

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	112,103	153,336
銷售及服務成本		(80,280)	(237,845)
毛利(毛損)		31,823	(84,509)
其他收入及收益	4	134,610	1,458
銷售及分銷成本		(11,382)	(9,022)
行政費用		(38,613)	(33,149)
融資成本	5	(62,458)	(105,132)
其他開支		(6,561)	(232,676)
投資物業的公允價值之變動	10	(81,714)	(45,800)
衍生金融工具的公允價值之變動	18	(44,879)	(69)
除稅前虧損	6	(79,174)	(508,899)
所得稅	7	22,214	(6,300)
年內虧損		<u>(56,960)</u>	<u>(515,199)</u>
應佔：			
母公司擁有人		<u>(56,960)</u>	<u>(515,199)</u>
母公司擁有人應佔每股			
虧損	9	<u>(0.84)分</u>	<u>(8.94)分</u>
基本			
攤薄		<u>(0.84)分</u>	<u>(8.94)分</u>

綜合全面收入表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
年內虧損	<u>(56,960)</u>	<u>(515,199)</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	<u>6,132</u>	<u>12,438</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>6,132</u>	<u>12,438</u>
年內全面收入總額	<u>(50,828)</u>	<u>(502,761)</u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>(50,828)</u>	<u>(502,761)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備		261	322
投資物業	10	615,800	547,100
使用權資產		332	2,070
遞延稅項資產		17,363	13,524
非流動資產總值		633,756	563,016
流動資產			
發展中物業及持作出售 已落成物業	11	1,262,844	1,211,824
應收貿易賬款 及其他應收款項	12	55,681	39,681
預付所得稅		9,257	6,067
衍生金融工具	18	9,709	22
已抵押及受限制存款	13	7,596	8,715
現金及現金等價物	13	93,151	117,938
		1,438,238	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		1,438,238	1,718,265
流動負債			
應付貿易賬款 及其他應付款項	14	481,876	507,210
合約負債	15	383,969	227,910
租賃負債		12,646	12,246
一名控股股東貸款	16	234,819	72,615
銀行及其他借貸	17	420,697	448,497
可換股債券負債部分	18	—	72,879
應付所得稅		42,753	67,595
		1,576,760	1,408,952
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		1,576,760	1,802,629
流動負債淨值		(138,522)	(84,364)
資產總值減流動負債		495,234	478,652

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
可換股債券負債部分	18	79,267	—
銀行及其他借貸	17	290,897	351,593
遞延稅項負債		52,042	59,284
租賃負債		28,487	32,682
		<u>450,693</u>	<u>443,559</u>
非流動負債總額		450,693	443,559
資產淨值			
		<u>44,541</u>	<u>35,093</u>
權益			
股本	19	292,554	292,554
可換股優先股	20	299,515	299,515
可換股債券權益部分	18	60,276	40,368
儲備		(607,804)	(597,344)
		<u>44,541</u>	<u>35,093</u>
權益總額		44,541	35,093

附註

1. 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

截至二零二二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二零二二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。

重列比較資料

由於二零二一年三月三十一日年間，數筆償還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，導致關於一名控股股東貸款及外匯儲備之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
於二零二一年三月三十一日之			
綜合財務狀況表：			
一名控股股東貸款	(121,415)	48,800	(72,615)
儲備	646,144	(48,800)	597,344
淨(負債)／資產	(13,707)	48,800	35,093
截至二零二一年三月三十一日			
止年度之綜合全面收入表：			
換算海外業務產生之匯兌差額	36,362	(48,800)	(12,438)

持續經營基準

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團產生虧損約人民幣56,960,000元，於同日，本集團擁有流動負債淨額約人民幣138,522,000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控股股東的持續財務支援，而控股股東已確認，若本集團財務狀況不佳而無法償還貸款，控股股東不會要求本集團於未來十二個月內償還控股股東貸款；及

- (iii) 本集團目前與金融機構及其他貸方就已到期或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。

董事已基於就重續本集團的借貸及信貸額與金融機構進行之磋商將告成功及本集團將能夠取得控股股東的持續財務支援，而編製涵蓋直至二零二三年六月三十日止期間的現金流量預測。董事信納本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二二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二零二一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39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號之修訂：
利率基準改革 – 第二階段

該等修訂解決因利率基準改革（「改革」）而導致公司以替代基準利率代替舊的利率基準時可能影響財務報告之事宜。該等修訂對於二零一九年十一月發佈之修訂進行補充，內容有關：

- 合約現金流量之變動 — 公司毋須就改革所要求之變動而終止確認或調整金融工具之賬面值，而是要更新實際利率以反映替代基準利率之變動；
- 對沖會計處理 — 倘對沖符合其他對沖會計處理標準，公司毋須僅因其作出改革所要求之變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露 — 公司將被要求披露有關改革產生之新風險以及其如何管理過渡至替代基準利率之資料。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

本集團按分部管理其業務，由業務線及地區之組合組成。本集團以與本集團執行董事用於資源分配和表現評估之內部報告資料一致之方式，呈列下列兩個可呈報分部。下列可呈報分部並無由合併經營分部所組成。

經營分部	業務性質	營業地區
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中華人民共和國 (「中國」)
物業投資	持有物業作長期投資及租賃用途	中國

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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
外來顧客收益	98,051	14,052	112,103
分部業績	72,022	(92,770)	(20,748)
銀行利息收入			1
融資成本			(62,458)
衍生金融工具之公允價值變動			(44,879)
出售附屬公司之收益	64,348	—	64,348
未分配總部開支			(15,438)
除稅前虧損			(79,174)
所得稅			22,214
年內虧損			(56,960)
分部資產：			
可呈報分部資產	1,349,660	615,808	1,965,468
遞延稅項資產			17,363
預付所得稅			9,257
衍生金融工具			9,709
未分配資產			70,197
資產總值			2,071,994
分部負債			
可呈報分部負債	1,710,392	55,633	1,766,025
遞延稅項負債			52,042
應付所得稅			42,753
可換股債券負債部分			79,267
未分配負債			87,366
負債總額			2,027,453
其他分部資料			
資本開支*	24	—	24
折舊**	57	—	57
應收貿易賬款及其他應收款項減值	5,036	1,503	6,539
撥回將發展中物業撇減至可變現淨值	(20,733)	—	(20,733)
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	792	—	792

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
分部收益			
外來顧客收益	142,055	11,281	153,336
分部業績(經重列)	<u>(334,318)</u>	<u>(52,680)</u>	<u>(386,998)</u>
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			<u>(16,701)</u>
除稅前虧損			(508,899)
所得稅			<u>(6,300)</u>
年內虧損			<u><u>(515,199)</u></u>
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			<u>83,652</u>
資產總值			<u><u>2,281,281</u></u>
分部負債			
可呈報分部負債(經重列)	1,492,841	61,608	1,554,449
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
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			<u>98,304</u>
負債總額(經重列)			<u><u>2,246,188</u></u>
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

* 年內，總部並無產生任何資本開支(二零二一年：無)，指添置非流動資產。

** 未分配總部開支包括折舊人民幣1,709,000元(二零二一年：人民幣2,601,000元)。

地區資料

(a) 外來顧客收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	<u>112,103</u>	<u>153,336</u>

上文之收益資料乃基於客戶所在地得出。

(b) 非流動資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	616,062	547,398
香港	<u>331</u>	<u>2,094</u>
	<u>616,393</u>	<u>549,492</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二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度收益超過10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

收益主要指銷售物業收入、租金收入及物業管理服務收入。

收益、其他收入及收益分析呈列如下：

收益

	截至二零二二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	65,040	—	65,040
物業管理服務收入	33,011	—	33,011
	<u>98,051</u>	<u>—</u>	<u>98,051</u>
其他收益來源：			
租金收入	—	14,052	14,052
	<u>98,051</u>	<u>14,052</u>	<u>112,103</u>
所指地區市場：			
中國	98,051	14,052	112,103
	<u>98,051</u>	<u>14,052</u>	<u>112,103</u>
收益確認之時間			
— 在某一時間點	65,040	—	65,040
— 經過一段時間	33,011	14,052	47,063
	<u>98,051</u>	<u>14,052</u>	<u>112,103</u>

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
	<u>142,055</u>	<u>–</u>	<u>142,055</u>
其他收益來源：			
租金收入	–	11,281	11,281
	<u>142,055</u>	<u>11,281</u>	<u>153,336</u>
所指地區市場：			
中國	142,055	11,281	153,336
	<u>142,055</u>	<u>11,281</u>	<u>153,336</u>
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
	<u>142,055</u>	<u>11,281</u>	<u>153,336</u>

其他收入及收益

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售附屬公司之收益	21	64,348	—
投資物業轉移時之重估收益	10	48,181	—
撥回發展中物業之撇減	11	20,733	—
其他已退回稅項		—	164
銀行利息收入		1	1
雜項收入		1,347	1,293
		<hr/>	<hr/>
其他收入及收益總額		134,610	1,458

5. 融資成本

	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	66,333	96,142
可換股債券利息	3,427	7,233
租賃負債利息	4,230	2,156
按收取客戶預收賬款之其他借貸成本	—	6,296
	<hr/>	<hr/>
	73,990	111,827
減：發展中物業之資本化利息*	(11,532)	(6,695)
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	62,458	105,132

* 該等借貸成本已按年利率7.3% (二零二一年：年利率7.3%) 資本化。

6. 除稅前虧損

經扣除／(計入)下列項目後本集團之除稅前虧損：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已銷售物業成本	48,115*	202,202*
服務成本	26,154	27,304
租賃成本	6,011	8,339**
折舊		
– 物業、機器及設備	85	2,216
– 使用權資產	1,681	9,012
	<u> </u>	<u> </u>
員工成本(包括董事酬金)：		
– 薪金、報酬及其他福利	22,787	19,289
– 界定退休供款計劃之供款	4,350	2,070
	<u> </u>	<u> </u>
員工總費用	27,137	21,359
減：資本化至發展中物業之款項	(1,805)	(433)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>25,332</u>	<u>20,926</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
核數師酬金：		
核數服務	822	1,001
其他服務	329	505
短期租賃項下辦公室物業及其他租賃資產之 經營租賃開支	2,745	1,497
來自產生租金收入投資物業之直接經營開支	110	460
來自沒有產生租金收入投資物業之直接經營開支	27	59
(撥回)／減值撥備：		
– 物業、機器及設備	–	3,651***
– 商譽	–	4,999***
– 應收貿易賬款	(116)***	1,836***
– 其他應收款項	6,655***	13,022***
(撥回)／將發展中物業撇減至可變現淨值	(20,733)****	181,935***
將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值	792*	43,617*
	<u> </u>	<u> </u>

* 計入截至二零二二年三月三十一日止年度之已銷售物業成本為於將持作出售已落成物業撇減至可變現淨值人民幣792,000元(二零二一年：人民幣43,617,000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，亦計入單獨披露之折舊。

*** 有關項目計入綜合損益表之其他開支下。

**** 有關項目計入綜合損益表之其他收入及收益。

7. 所得稅

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已根據中國實體適用之相關稅務法律就應課稅溢利按適用所得稅率計提撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零二一年：25%)。

由於本集團產生稅項虧損，故並無就截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度作出香港利得稅撥備。

根據百慕達、英屬維爾京群島及薩摩亞之相關規則及規例，本集團附屬公司毋須繳付任何所得稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地價值升幅(即銷售物業減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)後之所得款項)介乎30%至60%的累進稅率計算。本集團已根據相關中國稅務法律法規之規定估計及計提土地增值稅撥備，並計入稅項。於實際以現金償付土地增值稅負債之前，土地增值稅負債最終將由稅局審核／批准。

	二零二二年 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	974	—
於過往年度超額撥備的中國企業所得稅	(7,094)	—
中國土地增值稅	14,190	5,619
於過往年度超額撥備的中國土地增值稅	(19,203)	—
	<u>(11,133)</u>	<u>5,619</u>
遞延稅項	(11,081)	681
	<u>(22,214)</u>	<u>6,300</u>

8. 股息

截至二零二二年三月三十一日止年度，董事不建議派發任何股息(二零二一年：無)。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司擁有人應佔年內虧損及年內已發行股份加權平均數 6,764,286,000 股 (二零二一年：5,760,349,000 股) 計算。

每股攤薄虧損乃根據母公司擁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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	(56,960)	(515,199)
利息對可換股債券負債部分之影響	3,427	7,233
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	44,879	69
母公司擁有人應佔經調整虧損	(8,654)	(507,897)
	股份數目	
	二零二二年 千股	二零二一年 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	6,764,286	5,760,349
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股優先股	439,353 ^(a)	1,157,983 ^(a)
可換股債券	110,652 ^(a)	103,485 ^(a)
購股權	— ^(b)	— ^(b)
普通股加權平均數 (攤薄)	7,314,291	7,021,817

- (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二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度內本公司之平均股價，故此購股權對截至二零二二年及二零二一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. 投資物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日之賬面值	547,100	550,000
轉撥自使用權資產	10,714	42,900
轉撥自持作出售已落成物業	139,700	–
公允價值調整之淨虧損	(81,714)	(45,800)
	<u>615,800</u>	<u>547,100</u>
於二零二二年／二零二一年三月三十一日之賬面值	<u>615,800</u>	<u>547,100</u>

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，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／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進行估值。

年內，本集團將若干持作出售已落成物業轉撥至投資物業，公允價值總額為人民幣139,700,000元。該等物業於轉撥日期的賬面值為人民幣91,519,000元。截至二零二二年三月三十一日止年度，轉撥後的重估收益人民幣48,181,000元及其中的相關遞延稅項人民幣12,045,000元已於損益確認。

11. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
發展中物業	2,125,264	1,962,791
持作出售已落成物業	163,890	295,284
	<u>2,289,154</u>	<u>2,258,075</u>
發展中物業及持作出售已落成物業撇減至 可變現淨值	<u>(1,026,310)</u>	<u>(1,046,251)</u>
	<u><u>1,262,844</u></u>	<u><u>1,211,824</u></u>

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。

於二零二二年三月三十一日，本集團分別為人民幣665,600,000元(二零二一年：人民幣644,800,000元)及人民幣8,069,000元(二零二一年：人民幣11,034,000元)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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日	1,046,251	943,848
撇減(減少)增加之淨值	(19,941)	225,552
重新分類為持作出售之出售組別	—	(123,149)
	<u>1,026,310</u>	<u>1,046,251</u>
於二零二二年／二零二一年三月三十一日	<u><u>1,026,310</u></u>	<u><u>1,046,251</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20,733,000元。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易賬款		20,679	19,512
減：減值撥備		(5,575)	(5,691)
	(a)	<u>15,104</u>	<u>13,821</u>
其他應收款項：			
土地發展開支之按金	(b)	22,095	22,095
建築及預售項目之按金	(c)	6,741	6,741
預付營業稅及其他稅項		36,352	15,367
其他應收款項、預付款項及按金		46,323	45,936
減：減值撥備	(d)	(70,934)	(64,279)
		<u>40,577</u>	<u>25,860</u>
應收貿易賬款及其他應收款項總額		<u>55,681</u>	<u>39,681</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。

於二零二二年和二零二一年三月三十一日，應收貿易賬款主要與提供物業管理服務及物業租賃確認收入有關。

於呈報期末之應收貿易賬款(扣除呆賬款項撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30天內	1,610	1,813
31天至180天	8,033	5,917
超過180天	5,461	6,091
	<u>15,104</u>	<u>13,821</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
概無逾期或減值	–	29
	<u>–</u>	<u>29</u>
逾期30日以下	1,610	1,784
逾期30日以上但180日以下	8,033	5,917
逾期180日以上	5,461	6,091
	<u>15,104</u>	<u>13,792</u>
	<u>15,104</u>	<u>13,821</u>

應收貿易賬款減值撥備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日	5,691	4,135
年內(計入)扣除損益	(116)	1,836
重新分類為持作之出售組別	–	(280)
	<u>5,575</u>	<u>5,691</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) 其他應收款項減值撥備之變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日	64,279	308,802
於年內扣除自損益	6,655	13,022
重新分類為持作出售之出售組別	—	(257,545)
	<u>70,934</u>	<u>64,279</u>
於二零二二年／二零二一年三月三十一日	<u><u>70,934</u></u>	<u><u>64,279</u></u>

13. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及銀行結餘		100,747	126,653
減：與預售物業有關之 受限制銀行存款	(a)	<u>(7,596)</u>	<u>(8,715)</u>
現金及現金等價物		<u><u>93,151</u></u>	<u><u>117,938</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。

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34,968,410元(二零二一年：人民幣52,041,815元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	57,850	56,587
預提建築成本		284,075	271,097
應付利息		60,996	94,571
其他應付款項及應計費用		53,277	48,995
已收其他按金		25,678	35,960
		<u>481,876</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30天內	2,252	13,627
31天至180天	24,742	19,929
超過180天	30,856	23,031
	<u>57,850</u>	<u>56,587</u>

15. 合約負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售物業之訂金	371,944	216,718
預收管理服務費用	12,025	11,192
	<u>383,969</u>	<u>227,910</u>

16. 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。

17. 銀行及其他借貸

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	130,697	130,897
其他貸款 – 有抵押	(ii)	–	17,600
委託貸款	(iii), (iv)	290,000	300,000
		<u>420,697</u>	<u>448,497</u>
非即期			
銀行貸款 – 有抵押	(i)	290,897	351,593
		<u>290,897</u>	<u>351,593</u>
		<u>711,594</u>	<u>800,090</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	420,697	430,897
第二年	61,897	60,897
第三至第五年(包括首尾兩年)	229,000	290,696
	<u>711,594</u>	<u>782,490</u>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	-	17,600
	<u>711,594</u>	<u>800,090</u>

附註：

- (i) 於二零二二年三月三十一日，有抵押銀行貸款包括貸款結餘人民幣70,000,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣70,000,000元)、人民幣113,794,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣170,690,000元)、人民幣231,000,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣232,000,000元)及人民幣6,800,000元(二零二一年三月三十一日：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。

截至二零二二年三月三十一日止年度，銀行貸款人民幣70,000,000元由一間關連人士之70%股權作抵押。銀行貸款人民幣113,794,000元及人民幣231,000,000元分別由質押賬面值人民幣477,000,000元之發展中物業及公允價值人民幣438,900,000元之投資物業作抵押。而銀行貸款人民幣6,800,000元由質押賬面值人民幣8,069,000元之持作出售已落成物業及公允價值人民幣4,031,000元之投資物業作抵押。

截至二零二一年三月三十一日止年度，銀行貸款人民幣70,000,000元由附屬公司之60%股權作抵押。銀行貸款人民幣170,690,000元及人民幣232,000,000元分別由質押賬面值人民幣462,500,000元之發展中物業及公允價值人民幣507,000,000元之投資物業作抵押。銀行貸款人民幣9,800,000元由質押賬面值人民幣11,034,000元之持作出售已落成物業作抵押。

- (ii) 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。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) 二零二二年三月三十一日之委託貸款為貸款結餘人民幣100,000,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣100,000,000元)及人民幣190,000,000元(二零二一年三月三十一日：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，並以於二零二二年三月三十一日賬面值為人民幣188,600,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣182,300,000元)之發展中物業作抵押。

委託貸款人民幣190,000,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣200,000,000元)按固定年利率10%(二零二一年三月三十一日：年利率12%)計算，並以於二零二二年三月三十一日賬面值為人民幣665,600,000元(二零二一年三月三十一日：人民幣644,800,000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。

- (iv) 截至本報告日期，貸方已同意於續貸期內不會要求償還人民幣100,000,000元之委託貸款。

18. 衍生金融工具及可換股債券

二零二一年到期可換股債券(「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二十六日到期之可換股債券(「二零二一年到期可換股債券」)，作為二零一六年時收購家潤投資有限公司(「家潤收購事項」)之部分代價。二零二一年到期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。

換股權可自二零二一年到期可換股債券發行日期起直至到期日(即二零二一年七月二十六日)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%贖回二零二一年到期可換股債券(全部或部分)。

年內，本公司並無提前贖回任何部分之二零二一年到期可換股債券。

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)之二零二一年到期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)之二零二一年到期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，本金額為87,962,612港元(相等於約人民幣74,249,241元)之二零二一年到期可換股債券連同應計利息15,114,118港元已透過控股股東提供貸款103,076,730港元之方式結清。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。

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84,143,583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)。

年內，本公司並無提前贖回任何部分之二零二三年到期可換股債券。

可換股債券

二零二一年到期可換股債券及二零二三年到期可換股債券均提述為「可換股債券」。

會計處理

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

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

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

於轉換日期，各別可換股債券負債部分及提前贖回權特色之賬面值轉撥至權益。

於可換股債券到期日，若債券持有人並沒有行使可換股債券中的轉換選擇權，可換股債券的權益部分已全部轉入保留盈利。分類為衍生金融工具之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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日	22	96
於發行後添置	54,721	—
於到期日終止確認	(21)	—
公允價值變動	(44,879)	(69)
匯兌調整	(134)	(5)
	<hr/>	<hr/>
於二零二二年／二零二一年三月三十一日	9,709	22

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日	72,879	73,155
應計實際利息	3,427	7,233
轉撥至應付利息之應計票面利息	—	(1,530)
於發行後添置	78,728	—
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	(2,846)	(5,979)
	<hr/>	<hr/>
於二零二二年／二零二一年三月三十一日	79,267	72,879

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。二零二一年到期可換股債券及二零二三年到期可換股債券之實際利率分別為10.73%及7.21%。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於二零二一年／二零二零年四月一日	40,368	40,368
於到期日轉撥至保留溢利	(40,368)	—
於發行後添置	60,276	—
	<u>60,276</u>	<u>—</u>
於二零二二年／二零二一年三月三十一日	<u>60,276</u>	<u>40,368</u>

於二零二二年三月三十一日，可換股債券之餘下本金額約為 103,076,730 港元（相當於人民幣 83,611,720 元）（二零二一年：87,962,612 港元（相當於人民幣 74,249,241 元））。倘二零二三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 264,299,307 股普通股，相當於二零二二年三月三十一日之本公司已發行股本約 3.9%。

19. 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
	<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	6,764,286	338,214	292,554
	<u>6,764,286</u>	<u>338,214</u>	<u>292,554</u>
於二零二一年三月三十一日	6,764,286	338,214	292,554
	<u>6,764,286</u>	<u>338,214</u>	<u>292,554</u>

20. 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。

於二零二二年三月三十一日，尚有439,352,941股可換股優先股(二零二一年：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，相當於二零二二年三月三十一日之本公司已發行股本約6.5%。

21. 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，本集團分別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」)全部股權予兩間關連人士，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)
	<hr/>
	(64,348)
	<hr/> <hr/>

人民幣千元

已收代價	—
已出售現金及現金等價物	(2,074)
	<hr/>
現金及現金等價物流出淨額	(2,074)
	<hr/> <hr/>

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)
	<hr/>
	(64,348)
	<hr/> <hr/>

出售附屬公司收益已計入綜合損益表之其他收入及收益。

管理層討論與分析

業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的整體收益約為人民幣112,100,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：約人民幣153,300,000元），下降26.9%。本集團錄得毛利約人民幣31,800,000元，而截至二零二一年三月三十一日止年度則錄得毛損約人民幣84,500,000元。年內純損約為人民幣57,000,000元，虧損顯著減少約人民幣458,200,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：年內純損約為人民幣515,200,000元）。

前景

展望未來，管理層正致力圍繞文化、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。同時，研究發展去準備不同的業務及新商機。這能夠使本集團(i)豐富本集團的業務組合；(ii)創建可持續的業務發展模式；(iii)分散本集團房地產開發業務的業務風險；及(iv)最重要的是，為股東、員工和其他持份者帶來價值。

物業發展

本集團位於長春市九台區的廣澤九溪紅府項目項目先前預計將於二零二二年最後一個財政季度竣工交付。隨著新一波COVID-19大流行自二零二二年農曆新年起於吉林省蔓延，該項目的竣工及交付被延遲。該項目的最新竣工及交付日期預計將為截至二零二三年三月三十一日止財政年度的第二季度。

於二零二一年六月，本集團完成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，錄得出售淨收益約人民幣64,300,000元。

合約銷售額

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團繼續預售廣澤九溪紅府一期及廣澤蘭亭第一A期，年內預售額約為人民幣208,400,000元。

截至二零二二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

本集團的物業銷售由截至二零二一年三月三十一日止年度的銷售額約人民幣107,100,000元減少約人民幣42,100,000元或39.3%至截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣65,000,000元。

截至二零二二年三月三十一日止年度，與過往年度已落成物業項目剩餘單位相關的物業銷售(不包括停車位)主要來自廣澤·瀾香及廣澤紅府二期的住宅單位；以及廣澤·紫晶城及廣澤紅府二期及三期的商業單位，總建築面積為10,056平方米。

截至二零二一年三月三十一日止年度，與已落成項目剩餘單位相關的物業銷售(不包括停車位)主要來自於廣澤·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，銷售額合共約為人民幣92,000,000元，總建築面積為12,974平方米。

就停車位而言，截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團就銷售144個停車位確認停車位銷售額約人民幣7,800,000元，而截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團就銷售131個停車位確認停車位銷售額約人民幣15,200,000元。

發展中項目及持作發展項目

於二零二二年三月三十一日，本集團有兩個正在開發的住宅專案，分別是長春市九台區廣澤九溪紅府和白山市廣澤蘭亭一期A。這兩個項目原計劃在二零二一／二零二二財政年度完成。但是，由於吉林省爆發COVID-19，該等項目被推遲。預計完成和交付時間已修改為二零二二／二零二三財政年度的第二和第三季度。

本集團亦持有一個位於白山市長白山文化旅遊物業項目，名為廣澤果松小鎮國際度假村(撫松物業項目)。於以前年度，本公司有計劃出售撫松物業專案或者是給政府回購。管理層於本年度取得董事會的批准對於潛在發展撫松物業項目作進一步的調研、測算及考核。直至現在，該等工作仍在進行中。

物業投資

於二零二二年三月三十一日，本集團自持投資物業及租賃投資物業均為廣澤國際購物中心的零售商舖，總建築面積分別為65,477平方米及19,644平方米(於二零二一年三月三十一日：52,971平方米及16,610平方米)。截至二零二二年三月三十一日止年度，投資物業的平均出租率為77%(截至二零二一年三月三十一日止年度：75%)。

財務回顧

重列比較資料

由於二零二一年三月三十一日年間，數筆償還控股股東貸款不慎記錄在其他面收入之換算海外業務產生之匯兌差額，導致關於一名控股股東貸款及外匯儲備之比較數字被不正確呈報而重列，因此，(i)於綜合財務狀況表中，一名控股股東貸款減少約人民幣48,800,000元及外匯儲備借方餘額減少約人民幣48,800,000元；及(ii)於綜合全面收入表中，換算海外業務產生至匯兌差額從借方金額約人民幣36,400,000元調整至貸方金額約人民幣12,400,000元。截至二零二一年三月三十一日之綜合損益表則沒有影響。

損益之主要變動

收益

	截至二零二二年 三月三十一日止年度		截至二零二一年 三月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	65,040	58.0	107,142	69.9
租金收入	14,052	12.5	11,281	7.4
物業管理服務收入	33,011	29.5	34,913	22.7
	<u>112,103</u>	<u>100.0</u>	<u>153,336</u>	<u>100.0</u>

本集團之收益由截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣153,300,000元減少26.9%至截至二零二二年三月三十一日止年度人民幣112,100,000元，主要由於物業銷售額較同期下跌39.3%或人民幣42,100,000元所致。截至二零二二年三月三十一日止年度之物業銷售額下跌，乃由於截至二零二二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。

截至二零二二年三月三十一日止年度之租金收入較上一財政年度上升24.6%，主要歸因於於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團於新冠疫情期間向租戶提供免租期，以及於截至二零二二年三月三十一日止年度，中國白山市購物中心商舖之平均出租率上升。

物業管理服務收入由截至二零二一年三月三十一日止年度之人民幣34,900,000元減少至截至二零二二年三月三十一日止年度之人民幣33,000,000元，主要是由於中國白山市購物中心單位之每月物業管理費用於截至二零二二年三月三十一日止期間下跌。

毛利及毛利率

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利約人民幣31,800,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：毛損約人民幣84,500,000元）及毛利率約28.4%。有關轉變仍歸因於本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度(i)虧本出售廣澤·紫晶城一期及二期若干停車位；及(ii)主要為各已落成物業項目之餘下停車位進一步撇減人民幣43,600,000元。

其他收入及收益

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得其他收入及收益約人民幣134,600,000元，主要來自(i)完成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的淨收益約人民幣64,300,000元；及(ii)將之前分類為持作出售的已落成物業的廣澤國際購物中心若干商舖為投資性物業之重估收益，金額為約人民幣48,200,000元；及(iii)撥回本集團文化旅遊地產項目（即廣澤果松小鎮國際度假村）的撇減約人民幣20,700,000元。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由截至二零二一年三月三十一日止年度的約人民幣9,000,000元增加約人民幣2,400,000元至截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣11,400,000元，主要歸因於為刺激更多預售，本集團為廣澤九溪紅府舉辦更多促銷活動，導致年內促銷及廣告費用增加。

行政開支

行政開支由截至二零二一年三月三十一日止年度的約人民幣33,100,000元增加約人民幣5,500,000元至截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣38,600,000元，主要歸因於(i)本集團租用深圳辦公室，導致年內租金開支增加約人民幣1,000,000元；及(ii)截至二零二一年三月三十一日止年度，約人民幣5,100,000元的多計提之租賃負債被沖回，而該金額計入去年相應年度的損益內。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二一年三月三十一日止年度的約人民幣232,700,000元大幅減少約人民幣226,100,000元至截至二零二二年三月三十一日止年度的約人民幣6,600,000元。

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。截至二零二二年三月三十一日止年度，概無進一步出現重大之撇減及減值虧損。

融資成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	66,333	96,142
可換股債券利息	3,427	7,233
租賃負債利息	4,230	2,156
按收取客戶預收款項之其他借貸成本	—	6,296
	<u>73,990</u>	<u>111,827</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>(11,532)</u>	<u>(6,695)</u>
	<u>62,458</u>	<u>105,132</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，融資成本由截至二零二一年三月三十一日止年度約人民幣105,100,000元減少人民幣42,600,000元至截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣62,500,000元，主要由於(i) (a)年內償還了部分銀行貸款及其他借貸；及(b)完成出售廣澤地產及其位於吉林市項目公司後終止確認借款，導致銀行及其他借貸利息減少；及(ii)二零二一年到期可換股債券已於二零二一年七月到期及已於二零二一年十二月新發行之二零二三年到期可換股債券後，可換股債券的利息減少。

投資物業之公允價值變動

截至二零二二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81,700,000元，主要由於市場租金惡化。

衍生金融工具之公允價值變動

於二零二一年十二月，本集團向控股股東發行可換股債券（「二零二三年到期可換股債券」），本金總額為103,076,730港元。衍生金融工具為本公司二零二三年到期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，於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得公允價值虧損約人民幣44,900,000元。

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」）。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得所得稅抵免約人民幣11,100,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：所得稅支出人民幣5,600,000元）。截至二零二二年三月三十一日止年度，企業所得稅及土地增值稅的抵免，主要歸因於與延吉地方稅務局敲定土地增值稅，導致回撥約人民幣19,200,000元；部分被本年銷售所產生的撥備所抵銷。截至二零二二年三月三十一日止年度錄得遞延稅項之稅項開支人民幣11,100,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：稅項抵免人民幣700,000元），主要由於年內本集團投資性物業所產生的公允價值虧損所致。

財務狀況之主要變動

投資物業

於二零二二年三月三十一日，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(即廣澤國際購物中心)，其中包括自持部分及租賃部分。該等投資物業按公允價值列賬，並由獨立專業合資格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為人民幣615,800,000元(於二零二一年三月三十一日：人民幣547,100,000元)。於二零二二年三月三十一日之結餘與二零二一年三月三十一日相比上升，主要歸因於轉撥廣澤國際購物中心的若干自持商鋪，總建築面積為12,505平方米，而該等商鋪先前入賬為「持作出售已落成物業」；及被截至二零二二年三月三十一日止年度確認投資物業之公允價值虧損人民幣81,700,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：公允價值虧損人民幣45,800,000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二零二一年三月三十一日人民幣1,211,800,000元增至二零二二年三月三十一日人民幣1,262,800,000元，主要由於本集團持續發展發展中物業(即廣澤九溪紅府及廣澤蘭亭第一A期)。於二零二二年三月三十一日，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992,200,000元及人民幣34,100,000元(於二零二一年三月三十一日：人民幣1,012,900,000元及人民幣33,300,000元)。

應收貿易賬款及其他應收款項

		於三月三十一日	
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易賬款	(i)	20,679	19,512
減：減值撥備		(5,575)	(5,691)
		<u>15,104</u>	<u>13,821</u>
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		36,352	15,367
– 其他應收款項、預付款項及按金		46,323	45,936
減：減值撥備		(70,934)	(64,279)
		<u>40,577</u>	<u>25,860</u>
		<u>55,681</u>	<u>39,681</u>

- (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。於二零二二年三月三十一日，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。
- (iii) 結餘指直接源自建築及預售物業項目之各項已付按金，可於物業項目完成時退還。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	於三月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	57,850	56,587
預提建築成本	(i)	284,075	271,097
應付利息	(ii)	60,996	94,571
其他應付款項及應計費用		53,277	48,995
已收其他按金		25,678	35,960
		481,876	507,210

- (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元上升至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，主要歸因於與廣澤九溪紅府項目有關建築成本的產生；並部分受已落成物業項目之應付建築成本餘款已逐步結清而抵銷。
- (ii) 應付利息由二零二一年三月三十一日的約人民幣94,600,000元減少至二零二二年三月三十一日約人民幣61,000,000元，主要是歸因於年內結清利息支付。

合約負債

	附註	於三月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	371,944	216,718
預收管理服務費用	(ii)	12,025	11,192
		383,969	227,910

- (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。結餘增加主要是歸因於廣澤九溪紅府及廣澤蘭亭第一A期預售所收取之現金。
- (ii) 預收管理服務費用指就物業管理預收之物業費用。預收款項將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二二年三月三十一日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣93,200,000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20.9%，乃主要由於預售現金收入部分抵銷了建築成本、利息、營運支出的結算。

債務及資本負債比率

於二零二二年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸減少人民幣88,500,000元至人民幣711,600,000元，應按以下情況支付：

	於三月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期	420,697	448,497
非即期	290,897	351,593
	<u>711,594</u>	<u>800,090</u>
分析為：		
須於下列期間償還之銀行貸款及委託貸款：		
一年內或按要求	420,697	430,897
第二年	61,897	60,897
第三至第五年（包括首尾兩年）	229,000	290,696
	<u>711,594</u>	<u>782,490</u>
須於下列期間償還之其他借貸：		
一年內	—	17,600
	<u>711,594</u>	<u>800,090</u>

銀行及其他借貸的即期及非即期部分分別從二零二一年三月三十一日的人民幣448,500,000元及人民幣351,600,000元減少至截至二零二二年三月三十一日的人民幣420,700,000元及人民幣290,900,000元，原因為已於年內作出還款。

本集團於二零二二年三月三十一日之資本負債比率如下：

	於三月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
控股股東貸款	234,819	72,615
銀行及其他借貸	711,594	800,090
應付貿易賬款及其他應付款項	481,876	507,210
減：現金及現金等價物	(93,151)	(117,938)
有抵押及受限制存款	(7,596)	(8,715)
債務淨額	<u>1,327,542</u>	<u>1,253,262</u>
可換股債券負債部分	79,267	72,879
權益	<u>44,541</u>	<u>35,093</u>
經調整資本	<u>123,808</u>	<u>107,972</u>
資本及債務淨額	<u>1,451,350</u>	<u>1,361,234</u>
資本負債比率	<u>92%</u>	<u>92%</u>

本集團於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日之資本負債比率保持平穩。

本集團經營及投資活動之現金流量

截至二零二二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94,700,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：流出人民幣152,800,000元(經重列))。流出乃主要由於截至二零二二年三月三十一日止年度結清中國企業所得稅人民幣12,000,000元及已付利息開支不少於人民幣66,300,000元。投資活動方面，本集團錄得淨現金流出人民幣2,100,000元(截至二零二一年三月三十一日止年度：流入人民幣121,900,000元)。上個財政年度的流入乃主要由於收取有關出售本集團融資類擔保業務之出售附屬公司之代價，產生淨現金流入人民幣122,000,000元。

以前年度籌資活動所得款項之使用情況

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。

下表列示以前年度籌資活動所得款項餘額之本年度使用情況：

所得款項淨額之擬定用途	分配 人民幣千元	於二零二一年	於二零二一年	於二零二二年	於二零二二年
		三月三十一日 動用之 所得款項淨額 人民幣千元	三月三十一日 未動用之 所得款項淨額 人民幣千元	三月三十一日 動用之 所得款項淨額 人民幣千元	三月三十一日 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	50,503	-
結算本集團之融資成本	25,252	-	25,252	25,252	-
結算本集團之行政及營運開支	8,445	4,421	4,024	8,445	-
	<u>84,200</u>	<u>4,421</u>	<u>79,779</u>	<u>84,200</u>	<u>-</u>

發展開支之承擔

於二零二二年三月三十一日，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7,300,000元(於二零二一年三月三十一日：人民幣25,300,000元)。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二零二二年三月三十一日總資產之99.3%(於二零二一年三月三十一日：96.4%)。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

於二零二二年三月三十一日，本集團面對以港元及美元計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零二二年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約4.4%及60.9%分別以港元及美元計值(於二零二一年三月三十一日：59.0%及0%)，而本集團借貸總額中100%以人民幣計值(於二零二一年三月三十一日：100%以人民幣計值)。本集團目前並無外幣流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。本集團將繼續監察利率走勢變化以及觸發人民幣兌港元及美元匯率出現較大波動之潛在因素，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以減輕因本集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

利率風險

於二零二二年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸總額乃按固定年利率5.39%至10%計息。因此，本集團並無承受重大利率風險。

信貸風險

於二零二二年三月三十一日，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%(於二零二一年三月三十一日：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，於二零二二年三月三十一日，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。於二零二二年三月三十一日，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378,000,000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。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

於二零二二年三月三十一日，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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資物業	442,931	507,000
發展中物業	665,600	664,800
持作出售已落成物業	8,069	11,034
	<u>442,931</u>	<u>507,000</u>

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團共有235名（於二零二一年三月三十一日：239名）全職僱員。截至二零二二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27,100,000元（截至二零二一年三月三十一日止年度：人民幣21,400,000元）；出現增長主要由於員工因名為廣澤九溪紅府之新房地產項目而逐漸增加。本集團之薪酬政策與現行市場慣例及員工個人表現掛勾。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二零二二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，於截至二零二二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。

遵守企業管治守則及更換薪酬委員會主席

截至二零二二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：

根據上市規則第3.25條，發行人必須設立由獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）擔任主席，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」）。本公司委任崔薪瞳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會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獲委任為薪酬委員會主席以取替崔薪瞳女士，自二零二二年六月二十九日起生效。

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二零二一年八月二十五日舉行之股東週年大會及二零二一年十月十九日及二零二一年十一月二十六日舉行股東特別大會，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二零二二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二零二二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。

摘錄自截至二零二二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 貴集團於二零二二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。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團產生虧損人民幣56,960,000元，於同日，本集團擁有流動負債淨額約人民幣138,522,000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
聯席主席及執行董事
崔薪瞳

香港，二零二二年六月二十九日

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；非執行董事為隋廣義先生及崔民東先生；以及獨立非執行董事為曾鴻基先生、王雪光先生及王曉初先生。