

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5(a)	335,505	66,345
銷售及服務成本		<u>(281,231)</u>	<u>(41,648)</u>
毛利		54,274	24,697
其他收益	5(b)	540,596	84,358
銷售及分銷開支		(2,513)	(4,520)
行政開支		(16,446)	(17,249)
融資成本	6	(39,818)	(24,746)
其他開支		(4,656)	(5,672)
投資物業之公允價值變動	11	(27,493)	(46,627)
衍生金融工具之公允價值變動	19	<u>13,728</u>	<u>(21)</u>
除稅前溢利	7	517,672	10,220
所得稅	8	<u>(101,110)</u>	<u>6,562</u>
母公司擁有人應佔期內溢利		<u>416,562</u>	<u>16,782</u>
母公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>5.98分</u>	<u>0.25分</u>
攤薄		<u>5.43分</u>	<u>0.23分</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
期內溢利	416,562	16,782
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>(18,427)</u>	<u>1,339</u>
期內已扣除稅項之其他全面收入	<u>(18,427)</u>	<u>1,339</u>
母公司擁有人應佔期內 已扣除稅項之全面收入總額	<u>398,135</u>	<u>18,121</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		227	261
投資物業	11	589,200	615,800
使用權資產		3,150	332
遞延稅項資產		10,382	17,363
非流動資產總值		602,959	633,756
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	1,523,491	1,262,844
應收貿易賬款及其他應收款項	13	43,458	55,681
預付所得稅		9,910	9,257
衍生金融工具	19	25,278	9,709
已抵押及受限制存款	14	6,193	7,596
現金及現金等價物	14	74,291	93,151
流動資產總值		1,682,621	1,438,238
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	465,310	481,876
合約負債	16	90,828	383,969
租賃負債		14,840	12,646
一名控股股東貸款	17	281,196	234,819
銀行及其他借貸	18	420,697	420,697
應付所得稅		49,551	42,753
流動負債總額		1,322,422	1,576,760

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產(負債)淨值		<u>360,199</u>	<u>(138,522)</u>
資產總值減流動負債		<u>963,158</u>	<u>495,234</u>
非流動負債			
可換股債券負債部分	19	91,056	79,267
銀行及其他借貸	18	262,448	290,897
遞延稅項負債		139,227	52,042
租賃負債		27,751	28,487
非流動負債總額		<u>520,482</u>	<u>450,693</u>
資產淨值		<u><u>442,676</u></u>	<u><u>44,541</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	311,453	292,554
可換股優先股	21	—	299,515
可換股債券權益部分	19	60,276	60,276
儲備		70,947	(607,804)
權益總額		<u><u>442,676</u></u>	<u><u>44,541</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

截至二零二二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。

除於二零二二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二零二二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，故應與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

重列比較資料

由於二零二一年九月三十日六個月期間，數筆控股股東貸款不慎記錄在其他全面收入之換算海外業務產生之匯兌差額，導致關於外匯儲備於簡明綜合全面收入表之若干比較數字被不正確呈報而重列。因此，有關資料經已重列及總結如下：

	過往呈報 人民幣千元	重分類 人民幣千元	經重列 人民幣千元
截至二零二一年九月三十日			
止六個月期內之			
簡明綜合全面收入表：			
換算海外業務產生之匯兌差額	50,139	(48,800)	1,339

持續經營基準

於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨額約為人民幣360,199,000元(二零二二年三月三十一日：流動負債淨額人民幣138,522,000元)。但本集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣420,697,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣74,291,000元。此外，鑑於目前地產市場現時情況，加上來自資本市場的融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等狀況表明存在或會使本集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素。因此，本集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。

儘管出現上述狀況，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) 本集團預期能產生足夠現金流量以維持其營運；
- (ii) 本集團預期取得本集團主要股東的持續財務支援。就控股股東貸款而言，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。

- (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二零二三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二零二二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

截至二零二二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>329,523</u>	<u>5,982</u>	<u>335,505</u>
分部業績	<u>581,501</u>	<u>(31,753)</u>	<u>549,748</u>
融資成本			(39,818)
衍生金融工具之公允價值變動			13,728
未分配總部及公司開支			<u>(5,986)</u>
除稅前溢利			517,672
所得稅			<u>(101,110)</u>
期內溢利			<u><u>416,562</u></u>

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	60,046	6,299	66,345
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
分部業績	21,790	(45,222)	(23,432)
	<u> </u>	<u> </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	–	64,348
未分配總部及公司開支			(5,929)
			<u> </u>
除稅前溢利			10,220
所得稅			6,562
			<u> </u>
期內溢利			<u><u>16,782</u></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

	截至二零二二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	312,883	—	312,883
物業管理服務收入	16,640	—	16,640
	<u>329,523</u>	<u>—</u>	<u>329,523</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	5,982	5,982
	<u>329,523</u>	<u>5,982</u>	<u>335,505</u>
所指地區市場：			
中國	329,523	5,982	335,505
	<u>329,523</u>	<u>5,982</u>	<u>335,505</u>
收益確認之時間			
– 在某一時間點	312,883	—	312,883
– 經過一段時間	16,640	5,982	22,622
	<u>329,523</u>	<u>5,982</u>	<u>335,505</u>

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>

(b) 其他收益

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
匯兌收益	3,604	—
雜項收益	450	794
出售附屬公司收益	—	64,348
撥回發展中物業之撇減(附註12(b))	536,542	19,216
其他收益總額	<u>540,596</u>	<u>84,358</u>

6. 融資成本

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
銀行及其他貸款利息	35,217	29,880
可換股債券利息	2,994	1,302
租賃負債利息	1,607	2,045
	<u>39,818</u>	<u>33,227</u>
減：發展中物業之利息資本化*	—	(8,481)
融資成本總額	<u>39,818</u>	<u>24,746</u>

* 截至二零二二年九月三十日止六個月，概無借貸成本資本化。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%資本化。

7. 除稅前溢利

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
經扣除／(計入)下列項目後：		
已銷售物業成本	268,938	26,722
服務成本	12,287	12,794
租賃成本	6	2,132
撥回將發展中物業撇減至可變現淨值**	(536,542)	(19,216)
折舊		
– 物業、機器及設備	34	243
– 使用權資產	955	678
減值增加		
– 應收貿易賬款*	3,208	551
– 其他應收款項*	–	6,655
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

* 該等項目計入簡明綜合損益表之其他開支。

** 該項目計入簡明綜合損益表之其他收入。

8. 所得稅

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
即期稅項		
中國企業所得稅	5,365	—
中國土地增值稅	1,583	6,843
	6,948	6,843
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	94,162	(13,405)
扣除(抵免)總額	101,110	(6,562)

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二二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計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%。

於二零二二年九月三十日，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22,692,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣24,775,000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

每股基本盈利乃根據截至二零二二年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔溢利及截至二零二二年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數6,965,956,000股(截至二零二一年九月三十日止六個月：6,764,286,000股)計算。

每股攤薄盈利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。計算每股攤薄盈利所用普通股加權平均數為期內已發行普通股加權平均數之總數(與計算每股基本盈利所用者相同)，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乃基於以下各項計算：

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
盈利		
母公司擁有人應佔溢利	416,562	16,782
利息對可換股債券負債部分之影響	2,994 ^(a)	1,302 ^(c)
公允價值(收益)虧損對可換股債券衍生部分之影響	(13,728) ^(a)	21 ^(c)
母公司擁有人應佔經調整溢利	<u>405,828</u>	<u>18,105</u>

	股份數目	
	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股
股份		
計算每股基本盈利所用期內已發行普通股		
加權平均數	6,965,956	6,764,286
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股優先股	264,299^(a)	439,353 ^(a)
可換股債券	237,683^(a)	41,081 ^(c)
購股權	—^(b)	— ^(b)
	<hr/>	<hr/>
普通股加權平均數 (攤薄)	<u>7,467,938</u>	<u>7,244,720</u>

- (a) 由於每股攤薄盈利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二零二二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。截至二零二一年九月三十日止六個月，僅可換股優先股對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經調整母公司擁有人應佔溢利人民幣405,828,000元以及截至二零二二年九月三十日止六個月經調整已發行股份加權平均數7,467,938,000股計算(截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣16,782,000元及7,203,639,000股)。

- (b) 由於購股權之行使價超逾截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月每股基本盈利金額具有反攤薄影響。
- (c) 由於每股攤薄盈利金額於計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期間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

董事不宣派截至二零二二年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

11. 投資物業

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	615,800	547,100
轉撥自使用權資產	893	10,714
轉撥自持作出售已落成物業	—	139,700
來自公允價值調整之淨虧損	(27,493)	(81,714)
	<hr/>	<hr/>
於呈報期末	589,200	615,800

截至二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團之投資物業包括一個位於吉林省白山市之購物中心內若干零售單位。該等投資物業乃按公允價值列賬，並於截至二零二二年九月三十日由獨立專業資格評估師高力國際土地房地產資產評估有限公司(二零二二年三月三十一日(經審核)：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：

採用以下數據於二零二二年九月三十日 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	—	—	589,200	589,200

採用以下數據於二零二二年三月三十一日 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	—	—	615,800	615,800

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(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

於二零二二年九月三十日，本集團賬面總值為人民幣427,391,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣442,931,000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

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
發展中物業		1,760,439	2,125,264
持作出售已落成物業		252,820	163,890
		<u>2,013,259</u>	<u>2,289,154</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>(489,768)</u>	<u>(1,026,310)</u>
	(a)	<u><u>1,523,491</u></u>	<u><u>1,262,844</u></u>

(a) 於二零二二年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣1,201,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣665,600,000元)及人民幣8,069,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣8,069,000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：

	人民幣千元
於二零二二年四月一日	1,026,310
於期內減少撇減	(536,542)
	<u>489,768</u>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u><u>489,768</u></u>

在估計本集團吉林省撫松縣房地產項目發展中物業(「撫松物業項目」)的可變現淨值時，管理層聘請獨立估值師對發展中物業進行獨立估值。鑑於管理層原計劃在短期內剝離該項目，過往年度的估值以裸地為基礎，並參考市場上可比的土地交易及採用直接比較法，然後因應短期出售而對評估價值再應用折讓系數。於二零二二年三月三十一日，本集團已於撫松物業項目累計撇減人民幣992,200,000元。

截至二零二二年九月三十日六個月期間，董事會對可行性研究進行詳細評估後決定重新啟動該項目的開發，而本集團亦已著手現有建築物的翻新工程。由於開發計劃已更改，因此因應於二零二二年三月三十一日之短期銷售而應用之折讓系數已不再適用。於二零二二年九月三十日的由獨立評估師進行估值並按以下方法進行：(i)對於開發中地塊，基於項目計劃的淨收入資本化法，並參考可比市場交易及考慮相關建設費用計算；(ii)就未發展地塊而言，以裸地為基準及根據直接比較法，參考市場上可比較的土地交易計算；因此，撫松物業項目於本期間之簡明綜合收益表之其他收益內作出人民幣536,542,000元的撇減撥回。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款		22,179	20,679
減：減值撥備		(8,783)	(5,575)
		<hr/>	<hr/>
	(a)	13,396	15,104
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	22,095	22,095
建築及預售物業項目之按金	(c)	6,741	6,741
預付營業稅及其他稅項		21,636	36,352
其他應收款項、預付款項及按金		50,524	46,323
減：減值撥備	(d)	(70,934)	(70,934)
		<hr/>	<hr/>
		30,062	40,577
		<hr/>	<hr/>
		43,458	55,681
		<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：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	1,762	1,610
31天至180天	7,140	8,033
超過180天	4,494	5,461
	13,396	15,104

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。

14. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	(b)	80,484	100,747
減：與預售物業有關之受限制 銀行存款	(a)	<u>(6,193)</u>	<u>(7,596)</u>
現金及現金等價物		<u><u>74,291</u></u>	<u><u>93,151</u></u>

- (a) 根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售物業收取之若干所得款項作為興建物業之押金。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。
- (b) 於呈報期末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘為人民幣19,743,000元（二零二二年三月三十一日（經審核）：人民幣34,968,410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

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
應付貿易賬款	(a)	46,199	57,850
預提建築成本		244,360	284,075
應付利息		90,682	60,996
其他應付款項及應計費用		51,805	53,277
已收其他按金		32,264	25,678
		<u>465,310</u>	<u>481,876</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：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	90	2,252
31天至180天	1,269	24,742
超過180天	44,840	30,856
	<u>46,199</u>	<u>57,850</u>

16. 合約負債

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
銷售物業之訂金	(a)	78,765	371,944
預收管理服務費用	(b)	12,063	12,025
		<u>90,828</u>	<u>383,969</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

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 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), (iii)	130,697	130,697
委託貸款	(ii), (iii)	290,000	290,000
		<u>420,697</u>	<u>420,697</u>
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	262,448	290,897
		<u>683,145</u>	<u>711,594</u>

二零二二年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 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

420,697 420,697

第二年

33,448 61,897

第三至第五年(包括首尾兩年)

229,000 229,000

683,145 711,594

附註：

- (i) 於二零二二年九月三十日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣70,000,000元)、人民幣85,345,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣113,794,000元)、人民幣231,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣231,000,000元)及人民幣6,800,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣6,800,000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7.13%及按固定年利率7.6%計息。

截至二零二二年九月三十日止六個月，銀行貸款人民幣70,000,000元由一間關連公司之70%股權作抵押。銀行貸款人民幣85,345,000元及人民幣231,000,000元分別由賬面值人民幣861,000,000元之發展中物業及公允價值人民幣424,900,000元之投資物業作抵押。而銀行貸款人民幣6,800,000元由賬面值人民幣8,069,000元之持作出售已落成物業及公允價值人民幣2,491,000元之投資物業作抵押。

- (ii) 二零二二年九月三十日之委託貸款為貸款結餘人民幣100,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣100,000,000元)及人民幣190,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣190,000,000元)。

期內，委託貸款人民幣100,000,000元按固定年利率8%計息，並以於二零二二年九月三十日賬面值為人民幣340,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣188,600,000元)之發展中物業作抵押。

委託貸款人民幣190,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣190,000,000元)按固定年利率10%計算，並以於二零二二年九月三十日賬面值為人民幣1,201,000,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣665,600,000元)之發展中物業之第二押記及已由本集團之集團公司提出企業擔保作擔保。

- (iii) 於二零二二年九月三十日，貸方已經同意重續人民幣100,000,000及人民幣190,000,000元之委託貸款及人民幣70,000,000元之銀行借貸。然而，除人民幣70,000,000元之銀行借貸外，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

二零二三年到期可換股債券

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到期之可換股債券（「二零二三年到期可換股債券」），而於本公司董事合理認為於到期日贖回二零二三年到期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。二零二三年到期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。

換股權可自二零二三年到期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）。

二零二三年到期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%贖回二零二三年到期可換股債券（全部或部分）。

期內，本公司並無提前贖回任何部份之二零二三年到期可換股債券。

會計處理

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

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

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

於可換股債券到期日，若債券持有人並沒有行使可換股債券中的轉換選擇權，可換股債券的權益部分將會全部轉入保留盈利及分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權也將在同日終止確認。

可換股債券之提前贖回權特色

分類為按公允價值計量之衍生金融工具之本公司提前贖回權特色變動如下：

	人民幣千元
於二零二二年四月一日	9,709
衍生金融工具之公允價值變動	13,728
匯兌調整	1,841
	<hr/>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	25,278
	<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
於二零二二年四月一日	79,267
應計實際利息	2,994
轉撥至應付利息之應計票面利息	(894)
匯兌調整	9,689
	<hr/>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	91,056
	<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7.21%。

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

於二零二二年四月一日及於二零二二年九月三十日(未經審核) 60,276

20. 股本

	普通股數目 千股	面值	
		千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.05港元之普通股	<u>15,600,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
每股面值0.05港元之普通股			
於二零二二年三月三十一日(經審核)	<u>6,764,286</u>	<u>338,214</u>	<u>292,554</u>
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>7,203,639</u>	<u>360,182</u>	<u>311,453</u>

有關本公司之已發行股本變動概要載列如下：

	附註	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 人民幣千元
於二零二二年四月一日		6,764,286	292,554
轉換可換股優先股	(a)	<u>439,353</u>	<u>18,899</u>
於二零二二年九月三十日(未經審核)		<u>7,203,639</u>	<u>311,453</u>

(a) 期內，於兌換439,352,941股不可贖回可轉換優先股時，本公司已配發及發行合共439,352,941股普通股。

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。

截至二零二二年九月三十日止六個月，439,352,941股可換股優先股已被轉換為439,352,941股本公司普通股(截至二零二一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)。

於二零二二年九月三十日，概無尚未行使之可換股優先股。

22. 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。於二零二二年九月三十日，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334,300,000元(二零二二年三月三十一日(經審核)：人民幣378,000,000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

隨著後疫情時代到來，文化旅遊產業領域中尤其是特色旅遊、度假、傳統文化以及康養等將迎來旺盛需求和更多發展機遇。本集團將繼續圍繞既定戰略，引入更多資源、合作方進行以優秀中國傳統文化和特色文旅為核心的文旅產業開發，借助長白山特色資源和區位優勢及其於撫松縣當地文旅地產項目（「撫松地產項目」），打造具有獨特文化標誌和精神譜系的特色文旅體系。同時，本集團亦將透過長白山特色和優質資源，在其他產業（如人參、礦泉水等）方面整合和加以利用，培育和打造具有國際影響力的長白山優勢資源品牌，並擴闊本集團的收入來源和分散本集團的業務風險；加強現金流的流動，為本集團持續發展注入活力並為本公司股東及持份者帶來更多收益。

自二零二二年上半年董事會初步批准管理層對本集團撫松地產項目作進一步調研、測算和考核，董事會於九月決定重新啟動發展撫松地產項目。管理層就撫松地產項目一期的營銷定位作出一些調整，以便增加項目的現金流。另外，就該項目其他未開發地塊方面，本集團現正研究重新規劃項目內容作出調整，以更切合本集團現時策略及狀況。

就本集團之房地產開發業務，本集團兩個住宅地產項目（位於長春市九台區的廣澤九溪紅府一期及位於白山市的廣澤蘭亭一A期）於期內落成及交付。本集團餘下兩個在建物業項目為廣澤九溪紅府二期及廣澤蘭亭二期。由於市場環境的狀況，該兩個項目均會以穩健的速度進行開發。本集團在土儲補充方面亦將繼續保持審慎態度。

業務回顧

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團整體收益約為人民幣335,500,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣66,300,000元），增加405.7%。本集團截至二零二二年九月三十日止六個月實現毛利人民幣54,300,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣24,700,000元）及期內溢利淨額人民幣416,600,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣16,800,000元）。

物業發展

於二零二二年九月三十日，本集團擁有兩個住宅物業項目，分別位於中華人民共和國（「中國」）吉林省，為廣澤九溪紅府及廣澤蘭亭。本集團亦在吉林省撫松縣長白山擁有一個文化旅遊混合地產項目。

廣澤九溪紅府位於長春市九台區，分兩期(一期和二期)發展，佔地面積分別為30,641平方米和28,028平方米。截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團完成廣澤九溪紅府一期的建設工程並交付住宅單位。

廣澤蘭亭位於白山市，該項目的第一期已於往年完成。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團完成並交付項目第一期的剩餘部分(即第一A期)。

本集團旗下文旅項目廣澤果松小鎮國際度假村持有在建建築面積約76,002平方米及待開發建築面積約547,977平方米。於二零二零年三月，鑑於該項目周邊地區的經營環境發生不利變化，隨後發生新冠疫情大流行，在管理層有意向剝離該項目下，而暫停該物業項目。本集團的剝離計劃包括積極尋找潛在買家並與當地政府討論潛在回購；然而，剝離計劃都沒有實現。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團管理層對該項目進行了再次審核，並對項目進行了詳細的分析和評估。經董事會批准，該項目重新開工，其中一期項目包括四棟酒店和一個溫泉中心已經開始繼續發展。

截至二零二二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

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業銷售，金額為約人民幣307,100,000元主要源於本集團於本財政年度上半年完成的廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期，總面積合共為66,213平方米。

此外，截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團就銷售32個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣5,800,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：就銷售144個停車位，為人民幣7,800,000元)。

物業投資

於二零二二年九月三十日，本集團投資物業為位於白山市之自持部份及租回部分的零售商舖。投資物業之公允價值由二零二二年三月三十一日之人民幣615,800,000元減至二零二二年九月三十日之人民幣589,200,000元，平均出租率達73%(於二零二二年三月三十一日：77%)。

財務回顧

損益之主要變動

收益

	截至二零二二年 九月三十日止六個月		截至二零二一年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	312,883	93.3	43,454	65.5
租金收入	5,982	1.8	6,299	9.5
物業管理服務收入	16,640	4.9	16,592	25.0
	<u>335,505</u>	<u>100.0</u>	<u>66,345</u>	<u>100.0</u>

本集團收益由截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣66,300,000元增加405.7%至截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣335,500,000元，主要由於物業銷售額較同期增加620.0%或人民幣269,400,000元所致。截至二零二二年九月三十日止六個月之物業銷售額增加乃因本集團於期內最新落成之物業項目（即廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期）達致物業銷售收入確認。截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團確認來自於廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期物業銷售額分別為約人民幣210,000,000元及人民幣97,100,000元，其總建築面積為66,213平方米。

截至二零二一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，分別為約人民幣7,800,000元及人民幣15,700,000元。

此外，停車場銷售額由截至二零二一年九月三十日止六個月之人民幣7,800,000元減少至截至二零二二年九月三十日止六個月之人民幣5,800,000元。

截至二零二二年九月三十日止六個月及二零二一年九月三十日止六個月之物業管理服務收入保持平穩。租金收入由截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣6,300,000元減少至二零二二年九月三十日止六個月人民幣6,000,000元，乃由於截至二零二二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。

毛利及毛利率

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得整體毛利人民幣54,300,000元，由截至二零二一年九月三十日止六個月錄得毛利人民幣24,700,000元增加人民幣29,600,000元或119.8%。本集團毛利增加是主要由於期間廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期的兩個新完工及交付物業項目而令物業銷售增加所致。然而，截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本集團的毛利率為16.2%（截至二零二一年九月三十日止六個月期間：37.2%）。毛利率下降主要是由於去年同期毛利主要與銷售延吉市廣澤紅府二及三期商業單位毛利率超過30%有關，佔該期間本集團物業銷售額超過一半以上。截至二零二二年九月三十日止六個月期間，廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭樓一A期的物業銷售全為住宅單位銷售，其毛利率較商業單位低。

其他收益

本集團其他收益由截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣84,400,000元增加至截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣540,600,000元，主要由於在二零二二年九月三十日六個月期間撥回發展中物業（即位於撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村（「撫松地產項目」）之撇減人民幣536,500,000元（二零二一年九月三十日六個月期間：人民幣19,200,000元），及來自於一家國內全資附屬公司持有一筆金額為約美金9,000,000元銀行存款因應近期美元轉強而所產生之匯兌淨收益約人民幣3,600,000元；並部分抵銷自去年同期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所產生之出售附屬公司收益人民幣64,300,000元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣4,500,000元減少人民幣2,000,000元至截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣2,500,000元，主要由於期內沒有於九台區推出廣澤九溪紅府預售之促銷活動，因此促銷及廣告開支減少。

行政開支

行政開支由截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣17,200,000元減少人民幣800,000元至截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣16,400,000元，主要由於本集團實施持續成本控制。

其他開支

其他開支由截至二零二一年九月三十日止六個月之人民幣5,700,000元減至截至二零二二年九月三十日止六個月之人民幣4,700,000元，原因為應收貿易帳款及其他應收款減值於截至二零二二年九月三十日止六個月減少。

融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	35,217	29,880
可換股債券利息	2,994	1,302
租賃負債利息	1,607	2,045
	<u>39,818</u>	<u>33,227</u>
減：發展中物業之資本化利息	—	(8,481)
	<u>39,818</u>	<u>24,746</u>

融資成本由截至二零二一年九月三十日止六個月人民幣24,700,000元增加人民幣15,100,000元至截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣39,800,000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

截至二零二二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27,500,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣46,600,000元)。公允價值進一步虧損主要由於平均出租率和市場租金持續下降所致。

所得稅

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	5,365	—
中國土地增值稅	1,583	6,843
	<u>6,948</u>	<u>6,843</u>
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	94,162	(13,405)
	<u>94,162</u>	<u>(13,405)</u>
扣除(抵免)總額	<u>101,110</u>	<u>(6,562)</u>

即期稅項

本集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。截至二零二二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1,600,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣6,800,000元)及企業所得稅撥備為人民幣5,400,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)，原因為未確認稅項虧損超出之應課稅溢利。截至二零二二年九月三十日止六個月之土地增值稅增加，主要由於較少有利潤率較高並預期需要繳交土地增值稅之商業物業單位於期內交付及確認銷售。截至二零二二年九月三十日止六個月之企業所得稅撥備增加，主要由於期內廣澤九溪紅府一期所產生應課稅所致。

遞延稅項

截至二零二二年九月三十日止六個月錄得遞延稅項之稅項扣除人民幣94,200,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：稅項抵免人民幣13,400,000元)，主要由於期內撥回發展中物業之撇減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

截至二零二二年九月三十日，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高山國際土地房地產資產評估有限公司估值。於二零二二年九月三十日，公允價值較二零二二年三月三十一日減少人民幣27,500,000元。

發展中物業及持作出售已落成物業

於二零二二年九月三十日，本集團在建物業主要為撫松物業項目和廣澤九溪紅府二期；而持作出售的已落成物業主要為廣澤九溪紅府一期未售單位及過往年度已竣工項目的剩餘住宅及商業單位及車位。

於二零二二年九月三十日，本集團在建物業及持作出售的已落成物業增加至約人民幣1,523,500,000元(於二零二二年三月三十一日：約人民幣1,262,800,000元)主要是由於撫松物業項目撥回約人民幣536,500,000元減值所致；而期間廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期物業建築成本的結轉至損益部分抵銷。

根據本集團之會計政策，撫松物業項目於二零二二年九月三十日和二零二二年三月三十一日的賬面價值是以成本與可變現淨值之較低者計量。撫松物業項目的可變現淨值是根據該物業項目估算其市場價值。

於二零二二年三月三十一日，撫松物業項目的估值由獨立評估師進行。鑑於管理層原計劃在短期內剝離該項目，估值以裸地為基礎，並參考市場上可比的土地交易及採用直接比較法，然後因應短期出售而對評估價值再作折讓因素考慮。

截至二零二二年九月三十日六個月期間，董事會對可行性研究進行詳細評估後決定重新啟動該項目的開發。因此，於二零二二年九月三十日的估值已按以下方法由一家獨立評估師進行：(i) 對於開發中地塊，基於項目計劃的淨收入資本化法，並參考可比市場交易及考慮相關建設費用計算；(ii) 就未發展地塊而言，以裸地為基準及採用直接比較法，參考市場上可比較的土地交易計算；而且不再對評估價值進行折讓因素考慮，以反映撫松物業項目開發計劃的改變。因此，該項目於本期間內作出人民幣536,542,000元的撇減撥回。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二二年 九月三十日 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		22,179	20,679
減：減值撥備		(8,783)	(5,575)
	(i)	13,396	15,104
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		21,636	36,352
– 其他應收款項、預付款項及按金		50,524	46,323
減：減值撥備	(iv)	(70,934)	(70,934)
		30,062	40,557
		43,458	55,681

- (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。於二零二二年九月三十日，應收貿易賬款結餘與二零二二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) 減值撥備乃由於吉林省當地經濟環境惡化以及若干債務人之賬齡延長，導至若干債務人之信貸風險顯著增加。於二零二二年九月三十日，減值撥備結餘增加人民幣3,208,000元，乃由於與二零二二年三月三十一日相比因年期較長之信貸風險上升所致。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二二年 九月三十日 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	46,199	57,850
預提建築成本	(i)	244,360	284,075
應付利息		90,682	60,996
其他應付款項及應計費用		51,805	53,277
已收其他按金		32,264	25,678
		<u>465,310</u>	<u>481,876</u>

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二二年三月三十一日人民幣57,900,000元及人民幣284,100,000元減少至二零二二年九月三十日人民幣46,200,000元及人民幣244,400,000元，主要歸因於已落成物業項目之應付預提建築成本結款已逐步結清而抵銷。

合約負債

	附註	二零二二年 九月三十日 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	78,765	371,944
預收管理服務費用	(ii)	12,063	12,025
		<u>90,828</u>	<u>383,969</u>

- (i) 銷售物業之訂金指就本集團預售物業自客戶收取之合約款項。該訂金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。結餘減少主要是由於期內廣澤九溪紅府第一期及廣澤蘭亭一A期物業銷售於期內確認。
- (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

於二零二二年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣74,300,000元(於二零二二年三月三十一日：約人民幣93,200,000元)，較二零二二年三月三十一日減少約20.3%。

債務及資本負債比率

於二零二二年九月三十日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣28,500,000元至人民幣683,100,000元，應按以下情況支付：

	二零二二年 九月三十日 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
即期	420,697	420,697
非即期	262,448	290,897
	<u>683,145</u>	<u>711,594</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

第二年

第三至第五年(包括首尾兩年)

420,697	420,697
33,448	61,897
229,000	229,000
<u>683,145</u>	<u>711,594</u>

本集團之銀行及其他借貸由二零二二年三月三十一日之人民幣711,600,000元減至二零二二年九月三十日之人民幣683,100,000元，原因是已償還若干銀行及其他借貸。

本集團於二零二二年九月三十日之資本負債比率如下：

	二零二二年 九月三十日 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
一名控股股東貸款	281,196	234,819
銀行及其他借貸	683,145	711,594
應付貿易賬款及其他應付款項	465,310	481,876
減：現金及現金等價物	(74,291)	(93,151)
減：有抵押及受限制存款	(6,193)	(7,596)
債務淨額	1,379,167	1,327,542
可換股債券負債部分	91,056	79,267
權益	442,676	44,541
經調整資本	533,732	123,808
資本及債務	1,882,899	1,451,350
資本負債比率	73%	92%

本集團於二零二二年九月三十日之資本負債比率與二零二二年三月三十一日減少主要由於因應累計虧損減少而引致權益增加所致。

本集團經營活動之現金流量

截至二零二二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21,300,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣6,600,000元)。截至二零二二年九月三十日止六個月之流出主要由於已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清。

發展開支之承擔

於二零二二年九月三十日，本集團就發展中物業之已訂約但未撥備發展開支之承擔為人民幣69,847,000元(於二零二二年三月三十一日：人民幣7,300,000元)，發展開支將以本集團內部資源及／或項目貸款撥付。

外匯風險

於二零二二年九月三十日，本集團面對以港元及美元計值金融資產及負債之貨幣風險。於二零二二年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約0.4%及75.1%分別以港元及美元計值(於二零二二年三月三十一日：4.4%及60.9%)，而本集團借貸總額(二零二二年三月三十一日：100%)均以人民幣計值。本集團目前並無有關外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團將繼續監察利率走勢變動以及觸發人民幣兌港元及美元匯率大幅波動之潛在原因，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以減輕因本集團業務營運所產生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。於二零二二年九月三十日，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334,300,000元(於二零二二年三月三十一日：人民幣378,000,000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

於二零二二年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	二零二二年 九月三十日 人民幣千元	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	427,391	442,931
發展中物業	1,201,000	665,600
持作出售已落成物業	8,069	8,069

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共有232名(於二零二二年三月三十一日：235名)全職僱員。截至二零二二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8,200,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：人民幣7,900,000元)；員工成本總額出現增加主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月董事人數較二零二一年同期增加。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二零二二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，惟下文所述偏離情況除外：

根據上市規則3.25條發行人必須設立由獨立非執行董事擔任，且大部分成員由獨立非執行董事組成之薪酬委員會(「薪酬委員會」)。

本公司委任崔女士為薪酬委員會主席導致，產生偏離上市規則的情況。於二零二二年六月二十九日，崔薪瞳女士已辭任薪酬委員主席並繼續擔任薪酬委員會成員，而獨立非執行董事曾鴻基先生已被獲委任為薪酬委員會主席已取替崔女士，自二零二二年六月二十九日起生效。因此，公司已自二零二二年六月二十九日起重新遵守相關規則。

審閱中期業績

截至二零二二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。本集團截至二零二二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。

核數師就截至二零二二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二零二二年九月三十日止六個月之中期財務資料之獨立審閱報告之摘要。報告包括注意事項之詳情且並無修訂意見：

結論

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

注意事項

在不修訂吾等之結論情況下，吾等提請注意列載於簡明中期財務資料附註2有關 貴集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣420,697,000元，但其無限制現金及現金等價物則只有為人民幣74,291,000元。 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該情況表明存在或會使 貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此， 貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於簡明中期務資料附註2所披露 貴集團採取之措施後，董事認為 貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製簡明中期財務資料。簡明中期財務資料不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。吾等認為在此方面已作出適當披露。吾等之結論並無就此事項作出修改。

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

承董事會命
Hua Yin International Holdings Limited
華音國際控股有限公司
聯席主席
崔薪瞳

香港，二零二二年十一月二十九日

於本公告日期，本公司之執行董事為崔薪瞳女士、李俊傑先生、叢佩峰先生及徐映川先生；本公司之非執行董事為隋廣義先生及崔民東先生；及本公司之獨立非執行董事為曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生。