

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)

截至二零二三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」)截至二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5(a)	44,002	335,505
銷售及服務成本		(28,161)	(281,231)
毛利		15,841	54,274
其他收入	5(b)	251	540,596
銷售及分銷開支		(2,113)	(2,513)
行政開支		(22,068)	(16,446)
融資成本	6	(25,163)	(39,818)
其他開支		(989)	(4,656)
投資物業之公允價值變動	11	(28,000)	(27,493)
衍生金融工具之公允價值變動	19	(23,918)	13,728
除稅前(虧損)溢利	7	(86,159)	517,672
所得稅	8	6,240	(101,110)
母公司擁有人應佔期內(虧損)溢利		(79,919)	416,562
母公司擁有人應佔每股(虧損)盈利	9		
基本		(1.11)分	5.98分
攤薄		(1.11)分	5.43分

簡明綜合全面收入表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
期內(虧損)溢利	(79,919)	416,562
其他全面虧損		
其後可能被重新分類至損益之其他 全面虧損：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(15,653)</u>	<u>(18,427)</u>
期內已扣除稅項之其他全面虧損	<u>(15,653)</u>	<u>(18,427)</u>
母公司擁有人應佔期內 已扣除稅項之全面(虧損)收入總額	<u>(95,572)</u>	<u>398,135</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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		388	574
投資物業	11	522,400	550,400
使用權資產		3,198	4,174
遞延稅項資產		10,878	10,124
非流動資產總值		536,864	565,272
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	1,630,224	1,597,786
應收貿易賬款及其他應收款項	13	49,794	36,054
預付所得稅		10,530	8,025
衍生金融工具	19	4,494	2,310
已抵押及受限制存款	14	3,928	6,335
現金及現金等價物	14	78,371	69,939
流動資產總值		1,777,341	1,720,449
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	507,549	448,149
合約負債	16	117,033	102,427
租賃負債		9,006	10,010
一名控股股東貸款	17	358,980	354,490
銀行及其他借貸	18	418,354	445,696
可換股債券負債部分	19	—	90,052
應付所得稅		47,198	48,802
流動負債總額		1,458,120	1,499,626

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨值		<u>319,221</u>	<u>220,823</u>
資產總值減流動負債		<u>856,085</u>	<u>786,095</u>
非流動負債			
可換股債券負債部分	19	142,107	—
銀行及其他借貸	18	230,000	229,000
遞延稅項負債		126,012	131,498
租賃負債		17,897	27,985
非流動負債總額		<u>516,016</u>	<u>388,483</u>
資產淨值		<u><u>340,069</u></u>	<u><u>397,612</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	311,453	311,453
可換股債券權益部分	19	98,305	60,276
儲備		(69,689)	25,883
權益總額		<u><u>340,069</u></u>	<u><u>397,612</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

截至二零二三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。

除於二零二三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二零二三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，故應與本集團截至二零二三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

於二零二三年九月三十日，本集團之流動資產淨額約為人民幣319,221,000元。但本集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣418,354,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣78,371,000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。就一名控股股東貸款而言，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二零二四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二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月 未經審核

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

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>	549,748
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>

5. 收益及其他收入

收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

收益及其他收入分析呈列如下：

(a) 收益

	截至二零二三年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
香港財務報告準則 第15號範圍下之 客戶合約收益：			
銷售物業	21,009	—	21,009
物業管理服務收入	16,549	—	16,549
	<u>37,558</u>	<u>—</u>	<u>37,558</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	6,444	6,444
	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>
所指地區市場：			
中國	37,558	6,444	44,002
	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>
收益確認之時間			
– 在某一時間點	21,009	—	21,009
– 經過一段時間	16,549	6,444	22,993
	<u>37,558</u>	<u>6,444</u>	<u>44,002</u>

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>

(b) 其他收入

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
匯兌收益	—	3,604
雜項收入	251	450
撥回發展中物業之撇減	—	536,542
其他收入總額	251	540,596

6. 融資成本

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
銀行及其他借貸利息	24,182	35,217
可換股債券利息	2,752	2,994
租賃負債利息	817	1,607
一名控股股東貸款利息	512	—
	28,263	39,818
減：發展中物業之資本化利息*	(3,100)	—
融資成本總額	25,163	39,818

* 截至二零二三年九月三十日止六個月，借貸成本已按年利率介乎7.3%至7.35%資本化。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。

7. 除稅前(虧損)溢利

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
經扣除／(計入)下列項目後：		
已銷售物業成本	18,696	268,938
服務成本	9,465	12,287
租賃成本	—	6
撥回將發展中物業撇減至可變現淨值**	—	(536,542)
折舊		
– 物業、機器及設備	110	34
– 使用權資產	976	955
減值增加		
– 應收貿易賬款*	—	3,208

* 該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 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	—	5,365
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	1,583
	—	6,948
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(6,240)	94,162
(抵免)支出總額	(6,240)	101,110

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，由於本集團就香港利得稅而言並無應課稅溢利，故並無就有關期間計提香港利得稅撥備。

截至二零二三年九月三十日止六個月，由於就企業所得稅而言並無應課稅溢利，故並無就有關期間計提撥備。截至二零二二年九月三十日止六個月，企業所得稅根據中國實體適用之相關稅務法律計提。中國企業所得稅法定稅率為25%。

於二零二三年九月三十日，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17,146,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣17,883,000元)。董事認為，現階段該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，可見將來亦不會分派。因此並無就此作出遞延稅項撥備。

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

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

9. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據截至二零二三年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔(虧損)溢利及截至二零二三年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數7,203,639,000股(截至二零二二年九月三十日止六個月：6,965,956,000股)計算。

每股攤薄(虧損)盈利金額乃根據母公司擁有人應佔期內溢利或虧損並應潛在攤薄普通股相關之財務影響調整(如有)所計算。計算所用之普通股加權平均數為期內已發行普通股加權平均數之總數與計算每股基本(虧損)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(虧損)盈利乃基於以下各項計算：

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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
(虧損) 盈利		
母公司擁有人應佔(虧損)溢利	(79,919)	416,562
利息對可換股債券負債部分之影響	2,752	2,994
公允價值虧損(收益)對可換股債券 衍生部分之影響	23,918	(13,728)
母公司擁有人應佔經調整(虧損)溢利	<u>(53,249)^(a)</u>	<u>405,828^(b)</u>

	股份數目	
	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千股
股份		
計算每股基本(虧損)盈利所用期內已發行		
普通股加權平均數	7,203,639	6,965,956
攤薄影響 普通股加權平均數：		
可換股優先股	— ^(a)	264,299 ^(b)
可換股債券	337,241^(a)	237,683 ^(b)
購股權	— ^(c)	— ^(c)
	<hr/>	<hr/>
普通股加權平均數(攤薄)	<u>7,540,880</u>	<u>7,467,938</u>

- (a) 截至二零二三年九月三十日止六個月，每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額一致，是由於(i)於期內可換股債券對每股基本虧損金額具有反攤薄影響；及(ii)於期內沒有尚未行使之可換股優先股。因此，每股攤薄虧損金額乃基於母公司擁有人應佔虧損人民幣79,919,000元以及截至二零二三年九月三十日止六個月已發行股份加權平均數7,203,639,000股計算。
- (b) 截至二零二二年九月三十日止六個月，每股攤薄盈利金額於計及可換股優先股及可換股債券之情況下有所減少，而可換股優先股及可換股債券均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。
- (c) 購股權之行使價乃超逾截至二零二三年九月三十日止六個月內本公司之平均股價，購股權對截至二零二三年九月三十日止六個月之每股基本虧損金額及截至二零二二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。

10. 股息

董事不宣派截至二零二三年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二二年九月三十日止六個月：無)。

11. 投資物業

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	550,400	615,800
轉撥自使用權資產	—	893
來自公允價值調整之淨虧損	<u>(28,000)</u>	<u>(66,293)</u>
於呈報期末	<u>522,400</u>	<u>550,400</u>

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團之投資物業包括一個位於吉林省白山市之購物中心內若干零售單位及停車位。該等投資物業乃按公允價值列賬，並由獨立專業合資格估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司估值。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

	採用以下數據於二零二三年九月三十日 之公允價值計量			總計 (未經審核) 人民幣千元	
	活躍市場 報價 (第一級) (未經審核) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 人民幣千元		
	零售店及停車位	—	—		522,400
		<u> </u>	<u> </u>		<u>522,400</u>

	採用以下數據於二零二三年三月三十一日 之公允價值計量			總計 (經審核) 人民幣千元	
	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		
	零售店及停車位	—	—		550,400
		<u> </u>	<u> </u>		<u>550,400</u>

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(截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)：無)。

於二零二三年九月三十日，本集團賬面總值為人民幣371,900,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣393,619,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，進一步詳情可參照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

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業		1,912,692	1,862,771
持作出售已落成物業		<u>206,535</u>	<u>224,018</u>
		2,119,227	2,086,789
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>(489,003)</u>	<u>(489,003)</u>
	(a)	<u><u>1,630,224</u></u>	<u><u>1,597,786</u></u>

- (a) 於二零二三年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣1,217,364,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣1,210,000,000元)及人民幣8,069,000元(二零二三年三月三十一日(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，進一步詳情可參照簡明綜合財務報表附註18。
- (b) 於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，將發展中物業及持作出售已落成物業撇減至可變現淨值主要關於吉林省撫松縣物業項目(「撫松物業項目」)。該可變現淨值之估計乃基於獨立估值師進行估值。撫松物業項目估值按以下方法進行：(i)就開發中地塊而言，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，參考市場上可比土地交易計算。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易賬款		23,946	21,489
減：減值撥備		<u>(14,537)</u>	<u>(14,537)</u>
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(a)	9,409	6,952
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		18,021	18,190
減：減值撥備	(d)	<u>(70,934)</u>	<u>(70,934)</u>
		<u>40,385</u>	<u>29,102</u>
		<u><u>49,794</u></u>	<u><u>36,054</u></u>

- (a) 就物業銷售而言，客戶並無獲授信貸期。就物業投資及物業管理而言，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。具體而言，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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	3,485	1,457
31天至180天	4,478	4,762
超過180天	1,446	733
	<u>9,409</u>	<u>6,952</u>

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

- (b) 結餘指就各塊地皮之土地發展工程向當地政府墊付之款項。無論日後本集團可否獲得該土地之土地使用權，本集團將獲償付於進行土地發展過程中向當地政府墊付之款項。
- (c) 結餘指直接源自建築物業項目之各項已付當地政府之按金，可於發展項目完成時退還。
- (d) 於估計其他應收款項的預期信貸虧損時，本集團已根據相同信貸風險特徵及逾期天數及與債務人之磋商結果將該等其他應收款項分組。

14. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
現金及銀行結餘	(b)	82,299	76,274
減：與預售物業有關之受限制 銀行存款	(a)	<u>(3,928)</u>	<u>(6,335)</u>
現金及現金等價物		<u><u>78,371</u></u>	<u><u>69,939</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30,965,000元（二零二三年三月三十一日（經審核）：人民幣20,201,174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

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
應付貿易賬款	(a)	46,438	48,099
預提建築成本		310,457	303,906
應付一間關連公司款項	(b)	14,903	—
應付利息		10,755	4,854
應付其他稅項		16,654	21,903
其他應付款項及應計費用		77,775	43,544
已收其他按金		30,567	25,843
		<u>507,549</u>	<u>448,149</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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	7,969	4,617
31天至180天	2,472	5,553
超過180天	35,997	37,929
	<u>46,438</u>	<u>48,099</u>

(b) 該金額為無抵押、免息及須於一年內償還。

16. 合約負債

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
銷售物業之按金	(a)	102,250	87,667
預收管理服務費用	(b)	14,783	14,760
		<u>117,033</u>	<u>102,427</u>

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

17. 一名控股股東貸款

一名控股股東貸款為無抵押，包括：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
免息*	343,434	324,658
計息**	15,546	29,832
	<u>358,980</u>	<u>354,490</u>

* 須按要求償還

** 年利率5%及須於一年內償還

18. 銀行及其他借貸

		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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)	108,354	135,696
委託貸款 有抵押	(ii)、(iii)	310,000	310,000
		<u>418,354</u>	<u>445,696</u>
非即期			
銀行貸款 有抵押	(i)	230,000	229,000
		<u>648,354</u>	<u>674,696</u>
		二零二三年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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		418,354	445,696
第二年		1,000	1,000
第三至第五年(包括首尾兩年)		229,000	228,000
		<u>648,354</u>	<u>674,696</u>

附註：

- (i) 於二零二三年九月三十日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣70,000,000元)、人民幣27,354,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣56,896,000元)、人民幣231,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣231,000,000元)及人民幣10,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣6,800,000元)分別為按固定年利率7.83%(二零二三年三月三十一日(經審核)：7.83%)、按固定年利率5.39%、按固定年利率7.3%至7.35%(二零二三年三月三十一日(經審核)：7.3%至7.5%)及按固定年利率5%(二零二三年三月三十一日(經審核)：7.6%)計息。

於二零二三年九月三十日，銀行貸款人民幣70,000,000元由一間關連公司之70%股權作抵押及已由本集團若干關連公司提供之個人及公司擔保作擔保。銀行貸款人民幣27,354,000元及人民幣231,000,000元分別由賬面值人民幣873,070,000元之發展中物業及公允價值人民幣371,900,000元之投資物業作抵押及已由本集團若干關連公司提供之個人及公司擔保作擔保。銀行貸款人民幣10,000,000元由賬面值人民幣8,069,000元之持作出售已落成物業作抵押。

於二零二三年三月三十一日(經審核)，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56,896,000元及人民幣231,000,000元分別由賬面值人民幣868,000,000元之發展中物業及公允價值人民幣389,900,000元之投資物業作抵押。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3,719,000元之投資物業作抵押。

- (ii) 二零二三年九月三十日之委託貸款包括貸款結餘人民幣20,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣20,000,000元)及人民幣290,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣290,000,000元)，分別按基本固定年利率8%及年利率10%計息。

於二零二三年九月三十日，委託貸款人民幣20,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣20,000,000元)由於二零二三年九月三十日賬面值為人民幣344,294,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣342,000,000元)之發展中物業作抵押及已由本集團若干關連公司提供之個人及公司擔保作擔保。委託貸款人民幣290,000,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣290,000,000元)由於二零二三年九月三十日賬面值為人民幣1,217,364,000元(二零二三年三月三十一日(經審核)：人民幣1,210,000,000元)之發展中物業之第二押記及已由本集團若干關連公司提供之個人擔保作擔保。

- (iii) 於二零二三年九月三十日，貸方已經同意重續分別為人民幣20,000,000元及人民幣290,000,000元之委託貸款。

19. 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」）到期之可換股債券（「二零二一年可換股債券」），而於本公司董事合理認為於到期日贖回二零二一年可換股債券將導致本集團並無足夠營運資金供其未來十二個月營運使用，則其在獲得控股股東書面同意且不得無理拒絕的情況下，本公司可藉於到期日前三個月期間隨時向家譯發出最少三十日事先書面通知將到期日額外延長十八個月。二零二一年可換股債券可按初步換股價每股0.39港元（可予調整）轉換為本公司每股面值0.05港元之普通股，年利率為2%，須於到期日前以後付形式每半年支付一次。

於二零二三年六月九日，本公司獲得債券持有人的書面確認同意，將初始到期日延長（「延期」）額外十八個月，直至債券發行之日（即二零二四年十二月十四日）的第三週年（「延長到期日」），而所有其他條款及條件均維持不變。管理層認為延期不會導致二零二一年可換股債券之負債部份產生根據香港財務報告準則第9號之重大改動。

換股權可自二零二一年可換股債券發行日期起直至到期日止期間隨時行使，前提為任何轉換不得導致本公司股份之公眾持股量低於25%（或上市規則規定之任何指定百分比）。

二零二一年可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

本公司可於到期日前隨時按其本金額100%贖回二零二一年可換股債券（全部或部分）。期內，本公司並無提前贖回二零二一年可換股債券之任何部份。

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。

換股權可自二零二三年可換股債券發行日期起直至到期日止期間隨時行使，前提為任何轉換不得導致本公司股份之公眾持股量低於25%（或上市規則規定之任何指定百分比）。

二零二三年可換股債券不得在未經本公司事先書面同意下轉讓。

本公司可於到期日前隨時按其本金額100%贖回二零二三年可換股債券（全部或部分）。期內，本公司並無提前贖回二零二三年可換股債券之任何部分。

二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券統稱為可換股債券。

會計處理

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

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

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

於可換股債券到期日，若債券持有人並沒有行使可換股債券中的轉換選擇權，可換股債券的權益部分將會全部轉入保留盈利及分類為衍生金融工具之本公司提前贖回權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
於二零二三年四月一日	2,310
添置	25,801
衍生金融工具之公允價值變動	(23,918)
匯兌調整	301
	<hr/>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>4,494</u>

可換股債券負債部分

於簡明綜合財務狀況表確認之可換股債券負債部分變動如下：

	人民幣千元
於二零二三年四月一日	90,052
添置	43,506
應計實際利息	2,752
轉撥至應付利息之應計票面利息	(895)
匯兌調整	6,692
	<hr/>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>142,107</u>

可換股債券負債部分之估算融資成本採用實際利率法按實際年利率計算。可換股債券之實際利率為2.85%至16.35%(二零二三年三月三十一日(經審核):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
於二零二三年四月一日	60,276
添置	38,029
	<hr/>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>98,305</u>

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	<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			
於二零二三年三月三十一日 (經審核)	<u>7,203,639</u>	<u>360,182</u>	<u>311,453</u>
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	<u>7,203,639</u>	<u>360,182</u>	<u>311,453</u>

21. 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。於二零二三年九月三十日，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 187,900,000 元 (二零二三年三月三十一日 (經審核)：人民幣 341,100,000 元)。有關擔保將於以下較早發生之時間終止：(i) 向買家發出房產證；及 (ii) 物業買家支付按揭貸款。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家所結欠之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。期內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極低，因此，按公允價值初步計量之財務擔保並不重大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保計提任何撥備。

管理層討論與分析

概覽及前景

國內旅遊的重新回暖，為文化旅遊領域創造了新的機會。二零二三年首三季度，國內遊客達36.7億人次，較去年同期增加15.8億，增長75.5%。其中，吉林省5A級、4A級旅遊景區二零二三年首三季度接待遊客總量較二零二二年首三季度增長98.5%。

隨著本集團「一主一輔」策略的確定，本公司管理層已積極地就其主業之文化旅遊項目及輔助業務中礦泉水產業及人參產業進行審慎項目調研、盡職調查或者制定執行計劃。

於二零二三年六月，本集團與吉林省天德控股集團有限公司及吉林省萬鼎控股集團有限公司已成立合資公司，籌備開發吉林省延邊朝鮮族自治州敦化市文化旅遊項目中的物業發展項目，總佔地面積約64,880平方米，及將包含商業和住宅用途。

於二零二三年九月三十日後，本集團與敦化市人民政府就位於吉林省延邊朝鮮族自治州敦化市的另一文化旅遊項目簽訂投資框架協議，預計項目總佔地面積約84,000平方米，總建築面積約60,000平方米。

融資方面，本集團於二零二三年六月完成配售本金額為60,000,000港元的可換股債券，所得款項將主要用於本集團的新項目／業務以及償還債務。

業務回顧

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團整體收益約為人民幣44,000,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣335,500,000元），減少86.9%。本集團截至二零二三年九月三十日止六個月實現毛利人民幣15,800,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣54,300,000元）及期內虧損淨額人民幣79,900,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：溢利淨額人民幣416,000,000元）。

物業發展

本集團位於長春市九台區的廣澤九溪紅府一期項目已於截至二零二三年三月三十一日止年度竣工交付。於二零二三年九月三十日，該項目二期目前正在建設中。

此外，本集團位於白山市的廣澤蘭亭項目期內繼續發展。完成並交付一A期後，該項目正在進行二期開發，其預售已經於二零二三年第三季度開始。

未來數年，鑑於中國房地產市場仍不明朗，本集團將繼續審慎補充土地儲備。本集團的管理層將專注於本集團在當地擁有豐富經驗的中國東北地區進行土地補充。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團已成立一家非獨資項目公司，擬在敦化市拍賣一幅地塊，以增加本集團的土地儲備。

截至二零二三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

截至二零二三年九月三十日止六個月，物業銷售金額為約人民幣18,600,000元，總面積（「總面積」）合共為3,983平方米，主要源於上一財政年度完成的廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期。

此外，截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團就銷售18個停車位交付並確認停車位銷售額約人民幣2,400,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：就銷售32個停車位，為人民幣5,800,000元）。

物業投資

於二零二三年九月三十日，本集團投資物業為位於白山市之自持部分及租回部分的零售商舖。投資物業之公允價值由二零二三年三月三十一日之人民幣550,400,000元減至二零二三年九月三十日之人民幣522,400,000元，平均出租率達73%（於二零二三年三月三十一日：76%）。

財務回顧

損益之主要變動

收益

	截至二零二三年 九月三十日止六個月		截至二零二二年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	21,009	47.8	312,883	93.3
租金收入	6,444	14.6	5,982	1.8
物業管理服務收入	16,549	37.6	16,640	4.9
	44,002	100.0	335,505	100.0

本集團收益由截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣335,500,000元減少86.9%至截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣44,000,000元，主要由於物業銷售額較同期減少93.3%或人民幣291,900,000元所致。截至二零二三年九月三十日止六個月之物業銷售額減少乃因期內沒有新完工物業項目交付，以及期內物業銷售主要來自過往年度完成的剩餘物業單位的銷售。截至二零二三年九月三十日止六個月，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12,800,000元，其總建築面積為3,070平方米。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團確認其完成及交付的物業項目(即廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭一A期)之物業銷售收入分別為人民幣210,000,000元及人民幣97,100,000元。

此外，停車場銷售額由截至二零二二年九月三十日止六個月之人民幣5,800,000元減少至截至二零二三年九月三十日止六個月之人民幣2,400,000元。

截至二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止六個月之物業管理服務收入及租金收入保持平穩。

毛利及毛利率

	截止二零二三年 九月三十日止六個月		截止二零二二年 九月三十日止六個月	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
銷售物業	2,313	11.0	43,945	14.0
租金收入	6,444	100.0	5,976	99.9
物業管理服務收入	7,084	42.8	4,353	26.2
總額	<u>15,841</u>	<u>36.0</u>	<u>54,274</u>	<u>16.2</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得整體毛利人民幣15,800,000元，而截至二零二二年九月三十日止六個月錄得毛利人民幣54,300,000元減少人民幣38,400,000元或70.8%。本集團毛利減少是主要由於去年同期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所致，而於截至二零二三年九月三十日止六個月並沒有新項目完工及交付。然而，截至二零二三年九月三十日止六個月期間，本集團的毛利率為36.0%較截至二零二二年九月三十日止六個月期間的16.2%為高。毛利率增加主要是由於來自銷售物業的貢獻大幅減少導致期內毛利貢獻組合出現變化。

其他收入

本集團其他收入由截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣540,600,000元減少至截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣300,000元，主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月撥回發展中物業(即位於撫松縣長白山之廣澤果松小鎮國際度假村(「撫松物業項目」))之撇減人民幣536,500,000元，及來自於一家國內全資附屬公司持有一筆金額為約9,000,000美元銀行存款因應美元轉強而產生之匯兌收益人民幣3,600,000元。期內，並無該一次性收益產生。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於截至二零二二年及二零二三年九月三十日止六個月均保持穩定，原因為期內並無就新物業項目進行促銷活動。

行政開支

行政開支由截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣16,400,000元增加人民幣5,600,000元至截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣22,100,000元，主要由於(i)考察新項目／業務而產生的差旅支出增加；(ii)新設立的敦化市及深圳市辦公室之辦公費用增加；及(iii)配售可換股債券的一次性配售佣金。

其他開支

其他開支由截至二零二二年九月三十日止六個月之人民幣4,700,000元減至截至二零二三年九月三十日止六個月之人民幣1,000,000元，原因為應收貿易賬款及其他應收款項減值於截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	24,182	35,217
可換股債券利息	2,752	2,994
租賃負債利息	817	1,607
一名控股股東貸款利息	512	—
	<u>28,263</u>	<u>39,818</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(3,100)</u>	<u>—</u>
	<u><u>25,163</u></u>	<u><u>39,818</u></u>

融資成本由截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣39,800,000元減少人民幣14,700,000元至截至二零二三年九月三十日止六個月人民幣25,200,000元，主要由於期內償還了部分銀行貸款導致銀行及其他借貸利息減少。

投資物業之公允價值變動

截至二零二三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28,000,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣27,500,000元）。公允價值進一步虧損主要由於市場租金持續下降所致。

衍生金融工具之公允價值變動

衍生金融工具為本公司可換股債券的提前贖回權特色。由於本公司股價波動及其時間價值下降，於截至二零二三年九月三十一日止六個月錄得公允價值虧損約人民幣23,900,000元。

所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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
	—	6,948
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	(6,240)	94,162
(抵免) 支出總額	(6,240)	101,110

即期稅項

本集團即期所得稅指土地增值稅及企業所得稅。於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團並無確認任何有關土地增值稅撥備及企業所得稅撥備的即期所得稅。於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團沒有計提土地增值稅撥備，主要由於已交付利潤率較高且需繳納土地增值稅的商用物業單位較少；於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團因期內並無產生應課稅溢利故沒有計提企業所得稅。

遞延稅項

截至二零二三年九月三十日止六個月錄得遞延稅項之稅項抵免人民幣6,200,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：稅項支出人民幣94,200,000元)，主要由於期內投資物業公允價值減少導致應稅暫時差額撥回所致。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零二三年九月三十日，本集團投資物業為位於吉林省白山市之若干購物中心單位。該等投資物業按公允價值列賬，並由獨立專業合資格估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司估值。於二零二三年九月三十日，公允價值較二零二三年三月三十一日減少人民幣28,000,000元。

發展中物業及持作出售已落成物業

於二零二三年九月三十日，本集團發展中物業主要為撫松物業項目、廣澤蘭亭二期和廣澤九溪紅府二期；而持作出售已落成物業主要為廣澤九溪紅府一期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。

於二零二三年九月三十日，本集團發展中物業及持作出售已落成物業增加至約人民幣1,630,200,000元（於二零二三年三月三十一日：約人民幣1,597,800,000元）主要是由於期間廣澤九溪紅府二期及廣澤蘭亭二期建築成本增加；及部分由期內所交付物業所抵銷。

根據本集團的會計政策，撫松物業項目於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日的賬面值是以成本與可變現淨值之較低者計量。撫松物業項目的可變現淨值是根據由一家獨立估值師對該項目進行之估值估算得出。期內，評估方法及基準並無變動。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		23,946	21,489
減：減值撥備		(14,537)	(14,537)
	(i)	9,409	6,952
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		18,021	18,190
– 其他應收款項、預付款項及按金		64,462	53,010
減：減值撥備	(iv)	(70,934)	(70,934)
		40,385	29,102
		49,794	36,054

- (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。於二零二三年九月三十日，應收貿易賬款結餘與二零二三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。於二零二三年九月三十日，減值撥備結餘與二零二三年三月三十一日相比維持穩定。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	46,438	48,099
預提建築成本	(i)	310,457	303,906
應付一間關連公司款項	(ii)	14,903	—
應付利息		10,755	4,854
應付其他稅項		16,654	21,903
其他應付款項及應計費用		77,775	43,544
已收其他按金		30,567	25,843
		507,549	448,149

(i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二三年三月三十一日人民幣48,100,000元及人民幣303,900,000元淨增加至二零二三年九月三十日人民幣46,400,000元及人民幣310,500,000元，主要歸因於有關物業項目產生之建築成本；及部分由已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清所抵銷。

(ii) 該金額為無抵押、免息及須於一年內償還。

合約負債

	附註	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之按金	(i)	102,250	87,667
預收管理服務費用	(ii)	14,783	14,760
		117,033	102,427

(i) 銷售物業之按金指就本集團預售物業自客戶收取之合約款項。該按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預售廣澤九溪紅府第二期及廣澤蘭亭二期物業所致。

(ii) 預收管理服務費用指就物業管理預收之費用。預收款項將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二三年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣78,400,000元(於二零二三年三月三十一日：約人民幣69,900,000元)，較二零二三年三月三十一日增加約12.2%。

債務及資本負債比率

於二零二三年九月三十日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣26,300,000元至人民幣648,400,000元，應按以下情況支付：

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
即期	418,354	445,696
非即期	230,000	229,000
	<u>648,354</u>	<u>674,696</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	418,354	445,696
第二年	1,000	1,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	229,000	228,000
	<u>648,354</u>	<u>674,696</u>

本集團之銀行及其他借貸由二零二三年三月三十一日之人民幣674,700,000元減至二零二三年九月三十日之人民幣648,400,000元，原因是已償還若干銀行及其他借貸。

本集團於二零二三年九月三十日之資本負債比率如下：

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
一名控股股東貸款	358,980	354,490
銀行及其他借貸	648,354	674,696
應付貿易賬款及其他應付款項	507,549	448,149
減：現金及現金等價物	(78,371)	(69,939)
減：有抵押及受限制存款	(3,928)	(6,335)
債務淨額	1,432,584	1,401,061
可換股債券負債部分	142,107	90,052
權益	340,069	397,612
經調整資本	482,176	487,664
資本及債務	1,914,760	1,888,725
資本負債比率	75%	74%

本集團於二零二三年九月三十日之資本負債比率(即債務淨額除以經調整資本加債務淨額)與二零二三年三月三十一日相比維持穩定。

本集團經營活動之現金流量

截至二零二三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5,200,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣21,300,000元)。截至二零二三年九月三十日止六個月之流出主要由於已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清。

籌資活動所得款項之使用情況

於二零二三年五月三十一日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，以向不少於六名承配人配售本金總額最多150,000,000港元之可換股債券。

於二零二三年六月二十三日，本公司完成配售本金總額60,000,000港元之可換股債券(「配售事項」)。配售事項詳情載於本公司日期為二零二三年五月三十一日及二零二三年六月二十三日之公告。

下表顯示籌資活動所得款項之使用情況：

所得款項淨額之擬定用途	分配 人民幣千元	於二零二三年 九月三十日 動用之所得 款項淨額 人民幣千元	於二零二三年 九月三十日 未動用之所得 款項淨額 人民幣千元
潛在收購及／或於新業務 之項目投資	30,850	—	30,850
結算本集團之債務及融資成本	19,484	17,056	2,428
結算本集團之一般營運資金	3,788	3,788	—
	<u>54,122</u>	<u>20,844</u>	<u>33,278</u>

發展開支之承擔

於二零二三年九月三十日，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188,600,000元（於二零二三年三月三十一日：人民幣196,800,000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

於二零二三年九月三十日，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。於二零二三年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額（包括已抵押銀行存款）中約3.1%及59.2%分別以港元及美元計值（於二零二三年三月三十一日：4.4%及60.9%），而本集團借貸總額（二零二三年三月三十一日：100%）均以人民幣計值。本集團目前並無有關外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

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

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。於二零二三年九月三十日，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187,900,000元（於二零二三年三月三十一日：人民幣341,100,000元）。有關擔保將於以下較早時間終止：(i) 向買家發出房產證；及(ii) 物業買家支付按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家所結欠之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定所有權及管有權。本集團提供之擔保期由按揭授出日期起計。期內，本集團並無因任何該等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極低，因此，初步按公允價值計量之財務擔保並不重大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就該等擔保計提任何撥備。

資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他貸款抵押下列資產：

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	371,900	393,619
發展中物業	1,217,364	1,210,000
持作出售已落成物業	8,069	8,069

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團共有228名（於二零二三年三月三十一日：202名）全職僱員。截至二零二三年九月三十日止六個月，員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣9,700,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：人民幣8,200,000元）。員工成本總額出現增加主要由於截至二零二三年九月三十日止六個月員工人數較二零二二年同期增加。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二零二三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

截至二零二三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。本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之中期財務資料亦已由本公司之審核委員會審閱。

核數師就截至二零二三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二零二三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418,354,000元，但其無限制現金及現金等價物則只有人民幣78,371,000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，二零二三年十一月二十九日

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。