得竣工備案證書，並於截至二零二四年九月三十日止六個月交付及確認銷售物業。

於二零二四年九月三十日，廣澤蘭亭項目二B期尚未開始動工。由於當地物業市場低迷，本集團管理層預期該項目的建設步伐將會放緩。就廣澤九溪紅府二期而言，該項目現正等待當地政府建設基礎設施。

本集團亦持有一個位於吉林省白山市撫松縣的旅遊物業項目，名為廣澤果松小鎮國際度假村。誠如上文「概覽及前景」一節所述，本集團因現時市場情緒以及本集團的財務狀況及現金流決定剝離該撫松物業項目。於二零二四年十月，本集團訂立一項股權轉讓協議，以出售持有該項目的項目公司的全部股權予一名獨立第三方。

於未來數年，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。

截至二零二四年九月三十日止六個月已竣工、交付物業及已確認物業銷售

截至二零二四年九月三十日止六個月，物業銷售金額為約人民幣95,100,000元，總建築面積(「總建築面積」)合共為21,597平方米，主要源於本期間銷售所竣工的廣澤蘭亭二A期。

此外，截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團就銷售67個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣12,200,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：就銷售18個停車位，為人民幣2,400,000元)。

物業投資

於二零二四年九月三十日，本集團投資物業為位於白山市之自持部分及租賃部分的零售商舖。投資物業之公允價值由二零二四年三月三十一日之人民幣486,200,000元減至二零二四年九月三十日之人民幣479,700,000元，平均出租率達75%(於二零二四年三月三十一日：73%)。

財務回顧

於二零二四年七月，董事會批准重新啟動撫松物業項目之出售計劃。誠如本公告「業務回顧」一節所詳述，於二零二四年十月，本集團與一名獨立第三方訂立有條件股權轉讓協議，以出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其三家附屬公司(「出售組別」)之全部股權。

編製本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表

根據香港財務報告準則第5號，鑑於出售組別僅為本集團房地產開發及管理業務的一部分，故不構成已終止經營業務。因此，與出售組別相關的所有資產及負債分別歸入流動資產及流動負債項下的「與分類為持作出售之出售組別有關之資產」及「與分類為持作出售之出售組別有關之負債」。然而，就本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表而言，出售組別的業績以及資產及負債仍與本集團綜合入賬。

損益之主要變動

收益

	截至二零二四年 九月三十日止六個月		截至二零二三年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	107,352	83.1	21,009	47.8
租金收入	6,736	5.2	6,444	14.6
物業管理服務收入	15,145	11.7	16,549	37.6
	<u>129,233</u>	<u>100.0</u>	<u>44,002</u>	<u>100.0</u>

本集團收益由截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣44,000,000元增加193.6%至截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣129,200,000元，主要由於物業銷售額較同期增加411.0%或人民幣86,300,000元所致。截至二零二四年九月三十日止六個月之物業銷售額增加乃因期內廣澤蘭亭二A期完工及交付。

此外，停車場銷售額由截至二零二三年九月三十日止六個月之人民幣2,400,000元增加至截至二零二四年九月三十日止六個月之人民幣12,200,000元。

截至二零二四年九月三十日止六個月之物業管理服務收入減少人民幣1,400,000元，主要由於本集團自二零二四年七月不再向位於延吉市廣澤九溪紅府第一、二及三期之物業提供管理服務所致。

毛利及毛利率

	截至二零二四年 九月三十日止六個月		截至二零二三年 九月三十日止六個月	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
銷售物業	4,053	3.8	2,313	11.0
租金收入	6,736	100.0	6,444	100.0
物業管理服務收入	7,472	49.3	7,084	42.8
總額	<u>18,261</u>	<u>14.1</u>	<u>15,841</u>	<u>36.0</u>

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得整體毛利人民幣18,300,000元，較截至二零二三年九月三十日止六個月毛利人民幣15,800,000元增加人民幣2,500,000元或15.8%。本集團的毛利增加乃主要由於期內廣澤蘭亭二A期有一項新竣工及交付之物業項目，而於截至二零二三年九月三十日止六個月概無新項目竣工及交付。然而，截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的毛利率為14.1%，較截至二零二三年九月三十日止六個月的36.0%為低。毛利率減少主要是由於期內交付較多利潤率較低之物業所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月均保持穩定，原因為期內並無就新物業項目進行促銷活動。

行政開支

行政開支由截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣22,100,000元減少人民幣3,800,000元至截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣18,300,000元，主要由於本集團實施持續成本控制措施，導致辦公費用減少。

其他開支

其他開支由截至二零二三年九月三十日止六個月之人民幣1,000,000元增加至截至二零二四年九月三十日止六個月之人民幣642,400,000元，主要由於撇減撫松物業項目的發展中物業。有關撫松物業項目的可變現淨值估算，請參閱財務狀況之主要變動項下之「發展中物業及持作出售已落成物業」一節。

融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	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	27,241	24,182
可換股債券利息	4,886	2,752
租賃負債利息	1,686	817
一名主要／控股股東貸款利息	517	512
	<u>34,330</u>	<u>28,263</u>
減：發展中物業之資本化利息	(13,111)	(3,100)
	<u>21,219</u>	<u>25,163</u>

融資成本由截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣25,200,000元減少人民幣4,000,000元至截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣21,200,000元，主要由於將更多利息資本化至發展中物業。

投資物業之公允價值變動

截至二零二四年九月三十日止六個月，有關中國投資物業之公允價值虧損為人民幣6,500,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣28,000,000元）。公允價值進一步虧損主要由於投資物業租賃部分的租期時間價值減少及白山市的市場租金變得穩定所致。

衍生金融工具之公允價值變動

衍生金融工具為本公司可換股債券的提前贖回權特色。由於其時間價值下降，於截至二零二四年九月三十日止六個月錄得公允價值虧損約人民幣200,000元。

所得稅

	截至九月三十日 止六個月	
	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	94	—
	94	—
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(71,428)	(6,240)
抵免總額	<u>(71,334)</u>	<u>(6,240)</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。於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團確認與廣澤九溪紅府項目公司有關之即期企業所得稅撥備。於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團因期內並無產生應課稅溢利故沒有計提企業所得稅。於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，本集團沒有計提土地增值稅撥備，乃由於本集團不符合相關中國稅務法律法規所載之土地增值稅徵費規定。

遞延稅項

截至二零二四年九月三十日止六個月錄得遞延稅項之稅項抵免人民幣71,400,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣6,200,000元），主要由於(i)因撫松物業項目於期內撇減而產生應納稅暫時性差異撥回及(ii)期內投資物業公允價值減少導致應課稅暫時差額撥回所致。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零二四年九月三十日，本集團投資物業為位於吉林省白山市之若干購物中心單位。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。於二零二四年九月三十日，公允價值較二零二四年三月三十一日減少人民幣6,500,000元。

發展中物業及持作出售已落成物業

於二零二四年九月三十日，本集團發展中物業主要為廣澤蘭亭二B期和廣澤九溪紅府二期；而持作出售已落成物業主要為廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭二A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。

於二零二四年九月三十日，本集團發展中物業及持作出售已落成物業減少至約人民幣337,500,000元（於二零二四年三月三十一日：約人民幣1,606,800,000元）主要是由於(i)於截至二零二四年九月三十日止六個月進一步撇減人民幣637,900,000元後，撫松物業項目的發展中物業賬面值人民幣541,200,000元重新分類至與分類為持作出售之出售組別有關之資產；(ii)廣澤蘭亭二A期物業單位竣工及交付；及部分由期內廣澤九溪紅府二期及廣澤蘭亭二A期建築成本增加所抵銷。

根據本集團的會計政策，撫松物業項目於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日的賬面值是以成本與可變現淨值之較低者計量。於二零二四年七月，經計及本集團管理層審閱撫松物業項目的狀況後，董事會決定再度開展剝離計劃。因此，期內撫松物業項目的估值方法已作調整，未來開發的地塊繼續以市場比較法估值；而開發中地塊則轉為以重置成本法估值。於二零二四年九月三十日，本集團估計撫松物業項目的可變現淨值時參考獨立估值師基於經調整方法進行的估值，亦考慮擬作短期出售時所採用的45%折現率，導致截至二零二四年九月三十日止六個月進一步撇減人民幣637,900,000元。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		20,325	21,260
減：減值撥備		(14,163)	(14,154)
	(i)	6,162	7,106
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	9,467	31,562
– 建築及預售物業項目之按金	(iii)	1,562	6,741
– 預付營業稅及其他稅項		13,663	28,212
– 其他應收款項、預付款項及按金		58,168	73,634
減：減值撥備	(iv)	(24,087)	(70,934)
		58,773	69,215
		64,935	76,321

- (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。於二零二四年九月三十日，應收貿易賬款結餘與二零二四年三月三十一日相比維持穩定。
- (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。無論將來本集團是否將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。於二零二四年九月三十日，總金額人民幣22,100,000元已重新分類至分類為持作出售之出售組別有關之資產。

- (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。截至二零二四年三月三十一日的人民幣6,500,000元已進行減值撥備。於二零二四年九月三十日，總金額人民幣5,000,000元已重新分類至分類為持作出售之出售組別有關之資產。
- (iv) 減值撥備乃由於吉林省當地經濟環境惡化以及若干債務人之賬齡延長，導至若干債務人之信貸風險顯著增加。於二零二四年九月三十日，減值餘額撥備人民幣46,800,000元已重新分類至分類為持作出售之出售組別有關之資產。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	35,923	49,192
預提建築成本	(i)	242,157	301,670
應付利息		27,662	30,085
其他應付款項及應計費用		41,630	53,732
已收其他按金		55,703	56,118
		<u>403,075</u>	<u>490,797</u>

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由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元淨減少至二零二四年九月三十日人民幣35,900,000元及人民幣242,200,000元，主要由於(i)期內償付建築成本；及(ii)於二零二四年九月三十日，人民幣48,400,000元已重新分類至分類為持作出售之出售組別有關之負債。

合約負債

	附註	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	59,376	150,697
預收管理服務費用	(ii)	13,866	15,755
		<u>73,242</u>	<u>166,452</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。結餘減少主要是由於期內交付廣澤蘭亭二A期所致。

- (ii) 預收管理服務費用指就物業管理預收之費用。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

於二零二四年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣10,100,000元(於二零二四年三月三十一日：約人民幣53,600,000元)，較二零二四年三月三十一日減少約81.2%。

債務及資本負債比率

於二零二四年九月三十日，本集團銀行及其他借貸(不包括出售組別)應按以下情況支付：

	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
即期	12,340	420,640
非即期	230,980	230,990
	<u>243,320</u>	<u>651,630</u>
分析為：		
須於下列期間支付之銀行貸款及委託貸款：		
一年內或按要求	12,340	420,640
第二年	230,980	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	230,990
	<u>243,320</u>	<u>651,630</u>

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸與二零二四年三月三十一日相比減少人民幣408,300,000元，主要由於若干銀行及委託貸款人民幣408,300,000元重新分類至分類為持作出售之出售組別有關之負債。

本集團於二零二四年九月三十日之資本負債比率(不包括出售組別)如下：

	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
一名主要／控股股東貸款	337,947	344,849
關聯方貸款	63,441	63,651
銀行及其他借貸	243,320	651,630
應付貿易賬款及其他應付款項	403,075	490,797
減：現金及現金等價物	(10,065)	(53,635)
減：有抵押及受限制存款	(3,794)	(5,366)
債務淨額	1,033,924	1,491,926
可換股債券負債部分 (虧絀)權益	139,638 (365,062)	141,676 228,874
經調整資本	(225,424)	370,550
資本及債務	808,500	1,862,476
資本負債比率	128%	80%

本集團於二零二四年九月三十日的資本負債比率(即淨債項除以經調整資本另加淨債項)由二零二四年三月三十一日的80%增加至二零二四年九月三十日的128%。其大幅增加乃主要由於累計虧損增加導致經調整資本減少。

本集團經營活動之現金流量

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團錄得經營現金流出淨額人民幣26,700,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣5,200,000元)。截至二零二四年九月三十日止六個月之流出主要由於已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清。

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 九月三十日 動用之所得 款項淨額 人民幣千元	於二零二四年 九月三十日 未動用之所得 款項淨額 人民幣千元
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	19,484	—
結算本集團之營運資金	3,788	3,788	—
	<u>54,122</u>	<u>54,122</u>	<u>—</u>

截至二零二四年九月三十日，所得款項淨額已悉數動用。

發展開支之承擔

於二零二四年九月三十日，本集團就發展中物業之已訂約但未撥備發展開支之承擔為人民幣75,100,000元（於二零二四年三月三十一日：人民幣93,300,000元）。發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

外匯風險

於二零二四年九月三十日，本集團面對以港元及美元計值金融資產及負債之貨幣風險。於二零二四年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約30.9%及0%分別以港元及美元計值（於二零二四年三月三十一日：4.4%及60.9%），而本集團借貸總額（二零二四年三月三十一日：100%）均以人民幣計值。本集團目前並無有關外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

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

所持主要投資及重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二四年九月三十日止六個月期間內並無持有主要投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

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。於二零二四年九月三十日，就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額為人民幣177,100,000元（於二零二四年三月三十一日：人民幣213,100,000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，本集團有責任向銀行償還違約買家所結欠之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。期內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極低，因此，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

於二零二四年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	二零二四年 九月三十日 人民幣千元	二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	350,400	352,300
發展中物業	—	1,166,000
持作出售已落成物業	8,833	8,833
分類為持作出售之出售組別有關之資產	<u>541,200</u>	<u>—</u>

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團共有173名(於二零二四年三月三十一日：226名)全職僱員。截至二零二四年九月三十日止六個月，員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣9,000,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：人民幣9,700,000元)；員工成本總額出現減少主要由於截至二零二四年九月三十日止六個月員工人數較二零二三年同期減少。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛鈎。除薪金外，本集團亦為其員工提供其他福利，包括購股權、酌情花紅、培訓津貼及公積金。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二四年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

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

審閱中期業績

截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料已由本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之中期財務資料亦已由本公司之審核委員會審閱。

核數師就截至二零二四年九月三十日止六個月之中期財務資料之獨立審閱報告之摘要

以下為核數師就本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期財務資料之獨立審閱報告之摘要。報告包括注意事項之詳情且並無修訂意見：

結論

根據吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，足以令吾等認為中期財務資料於所有重大方面均未按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

注意事項

在不修訂吾等之結論情況下，吾等提請注意簡明中期財務資料附註2，當中涉及編製簡明中期財務資料時所採用之持續經營基準。貴集團於截至二零二四年九月三十日止六個月產生虧損人民幣601,100,000元，而於該日，貴集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣561,900,000元及人民幣365,100,000元。此外，貴集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣12,300,000元，而其無限制之現金及現金等價物為人民幣10,100,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售物業現金及／或從外部取得現金金融以履行其貸款償還責任。該情況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。經考慮於簡明中期務資料附註2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簡明中期財務資料。簡明中期財務資料不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。吾等認為在此方面已作出適當披露。吾等之結論並無就此事項作出修改。

上述核數師獨立審閱報告摘要之「簡明中期財務資料附註2」於本業績公告附註2披露。

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

香港，二零二四年十一月二十八日

於本公告日期，本公司之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；本公司之非執行董事為崔民東先生；及本公司之獨立非執行董事為曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生。