

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)

截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5(a)	66,345	99,054
銷售及服務成本		<u>(41,648)</u>	<u>(112,746)</u>
毛利(毛損)		24,697	(13,692)
其他收益	5(b)	84,358	654
銷售及分銷開支		(4,520)	(2,876)
行政開支		(17,249)	(15,480)
融資成本	6	(24,746)	(57,100)
其他開支		(5,672)	(472,385)
投資物業之公允價值變動		(46,627)	(29,000)
衍生金融工具之公允價值變動		<u>(21)</u>	<u>(36)</u>
除稅前溢利(虧損)	7	10,220	(589,915)
所得稅	8	<u>6,562</u>	<u>(17,314)</u>
母公司擁有人應佔期內溢利(虧損)		<u>16,782</u>	<u>(607,229)</u>
母公司擁有人應佔每股盈利(虧損)	9		
基本		<u>0.25分</u>	<u>(11.13)分</u>
攤薄		<u>0.23分</u>	<u>(11.13)分</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利(虧損)	16,782	(607,229)
其他全面收入		
其後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	<u>50,139</u>	<u>(38,523)</u>
期內已扣除稅項之其他全面收入	<u>50,139</u>	<u>(38,523)</u>
母公司擁有人應佔期內 已扣除稅項之全面收入總額	<u>66,921</u>	<u>(645,752)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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		397	322
投資物業	11	509,200	547,100
使用權資產		1,355	2,070
遞延稅項資產		15,213	13,524
非流動資產總值		526,165	563,016
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	1,310,287	1,211,824
應收貿易賬款及其他應收款項	13	42,222	39,681
預付所得稅		8,134	6,067
衍生金融工具	19	–	22
已抵押及受限制存款	14	9,635	8,715
現金及現金等價物	14	92,705	117,938
		1,462,983	1,384,247
與分類為持作出售之出售組別 有關之資產		–	334,018
流動資產總值		1,462,983	1,718,265
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	537,776	507,210
合約負債	16	304,219	227,910
租賃負債		13,264	12,246
一名控股股東貸款	17	175,052	121,415
銀行及其他借貸	18	448,497	448,497
可換股債券負債部分	19	–	72,879
應付所得稅		61,157	67,595
		1,539,965	1,457,752
與分類為持作出售之出售組別 有關之負債		–	393,677
流動負債總額		1,539,965	1,851,429

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債淨值		<u>(76,982)</u>	<u>(133,164)</u>
資產總值減流動負債		<u>449,183</u>	<u>429,852</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	18	320,345	351,593
遞延稅項負債		47,567	59,284
租賃負債		<u>28,057</u>	<u>32,682</u>
非流動負債總額		<u>395,969</u>	<u>443,559</u>
資產(負債)淨值		<u><u>53,214</u></u>	<u><u>(13,707)</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	292,554	292,554
可換股優先股	21	299,515	299,515
可換股債券權益部分	19	—	40,368
儲備		<u>(538,855)</u>	<u>(646,144)</u>
權益總額		<u><u>53,214</u></u>	<u><u>(13,707)</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

截至二零二一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。

除於二零二一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二零二一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，故應與本集團截至二零二一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

於二零二一年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為人民幣77,000,000元。該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財務責任，詳述如下：

- (i) 本集團預期能完成發行本金總額為103,076,730港元新可換股債券並將按等額基準抵銷一名控股股東貸款以及部份重新分類為非流動負債(新可換股債券負債部分)及權益(新可換股債券權益部分)；
- (ii) 本集團預期能產生足夠現金流量以維持其營運；
- (iii) 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。

董事已基於本公司控股股東提供之持續財務支援而編製涵蓋直至二零二二年九月三十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二零二一年九月三十日起計十二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

截至本公告日期，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

本集團按以業務線及地理位置兩者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

截至二零二一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>60,046</u>	<u>6,299</u>	<u>66,345</u>
分部業績	<u>21,790</u>	<u>(45,222)</u>	<u>(23,432)</u>
融資成本			(24,746)
衍生金融工具之公允價值變動			(21)
出售附屬公司收益			64,348
未分配總部及公司開支			<u>(5,929)</u>
除稅前溢利			10,220
所得稅			<u>6,562</u>
期內溢利			<u><u>16,782</u></u>

截至二零二零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	92,514	6,540	99,054
分部業績	(484,547)	(42,645)	(527,192)
銀行利息收入			43
融資成本			(57,100)
衍生金融工具之公允價值變動			(36)
未分配總部及公司開支			(5,630)
除稅前虧損			(589,915)
所得稅			(17,314)
期內虧損			<u>(607,229)</u>

5. 收益及其他收益

收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

收益及其他收益分析呈列如下：

(a) 收益

	截至二零二一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	43,454	—	43,454
物業管理服務收入	16,592	—	16,592
	<u>60,046</u>	<u>—</u>	<u>60,046</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	6,299	6,299
	<u>60,046</u>	<u>6,299</u>	<u>66,345</u>
所指地區市場：			
中國	60,046	6,299	66,345
	<u>60,046</u>	<u>6,299</u>	<u>66,345</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	43,454	—	43,454
— 經過一段時間	16,592	6,299	22,891
	<u>60,046</u>	<u>6,299</u>	<u>66,345</u>

截至二零二零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	74,996	–	74,996
物業管理服務收入	17,518	–	17,518
	<u>92,514</u>	<u>–</u>	<u>92,514</u>
其他收益來源：			
租金收入	–	6,540	6,540
	<u>92,514</u>	<u>6,540</u>	<u>99,054</u>
所指地區市場：			
中國	92,514	6,540	99,054
	<u>92,514</u>	<u>6,540</u>	<u>99,054</u>
收益確認之時間			
– 在某一時間點	74,996	–	74,996
– 經過一段時間	17,518	6,540	24,058
	<u>92,514</u>	<u>6,540</u>	<u>99,054</u>

(b) 其他收益

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
利息收益	–	43
雜項收益	794	611
出售附屬公司收益 (附註 22)	64,348	–
撥回發展中物業之撇減 (附註 12(b))	19,216	–
	<hr/>	<hr/>
其他收益總額	84,358	654

6. 融資成本

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
銀行及委託貸款利息	24,523	43,360
可換股債券利息	1,302	3,831
其他貸款利息	5,357	2,641
租賃負債利息	2,045	972
按客戶預收賬款計提之其他借貸成本	–	6,296
	<hr/>	<hr/>
	33,227	57,100
減：發展中物業之利息資本化*	(8,481)	–
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	24,746	57,100

* 截至二零二一年九月三十日止六個月，借貸成本已按年利率7.3% (截至二零二零年九月三十日止六個月：無) 資本化。

7. 除稅前溢利／(虧損)

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
經扣除／(計入)下列項目後：		
已銷售物業成本	26,722**	96,679**
服務成本	12,794	11,344
租賃成本	2,132	4,723
(撥回)／將發展中物業撇減至可變現淨值	(19,216)***	442,336*
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	-	25,555
折舊		
- 物業、機器及設備	243	1,406
- 使用權資產	678	5,882
減值增加		
- 應收貿易賬款	551*	1,249*
- 其他應收款項	6,655*	2,865*
- 商譽	-	4,999*
	=====	=====

* 該等項目計入簡明綜合損益表之其他開支。

** 於截至二零二一年九月三十日止六個月沒有計入將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值於已銷售物業成本(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣25,555,000元)。

*** 該項目計入簡明綜合損益表之其他收入。

8. 所得稅

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項		
中國土地增值稅	6,843	4,655
	6,843	4,655
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(13,405)	12,659
	(6,562)	17,314

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月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。

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，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未確認稅項虧損超出之應課稅溢利而沒有計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%。

於二零二一年九月三十日，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37,011,000元（二零二一年三月三十一日（經審核）：人民幣39,463,000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。

中國土地增值稅（「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. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據截至二零二一年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔溢利(虧損)及截至二零二一年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數6,764,286,000股(截至二零二零年九月三十日止六個月：5,457,008,000股)計算。

每股攤薄盈利(虧損)金額乃根據母公司擁有人應佔期內經調整溢利或虧損計算。計算每股攤薄盈利(虧損)所用普通股加權平均數為期內已發行普通股加權平均數(與計算每股基本盈利(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。

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下各項計算：

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
盈利(虧損)		
母公司擁有人應佔溢利(虧損)	16,782	(607,229)
利息對可換股債券負債部分之影響	1,302	3,831
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	21	36
	<hr/>	<hr/>
母公司擁有人應佔經調整溢利(虧損)	18,105	(603,362)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	股份數目	
	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股
股份		
計算每股基本盈利(虧損)所用期內已發行普通股		
加權平均數	6,764,286	5,457,008
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股優先股	439,353 ^(c)	1,455,746 ^(a)
可換股債券	41,081 ^(d)	103,485 ^(a)
購股權	— ^(b)	— ^(b)
	7,244,720	7,016,239
普通股加權平均數(攤薄)		

- (a) 由於每股攤薄虧損金額於計及可換股優先股及可換股債券情況下有所減少，可換股優先股或可換股債券對截至二零二零年九月三十日止六個月之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。因此，截至二零二零年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同。
- (b) 由於購股權之行使價超逾截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月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九月三十日止六個月每股基本盈利(虧損)金額具有反攤薄影響。
- (c) 由於每股攤薄盈利金額於計及可換股優先股情況下有所減少，可換股優先股對截至二零二一年九月三十日止六個月之每股基本盈利金額具有攤薄影響。因此，每股攤薄盈利金額乃基於期內溢利人民幣16,782,000元以及截至二零二一年九月三十日止六個月已發行普通股加權平均數7,203,639,000股計算。
- (d) 由於每股攤薄盈利金額於計及可換股債券情況下有所增加，可換股債券對截至二零二一年九月三十日止六個月之每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無用作計算每股攤薄盈利。

10. 股息

董事不宣派截至二零二一年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

11. 投資物業

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	547,100	550,000
添置	8,727	42,900
來自公允價值調整之淨虧損	(46,627)	(45,800)
於呈報期末	<u>509,200</u>	<u>547,100</u>

截至二零二一年九月三十日，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單位。該等投資物業乃按公允價值列賬，並由獨立專業資格評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司／廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司北京分公司估值。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

採用以下數據於二零二一年九月三十日 之公允價值計量				
	重大 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	總計 (未經審核) 人民幣千元
按持續基準之公允價值計量：				
零售店及停車位	—	—	509,200	509,200

採用以下數據於二零二一年三月三十一日 之公允價值計量				
	重大 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
按持續基準之公允價值計量：				
零售店及停車位	—	—	547,100	547,100

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(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

於二零二一年九月三十日，本集團賬面總值為人民幣470,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣507,000,000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，詳情可參照簡明綜合財務報表附註18。

12. 發展中物業及持作出售已落成物業

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
發展中物業		2,063,320	1,962,791
持作出售已落成物業		274,002	295,284
		<u>2,337,322</u>	<u>2,258,075</u>
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>(1,027,035)</u>	<u>(1,046,251)</u>
	(a)	<u><u>1,310,287</u></u>	<u><u>1,211,824</u></u>

(a) 於二零二一年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣664,016,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣644,800,000元)及人民幣8,830,000元(二零二零年三月三十一日(經審核)：人民幣11,034,000元)之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抵押品，詳情可參照簡明綜合財務報表附註18。

(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：

	二零二一年 九月三十日 人民幣千元
於呈報期初	1,046,251
於期內減少撇減	<u>(19,216)</u>
於呈報期末(未經審核)	<u><u>1,027,035</u></u>

在估計中國吉林省撫松縣一個項目(「撫松房地產項目」)之可變現淨值時，管理層已委聘一名獨立估值師進行獨立估值，有關獨立估值是以裸地基準進行，並根據直接比較法，參考市場上可獲得的可比較土地交易，該估值的基準與上年財政年度末(即二零二一年三月三十一日)所用的一致。由於整體市場略有改善及政府大力推動發展滑雪度假市場，故此已於本期間內作出有關撫松房地產項目之撇減撥回人民幣19,216,000元。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款		19,958	19,512
減：減值撥備		(6,242)	(5,691)
		<hr/>	<hr/>
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(a)	13,716	13,821
建築及預售物業項目之按金	(b)	22,095	22,095
預付營業稅及其他稅項	(c)	6,741	6,741
其他應收款項、預付款項及按金		23,760	15,367
減：減值撥備	(d)	46,844	45,936
		(70,934)	(64,279)
		<hr/>	<hr/>
		28,506	25,860
		<hr/>	<hr/>
		42,222	39,681
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (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，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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30 天內	1,517	1,813
31 天至 180 天	6,397	5,917
超過 180 天	5,802	6,091
	<u>13,716</u>	<u>13,821</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地方政府墊付之款項。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地方政府墊付之款項。
- (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。

其他應收款項減值撥備之變動如下：

	土地發展開支 之按金 人民幣千元	建築及 預售物業項目 之按金 人民幣千元	其他應收 款項、 預付款項 及按金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年四月一日	22,095	4,990	37,194	64,279
於期內增加	—	1,750	4,905	6,655
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	<u>22,095</u>	<u>6,740</u>	<u>42,099</u>	<u>70,934</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 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘		102,340	126,653
減：與預售物業有關之受限制 銀行存款	(a)	<u>(9,635)</u>	<u>(8,715)</u>
現金及現金等價物		<u>92,705</u>	<u>117,938</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(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘為人民幣99,472,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣52,042,000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

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
應付貿易賬款	(a)	44,875	56,587
預提建築成本		291,347	271,097
應付利息		104,915	94,571
其他應付款項及應計費用		27,200	25,230
其他應付稅項		28,294	23,765
已收其他按金		41,145	35,960
		<u>537,776</u>	<u>507,210</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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	18,906	13,627
31天至180天	6,345	19,929
超過180天	19,624	23,031
	<u>44,875</u>	<u>56,587</u>

16. 合約負債

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
銷售物業之訂金	(a)	292,585	216,718
預收管理服務費用	(b)	11,634	11,192
		<u>304,219</u>	<u>227,910</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準則時轉撥至損益。

17. 一名控股股東貸款

一名控股股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 銀行及其他借貸

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
即期			
銀行貸款–有抵押	(i)	130,897	130,897
其他貸款–有抵押	(ii)	17,600	17,600
委託貸款	(iii)、(iv)	300,000	300,000
		<u>448,497</u>	<u>448,497</u>
非即期			
銀行貸款–有抵押	(i)	320,345	351,593
		<u>768,842</u>	<u>800,090</u>

二零二一年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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	430,897	430,897
第二年	61,897	60,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	258,448	290,696
	751,242	782,490

須於下列期間償還之其他貸款：

一年內或按要求	17,600	17,600
	768,842	800,090

附註：

- (i) 於二零二一年九月三十日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣70,000,000元)、人民幣142,242,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣170,690,000元)、人民幣232,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣232,000,000元)及人民幣7,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣9,800,000元)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142,242,000元、人民幣232,000,000元及人民幣7,000,000元分別由賬面值為人民幣476,220,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣462,500,000元)之發展中物業、公允價值為人民幣470,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣507,000,000元)之投資物業及賬面值為人民幣8,830,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣11,034,000元)之已落成物業作抵押。

- (ii) 期內，有抵押其他貸款人民幣17,600,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣17,600,000元)按固定年利率12%計息。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。該貸款已於二零二一年十一月還清。

- (iii) 二零二一年九月三十日之委託貸款為貸款結餘人民幣100,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣100,000,000元)及人民幣200,000,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣200,000,000元)。

期內，委託貸款人民幣100,000,000元按固定年利率8%計息，並以於二零二一年九月三十日賬面值為人民幣187,796,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣182,300,000元)之本集團所持發展中物業作抵押。

年內，委託貸款人民幣200,000,000元按固定年利率12%計算，並以於二零二一年九月三十日賬面值為人民幣664,016,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣644,800,000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。該貸款已於二零二一年十一月還清。

- (iv) 截至本公告日期，貸方已同意於續貸過程期間內不會要求償還人民幣100,000,000之委託貸款。

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」)，作為收購家潤投資有限公司及其附屬公司(主要從事物業開發、物業投資及物業管理)(「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)。

未取得本公司事先書面同意前，不得轉讓可換股債券。

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)。

期內，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 (於轉換日期相當於約人民幣 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 (於轉換日期相當於約人民幣 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。

於二零二一年七月二十六日，可換股債券之換股權沒有在到期日行使及本金額 87,962,612 港元已透過由一名控股股東提供之貸款償付。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年七月二十六日之公告。

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，債券持有人並不再行使其餘的可換股債券中的換股權，可換股債券權益部分已全部轉入保留盈利。分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權特色也在同日終止確認。

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
於二零二一年四月一日	22
衍生金融工具之公允價值變動	(21)
匯兌調整	(1)
	<hr/>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	–
	<hr/> <hr/>

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
於二零二一年四月一日	72,879
應計實際利息	1,302
於到期日通過轉換成一名控股股東貸款還清	(72,921)
匯兌調整	(1,260)
	<hr/>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	–
	<hr/> <hr/>

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

可換股債券權益部分變動如下：

	人民幣千元
於二零二一年四月一日	40,368
於到期日轉撥到保留溢利	(40,368)
	<hr/>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	–
	<hr/> <hr/>

20. 股本

	普通股數目	面值	
	千股	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 (經審核)	6,764,286	338,214	292,554
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	6,764,286	338,214	292,554

21. 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 (由崔薪瞳女士 (「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，即總金額為 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，除非將於股東大會上提呈之決議案如獲通過將修訂或廢除可換股優先股持有人之權利或特權則作別論。
- (2) 可換股優先股持有人有權於轉換期內按可換股優先股換股價將每股可換股優先股轉換為本公司普通股。持有人可行使換股權，前提為可換股優先股之任何轉換不得導致 (i) 可換股優先股之換股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，股份之公眾持股量少於 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) 本公司或可換股優先股持有人不得贖回可換股優先股。
- (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條文轉讓。
- (5) 可換股優先股賦予可換股優先股持有人權利可於本公司清盤、結業或解散退還資本時，獲優先就本公司普通股退還任何資產，且彼等之間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應計及未付股息，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細則後，每股可換股優先股將賦予其持有人權利可收取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%，優先於就本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，須以後付形式每年支付。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息。

經考慮下列各項，可換股優先股於本集團之簡明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其收取優先分派之權利，因此，本集團並無因發行可換股優先股而產生交付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) 可換股優先股之換股權將以交換固定金額或固定數目之權益工具結算。

截至二零二一年九月三十日止六個月，沒有可換股優先股被轉換為本公司普通股（截至二零二零年九月三十日止期間；700,000,000股可換股優先股已轉換為700,000,000股普通股）。

於二零二一年九月三十日，尚有439,352,941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，相當於二零二一年九月三十日之本公司已發行股本約6.5%。

22. 出售附屬公司

於二零二一年二月二十六日及二零二一年六月四日，本集團訂立股份轉讓協議及補充協議，以出售廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司（「廣澤地產」）全部股權，代價為人民幣1.0元（相當於約1.2港元）。廣澤地產之主要資產及負債組別於二零二一年三月三十一日已分類為持作出售之出售組別並按賬面值與公允價值減出售成本之較低者計量。出售交易已於二零二一年六月二十三日完成。有關詳情如下：

	人民幣千元
所出售淨負債：	
持作出售已落成物業	208,912
應收貿易賬款及其他應收款項	97,946
預付所得稅	6,346
已抵押及受限制存款	1,932
現金及現金等價物	2,074
應付貿易賬款及其他應付款項	(120,682)
合約負債	(102,969)
一名控股股東貸款	(103,420)
銀行及其他借貸	(51,000)
應付所得稅	(2,217)
遞延稅項負債	(1,270)
	<u>(64,348)</u>
	<u>(64,348)</u>
	人民幣千元
已收代價	—
已出售現金及現金等價物	(2,074)
	<u>(2,074)</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u>(2,074)</u>
	人民幣千元
出售附屬公司之收益：	
已收代價	—
所出售淨負債	(64,348)
	<u>(64,348)</u>
	<u>(64,348)</u>

出售收益計入簡明綜合損益表之其他收入（見附註5(b)）。

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。於二零二一年九月三十日，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798,400,000元(二零二一年三月三十一日(經審核)：人民幣790,900,000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。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

二零二一年前三個季度，世界繼續面臨 COVID-19 大流行帶來的不確定性。儘管確診病例的數量因省而異，但 COVID-19 大流行在中國大陸已普遍得到控制。中國政府已針對流行病和國內經濟發展協調和實施預防和控制措施。中國內地經濟繼續保持穩中向好勢頭，國內生產總值同比增長 9.8%。

由於上述情況及病毒變種的發展以及檢疫措施，跨境休閒旅行已被最小化。相反，週末度假和三小時短途或中途旅行圈（包括高鐵或自駕前往周邊城市和郊區）越來越受歡迎。二零二一年前三個季度，國內休閒旅遊人次總量同比增長 39.1%，達到疫情前水平的 58.5%。長白山地區同比增長 73.9%，達到疫情前水平的 41%。

有見及此，管理層就本集團位於長白山的文化旅遊項目（「撫松房地產項目」）再重新作出深度思考。公司進行重新評估原有的撫松房地產項目的（1）潛在出售計劃；及（2）政府回購；並重新審視由本集團繼續發展該項目的可行性。管理層已經得到董事會的初步批准對於撫松房地產項目作進一步的調研、測算及考核。

就房地產開發行業而言，於過去幾個月我們均目睹中國政府出台了越來越多的措施。不少地產商一直在為「三條紅線」而努力。本集團正審慎開展物業發展項目，以保障本集團的現金流量及流動資金。

業務回顧

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團整體收益約為人民幣 66,300,000 元（截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣 99,100,000 元），減少 33.0%。本集團截至二零二一年九月三十日止六個月出現毛利人民幣 24,700,000 元（截至二零二零年九月三十日止六個月：毛損人民幣 13,700,000 元）及期內溢利淨額人民幣 16,800,000 元（截至二零二零年九月三十日止六個月：虧損淨額人民幣 607,200,000 元）。

物業發展

本集團位於長春市九台區的廣澤九溪紅府項目仍正在按計劃進行。廣澤九溪紅府一期預計將於二零二二年三月三十一日財政年度結束前竣工交付。

合約銷售額

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團擁有廣澤蘭亭第一 A 期及廣澤九溪紅府第一期兩個發展中物業。

截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團繼續出售其於廣澤·瀾香、「緹香」及「花香四季」（前稱為萬升·前城國際）、廣澤·紫晶城（全部均位於吉林省吉林市）及位於吉林省延吉市之廣澤紅府之餘下已完工高檔別墅、其他住宅單位及商業單位。

截至二零二一年九月三十日止六個月，物業銷售源於銷售本集團已落成項目之餘下高檔別墅、其他住宅及商業單位，包括廣澤·瀾香以及位於延吉市之廣澤紅府。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團確認物業（不包括停車位）銷售額人民幣35,700,000元，總建築面積為5,315平方米，有關銷售額主要源於廣澤·瀾香及廣澤紅府三期之銷售（截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣53,700,000元，總建築面積為8,301平方米）。

此外，截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團就銷售144個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣7,800,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：就銷售101個停車位為人民幣11,800,000元）。

物業投資

於二零二一年九月三十日，本集團投資物業為位於白山市之零售商舖。投資物業之公允價值由二零二一年三月三十一日之人民幣547,100,000元減至二零二一年九月三十日之人民幣509,200,000元，平均出租率達80.3%（於二零二一年三月三十一日：85.4%）。

財務回顧

損益之主要變動

收益

	截至二零二一年 九月三十日止六個月		截至二零二零年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	43,454	65.5	74,996	75.7
租金收入	6,299	9.5	6,540	6.6
物業管理服務收入	16,592	25.0	17,518	17.7
	<u>66,345</u>	<u>100.0</u>	<u>99,054</u>	<u>100.0</u>

本集團收益由截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣99,100,000元減少33.0%至截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣66,300,000元，主要由於物業銷售額較同期減少42.1%或人民幣31,500,000元所致。截至二零二一年九月三十日止六個月之物業銷售額減少乃因銷售及交付之物業項目餘下單位增加。截至二零二一年九月三十日止六個月，物業（不包括停車位）銷售額與於過往年度落成之物業項目之餘下單位相關，並主要源於廣澤·瀾香之銷售額人民幣7,800,000元及廣澤紅府三期之銷售額人民幣15,700,000元。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團出售物業項目廣澤·瀾香及廣澤紅府三期之餘下單位，分別為人民幣26,200,000元及人民幣23,500,000元。

此外，停車場銷售額由截至二零二零年九月三十日止六個月之人民幣11,800,000元減少至截至二零二一年九月三十日止六個月之人民幣7,800,000元。

物業管理服務收入由截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣17,500,000元減少至二零二一年九月三十日止六個月人民幣16,600,000元，乃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九月三十日止期間下跌，導致管理單位數目有所減少。租金收入由截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣6,500,000元減少至截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣6,300,000元，乃由於截至二零二一年九月三十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。

毛利／損及毛利率

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得整體毛利人民幣24,700,000元，而於截至二零二零年九月三十日止六個月則錄得毛損人民幣13,700,000元。截至二零二零年九月三十日止期間之毛損主要由於就各已落成物業項目之主要餘下單位進一步撇減可變現淨值人民幣25,500,000元。截至二零二一年九月三十日止期間並無錄得該等撇減。

其他收益

本集團其他收益由截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣700,000元增加至截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣84,400,000元，主要由於在二零二一年六月完成出售廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司後的出售附屬公司收益人民幣64,300,000元以及撥回發展中物業(即位於撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村(「撫松房地產項目」))之撇減人民幣19,200,000元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣2,900,000元增加人民幣1,600,000元至截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣4,500,000元，主要由於期內於九台區推出廣澤九溪紅府預售進行持續之促銷活動及其預售之銷售辦公室費用，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九月三十日止六個月人民幣15,500,000元增加人民幣1,800,000元至截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣17,300,000元，主要由於於期內員工平均人數增加，導致員工成本增加。

其他開支

截至二零二一年九月三十日止六個月之其他開支由截至二零二零年九月三十日止六個月之人民幣472,400,000元減至截至二零二一年九月三十日止六個月之人民幣5,700,000元，原因為於截至二零二零年九月三十日止六個月撇減撫松房地產項目之發展中物業人民幣442,300,000元。於截至二零二一年九月三十日止期間並無進一步錄得該等撇減。

融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	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	24,523	43,360
可換股債券利息	1,302	3,831
其他貸款利息	5,357	2,641
租賃負債利息	2,045	972
按客戶預收賬款計提之其他借貸成本	—	6,296
	33,227	57,100
減：發展中物業之資本化利息	(8,481)	—
	24,746	57,100

融資成本由截至二零二零年九月三十日止六個月人民幣57,100,000元減少人民幣32,400,000元至截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣24,700,000元，主要由於(i)於本期間撥回超額計提過往年度利息開支約人民幣15,400,000元；及(ii)來自若干銀行貸款分期償款的銀行貸款及委託貸款餘額減少，導致銀行及委託貸款利息減少。

投資物業之公允價值變動

截至二零二一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46,600,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣29,000,000元)。

所得稅

本集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團有關土地增值稅撥備的即期所得稅為人民幣6,800,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣4,700,000元)及並無作出企業所得稅撥備，原因為未確認稅項虧損超出之應課稅溢利。截至二零二一年九月三十日止六個月之土地增值稅增加，主要由於有關廣澤紅府三期毛利率較高的更多商業物業單位於期內交付及確認銷售。

截至二零二一年九月三十日止六個月錄得遞延稅項之稅項抵免人民幣13,400,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：稅項開支人民幣12,600,000元)主要由於期內投資物業公允價值虧損導致遞延稅項負債減少所致。

財務狀況之主要變動

投資物業

截至二零二一年九月三十日，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評估師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司／廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司北京分公司估值。於二零二一年九月三十日，公允價值較二零二一年三月三十一日減少人民幣46,600,000元。

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二零二一年三月三十一日人民幣1,211,800,000元增至二零二一年九月三十日人民幣1,310,300,000元，主要由於就廣澤九溪紅府一期產生更多開發成本；以及由於整體市場略有改善及政府大力推動發展滑雪度假市場，故此已作出有關撫松房地產項目之撇減撥回約人民幣19,200,000元。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二一年 九月三十日 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		19,958	19,512
減：減值撥備		(6,242)	(5,691)
	(i)	13,716	13,821
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	22,095	22,095
– 建築及預售物業項目之按金	(iii)	6,741	6,741
– 預付營業稅及其他稅項		23,760	15,367
– 其他應收款項、預付款項及按金		46,844	45,936
減：減值撥備	(iv)	(70,934)	(64,279)
		28,506	25,860
		42,222	39,681

- (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。於二零二一年九月三十日，應收貿易賬款結餘與二零二一年三月三十一日相比，維持穩定。

- (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。
- (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) 減值撥備由二零二一年三月三十一日人民幣64,300,000元增加至二零二一年九月三十日人民幣70,900,000元，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，導致若干債務人之信貸風險顯著增加。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二一年 九月三十日 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	44,875	56,587
預提建築成本	(i)	291,347	271,097
應付利息		104,915	94,571
其他應付款項及應計費用		27,200	25,230
其他應付稅項		28,294	23,765
已收其他按金		41,145	35,960
		<u>537,776</u>	<u>507,210</u>

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二一年三月三十一日人民幣56,600,000元及人民幣271,100,000元增加至二零二一年九月三十日人民幣44,900,000元及人民幣291,300,000元，主要歸因於新物業項目產生更多開發成本或部份因已落成物業項目之應付預提建築成本餘額已逐步結清而抵銷。

合約負債

	附註	二零二一年 九月三十日 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	292,585	216,718
預收管理服務費用	(ii)	11,634	11,192
		<u>304,219</u>	<u>227,910</u>

- (i) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。結餘增加主要是由於期內有關廣澤九溪紅府一期的預售單位數目增加。
- (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

於二零二一年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣92,700,000元(於二零二一年三月三十一日：約人民幣117,900,000元)，較二零二一年三月三十一日減少約21.4%。

債務及資本負債比率

於二零二一年九月三十日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣31,200,000元至人民幣768,800,000元，應按以下情況支付：

	二零二一年 九月三十日 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元
即期	448,497	448,497
非即期	320,345	351,593
	<u>768,842</u>	<u>800,090</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	430,897	430,897
第二年	61,897	60,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	258,448	290,696

751,242 782,490

須於下列期間償還之其他借貸：

一年內或按要求	17,600	17,600
---------	--------	--------

768,842 800,090

本集團之銀行及其他借貸由二零二一年三月三十一日之人民幣800,100,000元減至二零二一年九月三十日之人民幣768,800,000元，原因是已分期償還若干銀行及其他借貸。

本集團於二零二一年九月三十日之資本負債比率如下：

	二零二一年 九月三十日 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元
一名控股股東貸款	175,052	121,415
銀行及其他借貸	768,842	800,090
應付貿易賬款及其他應付款項	537,776	507,210
減：現金及現金等價物	(92,705)	(117,938)
減：有抵押及受限制存款	(9,635)	(8,715)
債務淨額	1,379,330	1,302,062
可換股債券負債部分	—	72,879
權益	53,214	(13,707)
經調整資本	53,214	59,172
資本及債務	1,432,544	1,361,234
資本負債比率	96%	96%

本集團於二零二一年九月三十日之資本負債比率與二零二一年三月三十一日比較保持穩定。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零二一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6,600,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：流出人民幣206,100,000元)。截至二零二零年九月三十日止六個月之流出主要由於應付賬款及應付建築成本結清淨額人民幣103,900,000元及已付利息開支人民幣46,000,000元。於截至二零二一年九月三十日止六個月已付利息開支只有人民幣7,400,000元。投資活動方面，本集團錄得投資現金流出淨額人民幣2,100,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：流入人民幣122,000,000元)。截至二零二零年九月三十日止六個月之流入主要由於就金融擔保業務結算已出售應收代價。於截至二零二一年九月三十日止六個月概無該結算。

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。

於二零二一年九月三十日，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 九月三十日 動用之所得 款項淨額 人民幣千元	於二零二一年 九月三十日 尚未動用之 所得款項淨額 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	7,367	17,885
結算本集團之行政及營運開支	8,445	8,445	—
	<u>84,200</u>	<u>66,315</u>	<u>17,885</u>

發展開支之承擔

於二零二一年九月三十日，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74,200,000元（於二零二一年三月三十一日：人民幣25,300,000元），原因為發展開支已經預付並以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

外匯風險

於二零二一年九月三十日，本集團面對以港元（「港元」）計值金融資產及負債之貨幣風險。於二零二一年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約2.8%（二零二一年三月三十一日：13.6%）以港元計值，而本集團借貸總額（二零二一年三月三十一日：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外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

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798,400,000元（於二零二一年三月三十一日：人民幣790,900,000元）。有關擔保將於以下較早時間終止：(i) 向買家發出房產證；及(ii) 物業買家支付按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，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。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

於二零二一年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	二零二一年 九月三十日 人民幣千元	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	470,000	507,000
發展中物業	664,016	644,800
持作出售已落成物業	8,830	11,034

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團共有239名（於二零二一年三月三十一日：239名）全職僱員。截至二零二一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7,900,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣6,500,000元）；員工成本總額出現增加主要由於為發展長春市九台區之新物業項目招聘更多僱員，導致期內員工平均人數增加。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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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

截至二零二一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中審眾環（香港）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。本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之中期財務資料亦已由審核委員會審閱。

核數師就截至二零二一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二零二一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保留意見：

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，有關採納持續經營基準編製簡明中期財務資料之簡明中期財務資料。貴集團之流動負債淨額為人民幣76,982,000元。該情況連同簡明中期財務資料附註2所載之其他事項表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於簡明中期財務資料附註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，二零二一年十一月二十六日

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；及本公司之獨立非執行董事為曾鴻基先生、朱作安先生及王曉初先生。