

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	186,341	116,072
銷售及服務成本		(177,563)	(106,196)
毛利		8,778	9,876
其他收入及收益	4	419	8,940
銷售及分銷開支		(5,508)	(6,024)
行政開支		(36,950)	(38,459)
融資成本	5	(51,440)	(23,121)
其他開支		(692,146)	(86,885)
投資物業的公允價值之變動	10	(170,912)	(64,200)
衍生金融工具的公允價值之變動	18	(282)	(27,840)
除稅前(虧損)	6	(948,041)	(227,713)
所得稅	7	95,135	34,383
年內(虧損)		(852,906)	(193,330)
應佔：			
母公司擁有人		(852,906)	(193,330)
		二零二五年	二零二四年 (經重列)
母公司擁有人應佔每股(虧損)	9	(236.8)分	(53.7)分
基本		(236.8)分	(53.7)分
攤薄		(236.8)分	(53.7)分

綜合全面收入表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內(虧損)	<u>(852,906)</u>	<u>(193,330)</u>
其他全面收入(虧損)		
其後被／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>731</u>	<u>(13,437)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(852,175)</u>	<u>(13,437)</u>
年內全面(虧損)總額	<u>(852,175)</u>	<u>(206,767)</u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>(852,175)</u>	<u>(206,767)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		687	408
投資物業	10	315,288	486,200
使用權資產		7,144	10,041
租賃應收款項		4,107	6,965
遞延稅項資產		10,737	13,287
非流動資產總值		337,963	516,901
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	11	335,304	1,606,803
應收貿易賬款及其他應收款項	12	55,861	76,321
租賃應收款項		105	105
預付所得稅		10,247	8,814
衍生金融工具	18	288	570
已抵押及受限制存款	13	3,324	5,366
現金及現金等價物	13	5,103	53,635
		410,232	1,751,614
與分類為持作出售之出售組別有關之資產	19	504,169	—
流動資產總值		914,401	1,751,614
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	14	435,912	490,797
合約負債	15	66,645	166,452
租賃負債		6,950	12,160
一名主要／控股股東貸款	16(a)	449,363	344,849
關聯方貸款	16(b)	50,060	63,651
銀行及其他借貸	17	243,090	420,640
可換股債券負債部分	18	48,517	95,726
應付所得稅		52,219	49,323
		1,352,756	1,643,598
與分類為持作出售之出售組別有關之負債	19	504,169	—
流動負債總額		1,856,925	1,643,598
流動資產(負債)淨值		(942,524)	108,016
資產總值減流動負債		(604,561)	624,917

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券負債部分	18	–	45,950
租賃負債		18,614	21,198
銀行及其他借貸	17	–	230,990
遞延稅項負債		126	97,905
非流動負債總額		18,740	396,043
(負債)資產淨值		(623,301)	228,874
權益			
股本	20	3,115	311,453
可換股債券權益部分	18	38,029	98,305
儲備		(664,445)	(180,884)
(虧絀)權益總額		(623,301)	228,874

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。

截至二零二五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二零二五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會計準則，此統稱已包括所有香港財務報告準則（「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

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損人民幣852,900,000元，而截至同日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣942,500,000元及人民幣623,300,000元。此外，本集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣243,100,000元，而其無限制之現金及現金等價物為人民幣5,100,000元。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，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，而編製涵蓋直至二零二六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二零二五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經修訂之香港財務報告會計準則外，本綜合財務報表採用之會計政策與二零二四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經修訂香港財務報告會計準則：

香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之呈列 — 借款人對含有按要求償還 條款之定期貸款之分類
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債

香港會計準則第1號之修訂：將負債分類為流動或非流動

該等修訂旨在透過幫助公司釐定財務狀況表中具有不確定結算日期的債務及其他負債是否應分類為流動（於一年內到期或可能到期結算）或非流動，以提高應用有關規定的一致性。對於公司可透過將其轉換為權益進行結算的債務，該等修訂亦澄清了分類規定。

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1號之修訂：附帶契諾的非流動負債

該等修訂訂明於報告日期後遵守的契諾不會影響於報告日期將債務分類為流動或非流動。反之，該等修訂要求公司於綜合財務報表附註披露與該等契諾有關的資料。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港詮釋第5號之修訂 — 財務報表之呈列 — 借款人對含有按要求償還條款之定期貸款之分類

因上文香港會計準則第1號之修訂，該詮釋作出修改以統一相應措辭，且結論並無變動。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂：售後租回的租賃負債

該等修訂要求賣方－承租人於期後以其不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額的方式，釐定售後租回所產生的租賃付款。新要求不會防止賣方－承租人於損益確認與部分或全面終止租賃有關的任何收益或虧損。

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、本集團衍生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、與分類為持作出售之出售組別有關之資產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、與分類為持作出售之出售組別有關之負債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。

截至二零二五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	173,105	13,236	186,341
分部業績	(660,853)	(163,501)	(824,354)
銀行利息收入			13
融資成本			(51,440)
衍生金融工具之公允價值變動			(282)
與分類為持作出售之出售組別有關 之資產減值			(47,082)
未分配總部開支			(24,896)
除稅前虧損			(948,041)
所得稅			95,135
年內虧損			(852,906)
分部資產：			
可呈報分部資產	349,731	318,600	668,331
遞延稅項資產			10,737
預付所得稅			10,247
衍生金融工具			288
與分類為持作出售之出售組別有關 之資產			504,169
未分配資產			58,592
資產總值			1,252,364
分部負債			
可呈報分部負債	984,729	32,984	1,017,713
遞延稅項負債			126
應付所得稅			52,219
可換股債券負債部分			48,517
與分類為持作出售之出售組別有關 之負債			504,169
未分配負債			252,921
負債總額			1,875,665
其他分部資料			
資本開支*	—	553	553
投資物業之公允價值變動	—	170,912	170,912
折舊**	3,515	161	3,676
應收貿易賬款(撥回)減值	(234)	—	(234)
發展中物業撇減至可變現淨值	643,285	—	643,285

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	102,833	13,239	116,072
分部業績	(89,970)	(61,682)	(151,652)
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			(25,137)
除稅前虧損			(227,713)
所得稅			34,383
年內虧損			(193,330)
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			112,455
資產總值			2,268,515
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			154,400
負債總額			2,039,641
其他分部資料			
資本開支*	37	20	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，總部產生資本開支人民幣20,000元(二零二四年：無)，指添置非流動資產。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣2,935,000元(二零二四年：人民幣2,293,000元)。

地區資料

(a) 外來顧客收益

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	<u>186,341</u>	<u>116,072</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	321,014	496,001
香港	<u>2,105</u>	<u>648</u>
	<u>323,119</u>	<u>496,649</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二零二五年及二零二四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、物業管理服務收入及項目管理服務收入。

收益、其他收入及收益分析呈列如下：

收益

	截至二零二五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	130,720	—	130,720
物業管理服務收入	28,520	—	28,520
項目管理服務收入	13,865	—	13,865
	173,105	—	173,105
其他收益來源：			
租金收入	—	13,236	13,236
	<u>173,105</u>	<u>13,236</u>	<u>186,341</u>
所指地區市場：			
中國	173,105	13,236	186,341
	<u>173,105</u>	<u>13,236</u>	<u>186,341</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	130,720	—	130,720
— 經過一段時間	42,385	13,236	55,621
	<u>173,105</u>	<u>13,236</u>	<u>186,341</u>

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
	102,833	—	102,833
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	102,833	13,239	116,072
	<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>
其他收入及收益			
	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
匯兌收益		—	4,256
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
撥回應收貿易賬款減值		234	383
銀行利息收入		13	37
租賃應收款項之財務收入		11	31
雜項收入		161	162
其他收入及收益總額		<u>419</u>	<u>8,940</u>

5. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	54,528	61,772
可換股債券利息	7,523	8,658
租賃負債利息	1,983	2,956
一名主要／控股股東貸款利息	517	956
	64,551	74,342
減：發展中物業之資本化利息*	(13,111)	(51,221)
融資成本總額	51,440	23,121

* 該等借貸成本已按年利率7.5%至10%(二零二四年：年利率6%至10%)資本化。

6. 除稅前(虧損)

經扣除／(計入)下列項目後本集團之除稅前(虧損)：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已銷售物業成本	156,854	76,523
服務成本	18,964	25,025
租賃成本	1,745	4,648
折舊		
— 物業、機器及設備	284	223
— 使用權資產	6,327	2,909
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	19,186	21,912
界定退休供款計劃之供款	3,771	4,114
員工成本總額	22,957	26,026
減：資本化至發展中物業之款項	(791)	(1,130)
	22,166	24,896

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
核數師酬金：		
核數服務	802	1,011
其他服務	718	487
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	29	1,983
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	80	84
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	57	40
應收貿易賬款(撥回)減值	(234)**	(383)**
增加發展中物業之撇減至可變現淨值	643,285*	84,300*
與分類為持作出售之出售組別有關之資產減值虧損	47,082*	—

* 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%(二零二四年：25%)。

由於本集團產生稅項虧損，故並無就截至二零二五年及二零二四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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	94	7
中國土地增值稅	—	2,366
	94	2,373
遞延稅項 — 初始及撥回之暫時差額	(95,229)	(36,756)
	(95,135)	(34,383)

8. 股息

截至二零二五年三月三十一日止年度，董事不建議派發任何股息(二零二四年：無)。

9. 每股(虧損)

每股基本及攤薄(虧損)之計算乃基於：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
(虧損)		
計算每股基本(虧損)所用母公司擁有人應佔(虧損)	<u>(852,906)</u>	<u>(193,330)</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>
計算每股攤薄(虧損)所用母公司擁有人應佔 經調整(虧損)	<u><u>(852,906)</u></u>	<u><u>(193,330)</u></u>
	股份數目 二零二五年 二零二四年 千股 千股 (經重列)	
股份		
計算每股基本(虧損)所用年內 已發行普通股加權平均數	360,182	360,182
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
可換股債券	—	—
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
普通股加權平均數(攤薄)	<u><u>360,182</u></u>	<u><u>360,182</u></u>

計算於二零二五年及二零二四年三月三十一日之每股基本及攤薄虧損所採用之普通股加權平均數已就於二零二五年一月十七日生效之股份合併的影響作出追溯調整，詳情載於公告附註20(i)。

計算每股攤薄虧損乃基於截至二零二五年三月三十一日止年度之母公司擁有人應佔虧損人民幣852,906,000元(二零二四年：人民幣193,330,000元)，乃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；及除以截至二零二五年三月三十一日止年度之普通股加權平均數為360,182,000股(二零二四年三月三十一日(經重列)：360,182,000股)，乃考慮到可換股債券並無攤薄影響以及截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度尚未行使購股權之行使價對比本公司之平均股價已超逾價格範圍。

10. 投資物業

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	486,200	550,400
公允價值調整之淨虧損	(170,912)	(64,200)
於報告期末	<u>315,288</u>	<u>486,200</u>

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
發展中物業	246,128	2,059,053
持作出售已落成物業	136,780	121,053
	382,908	2,180,106
發展中物業及持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	(47,604)	(573,303)
	335,304	1,606,803

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。

於二零二五年三月三十一日，本集團為人民幣8,833,000元（二零二四年：人民幣8,833,000元）之若干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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	573,303	489,003
撇減增加之淨值	643,285	84,300
重新分類為持作出售之出售組別	(1,168,984)	—
於報告期末	47,604	573,303

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1,697,100,000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，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。於二零二四年九月三十日，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」。有關分類為持作出售之出售組別進一步詳情載於本公告附註19。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收貿易賬款總額		19,697	21,260
減：減值撥備		(13,920)	(14,154)
應收貿易賬款淨額	(a)	5,777	7,106
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	9,467	31,562
建築及預售項目之按金	(c)	1,562	6,741
預付營業稅及其他稅項		15,557	28,212
其他應收款項、預付款項及按金		47,585	73,634
減：減值撥備	(d)	(24,087)	(70,934)
		50,084	69,215
應收貿易賬款及其他應收款項總額		55,861	76,321

- (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。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30天內	4,050	1,415
31天至180天	129	4,034
超過180天	<u>1,598</u>	<u>1,657</u>
	<u>5,777</u>	<u>7,106</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>—</u>	<u>—</u>
逾期30日以下	4,050	1,415
逾期30日以上但180日以下	129	4,034
逾期180日以上	<u>1,598</u>	<u>1,657</u>
	<u>5,777</u>	<u>7,106</u>
	<u>5,777</u>	<u>7,106</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	14,154	14,537
年內(計入)損益	<u>(234)</u>	<u>(383)</u>
於報告期末	<u>13,920</u>	<u>14,154</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。
- (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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	70,934	70,934
重新分類為持作出售之出售組別	(46,847)	—
於報告期末	<u>24,087</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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
現金及銀行結餘		8,427	59,001
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	<u>(3,324)</u>	<u>(5,366)</u>
誠如綜合財狀況表所述之現金及現金等價物		<u>5,103</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。

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8,240,000元（二零二四年：人民幣8,860,000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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	33,676	49,192
預提建築成本		276,435	301,670
應付利息		31,501	30,085
其他應付款項及應計費用		43,785	53,732
已收其他按金		50,515	56,118
		<u>435,912</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30 天內	2,224	917
31 天至 180 天	2,478	12,521
超過 180 天	28,974	35,754
	<u>33,676</u>	<u>49,192</u>

15. 合約負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銷售物業之訂金	53,438	150,697
預收管理服務費用	13,207	15,755
	<u>66,645</u>	<u>166,452</u>

16. 一名主要／控股股東貸款及關聯方貸款

(a) 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
免息*	449,363	329,414
計息**	—	15,435
	<u>449,363</u>	<u>344,849</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。

年內，本集團與一名關聯方訂立抵銷協議，以應收同一關聯方的項目管理服務收入人民幣13,865,000元抵銷結欠一名關聯方的部分貸款。

17. 銀行及其他借貸

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期			
銀行貸款－有抵押	(i)	240,980	80,000
銀行貸款－無抵押	(iii)	2,110	2,340
委託貸款	(ii)	—	338,300
		<u>243,090</u>	<u>420,640</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	(i)	—	230,990
		<u>243,090</u>	<u>651,630</u>

二零二五年	二零二四年
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	243,090	420,640
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	230,990
	<u>243,090</u>	<u>651,630</u>

附註：

- (1) 於二零二五年三月三十一日，銀行貸款人民幣8,000,000元按固定年利率6%計息，以質押於二零二五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，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，以於二零二五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，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，以於二零二五年三月三十一日公允價值為人民幣217,000,000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19)。

- (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19)。
- (iii) 於二零二五年三月三十一日，銀行貸款人民幣2,100,000元(二零二四年三月三十一日：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。

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元已於截至二零二四年三月三十一日止年度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。

於二零二四年十二月十三日，本金為103,076,730港元（相等於約人民幣94,057,000元）之二零二一年可換股債券連同應計利息6,184,604港元已透過主要股東提供109,261,334港元（相等於約人民幣99,700,000元）貸款之方式結清。

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）轉換成本公司每股面值 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。於二零二五年一月十七日本公司資本重組生效後，轉換價格已調整為每股 8.9 港元。

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。

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」）。

會計處理

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

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

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

於轉換日期，各別可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉撥至權益。

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

可換股債券之提前贖回權特色

分類為按公允價值計量之衍生金融工具之本公司提前贖回權特色變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	570	2,310
於發行後添置	—	25,801
公允價值變動	(282)	(27,840)
匯兌調整	—	299
	<u>—</u>	<u>299</u>
於報告期末	<u>288</u>	<u>570</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	141,676	90,052
於發行後添置	—	43,506
應計實際利息	7,523	8,658
修改可換股債券之收益	—	(1,763)
轉撥至應付利息	(3,748)	(4,443)
於到期日通過轉換成一名主要股東貸款還清	(99,700)	—
匯兌調整	2,766	5,666
	<u>2,766</u>	<u>5,666</u>
於報告期末	<u>48,517</u>	<u>141,676</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%（二零二四年：4.61%至16.23%）。

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於報告期初	98,305	60,276
於發行後添置	—	38,029
於到期日轉撥至保留溢利	(60,276)	—
於報告期末	<u>38,029</u>	<u>98,305</u>

於二零二五年三月三十一日，可換股債券之本金總額約為 60,000,000 港元（相當於人民幣 55,734,000 元）（二零二四年：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 6,741,573 股普通股（其乃根據股本重組於二零二五年一月十七日生效後的每股 8.9 港元的經調整轉換價格進行制定），相當於二零二五年三月三十一日之本公司已發行股本約 1.9%。

19. 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。於二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日，本集團訂立延期信函，將最後截止日期延長至二零二五年六月三十日及二零二五年十月三十一日。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及日期為二零二四年十一月二十九日之通函。

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：

	分類為 持作出售 之賬面值 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	減值虧損 分配後 之賬面值 人民幣千元
資產			
物業、機器及設備	10	—	10
發展中物業	541,210	(47,082)	494,128
其他應收款項	10,028	—	10,028
現金及現金等價物	3	—	3
與分類為持作出售之出售組別 有關之資產	<u>551,251</u>	<u>(47,082)</u>	<u>504,169</u>
負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	95,869	—	95,869
銀行及其他借貸 (b)	<u>408,300</u>	<u>—</u>	<u>408,300</u>
與分類為持作出售之出售組別 有關之負債	<u>504,169</u>	<u>—</u>	<u>504,169</u>
持作出售之出售組別應佔資產 淨額	<u>47,082</u>	<u>(47,082)</u>	<u>—</u>

a) 並無於初步確認時確認收益或虧損，而於其後計量分類為持作出售之出售組別時於本年度綜合全面收入表中確認減值虧損人民幣 47,082,000 元。

(b) 銀行及其他借貸

	二零二五年 三月三十一日 附註 人民幣千元
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>408,300</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	<u>408,300</u>

- (i) 於二零二五年三月三十一日，銀行貸款人民幣70,000,000元以固定年利率7.5%計息，並以於二零二五年三月三十一日賬面值為人民幣494,100,000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) 於二零二五年三月三十一日，委託貸款人民幣20,000,000元以固定年利率8%計息，並以於二零二五年三月三十一日賬面值為人民幣140,000,000元之出售組別中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，並以於二零二五年三月三十一日賬面值為人民幣494,100,000元之出售組別中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。
- (iii) 銀行貸款及委託貸款於報告期末已違約及逾期。撫松出售事項完成後，該購買將承擔撫松集團的債務，包括該等銀行貸款及委託貸款。詳情載於本公司日期為二零二四年十一月二十八日之通函。

20. 股本

	每股面值 港元	普通股數目 千股	面值 千港元 人民幣千元	
法定：				
於二零二三年四月一日、 二零二四年三月三十一日 及二零二四年四月一日	0.05	15,600,000	780,000	684,000
股份合併 (附註 i)	不適用	(14,820,000)	—	—
股份拆細 (附註 ii)	不適用	77,220,000	—	—
於二零二五年三月三十一日	0.01	<u>78,000,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：				
於二零二三年四月一日、 二零二四年三月三十一日 及二零二四年四月一日	0.05	7,203,639	360,182	311,453
股份合併 (附註 i)	不適用	(6,843,457)	—	—
股本削減 (附註 ii)	不適用	<u>—</u>	<u>(356,580)</u>	<u>(308,338)</u>
於二零二五年三月三十一日	0.01	<u>360,182</u>	<u>3,602</u>	<u>3,115</u>

- (i) 根據本公司於二零二五年一月十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，股份合併之基準為將每二十股每股面值0.05港元的已發行及未發行普通股合併為一股面值1.00港元的合併股份（「股份合併」），自二零二五年一月十七日起生效。進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函及日期為二零二五年一月十五日之公告。
- (ii) 根據本公司於二零二五年一月十五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，股本削減及股份拆細已於股份合併後隨即實施，自二零二五年一月十七日起生效，詳情披露如下：
 - (a) 透過註銷實收股本，每股已發行合併股份的面值由每股面值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，以形成每股面值0.01港元的已發行新股份（「股本削減」）。股本削減所產生之貸方總金額約356,580,000港元（相當於人民幣308,338,000元）已轉撥至本公司之實繳盈餘賬目；及
 - (b) 每股已授權但未發行的合併股份將拆細為一百股每股面值0.01港元的新股份（「股份拆細」）。

進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函及日期為二零二五年一月十五日之公告。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的整體收益約為人民幣186,300,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：約人民幣116,100,000元)，增加60.5%。本集團錄得毛利約人民幣8,800,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：約人民幣9,900,000元)。年內淨虧損約為人民幣852,900,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：年內淨虧損約為人民幣193,300,000元)。

於本財政年度上半年內，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。

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開發有限公司的全部股權，名義代價為人民幣1元。吉林省廣澤旅遊開發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，為減輕本集團的債務和融資成本負擔而剝離撫松物業項目屬合適。於二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日，本集團訂立延期信函，將最後截止日期延長至二零二五年六月三十日及二零二五年十月三十一日。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及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函內。

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股每股面值0.05港元的已發行股份合併為一股每股面值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值由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)已授權但未發行合併股份將拆細為一百股每股面值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被拆細為五股每股面值0.01港元的新可換股優先股；(v)股本削減及股份溢價削減而產生的貸方金額轉入實繳盈餘賬目及(vi)於聯交所進行買賣之每手買賣單位將由5,000股現有股份更改為10,000股合併股份。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及二零二四年十二月六日之公告以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函內。股本重組於二零二五年一月十七日生效。

公司展望

展望未來，我們公司在應對不斷變化的經濟環境方面處於良好位置，同時抓住新興機會。我們將以審慎的方式繼續開展房地產開發業務，並戰略性地拓展人參和礦泉水及快消品業務，這將豐富我們的產品組合，並通過滿足全球日益增長的健康和保健產品需求推動可持續增長。

人參業務展現出特別有前景的機會，鑑於消費者對天然健康補充品的興趣日益增加。在中國政府對人參種植和出口的支持下，我們能夠充分利用這些優勢。我們的重點將放在可持續農業實踐和質量保證上，以打造符合全球標準的優質產品線。通過投資於市場營銷和分銷渠道，我們旨在建立強大的品牌影響力，爭取在健康和保健市場中佔據顯著份額。

雖然礦泉水業務也在擴展，但我們將精簡我們的策略，以確保有效分配資源。我們旨在在注重健康的消費者中建立品牌忠誠度，但我們的主要關注點仍將是最大化人參業務的潛力。

我們的管理團隊將密切監控公司的財務狀況，確保根據需要採取適當措施，以維護穩定並支持增長。通過投資於人才發展並對市場趨勢保持敏感，我們相信能夠適應並蓬勃發展，最終在未來財政年度為股東創造價值。

物業發展

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已竣工並交付一個名為廣澤蘭亭二A期之住宅項目。該項目二B期目前正在建設中，並按計劃順利進行。

此外，本集團在長春市九台區還有另一個名為廣澤九溪紅府二期之住宅項目，預計將於二零二五年下半年完工。該二期工程在年內仍在進行預售，但由於吉林省宏觀經濟放緩及市場需求下降，預售進度會持續緩慢。

因此，本集團管理層將繼續非常審慎地補充本集團的土地儲備；並將考慮本集團的財務狀況和現金流量來選擇新的房地產項目。

截至二零二五年三月三十一日止年度已竣工、已交付物業及已確認物業銷售

本集團的物業銷售由截至二零二四年三月三十一日止年度的銷售額約人民幣69,900,000元增加約人民幣60,800,000元或87.0%至截至二零二五年三月三十一日止年度的約人民幣130,700,000元。

截至二零二五年三月三十一日止年度，與物業銷售相關之新落成項目主要為廣澤蘭亭二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117,300,000元，總建築面積為26,792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，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團就銷售79個停車位確認停車位銷售額約人民幣13,400,000元，而截至二零二四年三月三十一日止年度則就銷售96個停車位確認停車位銷售額約人民幣14,400,000元。

發展中項目

於二零二五年三月三十一日，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B期。

物業投資

於二零二五年三月三十一日，本集團自持投資物業及租賃投資物業均為廣澤國際購物中心的零售商鋪，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（於二零二四年三月三十一日：35,160平方米及15,972平方米）。截至二零二五年三月三十一日止年度，投資物業的平均出租率為73%（截至二零二四年三月三十一日止年度：73%）。

儘管本集團致力改變租戶組合及進行各種推廣活動以吸引人流至購物中心及抵禦來自白山市另外兩間購物中心的競爭，但本集團管理層回顧了廣澤國際購物中心過去數年的營運及財務表現，發現一直處於虧損狀態；其估值正在下降。因此，本集團管理層正在探索退出策略的可能性，以盡量減少本集團的進一步損失。

財務回顧

損益之主要變動

收益

	截至二零二五年 三月三十一日止年度		截至二零二四年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	130,720	70.2	69,936	60.3
租金收入	13,236	7.1	13,239	11.4
物業管理服務收入	28,520	15.3	32,897	28.3
項目管理服務收入	13,865	7.4	—	—
	186,341	100.0	116,072	100.0

本集團之收益由截至二零二四年三月三十一日止年度人民幣116,100,000元增加60.5%至截至二零二五年三月三十一日止年度人民幣186,300,000元，主要由於物業銷售額較去年增加86.9%或人民幣60,800,000元所致。截至二零二五年三月三十一日止年度之物業銷售額增加，乃由於年內廣澤蘭亭二A期完工及交付而去年沒有新完工物業項目交付。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之租金收入維持穩定，主要歸因於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，中國白山市購物中心商鋪之平均出租率維持穩定。

截至二零二五年三月三十一日止年度，物業管理服務收入減少人民幣4,400,000元，主要由於本集團自二零二四年七月起不再向延吉市廣澤紅府一、二及三期提供物業管理服務。

毛利及毛利率

	截止二零二五年 三月三十一日止年度		截止二零二四年 三月三十一日止年度	
	毛利／(毛損) 人民幣千元	毛利率 %	毛利／(毛損) 人民幣千元	毛利率 %
物業開發	(26,134)	(20.0)	(6,566)	(9.4)
物業租賃	11,491	86.8	8,590	64.9
物業管理服務	9,556	33.5	7,852	23.9
項目管理服務	13,865	100.0	—	不適用
總額	<u>8,778</u>	<u>4.7</u>	<u>9,876</u>	<u>8.5</u>

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利約人民幣8,800,000元（截至二零二四年三月三十一日止年度：約人民幣9,900,000元）及毛利率約4.7%（截至二零二四年三月三十一日止年度：8.5%）。年內整體毛利及毛利率減少主要由於項目工程期延長而於年內大量釋放資本化利息至銷售成本導致本集團物業項目廣澤蘭亭二A期有著較低之毛利率。

其他收入及收益

本集團其他收入由截至二零二四年三月三十一日止年度人民幣8,900,000元減少至截至二零二五年三月三十一日止年度人民幣400,000元，主要由於截至二零二四年三月三十一日止年度(i)匯兌收益人民幣4,300,000元；(ii)修改可換股債券收益及(iii)確認租賃應收款項收益分別為人民幣1,800,000元及人民幣2,300,000元。本年度並無此類項目。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣6,000,000元減少約人民幣500,000元至截至二零二五年三月三十一日止年度的約人民幣5,500,000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

行政開支由截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣38,500,000元減少約人民幣1,500,000元至截至二零二五年三月三十一日止年度的約人民幣37,000,000元，主要歸因於本集團實施持續成本控制，導致辦公室費用減少。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二四年三月三十一日止年度的約人民幣86,900,000元增加約人民幣605,200,000元至截至二零二五年三月三十一日止年度的約人民幣692,100,000元，主要由於撫松物業項目發展中物業撇減約人民幣637,900,000元(二零二四年：人民幣84,300,000元)及與分類為持作出售之出售組別有關之資產減值虧損約人民幣47,100,000元(二零二四年：無)。

融資成本

截至二零二五年三月三十一日止年度，融資成本由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣23,100,000元增加人民幣28,300,000元至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣51,400,000元，主要由於年內減少利息資本化至發展中物業，而根據本集團的會計政策，利息不符合資本化的條件。

投資物業之公允價值變動

截至二零二五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170,900,000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(截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣64,200,000元)。

衍生金融工具之公允價值變動

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。由於其時間價值惡化，截至二零二五年三月三十一日止年度，錄得公允價值虧損約人民幣282,000元(二零二四年：人民幣27,800,000元)。

所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	94	7
中國土地增值稅	—	2,366
	94	2,373
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(95,229)	(36,756)
(抵免)總額	(95,135)	(34,383)

即期稅項

本集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。於截至二零二五年三月三十一日止年度，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。於截至二零二五年三月三十一日止年度，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

於年內，本集團錄得遞延稅項抵免，金額為約人民幣95,200,000元(二零二四年：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差額撥回人民幣73,100,000元(二零二四年：人民幣21,100,000元)及(ii)因年內本集團投資物業公允價值下跌而產生應納稅暫時差額撥回約人民幣24,600,000元(二零二四年：人民幣12,600,000元)。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零二五年三月三十一日，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315,200,000元(於二零二四年三月三十一日：人民幣486,200,000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

於二零二五年三月三十一日，本集團發展中物業主要包括廣澤蘭亭二B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蘭亭二A期、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。

於二零二五年三月三十一日，本集團發展中物業及持作出售的已落成物業減少至約人民幣335,300,000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；及部分由廣澤九溪紅府二期建築成本增加所抵銷。

根據本集團的會計政策，撫松物業項目於每一個報告期末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，未來發展地塊繼續以市場比較法估值；而發展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不僅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期間進一步撇減人民幣637,900,000元。於二零二四年九月三十日，撫松物業項目的賬面值約人民幣541,200,000元（包括成本人民幣1,710,200,000元及累計撇減約人民幣1,169,000,000元）轉至與分類為持作出售之出售組別有關之資產。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收貿易賬款總額	(i)	19,697	21,260
減：減值撥備		(13,920)	(14,154)
淨應收款項總額		5,777	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		15,557	28,212
— 其他應收款項、預付款項及按金		47,585	73,634
減：減值撥備		(24,087)	(70,934)
		50,084	69,215
		55,861	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。於二零二五年三月三十一日，應收貿易賬款總額結餘與二零二四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；及截至二零二五年三月三十一日止年度之應收貿易賬款預期信貸虧損沒有重大變動。

- (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。土地發展開支之按金減少主要由於撫松物業項目相關的按金已轉至與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。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	33,676	49,192
預提建築成本	(i)	276,435	301,670
應付利息		31,501	30,085
其他應付款項及應計費用		43,785	53,732
已收其他按金		50,515	56,118
		<u>435,912</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元轉變至二零二五年三月三十一日人民幣33,700,000元及人民幣276,400,000元，主要歸因於已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清。

合約負債

	附註	於三月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	53,438	150,697
預收管理服務費用	(ii)	13,207	15,755
		<u>66,645</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。結餘減少主要是歸因於年內轉讓廣澤蘭亭二A期預售確認收益所致。
- (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

於二零二五年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣5,100,000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90.5%，乃主要由於償還借貸、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

於二零二五年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣408,500,000元至人民幣243,000,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期	243,090	420,640
非即期	—	230,990
	243,090	651,630
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	243,090	420,640
第三至第五年（包括首尾兩年）	—	230,990
	243,090	651,630

銀行及其他借貸由二零二四年三月三十一日的人民幣651,600,000元減少至截至二零二五年三月三十一日的人民幣243,000,000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。

一名主要／控股股東貸款

於二零二五年三月三十一日，餘額為無抵押，免息及按需求償還。餘額增加主要由於二零二一年可換股債券到期轉為主要股東貸款及持續獲得財務支持所致。

本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股普通股（股份合併前），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。此貸款資本化協議於二零二四年十月四日終止，詳情載於本公司日期為二零二四年十月四日的公告內。

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

於二零二五年三月三十一日，本集團的可換股債券（「可換股債券」）僅與二零二三年可換股債券（於二零二四年三月三十一日：二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券）有關。

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減少的主要原因是二零二一年可換股債券於二零二四年十二月十三日到期時已轉至主要股東貸款所致。

本集團於二零二五年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一名主要／控股股東貸款	449,363	344,849
關聯方貸款	50,060	63,651
銀行及其他借貸	243,090	651,630
應付貿易賬款及其他應付款項	435,912	490,797
減：現金及現金等價物	(5,103)	(53,635)
有抵押及受限制存款	(3,324)	(5,366)
債務淨額	1,169,998	1,491,926
可換股債券負債部分	48,517	141,676
(虧絀) 權益	(623,301)	228,874
經調整資本	(574,784)	370,550
資本及債務淨額	595,214	1,862,476
資本負債比率	197%	80%

本集團於二零二五年三月三十一日之資本負債比率較二零二四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

截至二零二五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40,600,000元(截至二零二四年三月三十一日止年度：流出人民幣81,900,000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。

發展開支之承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團就發展中物業之已訂約但未撥備承擔為人民幣64,500,000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二零二五年三月三十一日總資產之99%(於二零二四年三月三十一日：94%)。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

於二零二五年三月三十一日，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。於二零二五年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約2.9%及0%分別以港元及美元計值(於二零二四年三月三十一日：10.7%及74.2%)，而本集團借貸總額中100%以人民幣計值(於二零二四年三月三十一日：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

於二零二五年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸及一名主要股東計息貸款總額乃按固定年利率6%至10%計息。因此，本集團並無承受重大利率風險。

信貸風險

於二零二五年三月三十一日，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。於報告期末，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%(於二零二四年三月三十一日：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，於二零二五年三月三十一日，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。於二零二五年三月三十一日，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158,154,000元（於二零二四年三月三十一日：人民幣213,050,000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付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

於二零二五年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產（包括與分類為持作出售之出售組別有關之資產）：

	於三月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	216,980	352,300
發展中物業	—	1,166,000
持作出售已落成物業	8,833	8,833
與分類為持作出售之出售組別有關之資產	<u>494,128</u>	<u>—</u>

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團共有178名（於二零二四年三月三十一日：226名）全職僱員。截至二零二五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23,000,000元（截至二零二四年三月三十一日止年度：人民幣26,000,000元）；該減少主要由於員工減少所致。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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二五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

截至二零二五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」）。本公司認為其於財政年度內已遵守企業管治守則。

年終後，本公司對企業管治守則出現如下偏離部分：

繼崔薪瞳女士（「崔女士」）於二零二五年五月三十日辭任執行董事及董事會主席、本公司之提名委員會主席及成員和本公司之薪酬委員會成員後，本公司董事會將由單一性別組成，不符合上市規則第13.92條的多元化規定。

繼王雪光先生（「王雪光先生」）於二零二五年五月三十日辭任獨立非執行董事、提名委員會、本公司之審核委員會及薪酬委員會成員後，本公司僅有兩名獨立非執行董事，即曾鴻基先生及王曉初先生。因此，獨立非執行董事的人數低於上市規則第3.10(1)條所規定的最低人數三名，以及上市規則第3.10A條項下須代表至少三分之一董事會席位的獨立非執行董事的人數規定，而本公司審核委員會的成員人數亦低於上市規則第3.21條所規定的最低人數。因此，本公司於該期間並不符合上市規則第3.10(1)、3.10A及3.21條之規定。

董事會現正尋找合適人選填補獨立非執行董事及審核委員會成員的空缺，並將盡最大努力確保盡快委任合適人選，並根據上市規則第3.11及3.23條的規定，無論如何於三個月內予以委任。

以上偏離部分之詳情載於本公司日期為二零二五年五月三十日之公告。

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，於截至二零二五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二零二五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。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

本公司之核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司同意本公告所載本集團截至二零二五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。

摘錄自截至二零二五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會計準則真實而公允地反映了貴集團於二零二五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，內容有關採用持續經營基準編製綜合財務報表，其中載列本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度產生淨虧損人民幣852,900,000元，而於該日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣942,500,000元及人民幣623,300,000元。此外，本集團銀行及其他借貸之即期部分為人民幣243,100,000元，而其無限制現金及現金等價物為人民幣5,100,000元。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。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露本集團採取之措施後，董事認為本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

代理主席及執行董事

徐映川

香港，二零二五年六月三十日

於本公告日期，執行董事為徐映川先生（代理主席）、李俊傑先生及叢佩峰先生；非執行董事為崔民東先生及趙善能先生；以及獨立非執行董事為曾鴻基先生及王曉初先生。