

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)

截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	153,336	242,685
銷售及服務成本		(237,845)	(287,238)
毛損		(84,509)	(44,553)
其他收入及收益	4	1,458	43,458
銷售及分銷開支		(9,022)	(7,150)
行政費用		(33,149)	(50,363)
融資成本	5	(105,132)	(103,362)
其他開支		(232,676)	(1,213,529)
投資物業的公允價值之變動		(45,800)	(189,015)
衍生金融工具的公允價值之變動		(69)	(4,976)
持續經營業務之除稅前虧損	6	(508,899)	(1,569,490)
所得稅	7	(6,300)	201,999
持續經營業務之年內虧損		(515,199)	(1,367,491)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損	10	—	(416,883)
年內虧損		(515,199)	(1,784,374)

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應佔：			
母公司擁有人			
– 持續經營業務		(515,199)	(1,367,491)
– 已終止經營業務		–	(416,883)
		<u>(515,199)</u>	<u>(1,784,374)</u>
母公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本			
– 就年內虧損而言		(8.94) 分	(33.84) 分
– 就持續經營業務之虧損而言		<u>(8.94) 分</u>	<u>(25.93) 分</u>
攤薄			
– 就年內虧損而言		(8.94) 分	(33.84) 分
– 就持續經營業務之虧損而言		<u>(8.94) 分</u>	<u>(25.93) 分</u>

綜合全面收入表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內虧損	<u>(515,199)</u>	<u>(1,784,374)</u>
其他全面收入		
其後被／可能被重新分類至損益之其他全面收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(36,362)	(49,687)
於出售附屬公司時重新分類外匯儲備	—	(42,334)
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(36,362)</u>	<u>(92,021)</u>
年內全面收入總額	<u>(551,561)</u>	<u>(1,876,395)</u>
應佔：		
母公司擁有人		
– 持續經營業務	(551,561)	(1,459,512)
– 已終止經營業務	—	(416,883)
	<u>(551,561)</u>	<u>(1,876,395)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		322	6,131
投資物業	11	547,100	550,000
商譽		—	4,999
使用權資產		2,070	11,397
租賃應收款項		—	446
遞延稅項資產		13,524	25,840
非流動資產總值		563,016	598,813
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	1,211,824	1,600,263
應收貿易賬款及其他應收款項	13	39,681	291,850
租賃應收款項		—	2,970
預付所得稅		6,067	12,333
衍生金融工具	19	22	96
已抵押及受限制存款	14	8,715	19,009
現金及現金等價物	14	117,938	30,500
		1,384,247	1,957,021
分類為持作出售之出售組別 有關之資產	20	334,018	—
流動資產總值		1,718,265	1,957,021
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	507,210	647,505
合約負債	16	227,910	234,526
租賃負債		12,246	27,577
控股股東貸款	17	121,415	105,891
銀行及其他借貸	18	448,497	695,497
可換股債券負債部分	19	72,879	—
應付所得稅		67,595	74,872
		1,457,752	1,785,868
與分類為持作出售之出售組別 有關之負債	20	393,677	—
流動負債總額		1,851,429	1,785,868
流動(負債)資產淨值		(133,164)	171,153
資產總值減流動負債		429,852	769,966

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
可換股債券負債部分	19	—	73,155
銀行及其他借貸	18	351,593	170,690
遞延稅項負債		59,284	72,189
租賃負債		32,682	2,016
非流動負債總額		443,559	318,050
(負債)資產淨值		(13,707)	451,916
權益			
股本	21	292,554	228,370
可換股優先股	22	299,515	1,181,940
可換股債券權益部分	19	40,368	40,368
儲備		(646,144)	(998,762)
權益總額		(13,707)	451,916

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。

股東於二零二一年二月八日舉行之股東特別大會上通過特別決議案以批准建議更改公司名稱後，本公司之名稱由廣澤國際發展有限公司更改為華音國際控股有限公司，自二零二一年二月十日起生效。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司主要從事投資控股而本集團主要從事物業發展及管理（包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理以及物業投資）。

2. 編製基準

本公告所載列之年度業績並不構成本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

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

持續經營基準

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務所產生之虧損約為人民幣515,199,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣1,367,491,000元)，於該日期，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣133,164,000元及人民幣13,707,000元。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) 本集團目前與金融機構及其他貸方就已到期及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，並預計可於報告期後續貸及取得新銀行借貸；
- (ii) 本集團預期能產生足夠現金流量以維持其營運；
- (iii) 出售廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」)及其附屬公司全部股權已於二零二一年六月完成；
- (iv) 計劃於近期出售撫松房地產項目(定義見附註12)。本集團管理層已與撫松政府(定義見附註12)及潛在買家就可能出售展開持續商討；
- (v) 本集團預期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
- (vi) 本集團正在與家譯投資有限公司(「家譯」)協商可換股債券之結算安排，而家譯初步同意於到期日或之前全數轉換可換股債券。

就出售廣澤地產而言，吉林省融利投資有限公司及吉林省融裕投資有限公司（均為本公司間接全資附屬公司）已於二零二一年二月二十六日訂立一份股份轉讓協議並於二零二一年六月四日與中貿商務顧問（深圳）有限公司（「中貿商務顧問」）及吉林省泓景實業有限公司（「吉林泓景」）（均為本集團之關連人士）（統稱「買方」）訂立補充協議，以同意分別轉讓廣澤地產之85%股權及15%股權予中貿商務顧問及吉林泓景，總代價為人民幣1元。於二零二一年三月三十一日，廣澤地產及其附屬公司的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣58,389,000元及人民幣59,659,000元。

董事認為出售廣澤地產後，本集團之財務狀況將會有所改善。董事已基於出售廣澤地產全部股權，以及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，而編製涵蓋直至二零二二年九月三十日止期間的現金流量預測，並信納本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二一年三月三十一日起計十二個月內到期的財務責任。

鑒於目前已採取之措施及安排，且考慮到本集團之預測現金流、現時財政資源以及其業務發展的資本開支需求後，本公司董事認為，本集團具備足夠財務資源以應付於未來十二個月之營運資金及其他財務責任。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。儘管上文所述，本公司董事是否能成功實現其上文所述的計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團於近期未來產生足夠融資及經營現金流量的能力，以及獲得其控股股東的持續財務支援。

倘本集團無法繼續持續經營，則將作出調整以重列資產價值至其預計可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等潛在調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

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二零二零年度的綜合財務報表是一致的。

會計政策變動及披露

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及8號之修訂	重大之定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7 及9號之修訂	利率基準改革 – 第一階段
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義

香港會計準則第1及8號之修訂：重大之定義

該等修訂闡明重大之定義，並與香港財務報告準則中所用之定義統一。

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39號、香港財務報告準則第7及9號之修訂：利率基準改革 – 第一階段

該等修訂對若干特定對沖會計規定作出修改，減輕利率基準改革所帶來不確定性的潛在影響（利率基準的市場改革，包括以替代基準取代利率基準）。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關彼等直接受該等不確定性影響之對沖關係之額外資料。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂：業務之定義

該等修訂(其中包括)修訂業務之定義，並包括評估所收購過程是否具實質性之新指引。

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
持續經營業務		
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

誠如附註10所載，本集團之金融服務分部於出售吉林中業及吉林豐潤(定義見附註10)之全部股權後被視為及呈列為已終止經營業務。

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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	持續經營業務		
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
外來顧客收益	142,055	11,281	153,336
分部業績	(380,118)	(6,880)	(386,998)
銀行利息收入			1
融資成本			(105,132)
衍生金融工具之公允價值變動			(69)
未分配總部開支			(16,701)
除稅前虧損			(508,899)
所得稅			(6,300)
年內虧損			(515,199)
分部資產：			
可呈報分部資產	1,293,723	550,275	1,843,998
遞延稅項資產			13,524
預付所得稅			6,067
衍生金融工具			22
與分類為持作出售之出售組別有關之資產	334,018	—	334,018
未分配資產			83,652
資產總值			2,281,281
分部負債			
可呈報分部負債	1,541,641	61,608	1,603,249
遞延稅項負債			59,284
應付所得稅			67,595
可換股債券負債部分			72,879
與分類為持作出售之出售組別有關之負債	393,677	—	393,677
未分配負債			98,304
負債總額			2,294,988
其他分部資料			
資本開支*	—	63	63
折舊**	1,098	7,529	8,627
物業、廠房及設備減值	2,873	778	3,651
應收貿易賬款及其他應收款項減值	14,668	190	14,858
將發展中物業撇減至可變現淨值	181,935	—	181,935
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	43,617	—	43,617

截至二零二零年三月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務
	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	金融服務 人民幣千元
分部收益				
外來顧客收益	222,093	20,592	242,685	23,283
分部業績	<u>(1,363,141)</u>	<u>(65,352)</u>	<u>(1,428,493)</u>	<u>(376,058)</u>
銀行利息收入			124	428
融資成本			(103,362)	—
衍生金融工具之公允價值變動			(4,976)	—
出售附屬公司之虧損			(14,627)	—
未分配總部開支			<u>(18,156)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損			(1,569,490)	(375,630)
所得稅			<u>201,999</u>	<u>(41,253)</u>
年內虧損			<u><u>(1,367,491)</u></u>	<u><u>(416,883)</u></u>
分部資產：				
可呈報分部資產	1,939,743	562,684	2,502,427	—
遞延稅項資產			25,840	—
預付所得稅			12,333	—
衍生金融工具			96	—
未分配資產			<u>15,138</u>	<u>—</u>
資產總值			<u><u>2,555,834</u></u>	<u><u>—</u></u>
分部負債				
可呈報分部負債	1,743,268	35,123	1,778,391	—
遞延稅項負債			72,189	—
應付所得稅			74,872	—
可換股債券負債部分			73,155	—
未分配負債			<u>105,311</u>	<u>—</u>
負債總額			<u><u>2,103,918</u></u>	<u><u>—</u></u>
其他分部資料				
資本開支*	1,193	—	1,193	—
折舊**	1,088	21,383	22,471	7
應收貿易賬款其他應收款項減值	297,851	—	297,851	300,276
擔保虧損撥備	—	—	—	100,308
將發展中物業撇減至可變現淨值	877,554	—	877,554	—
將持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	12,811	—	12,811	—
委託貸款之利息收入	—	—	—	2,642

* 年內，總部並無產生任何資本開支(二零二零年：無)，指添置非流動資產。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣2,601,000元(二零二零年：人民幣2,074,000元)。

地區資料

(a) 來自持續經營業務之外來顧客收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國	153,336	233,631
香港	—	9,054
	<u>153,336</u>	<u>242,685</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國	547,398	567,978
香港	2,094	4,995
	<u>549,492</u>	<u>572,973</u>

上文之非流動資產資料乃基於資產所在地得出，不包括本集團遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

並無對單一客戶之銷售佔本集團截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度收益超過10%或以上。

4. 持續經營業務之收益、其他收入及收益

持續經營業務之收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

持續經營業務之收益、其他收入及收益分析呈列如下：

收益

	截至二零二一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號範圍下 之客戶合約收益：			
銷售物業	107,142	—	107,142
物業管理服務收入	34,913	—	34,913
	142,055	—	142,055
其他收益來源：			
租金收入	—	11,281	11,281
	142,055	11,281	153,336
所指地區市場：			
中國	142,055	11,281	153,336
	142,055	11,281	153,336
收益確認之時間			
— 在某一時間點	107,142	—	107,142
— 經過一段時間	34,913	11,281	46,194
	142,055	11,281	153,336

截至二零二零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號範圍下 之客戶合約收益：			
銷售物業	186,862	—	186,862
物業管理服務收入	35,231	—	35,231
	<u>222,093</u>	<u>—</u>	<u>222,093</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	20,592	20,592
	<u>222,093</u>	<u>20,592</u>	<u>242,685</u>
所指地區市場：			
中國	222,093	11,538	233,631
香港	—	9,054	9,054
	<u>222,093</u>	<u>20,592</u>	<u>242,685</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	186,862	—	186,862
— 經過一段時間	35,231	20,592	55,823
	<u>222,093</u>	<u>20,592</u>	<u>242,685</u>

其他收入及收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他已退回稅項	164	3,260
銀行利息收入	1	124
雜項收入	1,293	1,596
出售附屬公司之收益	—	38,478
持續經營業務之其他收入及收益總額	1,458	43,458

5. 持續經營業務之融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及委託貸款利息	91,208	80,437
可換股債券利息	7,233	7,550
其他貸款利息	4,934	528
租賃負債利息	2,156	3,574
於收取客戶墊款時累計之其他借貸成本	6,296	28,271
	111,827	120,360
減：發展中物業之資本化利息*	(6,695)	(16,998)
持續經營業務之融資成本總額	105,132	103,362

* 該等借貸成本已按年利率7.3% (二零二零年：年利率7.6%至8.0%) 資本化。

6. 持續經營業務之除稅前虧損

經扣除／(計入)下列項目後本集團持續經營業務之除稅前虧損：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已銷售物業成本*	202,202	231,023
服務成本	27,304	28,836
租賃成本**	8,339	27,379
折舊		
– 物業、廠房及設備	2,216	3,542
– 使用權資產	9,012	21,003
	<u>209,421</u>	<u>291,783</u>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、報酬及其他福利	19,289	17,762
界定退休供款計劃之供款	2,070	3,132
	<u>21,359</u>	<u>20,894</u>
員工總費用	21,359	20,894
減：資本化至發展中物業之款項	(433)	(1,439)
	<u>20,926</u>	<u>19,455</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金：		
核數服務	1,001	1,257
其他服務	505	1,009
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	460	1,482
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	59	32
出售附屬公司之收益	—	(38,478)
出售附屬公司之虧損***	—	14,627
減值：		
— 物業、廠房及設備	3,651	—
— 商譽	4,999	—
— 應收貿易賬款***	1,836	(3)
— 其他應收款項***	13,022	297,854
將發展中物業撇減至可變現淨值***	181,935	877,554
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	43,617	12,811

* 計入截至二零二一年三月三十一日止年度之已銷售物業成本為將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值人民幣43,617,000元(二零二零年：人民幣12,811,000元)。

** 計入截至二零二一年三月三十一日止年度之租賃成本為物業投資分部下本集團位於中國白山市之購物中心若干出租單位之使用權資產折舊人民幣6,449,000元，亦計入上述單獨披露之折舊(二零二零年：人民幣19,058,000元)。

*** 有關項目計入綜合損益表之其他開支下。

7. 持續經營業務之所得稅

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%(二零二零年：25%)。

由於本集團產生稅項虧損，故並無就截至二零二一年三月三十一日止年度作出香港利得稅撥備(二零二零年：本集團有結轉自以往年度之未確認稅項虧損超出應課稅溢利)。

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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	—	241
中國土地增值稅	5,619	6,718
	<u>5,619</u>	<u>6,959</u>
遞延稅項	681	(208,958)
	<u>681</u>	<u>(208,958)</u>
持續經營業務之支出(抵免)總額	<u>6,300</u>	<u>(201,999)</u>

8. 股息

截至二零二一年三月三十一日止年度，董事不建議派發任何股息(二零二零年：無)。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損及年內已發行股份加權平均數5,760,349,000股(二零二零年：5,273,401,000股)計算。

每股攤薄虧損乃根據母公司普通股權持有人應佔年內虧損計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本虧損所用之年內已發行普通股數目以及假設視為行使或轉換所有具攤薄潛力普通股為普通股時無償發行之普通股加權平均數。

每股基本及攤薄虧損之計算乃基於：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損		
– 持續經營業務	(515,199)	(1,367,491)
– 已終止經營業務	–	(416,883)
	<u>(515,199)</u>	<u>(1,784,374)</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	7,233	7,550
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	69	4,976
	<u>7,302</u>	<u>12,526</u>
母公司擁有人應佔經調整虧損		
– 持續經營業務	(507,897)	(1,354,965)
– 已終止經營業務	–	(416,883)
	<u>(507,897)</u>	<u>(1,771,848)</u>

	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
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	5,760,349	5,273,401
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股優先股	1,157,983^(a)	1,639,353 ^(a)
可換股債券	103,485^(a)	103,485 ^(a)
購股權	—^(b)	— ^(b)
普通股加權平均數 (攤薄)	7,021,817	7,016,239

(a) 由於每股攤薄虧損金額於計及可換股優先股及／或可換股債券情況下有所減少，可換股優先股及／或可換股債券對每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

(b) 由於購股權之行使價乃超逾截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

10. 已終止經營業務

出售附屬公司 – 融資擔保業務

已終止經營業務指於上一財政年度所出售之本集團金融服務分部。於二零二零年三月二十六日，本公司之間接全資附屬公司吉林省華益企業管理諮詢有限公司（「吉林華益」）與一名獨立第三方（「豐潤買方」）訂立股份轉讓協議，據此，吉林華益有條件同意出售而豐潤買方有條件同意購買吉林省中業商務信息諮詢有限公司（「吉林中業」）及吉林豐潤商務信息諮詢有限公司（「吉林豐潤」）之全部股權，總代價為人民幣122,000,000元（「豐潤擔保出售事項」）。吉林中業及吉林豐潤之主要資產為於一間附屬公司（即吉林省豐潤融資擔保有限公司（「豐潤擔保」），為於中國成立之公司，主要於中國從事提供擔保服務）之投資。於二零二零年三月二十七日，豐潤擔保出售事項已完成，此後本集團不再經營金融服務業務分部。金融服務分部被視為及已呈列為已終止經營業務。

11. 投資物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二零年／二零一九年四月一日之賬面值	550,000	997,531
添置	42,900	—
公允價值調整之淨虧損	(45,800)	(189,015)
出售附屬公司	—	(274,756)
匯兌重整	—	16,240
於二零二一年／二零二零年三月三十一日之賬面值	547,100	550,000

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，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第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。

12. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
發展中物業	1,962,791	1,843,972
持作出售已落成物業	295,284	700,139
	2,258,075	2,544,111
發展中物業及持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	(1,046,251)	(943,848)
	1,211,824	1,600,263

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。

於二零二一年三月三十一日，本集團分別為人民幣644,800,000元(二零二零年：人民幣858,213,000元)及人民幣11,034,000元(二零二零年：無)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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二零年／二零一九年四月一日	943,848	53,483
撇減增加	225,552	890,365
重新分類為持作出售之出售組別	(123,149)	—
於二零二一年／二零二零年三月三十一日	1,046,251	943,848

截至二零二零年九月三十日止六個月，經對中國吉林省撫松縣項目（「撫松房地產項目」）的可變現淨值進行重新評估後，本集團已就其發展中物業撇減人民幣442,300,000元。管理層已與撫松縣的長白山區地方政府（「撫松政府」）就有關以原有土地收購代價約人民幣312,400,000元回購撫松房地產項目之未開發的土地（「撫松未開發土地」）進行多番討論。

於本財政年度下半年，本集團管理層正尋求於近期出售撫松房地產項目的可能，並已就可能的出售繼續與撫松政府及潛在買家商討。

於二零二一年三月三十一日，本集團已就其主要關於位置於撫松縣物業項目之發展中物業，累計撇減人民幣1,012,900,000元（二零二零年：人民幣877,600,000元）。該撇減是根據對本集團項目的可變現淨值重新估算結果，乃經考慮與潛在買家之協商及撫松縣周邊持續不利的經營環境。撫松房地產項目之可變現淨值乃管理層經參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行估值而釐定。其餘累計撇減人民幣33,300,000元（二零二零年：人民幣66,300,000元）主要與持作出售已落成物業有關，此乃由於預期售價下跌。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易賬款		19,512	18,097
減：減值撥備		(5,691)	(4,135)
	(a)	<u>13,821</u>	<u>13,962</u>
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	22,095	337,487
建築及預售項目之按金	(c)	6,741	31,496
預付營業稅及其他稅項		15,367	19,622
出售豐潤擔保之應收代價	(d)	—	122,000
其他應收款項、預付款項及按金		45,936	76,085
減：減值撥備	(e)	(64,279)	(308,802)
		<u>25,860</u>	<u>277,888</u>
應收貿易賬款及其他應收款項總額		<u><u>39,681</u></u>	<u><u>291,850</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。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，貿易應收款項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(扣除備抵呆賬款項)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天內	1,813	1,538
31天至180天	5,917	6,651
超過180天	6,091	5,773
	<u>13,821</u>	<u>13,962</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>29</u>	<u>50</u>
	<u>29</u>	<u>50</u>
逾期30日以下	1,784	1,488
逾期30日以上但180日以下	5,917	6,651
逾期180日以上	6,091	5,773
	<u>13,792</u>	<u>13,912</u>
	<u>13,821</u>	<u>13,962</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二零年／二零一九年四月一日	4,135	4,138
年內扣除／(計入)自損益	1,836	(3)
重新分類為持作出售之出售組別	(280)	—
	<u>5,691</u>	<u>4,135</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。
- (d) 結餘指豐潤擔保出售事項之應收代價人民幣122,000,000元。出售詳情載於附註10。應收代價已於年內悉數結清。
- (e) 其他應收款項減值撥備之變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二零年／二零一九年四月一日	308,802	26,948
於年內扣除自損益		
– 持續經營業務	13,022	297,854
– 已終止經營業務	–	300,276
出售附屬公司	–	(316,276)
重新分類為持作出售之出售組別	(257,545)	–
	<u>64,279</u>	<u>308,802</u>
於二零二一年／二零二零年三月三十一日	<u>64,279</u>	<u>308,802</u>

14. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及銀行結餘		126,653	49,509
減：與預售物業有關之 受限制銀行存款	(a)	(8,715)	(19,009)
現金及現金等價物		<u>117,938</u>	<u>30,500</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52,041,815元(二零二零年：人民幣42,823,000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。

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	56,587	126,437
預提建築成本		271,097	338,187
應付利息		94,571	44,481
收取政府按金	(b)	—	14,501
其他應付款項及應計費用		48,995	97,761
已收其他按金		35,960	26,138
		507,210	647,505

(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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天內	13,627	43,164
31天至180天	19,929	59,150
超過180天	23,031	24,123
	56,587	126,437

(b) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，包括但不限於拆除土地上之現有樓宇、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。該款項為無抵押及免息，餘額將於工程竣工後退還政府。結餘已被重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之負債。

16. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售物業之訂金	216,718	223,695
預收管理服務費用	11,192	10,831
	<u>227,910</u>	<u>234,526</u>

17. 一名控股股東貸款

一名控股股東貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

18. 銀行及其他借貸

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	130,897	355,897
其他貸款 – 無抵押	(ii)	–	22,000
其他貸款 – 有抵押	(iii), (v)	17,600	17,600
委託貸款	(iv), (v)	300,000	300,000
		<u>448,497</u>	<u>695,497</u>
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	351,593	170,690
		<u>351,593</u>	<u>170,690</u>
		<u>800,090</u>	<u>866,187</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	430,897	655,897
第二年	60,897	56,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	290,696	113,793
	782,490	826,587
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	17,600	39,600
	800,090	866,187

附註：

- (i) 於二零二一年三月三十一日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣70,000,000元)、人民幣170,690,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣227,587,000元)、人民幣232,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣200,000,000元)及人民幣9,800,000元(二零二零年三月三十一日：無)分別為按固定年利率7.83%、按固定年利率5.39%、按固定年利率7.3%及按固定年利率7.6%計息。

銀行貸款人民幣70,000,000元由吉林省廣澤地產有限公司之60%股權作抵押；而銀行貸款人民幣170,690,000元、人民幣232,000,000元及人民幣9,800,000元分別由賬面值為人民幣462,500,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣858,213,000元)之發展中物業、公允價值為人民幣507,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣550,000,000元)之投資物業及賬面值為人民幣11,034,000元(二零二零年三月三十一日：無)之持作出售已落成物業作抵押。

於二零二一年三月三十一日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣29,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣29,000,000元)按中國大陸基準利率加息差120%及由獨立第三方擔保公司擔保及當中本集團就獨立第三方履行擔保付款責任之責任向獨立第三方提供反擔保被重新分類為持作出售之出售組別之負債。

- (ii) 於二零二一年三月三十一日，另一筆人民幣22,000,000元之貸款為無抵押、按固定年利率24%計息並須按要求償還(二零二零年三月三十一日：人民幣22,000,000元為無抵押、免息及須按要求償還)。結餘被重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之負債。

- (iii) 於年內，有抵押其他貸款人民幣17,600,000元按固定年利率12%計息，並由吉林市築家房地產開發有限公司之其他80%股權作抵押。該貸款已由本公司若干關連人士提供之個人及公司擔保作擔保。
- (iv) 二零二一年三月三十一日之委託貸款為貸款結餘人民幣100,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣100,000,000元)及人民幣200,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣200,000,000元)。

於年內，委託貸款人民幣100,000,000元按固定年利率8%計息，並以於二零二一年三月三十一日賬面值為人民幣182,300,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣254,666,000元)之發展中物業作抵押。

於年內，委託貸款人民幣200,000,000元按固定年利率12%計算，並以於二零二一年三月三十一日賬面值為人民幣644,800,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣858,213,000元)之發展中物業之第二押記及撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司之66.4%股權作抵押。

- (v) 於二零二一年三月三十一日，貸方已同意重續人民幣100,000,000元及人民幣200,000,000元之委託貸款及人民幣17,600,000元之其他借貸。然而，截至本公告日期，重續該等貸款的條款尚未落實。

19. 衍生金融工具及可換股債券

於二零一六年七月二十七日，本公司發行本金總額為500,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣430,000,000元)並於二零二一年七月二十七日到期之可換股債券(「可換股債券」)，作為家潤收購事項之部分代價。可換股債券可按初步換股價每股0.85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。

換股權可自可換股債券發行日期起直至到期日(即二零二一年七月二十七日)止期間隨時行使，前提為任何轉換不得導致本公司股份之公眾持股量低於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)。

可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

本公司可於到期日前隨時按其本金額100%贖回可換股債券(全部或部分)。

年內，本公司並無提前贖回任何部分之可換股債券。

於二零一七年三月二十九日，本金額為212,500,000港元(相等於轉換日約人民幣188,211,250元)之可換股債券乃按轉換價每股0.85港元獲悉數轉換為250,000,000股本公司普通股。

於二零一七年十月二十七日，本金額為199,537,388港元(相等於轉換日約人民幣169,447,150元)之可換股債券乃按轉換價每股0.85港元獲悉數轉換為234,749,867股本公司普通股。

於二零二一年及二零二零年三月三十一日，本金額為87,962,612港元(相等於約人民幣74,249,241元)之可換股債券尚未轉換。

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。可換股債券負債部分其後按攤銷成本列賬。

於轉換日期，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。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二零年／二零一九年四月一日	96	4,837
公允價值變動	(69)	(4,976)
匯兌調整	(5)	235
於二零二一年／二零二零年三月三十一日	22	96

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二零年／二零一九年四月一日	73,155	62,962
應計實際利息	7,233	7,550
轉撥至應付利息之應計票面利息	(1,530)	(1,582)
匯兌調整	(5,979)	4,225
於二零二一年／二零二零年三月三十一日	72,879	73,155

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10.73%。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年三月三十一日	40,368	40,368

於二零二一年三月三十一日，可換股債券之餘下本金額約為87,962,612港元(相當於人民幣74,249,241元)(二零二零年：87,962,612港元(相當於人民幣70,370,090元))。倘二零二一年到期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103,485,427股普通股，相當於二零二一年三月三十一日之本公司已發行股本約2%。

截至本公告日期，本公司正在與家譯協商可換股債券之結算安排，而家譯已初步同意於到期日或之前轉換全部可換股債券。

20. 分類為持作出售之出售組別

誠如附註2所載，於二零二一年二月二十六日及二零二一年六月四日，本集團與買方訂立股份轉讓協議及補充協議，以出售廣澤地產及其附屬公司全部股權，代價為人民幣1.0元(相當於約1.2港元)。

管理層認為廣澤地產及其附屬公司錄得負債淨值及由於預期售價下跌令餘下銷售住宅單位及車位獲利的可能性不大。因此出售會令本集團的財務狀況有所改善。有關出售事項已於二零二一年六月完成。

於呈報期末按賬面值與公允價值減出售成本之較低者計量之持作出售之廣澤地產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
資產	
持作出售已落成物業	215,921
應收貿易賬款及其他應收款項	107,771
預付所得稅	6,345
已抵押及受限制存款	3,585
現金及現金等價物	396
與分類為持作出售之出售組別有關之資產	334,018
負債	
應付貿易賬款及其他應付款項	126,154
合約負債	110,009
控股股東貸款	103,420
銀行及其他借貸	51,000
應付所得稅	1,824
遞延稅項負債	1,270
與分類為持作出售之出售組別有關之負債	393,677
持作出售之出售組別應佔負債淨額	59,659

年內，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綜合全面收入表中確認。

21. 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	15,600,000	780,000	684,000
已發行：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零二一年三月三十一日	6,764,286	338,214	292,554
於二零二零年三月三十一日	5,273,401	263,670	228,370

有關本公司之已發行股本變動概要載列如下：

	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 人民幣千元
於二零二零年三月三十一日	5,273,401	228,370
根據股份配售發行普通股 ^(a)	290,885	12,277
轉換可換股優先股 ^(b)	1,200,000	51,907
於二零二一年三月三十一日	6,764,286	292,554

(a) 於二零二一年三月二十四日，本公司根據授予本公司董事之一般授權向配售人配發及發行290,885,000股普通股，配售價為每股配售股份0.35港元，總現金代價為101,800,000港元（相當於約人民幣85,900,000元）。發行配售股份之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月十六日及二零二一年三月二十四日之公告。

(b) 年內，於兌換1,200,000,000股不可贖回可轉換優先股時，本公司已配發及發行合共1,200,000,000股普通股。

22. 可換股優先股

於二零一六年七月二十七日，本公司按發行價每股0.85港元向家譯(由崔女士實益擁有之公司)配發及發行4,539,352,941股可換股優先股(「可換股優先股」)，以支付家潤收購事項之部分代價，即總額為3,858,450,000港元(人民幣3,320,582,000元)。

可換股優先股之主要條款如下：

- (1) 可換股優先股不會賦予其持有人收取通告或出席本公司股東大會並於會上投票之權利，除非為將於股東大會上提呈決議案(如獲通過)將修訂或廢除可換股優先股持有人的權利或特權。
- (2) 可換股優先股持有人有權於轉換期內按可換股優先股轉換價將每股可換股優先股轉換為本公司普通股。持有人可行使轉換權，惟可換股優先股之任何轉換不得導致(i)可換股優先股之轉換股份按低於其於轉換日期之面值之價格發行；或(ii)倘緊隨有關轉換後，公眾持股量少於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)。於可換股優先股之換股權獲行使而配發及發行之本公司普通股，應在各方面各自及與配發及發行日期已發行之本公司普通股享有同等權利。
- (3) 可換股優先股是不可由本公司或可換股優先股持有人贖回。
- (4) 可換股優先股可按照可換股優先股條款所述之條件及根據本公司細則所載之條文予以轉讓。
- (5) 可換股優先股賦予可換股優先股持有人，於本公司清盤、結業或解散退還資本時，享有就本公司普通股獲退還任何資產之優先權，並同等地享有獲退還相等於可換股優先股面值總額之金額另加所有相關之累計及未付股息，惟倘本公司之可供分派資產不足以悉數支付予可換股優先股持有人，則本公司須按比例就可換股優先股作出支付。可換股優先股不會賦予可換股優先股持有人任何進一步或其他權利，以於本公司清盤、結業或解散時參與本公司之資產。

待符合所有適用法律及本公司組織章程細則後，每股可換股優先股將賦予其持有人權利獲得應計及累計固定股息，股息自可換股優先股發行日期起按年度基準累計，金額為每股已發行可換股優先股面值0.05港元之0.2%，優先於本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，並於每年年末支付。然而，可換股優先股持有人已無條件及不可撤回地豁免收取有關優先股股息。

經考慮下列因素後，可換股優先股於本集團之綜合財務報表中分類為權益工具：

- (a) 可換股優先股持有人已無條件及不可撤回地豁免收取優先分派之權利，因此，本集團並無交付因發行可換股優先股產生之現金或其他金融資產之合約責任。故此，可換股優先股並無負債部分。
- (b) 可換股優先股之轉換選擇將以交換固定金額及固定數目之權益工具結算。

截至二零二一年三月三十一日止年度，1,200,000,000股可換股優先股已轉換為1,200,000,000股本公司普通股。於二零二一年三月三十一日，尚有439,352,941股可換股優先股（二零二零年：1,639,352,941股可換股優先股）仍未行使。倘餘下439,352,941股可換股優先股附帶之換股權獲悉數行使，則應額外配發及發行439,352,941股普通股，相當於二零二一年三月三十一日之本公司已發行股本約6.5%。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務之整體收益約為人民幣153,300,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：人民幣242,700,000元)，減幅為36.8%。持續經營業務之毛損為人民幣84,500,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：毛損人民幣44,600,000元)。持續經營業務之除稅後純損為人民幣515,200,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：純損人民幣1,367,500,000元)。

出售廣澤地產集團股份有限公司及其位於吉林市之項目公司

於二零二一年二月二十六日，本公司與一名關連方訂立有條件股權轉讓協議，以出售其於本集團以下附屬公司之全部股權，即(i)廣澤地產集團股份有限公司(ii)吉林省廣澤地產有限公司(iii)吉林市築家房地產開發有限公司及(iv)吉林市萬升房地產開發有限公司(統稱「出售組別」)，代價為人民幣1.0元(相當於約1.2港元)。有關出售事項已於二零二一年六月完成。

前景

未來，本集團將緊緊抓住疫情後的新商機，整合優質資源，圍繞文化、健康、教育、新概念旅遊、及旅遊周邊消費品等主題，開展傳統文化傳承與培訓、景區運營與管理、康養、文創、旅遊產品和相關消費品開發及相關配套產業開發等業務，打造具有核心吸引力和競爭力以及多產業融合的發展模式。

物業發展

合約銷售額

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團繼續銷售其已落成項目，包括其位於吉林省吉林市之廣澤·瀾香之餘下高檔別墅、廣澤紅府二期及三期、「緹香」及「花香四季」(前稱萬升·前城國際)、廣澤·紫晶城之其他住宅單位及商業單位。

此外，於二零二零年七月，本集團成功投得位於吉林省長春市九台區兩幅土地，總地盤面積為58,669平方米。兩幅土地上可興建總建築面積為117,338平方米之住宅及商業單位。於二零二一年三月三十一日，本集團已於其中一幅土地上動工，並自二零二零年九月開始取得相關預售許可證及於年內開始預售。

截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度，物業(不包括停車位)銷售額及已確認建築面積(「建築面積」)分別減少38.5%及47.6%。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團並無新落成及交付項目。

截至二零二一年三月三十一日止年度，有關前幾年落成物業項目餘下單位之物業(不包括停車位)之銷售額主要來自銷售廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」、廣澤蘭亭一期、廣澤紅府二期及三期合共人民幣92,000,000元，總建築面積為12,974平方米(截至二零二零年三月三十一日止年度：銷售廣澤·瀾香、廣澤·紫晶城、「緹香」及「花香四季」、廣澤蘭亭一期及廣澤紅府一期、二期及三期合共人民幣149,700,000元，總建築面積為24,748平方米)。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團就銷售131個停車位交付及確認停車位銷售額約人民幣15,200,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：就銷售525個停車位而言，為人民幣37,200,000元)。

發展中項目及持作發展項目

於二零二一年三月三十一日，本集團有餘下三個項目，即長春市九台區之廣澤九溪紅府，白山市之廣澤蘭亭一(A)期及撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村。廣澤九台紅府及廣澤蘭亭一(A)期為住宅物業項目，而廣澤果松小鎮國際度假村為文化旅遊混合物業項目。廣澤蘭亭一(A)期主要包括216個住宅單位，預期將於二零二一年第四季度落成。廣澤九溪紅府分為兩期，第一期建築面積為60,994平方米，第二期建築面積為62,460平方米。與廣澤蘭亭一(A)期一樣，廣澤九溪紅府第一期亦預期將於二零二一年第四季度落成。

此項位於長白山之文化旅遊項目(「撫松房地產項目」)包括估計建築面積約為76,002平方米之發展中項目及估計建築面積約為547,977平方米之持作未來發展項目。本集團管理層正與當地政府及潛在買家進行協商和討論有關出售項目。在考慮到(i)宏觀及特定行業之風險因素及周圍政策環境之變動導致於撫松縣長白山之旅遊項目之相關前景出現不利變動；(ii)本集團現時財務狀況及營運；(iii)該項目所需之額外資本開支；(iv)中國現時之融資市場，許多企業均難以從各類金融機構取得任何種類之融資；及(v)鑒於當時經濟風險及狀況，本集團就有關項目之成本及利益後，本集團自二零一九年四月起已暫停有關建設工程。管理層已與撫松縣之長白山區地方政府(「撫松政府」)就有關可能回購撫松地產項目之未開發的土地(「撫松未開發土地」)進行多番討論。

於二零二零年九月二十一日，本集團收到撫松政府之一封信函（「信函」）。如信函所述，撫松政府內部各部門於二零二零年八月舉行會議，討論回購撫松未開發土地之事宜，並正在制定回購時間表。截至本公告日期，尚未知悉回購之具體時間表。此外，信函中還提及，撫松政府對回購代價僅考慮原有土地收購價格，而本集團先前所產生之其他成本和支出並不考慮在內。因此，管理層預期撫松政府將支付之回購代價，初步估計將不高於本集團就撫松未開發土地之原收購價約人民幣312,400,000元。

鑒於因(i)政策變動；(ii)宏觀經濟環境；(iii)被視為「閒置土地」之潛在風險；及(iv)在即使撫松政府不進行回購之情況下，實現該項目潛在市值所需之資本開支水平所影響，致使撫松地產項目之前景黯淡，董事會估計本集團在現有發展計劃下將不大可能在可預見將來從該項目中獲利。此外，鑒於本集團相對疲弱之財務狀況，本集團現時在進一步籌集資金為未來資本開支撥付資金方面遇到嚴重困難。因此，董事會認為，在可預見將來進一步發展撫松地產項目在經濟上並不合理或不可行。本集團管理層正尋求於近期出售撫松房地產項目的可能，並已與撫松政府及潛在買家就可能的出售繼續持續討論。出售事項將給予本集團可卸下撫松地產項目之機會，從而減輕本集團之債務及融資成本負擔（目前由本集團承擔）。

物業投資

於二零二一年三月三十一日，本集團自持投資物業為位於廣澤國際購物中心之零售商鋪。投資物業之公允價值由二零二零年三月三十一日之人民幣550,000,000元減至二零二一年三月三十一日之人民幣507,000,000元，平均出租率達75.0%（於二零二零年三月三十一日：88.3%）。

於二零二一年一月，本集團同意延長廣澤國際購物中心租回部分之租賃期額外五年。

財務回顧

誠如本公告「業務回顧」一節所述，本集團與一名視作關連人士於二零二一年二月訂立有條件股份轉讓協議，以出售廣澤地產集團股份有限公司及其三間附屬公司（「出售組別」）。於年結日，出售事項尚未完成。

編製本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表

就本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之財務報表而言，出售組別之業績以及資產及負債繼續於本集團綜合入賬。根據香港財務報告準則第5號，鑒於出售組別僅為本集團物業發展及管理業務之一部分，故其並不構成一項已終止經營業務。因此，與出售組別有關之所有資產及負債已分別歸類為流動資產及流動負債項下之「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」。

損益之主要變動

持續經營業務之收益

	截至二零二一年 三月三十一日止年度		截至二零二零年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	107,142	69.9	186,862	77.0
租金收入	11,281	7.4	20,592	8.5
物業管理服務收入	34,913	22.7	35,231	14.5
	<u>153,336</u>	<u>100.0</u>	<u>242,685</u>	<u>100.0</u>

本集團持續經營業務之收益由截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣242,700,000元減少36.8%至截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣153,300,000元，主要由於物業銷售額較同期下跌42.6%或人民幣79,700,000元所致。截至二零二一年三月三十一日止年度之物業銷售額下跌，乃由於截至二零二一年三月三十一日止年度並無新落成及交付物業項目及由前幾年落成物業項目餘下單位的銷售額及交付逐步減少。

截至二零二一年三月三十一日止年度之租金收入較上一財政年度下跌45.2%，主要由於新冠疫情期間向租戶提供免租期以及於截至二零二一年三月三十一日止期間中國白山市購物中心，單位之平均出租率下跌所致。此外，本集團於二零二零年三月出售於香港的投資物業，而有關物業去年同期貢獻租金收入人民幣8,500,000元。

物業管理服務收入由截至二零二零年三月三十一日止年度之人民幣35,200,000元減少至截至二零二一年三月三十一日止年度之人民幣34,900,000元，主要是由於中國白山市購物中心單位之平均出租率於截至二零二一年三月三十一日止期間下跌，導致管理單位數目有所減少。

毛損及毛利率

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得整體毛損人民幣84,500,000元(二零二零年：毛損人民幣44,600,000元)。年內毛損乃主要由於(i)虧本出售廣澤·紫晶城一期及二期若干停車位；及(ii)就各物業項目之餘下主要為停車位進一步撇減人民幣43,600,000元。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣43,500,000元減少至截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣1,500,000元，主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度確認一次性出售附屬公司之收益人民幣38,500,000元及退還過往年度物業稅人民幣3,300,000元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣7,200,000元增加人民幣1,800,000元至截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣9,000,000元，主要由於年內於九台區推出新物業項目(即廣澤九溪紅府)預售，因此促銷及廣告開支增加。

行政開支

行政開支由截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣50,400,000元減少人民幣17,300,000元至截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣33,100,000元，主要由於(i)因新冠病毒疫情而實施旅遊限制，導致差旅費減少；及(ii)本集團實施持續成本控制，導致辦公室開支減少。

其他開支

截至二零二一年三月三十一日止年度之其他開支主要與撇減撫松縣廣澤果松小鎮國際度假村之發展中物業及吉林市之其他已落成物業項目人民幣181,900,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：人民幣877,600,000元)有關，乃由於周邊地區持續不利之營商環境及與其他應收款項減值虧損人民幣13,000,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：人民幣297,900,000元)有關，乃由於吉林省當地經濟環境惡化，導致若干債務人之信貸風險顯著增加。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及委託貸款利息	91,208	80,437
可換股債券利息	7,233	7,550
其他貸款利息	4,934	528
租賃負債利息	2,156	3,574
按收取客戶預收款項之其他借貸成本	6,296	28,271
	<u>111,827</u>	<u>120,360</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(6,695)</u>	<u>(16,998)</u>
	<u>105,132</u>	<u>103,362</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度，融資成本由截至二零二零年三月三十一日止年度人民幣103,400,000元增加人民幣1,800,000元，主要由於(i)於重續銀行貸款及新委託貸款時利率上升，導致銀行及委託貸款利息增加；及(ii)大部份相關項目已竣工，故此較少項目貸款符合資格資本化，導致於產生時即時於損益內扣除。

投資物業之公允價值變動

截至二零二一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45,800,000元，主要由於市場租金惡化。

衍生金融工具之公允價值變動

截至二零二一年三月三十一日止年度，衍生金融工具確認公允價值虧損人民幣69,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：公允價值虧損人民幣5,000,000元)。衍生金融工具指本公司於二零二一年七月二十七日期到之可換股債券之提早贖回權利功能。公允價值變動主要由於本公司股價波動及時間值下跌。

所得稅

本集團即期所得稅包括企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團即期所得稅為人民幣5,600,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：人民幣7,000,000元)。截至二零二一年三月三十一日止年度，企業所得稅及土地增值稅減少，主要歸因於年內已交付物業單位及已確認銷售減少導致應課稅收入減少。截至二零二零年三月三十一日止年度錄得遞延稅項之稅項開支人民幣700,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：稅項抵免人民幣209,000,000元)，主要由於年內計提遞延稅項負債。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零二一年三月三十一日，本集團投資物業為位於吉林省白山市之若干購物中心單位，其中包括自持部分及租賃部分。該等投資物業按公允價值列賬，並由獨立專業合資格評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值為人民幣547,100,000元(於二零二一年三月三十一日：人民幣550,000,000元)。於二零二一年三月三十一日之結餘與二零二零年三月三十一日相比減少，主要由於就截至二零二一年三月三十一日止年度確認中國投資物業之公允價值虧損為人民幣45,800,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：公允價值虧損為人民幣189,000,000元)所致；及部分被根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號就位於白山之購物中心單位確認租賃物業人民幣42,900,000元所抵銷。

發展中物業及持作出售已落成物業

本集團發展中物業及持作出售已落成物業均位於吉林省。發展中物業及持作出售已落成物業由二零二零年三月三十一日人民幣1,600,300,000元減至二零二一年三月三十一日人民幣1,211,800,000元，主要由於(i)將截至二零二一年三月三十一日止年度交付之物業之開發成本轉撥至銷售成本；及(ii)於年內主要就發展中物業廣澤果松小鎮國際度假村及已落成物業項目之停車位撇減人民幣181,900,000元，乃由於周邊地區持續不利之營商環境。於二零二一年三月三十一日，本公司就發展中物業及持作出售之已落成物業分別累計撇減人民幣1,012,900,000元及人民幣33,300,000元(於二零二零年三月三十一日：人民幣877,500,000元及人民幣66,300,000元)。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易賬款		19,512	18,097
減：減值撥備		(5,691)	(4,135)
	(i)	13,821	13,962
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	22,095	337,487
– 建築及預售物業項目之按金	(iii)	6,741	31,496
– 預付營業稅及其他稅項		15,367	19,622
– 出售濃潤擔保之應收代價	(iv)	–	122,000
– 其他應收款項、預付款項及按金		45,936	76,085
減：減值撥備	(v)	(64,279)	(308,802)
		25,860	277,888
		39,681	291,850

(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。於二零二一年三月三十一日，應收貿易賬款結餘與二零二零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。

減少主要由於將人民幣319,800,000元於二零二一年三月三十一日重新分類至「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。

(iv) 有關款項指濃潤擔保出售事項之應收代價。於年內，已根據股份轉讓協議悉數償付於二零二零年三月三十一日之該金額。

(v) 減值撥備由二零二零年三月三十一日人民幣308,800,000元減少至二零二一年三月三十一日人民幣64,300,000元，主要由於將撥備人民幣257,500,000元重新分類至「與分類為持作出售之出售組別有關之資產」。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	56,587	126,437
預提建築成本	(i)	271,097	338,187
應付利息		94,571	44,481
收取政府按金	(ii)	—	14,501
其他應付款項及應計費用		48,995	97,761
已收其他按金		35,960	26,138
		507,210	647,505

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二零年三月三十一日人民幣126,400,000元及人民幣338,200,000元減至二零二一年三月三十一日人民幣56,600,000元及人民幣271,100,000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。此外，結餘人民幣57,000,000元已於二零二一年三月三十一日重新分類至「與分類為持作出售之出售組別有關之負債」。
- (ii) 該款項指因本集團負責興建商品房而向政府收取之按金，包括但不限於拆除土地上之現有樓宇、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。該款項為無抵押及免息，未動用金額將於工程竣工後退還政府。結餘人民幣14,500,000元已於二零二一年三月三十一日重新分類至「與分類為持作出售之出售組別有關之負債」。

合約負債

	附註	於三月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	216,718	223,695
預收管理服務費用	(ii)	11,192	10,831
		227,910	234,526

- (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(i)年內已交付單位及已確認銷售；及(ii)將吉林省項目銷售按金重新分類至「與分類為持作出售之出售組別有關之負債」且被因進行廣澤九溪紅府預售而收取之現金所部分抵銷。

- (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準則時轉撥至損益。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二一年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣117,900,000元（於二零二零年三月三十一日：約人民幣30,500,000元），較二零二零年三月三十一日增加約286.6%，乃由於本公司於二零二一年三月進行配售所籌得之所得款項淨額所致。配售事項詳情載於「於過去十二個月進行籌資活動」一節。

債務及資本負債比率

於二零二一年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣66,100,000元至人民幣800,100,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期	448,497	695,497
非即期	351,593	170,690
	800,090	866,187
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	430,897	655,897
第二年	60,897	56,897
第三至第五年（包括首尾兩年）	290,696	113,793
	782,490	826,587
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	17,600	39,600
	800,090	866,187

銀行及其他借貸之即期部分由二零二零年三月三十一日之人民幣695,500,000元減至二零二一年三月三十一日之人民幣448,500,000元，而銀行及其他借貸之非即期部分由二零二零年三月三十一日之人民幣170,700,000元增至二零二一年三月三十一日之人民幣351,600,000元，原因是本集團以新長期貸款為短期銀行貸款再融資以及分期償還銀行貸款。

本集團於二零二一年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
控股股東貸款	121,415	105,891
銀行及其他借貸	800,090	866,187
應付貿易賬款及其他應付款項	507,210	647,505
減：現金及現金等價物	(117,938)	(30,500)
有抵押及受限制存款	(8,715)	(19,009)
債務淨額	1,302,062	1,570,074
可換股債券負債部分	72,879	73,155
權益	(13,707)	451,916
經調整資本	59,172	525,071
資本及債務淨額	1,361,234	2,095,145
資本負債比率	96%	75%

本集團於二零二一年三月三十一日之資本負債比率較二零二零年三月三十一日增加，此乃由於截至二零二一年三月三十一日止年度虧損導致權益減少。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零二一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201,600,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：流出人民幣105,400,000元)。流出乃主要由於截至二零二一年三月三十一日止年度，應付貿易賬款及應付建築成本結清淨額人民幣103,300,000元及已付利息開支人民幣46,300,000元所致。投資活動方面，本集團錄得淨現金流入人民幣121,900,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度：流入人民幣20,100,000元)。流入乃主要由於收取有關出售豐潤擔保之出售附屬公司之代價，產生淨現金流入人民幣122,000,000元。

於過去十二個月進行籌資活動

於二零二一年三月十六日，本公司與復星恒利證券有限公司訂立配售協議，以向不少於六名承配人配售最多290,885,000股股份(「配售股份」)，配售價為每股配售股份0.35港元(「配售事項」)。

於二零二一年三月二十四日，配售事項經已完成，而合共290,885,000股配售股份已根據本公司之一般授權發行，配售事項之所得款項淨額約為99,800,000港元(相當於約人民幣84,200,000元)。

配售事項詳情載於本公司日期為二零二一年三月十六日及二零二一年三月二十四日之公告。

於二零二一年三月三十一日，配售事項之所得款項淨額已作以下用途：

所得款項淨額之擬定用途	分配 人民幣千元	於二零二一年 三月三十一日 動用之所得 款項淨額	於二零二一年 三月三十一日 尚未 動用之所得 款項淨額
		人民幣千元	人民幣千元
結算本集團現有項目之成本及開支	50,503	—	50,503
結算本集團之融資成本	25,252	—	25,252
結算本集團之行政及營運開支	8,445	4,421	4,024
	<u>84,200</u>	<u>4,421</u>	<u>79,779</u>

發展開支之承擔

於二零二一年三月三十一日，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25,300,000元（於二零二零年三月三十一日：無）。發展開支已預付並以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

主要風險及不明朗因素

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

有關物業發展及管理業務之風險

本集團之物業項目位於中國吉林省，相關資產佔本集團於二零二一年三月三十一日總資產之96.4%（於二零二零年三月三十一日：94.6%）。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。本集團正於中國其他地區及海外地區物色項目，旨在分散風險。

有關物業投資業務之風險

租金及出租率取決於多項因素，包括但不限於當前供求情況、經濟狀況及物業質素。並不保證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

於二零二一年三月三十一日，本集團面對以港元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零二一年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約59.0%以港元計值(於二零二零年三月三十一日：13.6%)，而本集團借貸總額中100%以人民幣計值(於二零二零年三月三十一日：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

於二零二一年三月三十一日，並無本集團銀行及其他借貸總額(於二零二零年三月三十一日：2.5%)為免息，100%(於二零二零年三月三十一日：94.2%)乃按固定年利率5.39%至12%計息，且並無本集團借貸總額(於二零二零年三月三十一日：3.3%)為按浮動基準利率另加120%之額外利率計息。本集團並無訂立任何金融工具以對沖利率風險。

信貸風險

於二零二一年三月三十一日，本集團因對方無法履行責任引致財務損失而承受之最高信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要涉及已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及應收貿易賬款及其他應收款項。本集團幾乎全部已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金存入信譽良好之國際銀行及國家控制金融機構，管理層認為該等存款、銀行結餘及現金不涉及重大信貸風險。於呈報期末，由於來自最大單一客戶之應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額少於5%(於二零二零年三月三十一日：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。

所持重大投資

除其他章節所披露者外，於二零二一年三月三十一日，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。於二零二一年三月三十一日，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790,900,000元（於二零二零年三月三十一日：人民幣803,400,000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

於二零二一年三月三十一日，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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	507,000	550,000
發展中物業	644,800	858,213
持作出售已落成物業	11,034	—

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有239名（於二零二零年三月三十一日：228名）全職僱員。截至二零二一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21,400,000元（截至二零二零年三月三十一日止年度：人民幣20,900,000元）；出現增長主要由於新物業項目（即廣澤九溪紅府）的員工人數逐漸增加。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

除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年三月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。全體董事於本公司作出特定查詢後確認，於截至二零二一年三月三十一日止年度內，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

遵守企業管治守則

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司致力遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。本公司認為其於年內已遵守企業管治守則，惟下文所述偏離情況除外：

企業管治守則守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及各自所屬委員會會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同背景及資格作出貢獻。彼等一般應出席股東大會並對股東意見有公正瞭解。本公司若干獨立非執行董事及執行董事因新冠疫情未能親身出席本公司分別於二零二零年九月三日及二零二一年二月八日舉行之股東週年大會及股東特別大會，但他們都透過視像會議出席。

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二一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二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字相符。由於本公司核數師在此方面進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證聘用，因此本公司核數師不對初步公告發出任何核證。

摘錄自截至二零二一年三月三十一日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 貴集團於二零二一年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

有關持續經營基準之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節有關採納持續經營基準編製綜合財務報表。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團自持續經營業務產生虧損人民幣515,199,000元，於同日，本集團擁有流動負債淨額及負債淨額分別約人民幣133,164,000元及人民幣13,707,000元。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

主席

崔薪瞳

香港，二零二一年六月二十九日

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；以及獨立非執行董事為曾鴻基先生、朱作安先生及王曉初先生。