

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。

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國長白山國際控股有限公司

(前稱「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)

截至二零二五年九月三十日止六個月 中期業績公告

China Changbaishan International Holdings Limited 中國長白山國際控股有限公司(「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」)截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	5(a)	29,782	122,497
銷售及服務成本		<u>(26,574)</u>	<u>(110,972)</u>
毛利		3,208	11,525
其他收入及收益	5(b)	19,063	313
銷售及分銷開支		(868)	(1,544)
行政費用		(10,768)	(17,296)
融資成本	6	(33,402)	(19,634)
其他開支		(7,055)	(642,426)
衍生金融工具的公允價值之變動	20	<u>(116)</u>	<u>(165)</u>
持續經營業務之除稅前虧損	7	(29,938)	(669,227)
所得稅	8	<u>(150)</u>	<u>70,709</u>
持續經營業務之期間虧損		<u><u>(30,088)</u></u>	<u><u>(598,518)</u></u>

		截至九月三十日 止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
附註			
持續經營業務之期間虧損		(30,088)	(598,518)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期間虧損	22(c)	<u>(3,076)</u>	<u>(2,622)</u>
期間虧損		<u><u>(33,164)</u></u>	<u><u>(601,140)</u></u>
應佔：			
母公司擁有人			
– 持續經營業務		(30,088)	(598,518)
– 已終止經營業務		<u>(3,076)</u>	<u>(2,622)</u>
		<u><u>(33,164)</u></u>	<u><u>(601,140)</u></u>
母公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本			
– 就期間虧損而言		人民幣 (9.21) 分	人民幣 (166.90) 分
– 就持續經營業務之虧損而言		<u>人民幣 (8.35) 分</u>	<u>人民幣 (166.17) 分</u>
攤薄			
– 就期間虧損而言		人民幣 (9.21) 分	人民幣 (166.90) 分
– 就持續經營業務之虧損而言		<u>人民幣 (8.35) 分</u>	<u>人民幣 (166.17) 分</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
期間虧損	<u>(33,164)</u>	<u>(601,140)</u>
其他全面收入		
其後會／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>1,770</u>	<u>7,204</u>
本期間其他全面收入，扣除稅項	<u>1,770</u>	<u>7,204</u>
本期間全面虧損總額	<u>(31,394)</u>	<u>(593,936)</u>
應佔：		
母公司擁有人		
– 持續經營業務	<u>(28,318)</u>	<u>(591,314)</u>
– 已終止經營業務	<u>(3,076)</u>	<u>(2,622)</u>
	<u>(31,394)</u>	<u>(593,936)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 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		243	687
投資物業	11	—	315,288
使用權資產		4,609	7,144
租賃應收款項		3,603	4,107
遞延稅項資產		1,177	10,737
非流動資產總值		9,632	337,963
流動資產			
發展中物業及持作出售已落成物業	12	260,414	335,304
應收貿易賬款及其他應收款項	13	53,207	55,861
租賃應收款項		105	105
預付所得稅		4,242	10,247
衍生金融工具	20	168	288
已抵押及受限制存款	14	1,044	3,324
現金及現金等價物	14	4,015	5,103
		323,195	410,232
與分類為持作出售之出售組別有關之資產	22 (c)	386,926	504,169
流動資產總值		710,121	914,401
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	15	180,373	435,912
合約負債	16	63,867	66,645
租賃負債		3,971	6,950
一名主要股東貸款	17	378,861	449,363
關聯方貸款	18	35,508	50,060
銀行及其他借貸	19	92,675	243,090
可換股債券負債部分	20	51,526	48,517
應付所得稅		4,938	52,219
		811,719	1,352,756
與分類為持作出售之出售組別有關之負債	22 (c)	525,903	504,169
流動負債總額		1,337,622	1,856,925

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債淨值		<u>(627,501)</u>	<u>(942,524)</u>
資產總值減流動負債		<u>(617,869)</u>	<u>(604,561)</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	19	35,507	—
遞延稅項負債		118	126
租賃負債		<u>1,201</u>	<u>18,614</u>
非流動負債總額		<u>36,826</u>	<u>18,740</u>
負債淨值		<u><u>(654,695)</u></u>	<u><u>(623,301)</u></u>
權益			
股本	21	3,115	3,115
可換股債券權益部分	20	38,029	38,029
儲備		<u>(695,839)</u>	<u>(664,445)</u>
虧絀總額		<u><u>(654,695)</u></u>	<u><u>(623,301)</u></u>

附註

1. 一般資料

中國長白山國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)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，包括在中華人民共和國(「中國」)規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理以及物業投資。白山及延吉物業項目(定義見附註22(c))重新分類為分類為持作出售之出售組別後，本集團之物業投資分部呈列為已終止經營業務。有關已終止經營業務之披露詳情載於公告附註22(c)(ii)。

2. 編製基準

截至二零二五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。

除於二零二五年四月一日首次採納新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則外，編製中期財務資料所採納會計政策與編製本集團截至二零二五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，故應與本集團截至二零二五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

於截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得持續經營業務之淨虧損人民幣30,100,000元，而截至該日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣627,500,000元及人民幣654,700,000元。本集團可能需要比預期更長的時間從出售物業變現現金及／或從外部融資取得現金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到期的財務責任，詳述如下：

- (i) 本集團預期能夠產生足夠現金流量以維持其營運；
- (ii) 本集團已取得本集團主要股東的持續財務支援，而主要股東已確認，若本集團財務狀況不佳而無法償還貸款，主要股東不會要求本集團於未來十二個月內償還主要股東貸款；及
- (iii) 於不久將來出售白山及延吉物業項目（定義見附註22(c)）。

董事已編製涵蓋直至二零二七年三月三十一日止期間之現金流量預測，其乃基於財務機構及其他貸方就重續本集團到期的銀行及其他借款的磋商順利，以及能夠獲得本公司主要股東提供之持續財務支援而令本集團將擁有足夠營運資金履行其於自二零二五年九月三十日起計十八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會計準則

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會計準則

於授權刊發本公告之日，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會計準則，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會計準則的可能影響，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
持續經營業務		
物業發展及管理	物業發展及為物業項目提供管理服務	中國
已終止經營業務		
物業投資*	持有物業作長期投資及租賃用途	中國

* 如附註22(c)所載，本集團的物業投資分部在出售白山地產有限公司及白山廣澤商業管理有限公司後被視為已終止經營業務。

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

截至二零二五年九月三十日止六個月 – 未經審核

	持續經營 業務	已終止 經營業務	
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	<u>29,782</u>	<u>5,975</u>	<u>35,757</u>
分部業績	<u>(8,784)</u>	<u>(2,399)</u>	<u>(11,183)</u>
融資成本	(33,402)	(677)	(34,079)
衍生金融工具之公允價值變動	(116)	–	(116)
出售附屬公司收益	123	–	123
出售與分類為持作出售之出售組別之 收益	18,698	–	18,698
未分配總部開支	<u>(6,457)</u>	<u>–</u>	<u>(6,457)</u>
除稅前虧損	(29,938)	(3,076)	(33,014)
所得稅	<u>(150)</u>	<u>–</u>	<u>(150)</u>
期內虧損	<u>(30,088)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>(33,164)</u>
	持續經營 業務	已終止 經營業務	
	物業發展 及管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
向外部客戶之銷售	<u>122,497</u>	<u>6,736</u>	<u>129,233</u>
分部業績	<u>(642,016)</u>	<u>(1,662)</u>	<u>(643,678)</u>
融資成本	(19,634)	(1,585)	(21,219)
衍生金融工具之公允價值變動	(165)	–	(165)
未分配總部及公司開支	<u>(7,412)</u>	<u>–</u>	<u>(7,412)</u>
除稅前虧損	(669,227)	(3,247)	(672,474)
所得稅	<u>70,709</u>	<u>625</u>	<u>71,334</u>
期內虧損	<u>(598,518)</u>	<u>(2,622)</u>	<u>(601,140)</u>

5. 持續經營業務之收益、其他收入及收益

持續經營業務之收益主要指銷售物業收入及物業管理服務收入。

持續經營業務之收益、其他收入及收益分析呈列如下：

(a) 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
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	16,506	107,352
物業管理服務收入	13,276	15,145
	<u>29,782</u>	<u>122,497</u>
所指地區市場：		
中國	29,782	122,497
	<u>29,782</u>	<u>122,497</u>
收益確認之時間		
– 在某一時間點	16,506	107,352
– 經過一段時間	13,276	15,145
	<u>29,782</u>	<u>122,497</u>

(b) 其他收入及收益

	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
匯兌收益	—	8
雜項收入	242	305
出售附屬公司收益 (附註 22(b))	123	—
出售與分類為持作出售之出售組別之收益 (附註 22(a))	<u>18,698</u>	<u>—</u>
持續經營業務之其他收入總額	<u>19,063</u>	<u>313</u>

6. 持續經營業務之融資成本

	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借貸利息	27,035	26,935
可換股債券利息	6,270	4,886
租賃負債利息	97	407
一名主要股東貸款利息	—	517
	33,402	32,745
減：發展中物業之資本化利息*	—	(13,111)
持續經營業務之融資成本總額	33,402	19,634

* 截至二零二五年九月三十日止六個月，概無借貸成本資本化(截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)：年利率7.5%至10%)。

7. 持續經營業務之除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損乃經扣除下列各項後達致：

	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
經扣除下列項目後：		
已銷售物業成本	20,195	103,299
服務成本	6,379	7,673
發展中物業撇減至可變現淨值*	—	637,925
已落成物業撇減至可變現淨值**	4,502	—
折舊		
– 物業、機器及設備	11	112
– 使用權資產	2,505	1,930

* 該等項目計入簡明綜合損益表之其他開支。

** 該等項目計入簡明綜合損益表之銷售成本。

8. 持續經營業務之所得稅

	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>150</u>	<u>94</u>
	150	94
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	<u>—</u>	<u>(70,803)</u>
持續經營業務之支出／(抵免)總額	<u>150</u>	<u>(70,709)</u>

截至二零二五年及二零二四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。

截至二零二五年及二零二四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。中國企業所得稅應課稅溢利法定稅率為25%。

於二零二五年九月三十日，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10,500,000元(二零二五年三月三十一日(經審核)：人民幣10,700,000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。兩個期間均無土地增值稅撥備。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損之計算乃基於：

	截至 二零二五年 九月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (經重列)
虧損		
用於計算每股基本虧損之母公司擁有人應佔虧損		
– 持續經營業務	(30,088)	(598,518)
– 已終止經營業務	(3,076)	(2,622)
	<u>(33,164)</u>	<u>(601,140)</u>
利息對可換股債券負債部分之影響	–	–
公允價值虧損對可換股債券衍生部分之影響	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
用於計算每股攤薄虧損之母公司擁有人應佔經調整虧損		
– 持續經營業務	(30,088)	(598,518)
– 已終止經營業務	(3,076)	(2,622)
	<u>(33,164)</u>	<u>(601,140)</u>
	<u><u>(33,164)</u></u>	<u><u>(601,140)</u></u>
股份		
用作計算每股基本虧損之期內已發行		
普通股加權平均數	360,182	360,182
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
可換股債券	–	–
購股權	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
普通股加權平均數 (攤薄)	<u><u>360,182</u></u>	<u><u>360,182</u></u>

每股基本虧損乃根據截至二零二五年九月三十日止六個月母公司擁有人應佔虧損及截至二零二五年九月三十日止六個月已發行加權平均數360,182,000股(截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)(經重列)：360,182,000股)計算。

每股攤薄虧損金額乃根據期內母公司擁有人應佔損益計算，並按與攤薄潛在普通股(如有)相關之財務影響作出調整。計算所用之普通股加權平均股數為計算每股基本虧損所用之期內已發行普通股加權平均股數，與所有具攤薄效應之潛在普通股被視作行使或轉換為普通股時假設以無償代價發行之普通股加權平均股數之總和。

計算每股攤薄虧損乃基於截至二零二五年九月三十日止六個月之母公司擁有人應佔虧損人民幣33,164,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣601,140,000元)，乃考慮到可換股債券負債部分並無利息調整影響，而可換股債券衍生工具部分亦無公允價值變動影響；及除以截至二零二五年九月三十日止六個月之普通股加權平均數為360,182,000股(二零二四年九月三十日(經重列)：360,182,000股)，乃考慮到可換股債券並無攤薄影響以及截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月尚未行使購股權之行使價對比本公司之平均股價已超逾價格範圍。

計算截至於二零二四年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄虧損所採用之普通股加權平均數已就於二零二五年一月十七日生效之股份合併的影響作出追溯調整。

10. 股息

董事不宣派截至二零二五年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)：無)。

11. 投資物業

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於呈報期初	315,288	486,200
來自公允價值調整之淨虧損	(5,788)	(170,912)
重新分類至分類為持作出售之出售組別(附註22(c))	<u>(309,500)</u>	<u>—</u>
於呈報期末	<u><u>—</u></u>	<u><u>315,288</u></u>

於二零二五年三月三十一日，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（「估值師」）。

公允價值等級

下表載列本集團投資物業之公允價值等級：

採用以下數據於二零二五年九月三十日			
之公允價值計量			
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
—	—	—	—

按經常性公允價值計量：

零售店及停車位

—	—	—	—
---	---	---	---

採用以下數據於二零二五年三月三十一日			
之公允價值計量			
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
—	—	315,288	315,288

按經常性公允價值計量：

零售店及停車位

—	—	315,288	315,288
---	---	---------	---------

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（截至二零二四年九月三十日止六個月（未經審核）：無）。

於二零二五年九月三十日，本集團賬面總值為人民幣零元（二零二五年三月三十一日（經審核）：人民幣216,980,000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，進一步詳情可參照本公告附註19。

12. 發展中物業及持作出售已落成物業

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
發展中物業	226,537	246,128
持作出售已落成物業	<u>37,334</u>	<u>136,780</u>
	263,871	382,908
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>(3,457)</u>	<u>(47,604)</u>
	(a) <u><u>260,414</u></u>	<u><u>335,304</u></u>

(a) 於二零二五年九月三十日，本集團若干賬面值為人民幣零元(二零二五年三月三十一日(經審核)：人民幣8,800,000元)之持作出售已落成物業已分別抵押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，進一步詳情可參照本公告附註19。

(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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 附註 人民幣千元
於呈報期初	47,604
於期內撇減增加	4,502
於期內撇減	(5,359)
重新分類為持作出售之出售組別	(c) <u>(43,290)</u>
於呈報期末(未經審核)	<u><u>3,457</u></u>

- (c) 白山及延吉物業項目(如附註22(c)所定義)之物業項目之成本及累計撇減減至可變現淨值分別為人民幣89,900,000元及43,300,000元。該等可變現淨值乃根據估值師進行之估值估計得出。於二零二五年七月二十八日，本集團與獨立第三方買方簽訂股權轉讓協議，出售白山及延吉物業項目。於報告期末，白山及延吉物業項目之發展中物業及持作出售已落成物業已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」重新分類為「與分類為持作出售之出售組別有關之資產」。有關進一步詳情載於本公告附註22(c)。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
應收貿易賬款總額		23,153	19,697
減：減值撥備		(13,920)	(13,920)
應收貿易賬款淨額	(a)	9,233	5,777
其他應收款項			
— 土地發展開支之按金	(b)	—	9,467
— 建築及預售物業項目之按金		—	1,562
— 預付營業稅及其他稅項		11,059	15,557
— 其他應收款項、預付款項及按金		35,374	47,585
— 減：減值撥備	(c)	(2,459)	(24,087)
		43,974	50,084
應收貿易賬款項及其他應收款項總額		53,207	55,861

- (a) 就物業銷售而言，客戶並無獲授信貸期。就物業管理而言，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。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(減值撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30 天內	1,402	4,050
31 天至 180 天	7,494	129
超過 180 天	337	1,598
	<u>9,233</u>	<u>5,777</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) 在估計其他應收款項的減值撥備時，本集團已根據相同信貸風險特徵及逾期天數以及與債務人的磋商結果將該等其他應收款項分類。截至二零二五年九月三十日止六個月，白山及延吉物業項目相關之減值結餘撥備人民幣21,600,000元已重新分類至分類為持作出售之出售組別相關資產。

14. 現金及現金等價物以及已抵押及受限制存款

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
現金及銀行結餘	(b)	5,059	8,427
減：與預售物業有關之受限制銀行存款	(a)	<u>(1,044)</u>	<u>(3,324)</u>
誠如簡明綜合財務狀況表所述之 現金及現金等價物		4,015	5,103
分類為持作出售之出售組別應佔 現金及現金等價物	22(c)	<u>986</u>	<u>3</u>
		<u>5,001</u>	<u>5,106</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2,700,000元(二零二五年三月三十一日(經審核)：人民幣8,200,000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

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易賬款	(a)	6,980	33,676
預提建築成本		139,444	276,435
應付利息		3,982	31,501
其他應付款項及應計費用		29,219	43,785
已收其他按金		<u>748</u>	<u>50,515</u>
		<u>180,373</u>	<u>435,912</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：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天內	76	2,224
31天至180天	2,028	2,478
超過180天	4,876	28,974
	<u>6,980</u>	<u>33,676</u>

16. 合約負債

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
銷售物業之訂金	(a)	48,427	53,438
預收管理服務費用	(b)	<u>15,440</u>	<u>13,207</u>
		<u>63,867</u>	<u>66,645</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標準時轉撥至損益。

17. 一名主要股東貸款

該貸款為無抵押、免息及按要求還款。

18. 關聯方貸款

該貸款為無抵押、免息及須一年內或按要求還款。

19. 銀行及其他借貸

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 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)	—	240,980
銀行貸款 – 無抵押	(ii)	1,991	2,110
其他貸款 – 無抵押	(iii)	90,684	—
		92,675	243,090
非即期			
其他借款 – 無抵押	(iv)	35,507	—
		128,182	243,090
		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 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其他借款：			
一年內或按要求		92,675	243,090
第二年		35,507	—
		128,182	243,090

附註：

- (i) 於二零二五年三月三十一日，銀行貸款人民幣8,000,000元按固定年利率6%計息，以質押於二零二五年三月三十一日賬面值為人民幣8,800,000元的持作出售已落成物業及本集團一間附屬公司之100%股權作抵押，並無擔保。銀行貸款人民幣2,000,000元按固定年利率6%計息，以於二零二五年三月三十一日賬面值為人民幣8,800,000元之持作出售已落成物業之第二押記作抵押，並無擔保。銀行貸款人民幣231,000,000元按固定年利率6%至7.3%計息，以於二零二五年三月三十一日公允價值為人民幣217,000,000元之投資物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保。於二零二五年九月三十日，該貸款被重新分類至與分類為持作出售之出售組別有關之負債(附註22(c))。

- (ii) 於二零二五年九月三十日，銀行貸款人民幣2,000,000元(二零二五年三月三十一日(經審核)：人民幣2,100,000元)之貸款優惠利率加每年0.28%的浮動利率計息，屬無抵押及無擔保。
- (iii) 於二零二五年九月三十日，其他借貸人民幣90,700,000元(二零二五年三月三十一日(經審核)：無)為免息、無抵押及無擔保。
- (iv) 於二零二五年九月三十日，其他借貸人民幣35,500,000元(二零二五年三月三十一日(經審核)：無)按固定年利率5%計息，屬無抵押及無擔保。

20. 衍生金融工具及可換股債券

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」或「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。於二零二五年一月十七日本公司資本重組生效後，轉換價格已調整為每股8.90港元。

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。

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特色也將在同日終止確認。

二零二三年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
於二零二五年四月一日	288
衍生金融工具之公允價值變動	(116)
匯兌調整	(4)
	<u>168</u>
於二零二五年九月三十日(未經審核)	<u><u>168</u></u>

二零二三年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
於二零二五年四月一日	48,517
應計實際利息	6,270
轉撥至應付利息之應計票面利息	(1,672)
匯兌調整	(1,589)
	<u>51,526</u>
於二零二五年九月三十日(未經審核)	<u><u>51,526</u></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16.23% (二零二五年三月三十一日(經審核)：4.61%至16.23%)。

二零二三年可換股債券權益部分

二零二三年可換股債券權益部分變動如下：

人民幣千元

於二零二五年四月一日及於二零二五年九月三十日(未經審核) 38,029

於二零二五年九月三十日，可換股債券之本金金額合共約為 60,000,000 港元(相當於人民幣 55,137,000 元)(二零二五年三月三十一日(經審核)：60,000,000 港元(相當於人民幣 55,734,000 元))。倘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 6,741,573 股普通股(其基於二零二五年九月三十日之經調整轉換價每股 8.9 港元計算)，相當於二零二五年九月三十日之本公司已發行股本約 1.9%。

21. 股本

	普通股數目 千股	面值 千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值 0.01 港元之普通股	<u>78,000,000</u>	<u>780,000</u>	<u>684,000</u>
已發行：			
每股面值 0.01 港元之普通股 於二零二五年三月三十一日 (經審核)	<u>360,182</u>	<u>3,602</u>	<u>3,115</u>
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	<u>360,182</u>	<u>3,602</u>	<u>3,115</u>

22. 出售分類為持作出售之出售組別以及出售附屬公司及已終止經營業務

(a) 出售撫松物業項目(如以下定義)

於二零二四年十月，本集團與一名獨立第三方訂立有條件股權轉讓協議，以出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其三家附屬公司(「撫松物業項目」)之全部股權，代價為人民幣 1.0 元(「撫松出售事項」)。於截至二零二五年三月三十一日，撫松物業項目分類為持作出售之出售組別。該出售事項於二零二五年九月三十日完成，而出售持作出售之出售組別之收益人民幣 18,698,000 元於損益確認並計入其他收入及收益。

有關撫松出售事項之詳情載於本公司日期為二零二四年十月二十五日、二零二四年十二月六日、二零二五年一月十五日、二零二五年三月二十八日、二零二五年六月三十日及二零二五年九月三十日之公告及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函。

以下概述於出售日期資產及負債之代價及賬面值：

	人民幣千元
所出售資產及負債：	
物業、機器及設備	8
發展中物業	494,136
其他應收款項	10,107
現金及現金等價物	2
應付貿易賬款及其他應付款項	(114,651)
銀行及其他借貸	(408,300)
淨(負債)	(18,698)
總代價：	
已收現金代價	—*
所出售淨(負債)	(18,698)
出售持作出售之出售組別之收益(附註5(b))	18,698

撫松出售事項之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	—*
所出售現金及現金等價物	(2)
現金及現金等價物流出淨額	(2)

* 即金額少於人民幣1,000元。

(b) 出售潛在敦化項目

於二零二五年九月十八日，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，以人民幣1.0元的代價出售其持有的華音國際控股(敦化)有限公司及其附屬公司的全部股權(「敦化出售事項」)。敦化出售事項於二零二五年九月二十六日完成，而出售附屬公司之收益人民幣123,000元於損益確認並計入其他收入及收益。敦化出售事項的詳情載於本公司日期為二零二五年九月十八日的公告。

以下概述於出售日期資產及負債之代價及賬面值：

	人民幣千元
所出售資產及負債：	
物業、機器及設備	70
預付所得稅	491
按金及其他應收款項	45,520
現金及現金等價物	8
應付貿易賬款及其他應付款項	(31,874)
關聯方貸款	<u>(14,338)</u>
淨(負債)	<u>(123)</u>
總代價：	
已收現金代價	—*
所出售淨(負債)	<u>(123)</u>
出售附屬公司之收益(附註5(b))	<u><u>123</u></u>

敦化出售事項之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已收現金代價	—*
所出售現金及現金等價物	<u>(8)</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u>(8)</u>

* 即金額少於人民幣1,000元

(c) 出售白山及延吉物業項目

於二零二五年七月，本集團與一名獨立第三方訂立有條件股權轉讓協議，以出售長春市築家房地產開發有限公司、白山市廣澤房地產開發有限公司、白山廣澤商管有限公司及延吉市惠澤房地產開發有限公司（「出售組別」，均為本集團全資附屬公司）之全部股權，代價為人民幣1.0元。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零二五年七月二十八日之公告及日期為二零二五年九月十六日之通函。

出售組別之出售被分類為持作出售的出售組別。此外，作為白山及延吉物業項目出售的一部分，物業投資業務的出售亦根據香港財務報告準則第5號就財務匯報目的而言被分類為已終止經營業務。本集團管理層認為，出售該出售組別是本集團退出白山市及延吉市業務的計劃，旨在將資源集中於其他地區及／或其他商業機遇。因此，物業投資分部仍為本集團的經營分部之一，本集團正積極物色潛在物業作持有以獲取租金收入或資本增值，將視乎具體機會之投資回報、協同效應及退出潛力而定。

(i) 持作出售的出售組別

於報告期末按賬面值與公允價值減出售成本之較低者計量之分類為持作出售之出售組別之主要資產及負債類別如下：

	附註	分類為 持作出售 之賬面值 人民幣千元
資產		
物業、機器及設備		299
投資物業	(b)	309,500
遞延稅項資產		9,560
使用權資產		159
發展中物業及持作出售已落成物業	(c)	46,633
應收貿易賬款及其他應收款項		11,939
預付所得稅		5,993
已抵押及受限制存款		1,857
現金及現金等價物	14	986
與分類為持作出售之出售組別有關之資產		<u>386,926</u>
負債		
應付貿易賬款及其他應付款項		216,213
合約負債		12,566
租賃負債		8,883
應付所得稅		47,253
遞延稅項負債		8
銀行及其他借貸	(d)	<u>240,980</u>
與分類為持作出售之出售組別有關之負債		<u>525,903</u>
與分類為持作出售之出售組別應佔負債淨額		<u><u>(138,977)</u></u>

- (a) 期內，概無由初始確認及其後計量分類為持作出售之出售組別引起之收益或虧損於簡明綜合全面收入表中確認。
- (b) 於二零二五年九月三十日，投資物業與一個位於吉林省白山市之購物中心內若干自持及租賃零售單位及停車位相關，並從本集團投資物業重新分類。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

下表載列分類為持作出售資產之出售組別之投資物業公允價值等級：

於二零二五年九月三十日採用以下數據之 公允價值計量			
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

按經常性公允價
值計量：

零售店及停車位	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>309,500</u>	<u>309,500</u>
---------	----------	----------	----------------	----------------

於二零二五年九月三十日，本集團賬面總值為人民幣216,000,000元而分類為持作出售資產之出售組別之投資物業已質押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，詳情可參閱附註(d)。

- (c) 於二零二五年九月三十日，賬面價值為人民幣8,800,000元而分類為持作出售資產之出售組別的持作出售已落成物業已質押予銀行，作為本集團獲授予若干銀行貸款之抵押品，詳情請參閱附註(d)。

(d) 銀行及其他借貸

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元
即期		
銀行貸款 – 有抵押	(1)	<u>240,980</u>

分析為：

須於下列期間償還之銀行貸款：

一年內或按要求

240,980

- (i) 於二零二五年九月三十日，銀行貸款人民幣8,000,000元按固定年利率6%計息，以質押於二零二五年九月三十日賬面值為人民幣8,800,000元而分類為持作出售資產之出售組別之持作出售已落成物業及本集團一間附屬公司之100%股權作抵押，並無擔保。銀行貸款人民幣2,000,000元按固定年利率6%計息，以於二零二五年九月三十日賬面值為人民幣8,800,000元而分類為持作出售資產之出售組別之持作出售已落成物業之第二押記作抵押，並無擔保。銀行貸款人民幣231,000,000元按固定年利率6%至7.3%計息，以於二零二五年九月三十日公允價值為人民幣216,000,000元而分類為持作出售資產之出售組別之投資物業作抵押，並由本集團若干關連人士之個人及公司擔保作擔保。

(ii) 已終止經營業務 – 物業投資

已終止經營業務於截至二零二五年九月三十日止六個月之業績概述如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5,975	6,736
其他收入及收益	16	–
銷售及分銷開支	(777)	(835)
行政開支	(1,729)	(1,049)
融資成本	(677)	(1,585)
其他開支	(96)	(14)
投資物業的公允價值變動	<u>(5,788)</u>	<u>(6,500)</u>
已終止經營業務之期內稅前虧損	(3,076)	(3,247)
所得稅	<u>–</u>	<u>625</u>
已終止經營業務之期內虧損	<u>(3,076)</u>	<u>(2,622)</u>

已終止經營業務所發生的淨現金流如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動	5,820	7,459
投資活動	–	(398)
融資活動	(6,297)	(6,681)

每股虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
每股虧損：		
基本(來自已終止經營業務)	人民幣(0.85)分	人民幣(0.73)分
攤薄(來自已終止經營業務)	人民幣(0.85)分	人民幣(0.73)分

已終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)乃按下列項目計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
來自已終止經營業務之母公司		
擁有人應佔虧損	(3,076)	(2,622)

	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千股	千股
用作計算每股基本虧損之期內已發行		
普通股加權平均數	360,182	360,182
用於計算每股攤薄虧損之普通股加權		
平均數	360,182	360,182

管理層討論與分析

概覽

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團管理層繼續密切監控本集團的財務狀況和現金流量。尤其值得一提的是，本集團致力於降低境內外債務水平。同時，管理層定期對本集團的資產組合及其績效進行評估。在最近一次評估之後，本集團在此期間採取了以下企業行動：

出售白山市及延吉市之物業項目

於二零二五年七月二十八日，本集團與獨立第三方買方簽訂股權轉讓協議，以象徵性代價人民幣1元出售位於白山市和延吉市的物業項目。

基礎資產包括：

(a) 投資性物業

- 廣澤國際購物中心 — 自持商鋪單位及停車位
- 廣澤國際購物中心 — 租賃商鋪單位

(b) 在建中物業

- 廣澤蘭亭第二B期（其土地出讓金已經繳付）

(c) 已落成物業

- 廣澤國際購物中心 — 住宅單位及停車位
- 廣澤蘭亭第一期 — 住宅及商業單位
- 廣澤蘭亭第二A期 — 住宅單位
- 廣澤紅府第一、二及三期 — 商業單位

本次出售亦使本集團銀行貸款減少約人民幣241,000,000元，將進一步改善本集團的債務水平。

出售事項詳情載於本公司日期為二零二五年九月十六日的通函及日期為二零二五年七月二十八日的公告。本次出售於本公告日期尚未完成。

完成出售撫松縣一個文化旅遊物業項目（「撫松物業項目」）

於二零二五年九月三十日，本集團完成出售撫松物業項目，該項目的股權轉讓協議原於二零二四年十月二十五日簽訂。由於需要更多時間完成交易的先決條件，交易的最終截止日期隨後被延長至二零二五年六月三十日和二零二五年十月三十一日。撫松物業項目之資產及負債均於二零二五年九月三十日從本集團的財務報表中終止確認。

待上文所述的兩個項目出售完成後，本集團的銀行及其他借款將由約人民幣651,400,000元大幅減少至約人民幣128,200,000元。

前景

鑑於本集團目前的債務水平和淨負債狀況，本集團管理層正積極探討各類融資方案，包括但不限於與本公司主要股東商討財務支援事宜，並就其他改善本集團財務狀況的替代策略尋求專業意見。

誠如本公司日期為二零二五年九月十六日的通函所述，本集團將繼續在其物業發展和物業投資業務板塊中物色潛在項目。同時，本集團管理層致力於延伸並拓展其他相關業務機會，例如人參和礦泉水業務。尤其值得一提的是，本集團已對人參業務進行了研究和詳細的可行性研究。本集團管理層預計將於二零二五年底完成在吉林省集安市（人參資源豐富且由當地農民自然種植）的人參收購。本集團的行銷團隊正積極透過多種銷售渠道制定市場滲透及推廣策略，預計於二零二六年第一季開始銷售。

本集團管理層持續密切關注本集團及本公司的財務狀況和債務組合。管理層已與金融機構、主要股東及專業機構進行磋商，以探討可行的改善方案。過去幾年，本集團通過出售項目公司減少了銀行貸款；將可換股債券轉為股東貸款；並探索了股權融資的可能性。然而，上述所有措施均未能降低本集團的淨負債狀況及本集團負債，其於二零二五年九月三十日的金額分別約為人民幣654,700,000元及人民幣1,374,400,000元。於二零二五年九月三十日之後，本集團積極連同事業顧問及主要股東推進更多方案（包括但不限於債務融資、股權融資及債務重組），以期改善本集團的淨負債及負債狀況。如有進展，本公司將適時作出公告。

業務回顧

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團整體持續經營業務收益約為人民幣29,800,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣122,500,000元），減少75.7%。本集團截至二零二五年九月三十日止六個月實現持續經營業務毛利人民幣3,200,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣11,500,000元）及期內持續經營業務虧損淨額人民幣30,100,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣598,500,000元）。

物業發展

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團在廣澤九溪紅府一期仍有剩餘住宅單位及停車位待售。

於二零二五年七月，本集團訂立協議出售位於白山市及延吉市的已落成物業項目，包括：(i) 廣澤蘭亭一期及二期；(ii) 廣澤國際購物中心住宅單位；及 (iii) 廣澤紅府一期、二期及三期。

於二零二五年九月三十日，本集團在長春市九台區有一項在建物業項目，即廣澤九溪紅府二期，預計將於二零二六年第一季度完工。

於未來數年，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。

截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月，物業銷售金額為約人民幣16,500,000元，總建築面積(「總建築面積」)合共為3,957平方米，主要源於上一個財政年度竣工的廣澤蘭亭二A期餘下單位銷售。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團沒有交付並確認任何停車位銷售額(截至二零二四年九月三十日止六個月：就銷售67個停車位，為人民幣12,200,000元)。

物業投資

如「概覽」一節所述，本集團已與獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售位於白山和延吉的物業項目，其中包括本集團廣澤國際購物中心投資物業(自有及租賃部分)。截至二零二五年九月三十日，該等出售事項尚未完成。

因此，該等投資物業在中期期末仍需進行估值。投資物業之公允價值由二零二五年三月三十一日之人民幣315,300,000元減至二零二五年九月三十日之人民幣309,500,000元。

本集團管理層認為物業投資分部仍為本集團經營分部之一部分，而本集團正積極物色可持作賺取租金收入或資本增值的潛在物業，惟須視乎任何機會的投資回報、協同效應及退出潛力而定。就財務報告而言，物業投資分部重新分類為已終止經營業務乃根據香港財務報告準則第5號而作出。

人參業務

如本集團以往年報所述，鑒於中國物業市場的整體形勢，本集團決定將業務從物業開發及物業投資多元化拓展至人參及礦泉水業務。具體而言，本集團已與一家獨立第三方的人參種植戶簽訂採購協議，採購位於吉林省集安市的未採自然生長林下參（「林下參」）及其所在林地的經營權，從而正式啟動人參業務。本集團管理層預計將於二零二五年底完成林下參的採購，並將於二零二六年第一季度開始銷售林下參。

財務回顧

編製本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表

於二零二五年七月，本集團與獨立第三方簽訂股權轉讓協議，出售其在長春市築家房地產開發有限公司、白山市廣澤商業管理有限公司、白山市廣澤房地產開發有限公司和延吉市惠澤房地產開發有限公司（「出售組別」）的股權，詳情請參閱本公告「業務回顧」一節。

根據香港財務報告準則第5號，於二零二五年九月三十日與出售組別相關的所有資產及負債分別歸入流動資產及流動負債項下的「與分類為持作出售之出售組別有關之資產」及「與分類為持作出售之出售組別有關之負債」。出售組別於二零二五年三月三十一日之資產及負債未進行重列。

此外，本集團之物業投資分部被視為及呈列為已終止經營業務。截至二零二四年九月三十日止六個月之綜合損益表及綜合全面收入表所載比較數字已經重列，以獨立披露有關已終止經營業務之損益及所得全面收入總額。

損益之主要變動

收益

	截至二零二五年 九月三十日止六個月		截至二零二四年 九月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
			(經重列)	
銷售物業	16,506	55.4	107,352	87.6
物業管理服務收入	13,276	44.6	15,145	12.4
	<u>29,782</u>	<u>100.0</u>	<u>122,497</u>	<u>100.0</u>

本集團收益由截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣122,500,000元(經重列)減少75.7%至截至二零二五年九月三十日止六個月人民幣29,800,000元，主要由於物業銷售額較同期減少84.6%或人民幣90,800,000元所致。截至二零二五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物業項目完工及交付。

截至二零二五年九月三十日止六個月之物業管理服務收入減少人民幣1,900,000元，主要由於本集團自二零二四年七月起不再向延吉市廣澤紅府一、二及三期提供物業管理服務。

毛利及毛利率

	截至二零二五年 九月三十日止六個月		截至二零二四年 九月三十日止六個月	
	(毛損) 毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	(3,689)	(22.3)	4,053	3.8
物業管理服務收入	6,897	52.0	7,472	49.3
總額	<u>3,208</u>	<u>10.8</u>	<u>11,525</u>	<u>9.4</u>

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得整體毛利人民幣3,200,000元，較截至二零二四年九月三十日止六個月毛利人民幣11,500,000元(經重列)減少人民幣8,300,000元或72.2%。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團毛利下降主要與物業發展業務有關，主要歸因於：(i) 如上所述之物業銷售額下降；以及(ii) 截至二零二五年九月三十日止六個月，與廣澤蘭亭項目相關的已竣工待售物業進一步撇減至其淨可變現價值，金額為約人民幣4,500,000元。

銷售及分銷開支

截至二零二五年九月三十日止六個月，銷售及分銷開支由截至二零二四年九月三十日止六個月的人民幣1,500,000元(經重列)減少人民幣600,000元或40.0%至截至二零二五年九月三十日止六個月的人民幣900,000元，由於在建項目數量減少，本集團精簡其銷售職能。

行政開支

行政開支由截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣17,300,000元(經重列)減少人民幣6,500,000元至截至二零二五年九月三十日止六個月人民幣10,800,000元，主要由於本集團實施持續成本控制措施，導致辦公費用減少。

其他開支

其他開支由截至二零二四年九月三十日止六個月之人民幣642,400,000元減少至截至二零二五年九月三十日止六個月之人民幣7,100,000元，主要由於截至二零二四年九月三十日止六個月撇減撫松物業項目的發展中物業。

融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸利息	27,035	26,935
可換股債券利息	6,270	4,886
租賃負債利息	97	407
一名主要股東貸款利息	—	517
	<u>33,402</u>	<u>32,745</u>
減：發展中物業之資本化利息	<u>—</u>	<u>(13,111)</u>
	<u><u>33,402</u></u>	<u><u>19,634</u></u>

融資成本由截至二零二四年九月三十日止六個月人民幣19,600,000元增加人民幣13,800,000元至截至二零二五年九月三十日止六個月人民幣33,400,000元，主要由於利息不符合會計準則定的資本化條件，因此期內沒有利息資本化至發展中物業。

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。由於其時間價值下降，於截至二零二五年九月三十日止六個月錄得公允價值虧損約人民幣 100,000 元。

所得稅

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	<u>150</u>	<u>94</u>
	150	94
遞延稅項		
初始及撥回之暫時差額	<u>—</u>	<u>(70,803)</u>
支出／(抵免)總額	<u>150</u>	<u>(70,709)</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。於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本集團確認與廣澤九溪紅府項目公司有關之即期企業所得稅撥備。於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本集團沒有計提土地增值稅撥備，乃由於本集團不符合相關中國稅務法律法規所載之土地增值稅徵費規定。

遞延稅項

截至二零二四年九月三十日止六個月錄得遞延稅項之稅項抵免人民幣 70,800,000 元，主要由於撫松物業項目發展中物業撇減而產生應納稅暫時性差異撥回。本期沒有該項目。

財務狀況之主要變動

投資物業

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。於二零二五年九月三十日，該等投資物業被重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之資產。

發展中物業及持作出售已落成物業

於二零二五年九月三十日，本集團發展中物業主要為廣澤九溪紅府二期；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。過往年度已竣工項目的剩餘住宅及商業單位及車位，其中包括白山及延吉物業項目於期內已被重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之資產。

應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二五年 九月三十日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款總額		23,153	19,697
減：減值撥備		(13,920)	(13,920)
應收貿易賬款淨額	(i)	9,233	5,777
其他應收款項			
– 土地發展開支之按金	(ii)	–	9,467
– 建築及預售物業項目之按金		–	1,562
– 預付營業稅及其他稅項		11,059	15,557
– 其他應收款項、預付款項及按金		35,374	47,585
減：減值撥備	(iii)	(2,459)	(24,087)
		43,974	50,084
應收貿易賬款及其他應收款項總額		53,207	55,861

- (i) 應收貿易賬款主要與應收物業單位擁有人之物業管理費有關。於二零二五年九月三十日，應收貿易賬款由二零二五年三月三十一日人民幣5,800,000元增加至二零二五年九月三十日人民幣9,200,000元，主要由於客戶付款模式改變。
- (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。於二零二五年九月三十日，總金額人民幣9,500,000元已重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之資產。
- (iii) 於截至二零二五年九月三十日止六個月，其他應收款項之減值撥備減少人民幣21,600,000元乃由於已重新分類有關結餘為分類為持作出售之出售組別有關之資產。

應付貿易賬款及其他應付款項

	附註	二零二五年 九月三十日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
應付貿易賬款	(i)	6,980	33,676
預提建築成本	(i)	139,444	276,435
應付利息		3,982	31,501
其他應付款項及應計費用		29,219	43,785
已收其他按金		748	50,515
	(ii)	<u>180,373</u>	<u>435,912</u>

- (i) 應付貿易賬款及預提建築成本分別由二零二五年三月三十一日人民幣33,700,000元及人民幣276,400,000元淨減少至二零二五年九月三十日人民幣7,000,000元及人民幣139,400,000元，主要歸因於(i)於期內工程款結算；及(ii)人民幣48,400,000元已於二零二五年九月三十日重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之負債。
- (ii) 應付貿易賬款及其他應付款項總額由二零二五年三月三十一日人民幣435,900,000元減少至二零二五年九月三十日人民幣180,400,000元，主要是由於本集團管理層一直致力於降低本集團的負債狀況，以透過出售出售組別將部分餘額重新分類為與持作出售出售組別有關之負債。

合約負債

	附註	二零二五年 九月三十日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
銷售物業之訂金	(i)	48,427	53,438
預收管理服務費用	(ii)	15,440	13,207
		<u>63,867</u>	<u>66,645</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交付廣澤蘭亭二A期所致。
- (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

於二零二五年九月三十日，本集團現金及銀行存款之賬面值約為人民幣4,000,000元（於二零二五年三月三十一日：約人民幣5,100,000元），較二零二五年三月三十一日減少約21.6%。

債務及資本負債比率

於二零二五年九月三十日，本集團銀行及其他借貸（不包括出售組別）應按以下情況支付：

	二零二五年 九月三十日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
即期	92,675	243,090
非即期	35,507	—
	128,182	243,090
分析為：		
須於下列期間支付之銀行貸款及其他貸款：		
一年內或按要求	92,675	243,090
第二年	35,507	—
	128,182	243,090

於二零二五年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸與二零二五年三月三十一日相比減少人民幣114,900,000元，主要由於(i)若干銀行貸款人民幣241,000,000元重新分類為與分類為持作出售之出售組別有關之負債及(ii)發行新其他貸款；部分抵銷若干主要股東貸款。

本集團於二零二五年九月三十日之資本負債比率（不包括出售組別）如下：

	二零二五年 九月三十日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
一名主要股東貸款	378,861	449,363
關聯方貸款	35,508	50,060
銀行及其他借貸	128,182	243,090
應付貿易賬款及其他應付款項	180,373	435,912
減：現金及現金等價物	(4,015)	(5,103)
減：有抵押及受限制存款	(1,044)	(3,324)
債務淨額	717,865	1,169,998
與分類為持作出售之出售組別有關之負債	525,903	504,169
可換股債券負債部分	51,526	48,517
(虧絀)	(654,695)	(623,301)
經調整資本	(77,266)	(70,615)
資本及債務	640,599	1,099,383
資本負債比率	112%	106%

本集團於二零二五年九月三十日的資本負債比率(即淨債項除以經調整資本另加淨債項)較二零二五年三月三十一日維持平穩。

本集團經營活動之現金流量

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團錄得持續經營業務之經營現金流出淨額人民幣55,400,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月(經重列)：人民幣34,100,000元)。截至二零二五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

於二零二五年九月三十日，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33,600,000元(於二零二五年三月三十一日：人民幣64,500,000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

於二零二五年九月三十日，本集團面對以港元計值金融資產及負債之貨幣風險。於二零二五年九月三十日，本集團現金及銀行結餘總額(包括已抵押銀行存款)中約30.9%以港元計值(於二零二五年三月三十一日：2.9%)，而本集團借貸總額(二零二五年三月三十一日：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之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

所持主要投資及重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除已於本公告其他部分披露外，截至二零二五年九月三十日止六個月內並無持有主要投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

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。於二零二五年九月三十日，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141,000,000元（於二零二五年三月三十一日：人民幣158,154,000元）。或然負債其中約人民幣76,400,000元屬於出售組別。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

於二零二五年九月三十日，本集團已就獲授之銀行及其他借貸抵押下列資產：

	二零二五年 九月三十日 人民幣千元	二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
投資物業	—	216,980
持作出售已落成物業	—	8,833
分類為持作出售之出售組別有關之資產	<u>224,833</u>	<u>494,128</u>

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團共有163名（於二零二五年三月三十一日：178名）全職僱員。截至二零二五年九月三十日止六個月，持續經營業務之員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣8,500,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：人民幣8,700,000元（經重列））；員工成本總額出現減少主要由於截至二零二五年九月三十日止六個月員工人數較二零二四年同期減少。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

截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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C1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，惟以下情況除外：

崔薪瞳女士（「崔女士」）於二零二五年五月三十日辭任執行董事及主席。繼崔女士辭任後，本公司董事會已由單一性別組成，其構成偏離上市規則第13.92條的多元化規定。

王雪光先生（「王雪光先生」）於二零二五年五月三十日辭任獨立非執行董事、本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。直至二零二五年十月二十一日，本公司僅有兩名獨立非執行董事，即曾鴻基先生及王曉初先生。因此，獨立非執行董事及審核委員會成員的人數均低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定的最低人數。

於二零二五年十月二十一日，王美蓉女士（「王女士」）已獲委任為本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。繼王女士獲委任後，董事會已完全符合上市規則第3.10(1)、3.21及13.92條。

審閱中期業績

截至二零二五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富睿瑪澤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。本集團截至二零二五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。

核數師就截至二零二五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二零二五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，吾等提請注意簡明中期財務資料附註2，當中涉及編製簡明中期財務資料時所採用之持續經營基準。貴集團於截至二零二五年九月三十日止六個月產生持續經營業務虧損人民幣30,100,000元，而於該日，貴集團之流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣627,500,000元及人民幣654,700,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售物業現金及／或從外部取得現金金融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
China Changbaishan International Holdings Limited
中國長白山國際控股有限公司
代理主席
徐映川

香港，二零二五年十一月二十七日

於本公告日期，本公司之執行董事為徐映川先生(代理主席)、李俊傑先生及叢佩峰先生；本公司之非執行董事為崔民東先生及趙善能先生；及本公司之獨立非執行董事為曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士。