

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CHINLINK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**普匯中金國際控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0997)

**截至二零二四年三月三十一日止年度  
之終期業績公佈**

**業績**

普匯中金國際控股有限公司(「本公司」或「普匯中金」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>持續經營業務：</b>			
收入	3		
服務		65,624	77,232
租金		26,315	30,175
利息			
—其他利息收入		5,339	11,363
		<hr/>	<hr/>
總收入		97,278	118,770
銷售成本		(26,502)	(28,593)
		<hr/>	<hr/>

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
毛利		<b>70,776</b>	90,177
其他收入、收益及虧損	5	<b>72,936</b>	60,034
出售一間附屬公司產生的虧損	18(a)	-	(95,353)
視作出售於一間聯營公司權益之虧損		-	(1,553)
投資物業之公平值變動虧損		<b>(266,137)</b>	(122,526)
預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		<b>(64,463)</b>	(58,820)
分佔一間聯營公司溢利		-	1,161
銷售及分銷成本		<b>(9,750)</b>	(10,401)
行政開支		<b>(53,209)</b>	(73,091)
財務成本	6	<b>(173,499)</b>	(185,949)
除稅前虧損		<b>(423,346)</b>	(396,321)
所得稅抵免	7	<b>38,220</b>	18,046
本年度來自持續經營業務之虧損	8	<b>(385,126)</b>	(378,275)
<b>已終止經營業務：</b>			
本年度來自已終止經營業務之虧損，扣除稅項		-	(7,206)
本年度虧損		<b>(385,126)</b>	(385,481)

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
	附註	
<b>其他全面(開支)／收益</b>		
其後可重新分類至損益之項目：		
因換算海外業務產生之匯兌差額	(127,515)	(192,359)
分佔於一間聯營公司之投資之匯兌差額	-	(2,495)
視作出售於一間聯營公司權益時重新分類 累計匯兌儲備	-	(4,153)
出售附屬公司時重新分類累計匯兌儲備	-	(16,323)
其後將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益的權益投資之 公平值(虧損)／收益	(23,838)	519
本年度其他全面開支，扣除所得稅	(151,353)	(214,811)
本年度全面開支總額	(536,479)	(600,292)
<b>本公司擁有人應佔本年度虧損：</b>		
－來自持續經營業務	(381,784)	(376,622)
－來自已終止經營業務	-	(2,020)
本公司擁有人應佔本年度虧損	(381,784)	(378,642)
<b>非控股權益應佔本年度虧損：</b>		
－來自持續經營業務	(3,342)	(1,653)
－來自已終止經營業務	-	(5,186)
非控股權益應佔本年度虧損	(3,342)	(6,839)

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>以下人士應佔本年度全面開支總額：</b>			
本公司擁有人		(532,678)	(574,286)
非控股權益		(3,801)	(26,006)
		<u>(536,479)</u>	<u>(600,292)</u>
<b>本公司擁有人應佔全面開支總額來自：</b>			
— 持續經營業務		(532,678)	(574,249)
— 已終止經營業務		—	(37)
		<u>(532,678)</u>	<u>(574,286)</u>
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>			
<b>本公司擁有人應佔本年度每股虧損</b>			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	9	(32.65)	(32.38)
— 攤薄		(32.65)	(32.38)
來自持續經營業務			
— 基本	9	(32.65)	(32.21)
— 攤薄		(32.65)	(32.21)
來自已終止經營業務			
— 基本	9	—	(0.17)
— 攤薄		—	(0.17)

## 綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>101,919</b>	118,061
使用權資產		<b>18,044</b>	24,245
投資物業		<b>2,640,470</b>	3,076,168
按公平值計入其他全面收益的權益投資		<b>69,605</b>	93,443
土地拍賣之已付按金		<b>866</b>	917
按公平值計入損益之金融資產		<b>-</b>	-
按金		<b>1,679</b>	1,698
		<hr/>	<hr/>
		<b>2,832,583</b>	3,314,532
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
開發中之待售物業		<b>598,514</b>	633,751
應收貿易賬項	11	<b>701</b>	4,654
應收關連公司之貿易賬項	11	<b>1,173</b>	1,244
應收貸款		<b>11,822</b>	102,617
應收商業保理款項		<b>52,002</b>	174,931
其他應收賬項、按金及預付款項		<b>26,509</b>	28,208
已抵押銀行存款		<b>56,846</b>	80,694
銀行結存及現金		<b>7,606</b>	90,286
		<hr/>	<hr/>
		<b>755,173</b>	1,116,385
		<hr/>	<hr/>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	12	666	705
其他應付賬項及應計費用		175,763	154,999
員工貸款		2,125	6,339
應計建築成本		323,573	347,478
預收款項		9,348	9,342
租賃負債		5,155	4,793
合約負債		123,415	132,230
向租戶及客戶收取之按金		24,060	24,334
遞延收入		17,547	14,908
融資擔保合約		804	1,792
應付稅項		4,099	2,388
銀行及其他借款	13	1,256,286	1,548,526
6.5%票息債券		102,375	100,649
13.0%票息債券		163,988	228,108
		<u>2,209,204</u>	<u>2,576,591</u>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,454,031)</b>	<b>(1,460,206)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,378,552</b>	<b>1,854,326</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		1,464	14,702
應付董事賬項		45,210	34,035
租賃負債		14,270	20,139
銀行及其他借款	13	176,552	50,869
應付關連公司賬項		90,474	88,626
遞延稅項負債		224,059	282,953
		<u>552,029</u>	<u>491,324</u>
		<u>826,523</u>	<u>1,363,002</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	11,693	11,693
儲備		<u>809,856</u>	<u>1,342,534</u>
本公司擁有人應佔之權益		821,549	1,354,227
非控股權益		<u>4,974</u>	<u>8,775</u>
		<u>826,523</u>	<u>1,363,002</u>

## 附註

### 1. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

#### 於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下述新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂本(於二零二三年四月一日或之後開始的年度期間強制生效)，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策的披露

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策的披露」之影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否具有重大意義。實務報告中已加入指引及例子。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及業績並無重大影響，惟影響本集團會計政策的披露。

## 香港會計準則第12號之修訂本「與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項」的影響

該修訂本縮小在香港會計準則第12號內首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易(例如租賃及棄置責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有充足的應課稅溢利)及遞延稅項負債。本集團已就於二零二二年一月一日的租賃相關暫時差額應用該等修訂本。然而，由於相關遞延稅項結餘根據香港會計準則第12號符合抵銷條件，該等修訂本對綜合財務狀況表中所呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

## 因應香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動

本公司及其附屬公司於香港經營業務，於某些情況下必須向僱員支付長期服務金。同時，本集團亦向負責管理以信託形式持有資產的受託人支付強制性強積金供款，該等資產僅用於支付各僱員的退休福利。僱傭條例(第57章)容許僱員以僱主的強積金供款累算退休權益抵銷長期服務金。於二零二二年六月，香港特區政府於憲報刊登二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，取消使用僱主的強制性強積金供款累算權益抵銷遣散費及長期服務金(「廢除機制」)。廢除機制將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)正式生效。此外，根據修訂條例，計算長期服務金的金額時，會以緊接過渡日期(而非僱傭終止日期)前最後一個月的薪金計算過渡日期前的僱傭期。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發「取消香港強積金抵銷長期服務金機制的會計影響」，就對沖機制的會計方法及取消香港強積金抵銷長期服務金機制的影響提供指引。有見及此，本集團已追溯實施香港會計師公會就長期服務金責任發佈的指引，以便就對沖機制及廢除機制的影響提供更可靠及更恰當的資料。

本集團將已歸屬於僱員並可用於抵銷僱員長期服務金權益的僱主強積金供款所產生的累算權益視為僱員對長期服務金的視作供款。一直以來，本集團採用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法，將視作僱員供款作為提供相關服務期間服務成本的扣減入賬。

根據香港會計師公會的指引，由於廢除機制，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後的強制性僱主強積金供款仍可用作抵銷過渡前的長期服務金責任。因此，將該等供款視為「與服務年數無關」屬不恰當，而香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法亦不再適用。相反，該等視作供款應與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長期服務金權益總額一樣歸入服務期。

根據管理層的評估，有關變動對本集團之財務狀況及業績並無重大影響。

### 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之修訂本及詮釋

本集團尚未提早應用下列已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－包含按要求償還條款的定期貸款的借款人分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於將釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用香港財務報告準則之所有修訂本及詮釋將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

## 2. 一般資料及編製基準

本公司乃於百慕達註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立之Wealth Keeper International Limited（「Wealth Keeper」），而Wealth Keeper之最終控股股東為李偉斌先生（「李先生」）（本公司主席兼董事總經理）。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址已於年報之「公司資料」內披露。

本公司乃投資控股公司。附屬公司之主要業務乃於中華人民共和國（「中國」）及香港從事物業投資、提供融資擔保服務及商業保理服務。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。除另有指明外，所有數值均約整至最接近千元（「千港元」）。

### 持續經營基準

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團產生持續經營業務淨虧損及本年度淨虧損約385,126,000港元。於二零二四年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約1,454,031,000港元，惟其於二零二四年三月三十一日之銀行結存及現金僅約為7,606,000港元。此外，本集團於二零二四年三月三十一日後未來十二個月按要求償還或到期償還或重續之尚未償還借款及債券分別約為1,256,286,000港元及266,363,000港元。本集團已於二零二四年三月三十一日拖欠償還借款及債券本金及利息分別約178,348,000港元及40,278,000港元，因此，於二零二四年三月三十一日違約借款及債券之賬面值分別約930,092,000港元及163,988,000港元於二零二四年三月三十一日須按要求償還。該等借款及債券違約導致另一筆借款（於二零二四年三月三十一日約為17,713,000港元）交叉違約，該筆借款原定於二零二四年十二月到期償還。銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還於二零二四年三月三十一日未償還的借款及債券分別約為947,805,000港元及163,988,000港元。進一步詳情載於附註13。該等事項及情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

本公司董事經計及下列事項後對本集團未來流動資金及現金流量進行評估：

- (i) 本集團正尋求加快第二期發展項目（定義見下文）服務式公寓的建造進度以進行預售。由此產生的所得款項將用於清償建設費用、償還現有貸款融資及一般營運資金；

- (ii) 本公司已積極與銀行及金融機構磋商，以確保本集團的債券及借款得以續期，以應付其到期負債；
  - (a) 本集團已要求延期償還銀行及其他借款的違約本金及利息分別約23,743,000港元及30,895,000港元。經考慮與貸款人的長期關係後，本公司董事有信心進一步延期償還銀行及其他借款的本金。然而，截至該等經審核綜合財務報表日期，延期尚未獲貸款人最終批准。
  - (b) 於二零二三年九月二十二日，本集團就13.0%票息債券與一家金融機構訂立有關結算及購買契據的補充契據。根據補充契據，本集團同意於二零二三年十二月三十一日或之前分兩期償還應計利息及本金合共約10,700,000美元。於本集團達成條件後，本集團將獲得折扣以償還最後一期分期付款的餘額。然而，本集團未能如期償還款項。本集團一直積極與該金融機構就重訂付款計劃進行磋商，本公司董事相信將與該金融機構就重訂付款計劃達成一致。
- (iii) 本集團已自最終控股股東李先生接獲日期為二零二四年六月二十八日之書面確認，彼將向本集團提供持續財務支持，使本集團可履行其於可預見將來到期之財務責任，並同意自該等綜合財務報表批准刊發日期起計未來十二個月內不會要求償還本集團結欠彼之任何款項；
- (iv) 本集團已採取措施加強對生產成本及開支的成本控制，以使其經營產生盈利及正數現金流量；
- (v) 如有需要，本集團可能考慮出售非核心業務及／或金融資產；及
- (vi) 本集團目前正尋求不同的資金來源，包括額外銀行融資，以進一步支持本集團在上述營運現金流入低於預期情況下的資金需求。

本公司董事已考慮上述措施(「措施」)及再融資計劃(「再融資計劃」)並認為本集團將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行其於可預見將來到期之財務責任。在此基礎上，綜合財務報表已按持續經營基準編製。然而，倘上述再融資計劃未能成功實行或本集團不再可取得李先生所提供的現有融資，本集團未必能有足夠資金持續經營，於此情況下，可能須將本集團資產之賬面值調整至其可收回金額，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，並就可能產生之任何進一步負債作出撥備。

### 3. 收入

持續經營業務：

#### (i) 與客戶合約之收入分拆

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>服務類型：</b>		
物業管理服務收入	63,866	72,794
融資擔保服務收入	<u>1,758</u>	<u>4,438</u>
與客戶合約之總收入	<u>65,624</u>	<u>77,232</u>
<b>加：</b>		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	26,315	30,175
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	<u>5,339</u>	<u>11,363</u>
總收入	<u>97,278</u>	<u>118,770</u>
<b>地域市場：</b>		
中國	<u>65,624</u>	<u>77,232</u>
總計	<u>65,624</u>	<u>77,232</u>
<b>收入確認的時間：</b>		
一段時間	<u>65,624</u>	<u>77,232</u>
總計	<u>65,624</u>	<u>77,232</u>

以下載列截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度與客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬。

截至二零二四年三月三十一日止年度

	分部資料 披露之收入 千港元	租金收入 調整 千港元	利息收入 調整 千港元	與客戶 合約之收入 千港元
<b>分部</b>				
物業投資	90,181	(26,315)	-	63,866
融資擔保服務及其他融資服務	7,097	-	(5,339)	1,758
	<u>97,278</u>	<u>(26,315)</u>	<u>(5,339)</u>	<u>65,624</u>
可呈報分部收入	<u>97,278</u>	<u>(26,315)</u>	<u>(5,339)</u>	<u>65,624</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度

	分部資料 披露之收入 千港元	租金收入 調整 千港元	利息收入 調整 千港元	與客戶 合約之收入 千港元
<b>分部</b>				
物業投資	102,969	(30,175)	-	72,794
融資擔保服務及其他融資服務	15,801	-	(11,363)	4,438
	<u>118,770</u>	<u>(30,175)</u>	<u>(11,363)</u>	<u>77,232</u>
可呈報分部收入	<u>118,770</u>	<u>(30,175)</u>	<u>(11,363)</u>	<u>77,232</u>

#### 4. 分部資料

為作出資源分配及評估分部表現而呈報予本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))之資料，著重於本集團供應貨品及提供服務之種類。

有關財務顧問服務的經營分部已於截至二零二三年三月三十一日止年度終止經營。下文呈報的分部資料並不包括該已終止經營業務的任何金額。

根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團之營運及可呈報分部如下：

- (i) 物業投資－租賃物業及提供物業管理服務；及
- (ii) 融資擔保服務及其他融資服務－提供企業融資擔保服務、有關諮詢服務及其他融資服務。

該等分部之收入來源及業績乃本集團各部分內部報告之基礎，並由主要營運決策者定期審閱，用以對各分部分配資源及評估其表現。

借貸及商業保理業務未經主要營運決策者單獨審閱，因此，並無單獨呈列。

主要營運決策者根據各分部之營運業績進行決策。由於主要營運決策者並無就資源分配及業績評估目的定期審閱分部資產及分部負債之資料，故並無呈列分部資產及分部負債分析。因此，僅呈列分部收入及分部業績。

## 持續經營業務

### 分部收入及業績

本集團按營運及可呈報分部劃分之收入及業績分析如下：

持續經營業務	截至二零二四年 三月三十一日止年度		截至二零二三年 三月三十一日止年度	
	本年度分部 分部收入 千港元	本年度分部 虧損 千港元	本年度分部 分部收入 千港元	本年度分部 虧損 千港元
物業投資	90,181	(232,469)	102,969	(81,706)
融資擔保服務及其他融資服務	7,097	(65,118)	15,801	(51,252)
可呈報分部收入及業績	97,278	(297,587)	118,770	(132,958)
總計	97,278		118,770	
未分配其他收入、收益及虧損		72,936		60,034
未分配預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		1,850		22
未分配出售一間附屬公司產生之虧損淨額		-		(95,353)
分佔一間聯營公司溢利		-		1,161
視作出售於一間聯營公司權益之虧損		-		(1,553)
未分配企業開支		(27,046)		(41,725)
財務成本		(173,499)		(185,949)
來自持續經營業務之除稅前虧損		(423,346)		(396,321)

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部虧損乃各分部在未經分配未分配其他收入、收益及虧損、未分配預期信貸虧損模式項下之撥備(扣除撥回)、未分配出售一間附屬公司產生之虧損淨額、分佔一間聯營公司溢利、視作出售於一間聯營公司權益之虧損、未分配企業開支及財務成本之所產生虧損。此乃呈報予主要營運決策者作為分配資源及評估表現之用之方式。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
<b>其他收入</b>		
利息收入	<u>760</u>	<u>3,888</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
出售物業、廠房及設備虧損	(2)	(6)
匯兌淨收益	52,991	43,409
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損淨額	-	(7,274)
應付一名董事賬項之賬面值調整	1,593	1,665
應付關連公司賬項之賬面值調整	16,358	15,985
其他	<u>1,236</u>	<u>2,367</u>
	<u>72,176</u>	<u>56,146</u>
	<u><b>72,936</b></u>	<u><b>60,034</b></u>

## 6. 財務成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
銀行及其他借款之利息	120,326	118,553
員工貸款之利息開支	396	840
應付一名董事賬項之利息開支	2,656	2,434
6.5%票息債券之實際利息開支	9,529	11,803
13.0%票息債券之實際利息開支	21,380	30,778
應付關連公司賬項之估算利息開支	15,523	17,868
應付一名董事賬項之估算利息開支	1,490	1,888
租賃負債之利息開支	<u>2,199</u>	<u>1,785</u>
	<u><b>173,499</b></u>	<u><b>185,949</b></u>

於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，並無來自一般性借款組合之資本化財務成本。

## 7. 所得稅抵免

持續經營業務：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
中國	<u>5,490</u>	<u>3,211</u>
	<u>5,490</u>	<u>3,211</u>
遞延稅項	<u>(43,710)</u>	<u>(21,257)</u>
	<u>(38,220)</u>	<u>(18,046)</u>

## 8. 本年度虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務：		
本年度虧損已扣除／(計入)下列項目：		
核數師酬金		
– 本年度	1,580	1,800
– 其他服務	280	680
物業、廠房及設備折舊	9,320	7,717
使用權資產折舊	5,409	7,282
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>2</u>	<u>6</u>
員工成本(包括董事酬金)		
薪酬及其他福利	<u>18,509</u>	<u>24,330</u>
退休福利計劃供款	<u>3,483</u>	<u>4,082</u>
	<u>21,992</u>	<u>28,412</u>
與短期租賃有關之開支	109	390
投資物業之租金收入總額	<u>(26,315)</u>	<u>(30,175)</u>
減：因產生租金收入之投資物業而產生之直接經營開支	<u>3,802</u>	<u>4,293</u>
	<u>(22,513)</u>	<u>(25,882)</u>

## 9. 每股虧損

### (a) 持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

#### 虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(381,784)</u>	<u>(378,642)</u>

#### 股份數目

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,169,288</u>	<u>1,169,288</u>

### (b) 持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

#### 虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(381,784)</u>	<u>(376,622)</u>

### (c) 已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

#### 虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	-	(2,020)

來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所用之分母與上文所詳述者相同。

用以計算截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之每股基本虧損之普通股加權平均數乃參考本年度已發行股份數目釐定。

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設本公司購股權獲行使，原因是該等購股權之行使價高於兩個年度股份之平均市價。

## 10. 股息

截至二零二四年三月三十一日止年度內並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二三年：無)。

## 11. 應收貿易賬項、其他應收賬項、按金及預付款項

### 應收貿易賬項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬項		
— 貨品及服務	14,040	14,860
— 經營租賃	319	197
融資擔保合約	478	1,530
	<u>14,837</u>	<u>16,587</u>
減：預期信貸虧損撥備	<u>(14,136)</u>	<u>(11,933)</u>
	<u>701</u>	<u>4,654</u>

於二零二四年三月三十一日，應收客戶合約之貿易賬項總額為14,518,000港元(二零二三年：16,390,000港元)(預期信貸虧損撥備約13,956,000港元(二零二三年：11,932,000港元))。

根據於報告期末之發票日期呈列應收貿易賬項(扣除預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零至三十日	694	1,596
三十一日至九十日	7	857
九十日以上	-	2,201
	<u>701</u>	<u>4,654</u>

有關融資擔保服務之客戶須按月分期支付或於簽訂融資擔保服務合約或相關諮詢服務合約時支付。

#### 應收關連公司之貿易賬項

於二零二四年三月三十一日，應收關連公司之貿易賬項約1,173,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約6,000港元)(二零二三年：1,244,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約5,000港元))根據於報告期末之發票日期賬齡為三十日內。

## 12. 應付貿易賬項

#### 應付貿易賬項

根據於報告期末之發票日期呈列應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
九十日以上	<u>666</u>	<u>705</u>

供應商向本集團授權之信貸期介乎三十日至九十日。

### 13. 銀行及其他借款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借款，有抵押	1,101,012	1,165,354
銀行借款，無抵押	7,978	19,299
其他借款，有抵押	36,970	73,017
其他借款，無抵押	286,878	329,268
銀行透支	—	12,457
	<b>1,432,838</b>	<b>1,599,395</b>
須於以下期間償還之上述借款之賬面值*		
— 一年內	308,481	529,595
— 超過一年但不超過兩年	176,552	50,869
小計	<b>485,033</b>	<b>580,464</b>
含有按要求償還條款(於流動負債項下列示)惟須於以下 期間償還之上述銀行及其他借款賬面值*		
— 一年內	42,242	59,699
— 超過一年但不超過兩年	32,341	34,258
— 超過兩年但不超過五年	226,391	239,808
— 超過五年	646,831	685,166
小計	<b>947,805</b>	<b>1,018,931</b>
減：非流動負債項下列示之賬項	<b>1,432,838</b> <b>(176,552)</b>	<b>1,599,395</b> <b>(50,869)</b>
於流動負債項下列示之賬項	<b>1,256,286</b>	<b>1,548,526</b>
於流動負債項下列示有貸款違約或交叉違約條文之 按要求償還之銀行及其他借款賬面值	<b>(947,805)</b>	<b>(50,559)</b>
於流動負債項下列示無貸款違約或交叉違約條文借款之賬項	<b>308,481</b>	<b>1,497,967</b>

\* 到期賬項乃根據貸款協議所載之預定償還日期釐定。

於二零二三年三月三十一日，銀行透支每年按香港最優惠利率計息。

於二零二四年三月三十一日，非固定利率銀行借款約126,671,000港元(二零二三年：134,178,000港元)乃由本集團賬面值約20,066,000港元(二零二三年：23,700,000港元)之物業、廠房及設備以及公平值約677,016,000港元(二零二三年：749,914,000港元)之投資物業作抵押。於二零二四年及二零二三年三月三十一日，該等借款每年按基於中國人民銀行釐定之利率(「**中國人民銀行利率**」)得出之浮動利率每年6.90%(二零二三年：每年7.35%)加溢價計息。

於二零二四年三月三十一日，固定利率銀行借款約974,341,000港元(二零二三年：1,031,176,000港元)乃由若干本集團全資附屬公司股權以及本集團公平值約1,963,454,000港元(二零二三年：2,326,254,000港元)之若干投資物業作抵押。該等借款按固定年利率介乎3.45%至7.00%(二零二三年：每年3.65%至7.10%)計息。

於二零二四年三月三十一日，餘下固定利率銀行借款約7,978,000港元(二零二三年：19,299,000港元)為無抵押，按固定年利率5.50%(二零二三年：介乎5.50%至6.70%)計息且須於二零二四年九月十七日(二零二三年：介乎二零二三年四月十二日至二零二三年六月十日之間)的到期日償還。

於二零二四年三月三十一日，其他借款約36,970,000港元(二零二三年：73,017,000港元)乃以本集團若干全資附屬公司之股權作抵押。該等借款按固定年利率10.61%(二零二三年：按固定利率介乎10.61%至12.79%)計息且須於二零二六年三月三十日(二零二三年：介乎二零二三年五月十七日至二零二六年三月三十日之間)的到期日償還。

於二零二四年三月三十一日，餘下其他借款約286,878,000港元(二零二三年：329,268,000港元)為無抵押，每年按固定利率介乎5.00%至24.00%(二零二三年：每年按固定利率介乎5.00%至24.00%)計息及須於介乎二零二三年四月一日至二零二五年三月二十二日(二零二三年：二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日)之間的到期日償還。

於二零二四年三月三十一日，無抵押其他借款包括漢中市投資控股集團有限公司(「**漢中投資**」)以註冊資本及資本儲備之方式根據陝西普匯中金融擔保有限公司(「**普匯中金融擔保**」)、漢中投資及普中冠億有限公司(「**普中冠億**」)於二零一八年五月十七日訂立之合作協議向普匯中金融擔保注資150,339,000港元(相當於人民幣139,510,000元)(二零二三年：152,461,000港元(相當於人民幣133,510,000元))。普匯中金融擔保於注資前由普中冠億全資擁有，而於注資後由普中冠億持有65%權益及由漢中投資持有35%權益。

根據合作協議，普匯中金融擔保須向漢中投資分配利潤，相等於其注資之每年5.0%。倘該年度之溢利分配少於該回報，普中冠億或其獲提名第三方須按訂約各方協定之方式補償差額。除向漢中投資分配每年5.0%利潤外，普匯中金融擔保之所有利潤及儲備須歸屬本集團。

倘國家政策出現變動或普匯中金融資擔保之業務、資產、前景、營運或財務狀況出現重大不利變動，或倘合作協議出現重大違反且於發出通知後14個工作天內仍未作出糾正，則合作協議可予終止及漢中投資可要求償還。應付予漢中投資之總額不得超過漢中投資實際出資之資本總額，或普中冠億將會收購漢中投資根據漢中投資出資之資本總額於普匯中金融資擔保持有之35%股權。

基於上述，漢中投資之注資被分類為流動負債項下之其他借款。

本集團銀行及其他借款之實際年利率範圍(亦相等於合約性利率)如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
實際利率：		
固定利率借款	3.45%-24.00%	3.65%-24.00%
非固定利率借款	<u>6.90%</u>	<u>7.35%</u>

本集團持有包含按要求償還條款的銀行借款及其他借款分別約916,343,000港元及31,462,000港元(二零二三年：分別約983,109,000港元及35,822,000港元)，該等款項計入流動負債。

本集團已於截至二零二四年三月三十一日止年度拖欠償還銀行借款及其他借款本金及利息分別約23,743,000港元及30,895,000港元。於二零二四年三月三十一日，本集團拖欠償還銀行借款及其他借款之尚未償還本金分別約為916,343,000港元及13,749,000港元，且因該等借款的違約條款而須按要求償還。因該等借款違約，此違約行為導致另一筆借款(於二零二四年三月三十一日約為17,713,000港元)交叉違約，該筆借款原定於二零二四年十二月到期償還。於二零二四年三月三十一日，銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還未償還的借款約947,805,000港元。

## 14. 股本

	股份數目	面值 千港元
普通股：		
法定普通股		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日、 二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日， 每股0.01港元	<u>62,500,000,000</u>	<u>625,000</u>
已發行及繳足普通股		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日、 二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日， 每股0.01港元	<u>1,169,287,752</u>	<u>11,693</u>

## 15. 或然負債

### 公司擔保

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就向下列各方提供之融資擔保服務而向銀行作出之擔保：		
— 獨立第三方	<u>99,257</u>	<u>245,011</u>
	<u>99,257</u>	<u>245,011</u>

## 16. 經營租賃承擔

於報告期末，本集團於到期不可撤銷經營租賃項下擁有之未來最低應收租賃款項如下：

### 作為出租人

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	<u>4,511</u>	<u>4,968</u>

經營租賃收入指本集團就租賃其零售店舖、辦公室及停車位而應收之租金。

## 17. 資本承擔

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
與在建投資物業有關之已訂約但並未於綜合財務報表作出撥備之資本開支	<u>24,932</u>	<u>21,426</u>

## 18. 出售附屬公司

### (a) 出售一間附屬公司－匯景國際(西安)信息科技有限公司

於二零二二年四月二十九日，本公司之間接全資附屬公司普中輝煌有限公司(「普中輝煌」)及陝西天恒投資有限責任公司(「陝西天恒」)訂立出售協議，據此，普中輝煌同意出售，而陝西天恒同意收購匯景國際(西安)信息科技有限公司(「匯景」)之100%股權，現金代價總額約為人民幣132,000,000元(相等於約153,000,000港元)。出售目的為產生現金以償還借款及用作一般營運資金用途。

出售已於二零二二年六月三十日完成，本集團於該日不再控制匯景。其詳情載於本公司於二零二二年四月二十九日、二零二二年五月二十四日及二零二二年六月十日作出之公告及本公司日期為二零二二年五月二十五日之通函。

於完成出售日期自綜合財務報表取消確認之資產及負債分析：

於二零二二年四月一日至二零二二年六月三十日(出售完成日期)期間，已列入綜合損益及其他全面收益表的匯景的業績如下：

	自二零二二年 四月一日起至 二零二二年 六月三十日 千港元
收入	3,140
銷售成本	<u>(472)</u>
毛利	2,668
其他收入、收益及虧損	(450)
銷售及分銷成本	(108)
行政開支	(1,773)
財務成本	<u>(812)</u>
除稅前虧損	(475)
所得稅開支	<u>-</u>
本期虧損	(475)
其他全面開支	
其後可重新分類至損益之項目： 因換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(17,524)</u>
本期全面開支總額	<u><u>(17,999)</u></u>

失去控制權的主要資產及負債類型：

	於二零二二年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備	68,285
投資物業	636,218
其他應收賬項	3,893
銀行結存及現金	40
其他應付賬項及應計費用	(336,226)
應計建築成本	(20,536)
預收款項	(2,668)
向租戶收取之按金	(3,178)
應付關連公司賬項	(70,853)
遞延稅項負債	(10,551)
	<hr/>
所出售資產淨值	264,424
於出售匯景後將累計匯兌儲備重新分類至損益	(16,286)
	<hr/>
	248,138
出售一間附屬公司之虧損	(95,353)
	<hr/>
代價總額	152,785
	<hr/>
自出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價總額	152,785
所出售銀行結存	(40)
	<hr/>
	<u>152,745</u>

**(b) 出售附屬公司－冠億有限公司及其附屬公司**

於二零二二年十一月十四日，上億有限公司（「上億」）（本公司全資附屬公司且擁有冠億有限公司的51%權益，而冠億有限公司擁有MCM Holdings Limited的100%權益）、投資者A及投資者B訂立買賣協議，據此，由於年內財務顧問服務業務的經營業績及財務表現轉差，上億同意出售及投資者A及投資者B各自分別同意購買冠億有限公司全部已發行股本的29%及22%，總現金代價為1,530,000美元（相當於約11,953,000港元）。於二零二二年十一月十四日完成後，冠億有限公司及MCM Holdings Limited及其附屬公司不再為本公司之附屬公司。

於完成出售日期自綜合財務報表取消確認之資產及負債分析：

於二零二二年四月一日至二零二二年十一月十四日期間，已列入綜合損益及其他全面收益表的冠億有限公司的業績如下：

	自二零二二年 四月一日起至 二零二二年 十一月十四日 千港元
收入	6,672
銷售成本	<u>(317)</u>
毛利	6,355
其他收入、收益及虧損	(325)
銷售及分銷成本	(49)
行政開支	(16,398)
財務成本	<u>(166)</u>
除稅前虧損	(10,583)
所得稅開支	<u>—</u>
本期虧損	(10,583)
<b>其他全面收益</b>	
其後可重新分類至損益之項目：	
因換算海外業務產生之匯兌差額	<u>7</u>
本期全面開支總額	<u><u>(10,576)</u></u>

失去控制權的主要資產及負債類型：

於二零二二年  
十一月十四日  
千港元

物業、廠房及設備	585
使用權資產	2,804
商譽	10,222
按公平值計入損益之金融資產	1,060
應收貿易賬項	17,319
其他應收賬項、按金及預付款項	15,899
銀行結存及現金	5,989
其他應付賬項及應計費用	(21,599)
員工貸款	(19,526)
合約負債	(236)
租賃負債	(2,958)
	<hr/>
所出售資產淨額	9,559
於出售冠億集團後將累計匯兌儲備重新分類至損益	(37)
減：非控股權益	(946)
	<hr/>
	8,576
出售一間附屬公司之收益	3,377
	<hr/>
代價總額	11,953
	<hr/>
自出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價總額	11,953
所出售銀行結存	(5,989)
	<hr/>
	<u>5,964</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於截至二零二四年三月三十一日止回顧年度，本集團自持續經營業務錄得總收入97,300,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度（「去年」）下降18.1%。在不利的經營環境下，普匯中金於本年度的表現並不理想。

本公司的業務包括兩個主要類別，即物業投資業務以及融資擔保服務及其他融資服務業務。該等業務絕大多數在中華人民共和國（「中國」）進行，惟在香港進行並受放債人條例監管的放債業務除外。於本年度，這兩個分部在中國及香港均遭遇不利的市場狀況，繼而影響了本公司的業績。自二零二三年年初取消二零一九年冠狀病毒病（「**新冠肺炎**」）疫情限制以來，中國的經濟形勢並未改善。於本年度，中國仍承受房地產市場低迷及其對中國整體經濟的溢出效應的壓力。由於房地產投資及建築活動大幅減少，中國整體國民生產總值增長受到拖累。房地產困境削弱了家庭財富，並動搖了消費者信心，導致住房、電器、傢俱及其他相關產品的支出下降。由於中國地方政府高度依賴土地出售及房地產稅作為收入來源，房地產低迷導致其預算及財政緊張，並令政府支出收緊。銀行及金融行業對房地產市場面臨很大風險。違約率上升及抵押品價值下降對金融體系的穩定性構成風險，致使其他企業尤其是中小型私營企業，難以獲得融資。

面對如此嚴峻的房地產市場，本集團於本年度來自物業投資分部的收入下跌近12.4%。於二零二二年出售普匯中金國際中心（「**普匯中金國際中心**」）後，本集團失去了來自普匯中金國際中心的租金及物業管理的新收入來源。此外，儘管出租率高達96%以上，但來自大明宮建材家居·東三環店（「**商業大樓**」）的收入仍下跌。商業大樓的租戶大多專注從事家居、裝飾及家用電器的銷售，由於房地產市場低迷，對其產品及服務的需求下降，導致彼等不得不努力求存。因此，本集團不得不給予慷慨的免租金優惠及較低的租金以挽留租戶續租。該等措施實際上拖累了商業大樓的收入。此外，由於市場形勢艱難，商業大樓第二期發展項目（「**第二期**」）的預售已暫停。第二期需要更多時間才能為本集團帶來穩定的收入。因應房地產市場低迷，本集團以人民幣（「**人民幣**」）計值的投資物業價值平均下跌約9%。

本集團的金融服務收入於本年度繼續下降。由於營商環境嚴峻及信貸風險不斷升級，本集團已縮減向高風險客戶提供的貸款及擔保組合。本集團已就若干不良貸款作出預期信貸虧損撥備。在市場還未出現顯著改善之前，本集團不會尋求擴展其金融服務。

## 分部回顧

### 物業投資業務

本年度的物業投資業務收入幾乎全部來自商業大樓及普匯中金國際中心。於本年度，物業投資業務產生收入90,200,000港元，較去年的103,000,000港元減少12,800,000港元或12.4%。該減少主要歸因於二零二二年六月完成普匯中金國際中心出售事項(定義見下文)後失去收入來源所致。去年，普匯中金國際中心的貢獻約為8,000,000港元。本年度來自商業大樓的租金及管理服務收入為人民幣82,400,000元(相當於89,700,000港元)，而去年為人民幣83,500,000元(相當於95,000,000港元)，僅輕微下降1.3%。儘管中國房地產市場形勢嚴峻，但商業大樓仍然維持良好表現。

由於本集團的物業投資收入以人民幣計值，人民幣兌港元(「港元」)貶值導致本集團報告中錄得以港元計算的收入下降約4.0%。否則，本年度收入的跌幅將僅為約8.4%。

### 融資擔保服務及其他融資服務業務

於本年度，本集團繼續在中國提供融資擔保及商業保理服務，以及在中國及香港從事借貸業務。自二零二二年十一月完成MCM Holdings Limited及其附屬公司(統稱「MCM集團」)的重組以來，本集團並無從事財務顧問服務。由於經濟不景氣以及中國及香港兩地流動性緊張，本集團對融資業務採取非常謹慎的態度。因此，由於組合規模縮減及平均收費率降低，金融服務收入(按費用及利息計)由去年的15,800,000港元減少55.1%至僅7,100,000港元。

## 財務回顧

### 盈利能力分析

在二零二二年十一月完成MCM出售事項(定義見下文)後，MCM集團去年貢獻的財務顧問服務的財務業績被分類為已終止經營業務。於本年度，本集團之持續經營業務收入為97,300,000港元，較去年之118,800,000港元大幅減少18.1%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資90,200,000港元(二零二三年：103,000,000港元)以及融資擔保服務及其他融資服務7,100,000港元(二零二三年：15,800,000港元)。

本年度毛利下跌至70,800,000港元，較去年之90,200,000港元減少21.5%。毛利率由去年之75.9%下跌至72.8%。

收入及毛利減少主要由於(i)融資擔保及其他融資服務業務的收入下降(原因為向客戶收取的利率及服務費率下降)；及物業投資業務收入因普匯中金國際中心出售事項而下降；以及(ii)本年度人民幣兌港元貶值。

於本年度，其他收入、收益及虧損錄得收益72,900,000港元(二零二三年：60,000,000港元)，主要是由於(i)應付關連人士及一名董事賬項賬面金額的調整及(ii)人民幣兌港元貶值而產生匯兌收益。去年，收益包括(i)人民幣兌港元貶值而產生匯兌收益；(ii)銀行存款利息收入；及(iii)應付關連人士及一名董事賬項賬面金額的調整。

於去年，本集團錄得出售一間附屬公司的一次性重大虧損95,400,000港元。於二零二二年四月二十九日，本集團與陝西天恒(定義見下文)訂立有條件買賣協議，以出售匯景(定義見下文)(一家在中國註冊成立及持有本集團的其中一項投資物業(即普匯中金國際中心)的間接全資附屬公司)的全部股權，現金代價為人民幣132,400,000元，出售交易已於二零二二年六月底完成。

本集團於本年度錄得投資物業公平值變動虧損266,100,000港元(二零二三年：122,500,000港元)。這主要由於物業市場持續低迷，導致商業大樓及位於中國陝西省漢中市漢台區之物流園項目(「普匯中金·世界港」)的公平值虧損。

此外，融資服務項下的若干客戶遇到短期現金流困難，部分應收貸款及應收商業保理款項逾期。本集團已採取若干措施保護本集團的利益，如向客戶發出提醒和警告函，進一步獲取客戶的抵押品，密切監控其應收款項的現金流入等。為審慎起見，本集團於本年度已計提64,500,000港元(二零二三年：58,800,000港元)的預期信貸虧損撥備。

去年，於截至二零二二年五月中旬視作出售事項(定義見下文)發生時，分佔一間聯營公司(即普匯中金融租賃有限公司(「普匯中金融租賃」))溢利為1,200,000港元。於二零二二年五月中旬，由於一名獨立第三方注入新資本，普匯中金融租賃的註冊資本有所擴大，故本集團於該聯營公司的實際股權由25%攤薄至13.6% (「視作出售事項」)，自彼時起其不再為本集團的聯營公司，且分類為按公平值計入其他全面收益之股權投資，因此，本集團亦錄得視作出售一間聯營公司虧損1,500,000港元，其為於視作出售事項完成日期於普匯中金融租賃之13.6%保留投資之公平值與25%保留股權賬面值之差額。

於本年度，行政開支(主要包括員工成本、差旅開支、折舊、法律及專業費用)合共為53,200,000港元，較去年之73,100,000港元減少19,900,000港元。該減少乃主要由於(i)新冠肺炎疫情期間精簡勞動力使得員工成本下降；(ii)自普匯中金國際中心出售事項完成後，行政開支減少；及(iii)本年度人民幣兌港元貶值。

於本年度，財務成本為173,500,000港元，較去年之185,900,000港元減少12,400,000港元。該減少乃主要由於(i)以於二零二二年十二月自陝西秦農農村商業銀行股份有限公司(「秦農銀行」)獲得的新增低息銀行貸款償還高息銀行及其他借款；及(ii)本年度人民幣兌港元貶值，引致以人民幣計值的財務成本換算為呈報貨幣(即港元)列賬後有所下降所致。

於MCM出售事項後，本集團不再從事財務顧問服務業務，而MCM集團去年的財務業績已分類為本集團的已終止經營業務。去年，已終止經營業務虧損達7,200,000港元。有關詳情，請參閱本管理層討論及分析內「出售附屬公司」一節。

於本年度，本集團錄得虧損385,100,000港元(二零二三年：385,500,000港元)，主要由於(i)自二零二三年年初取消新冠肺炎限制以來，中國的經濟形勢尚未改善，導致融資擔保及其他融資服務以及房地產投資業務的收入下降；(ii)中國房地產市場不景氣導致投資物業公平值變動出現重大虧損；及(iii)預期信貸虧損模式下計提的撥備增加。該影響被(i)行政開支及財務成本減少以及(ii)去年確認因出售匯景的全部股權而產生的一次性虧損95,400,000港元所部分抵銷。

## 流動資金及財務資源

於二零二四年三月三十一日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為64,500,000港元，較去年的171,000,000港元減少106,500,000港元。該減少乃主要由於本年度(i)償還銀行及其他借款；(ii)本集團日常經營開支；及(iii)融資擔保業務的已抵押銀行存款減少所致。

於二零二四年三月三十一日，本集團主要以港元、人民幣及美元計值之銀行及其他借款為1,432,800,000港元(二零二三年三月三十一日：1,599,400,000港元)，較二零二三年三月三十一日減少166,600,000港元，其中1,256,300,000港元及176,600,000港元分別須於一年內及二至五年內償還。

於本年度完成之重大融資活動(其中部分對本公司控股股東施加特定履約責任，並須根據上市規則第13.18條作出公佈披露及根據上市規則第13.21條於年報作出披露)詳情如下：

### 6.5%票息債券

本金總額為200,000,000港元之6.5%票息債券(「**6.5%票息債券**」)乃於二零一九年八月七日、二零一九年八月八日、二零一九年八月十九日及二零一九年九月六日分四批發行。6.5%票息債券以若干附屬公司之股權作抵押、須於發行日期起計第一週年當日償還、按年利率6.5%計息及由李偉斌先生(「**李先生**」)(本公司最終控股股東及執行董事)擔保。於二零二零年，6.5%票息債券已到期，當中41,500,000港元由本公司贖回，而餘下本金158,500,000港元乃根據日期為二零二零年八月六日之修訂契據延長一年。

於二零二一年八月二十三日，在6.5%票息債券的債券持有人的批准下，本公司及李先生(作為擔保人)簽立第二份修訂契據以修訂6.5%票息債券的債券文據的若干條款及條件，據此，6.5%票息債券的到期日延長一年，及本公司可重新發行總額最多為140,000,000港元之6.5%票息債券。新發行債券的到期日應為新發行日期後第一週年當日。於截至二零二二年三月三十一日止年度，本金67,000,000港元的6.5%票息債券已延期一年以及本金59,300,000港元的6.5%票息債券已新配售及發行。新配售所得款項已用於再融資現有借款。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月二十三日及二零二一年九月三十日之公佈。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，6.5%票息債券已到期，其中28,500,000港元由本公司贖回，及97,800,000港元乃根據日期為二零二二年八月十二日之第三份修訂契據延長兩年。根據第三份修訂契據，債券持有人獲授予提早贖回權以要求於延長日期的第一個週年日提早贖回債券。倘債券持有人並未行使該提早贖回權，彼等將收取於到期日未償還本金額2%的一次性額外固定利息。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本金6,000,000港元的6.5%票息債券之債券持有人根據日期為二零二二年八月十二日之第三份修訂契據行使提早贖回權，要求於延長日期的第一個週年日提早贖回債券。

於二零二四年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額1,454,000,000港元(二零二三年三月三十一日：1,460,200,000港元)，及本集團之流動比率(乃以本集團之流動資產除以其流動負債計算)為0.34(二零二三年三月三十一日：0.43)。流動比率下降主要由於本年度償還銀行及其他借款以及本集團的日常經營開支導致銀行結存及現金大幅減少。

## 股本

於二零二四年三月三十一日，本公司之法定股本及已發行股本分別為625,000,000港元及11,690,000港元(二零二三年三月三十一日：分別為625,000,000港元及11,690,000港元)。本公司之法定股本及已發行股本於本年度並無變動。

## 出售附屬公司

於二零二二年十一月十四日，本集團訂立一份買賣協議，以按代價1,530,000美元向若干獨立第三方出售冠億有限公司(擁有MCM集團的本公司非全資附屬公司) (「**MCM出售事項**」)。同日，本集團訂立交易文件，以按代價1,500,000美元向冠億有限公司進一步收購一間現有非全資附屬公司(即普中冠億有限公司)的股本。上述兩項出售事項及收購事項均已於二零二二年十一月十四日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月十四日的公佈。MCM出售事項構成本集團的已終止經營業務，MCM集團去年的財務業績被分類為已終止經營業務。本集團去年確認已終止經營業務之虧損(包括MCM出售事項之收益3,400,000港元)7,200,000港元。

由於市場流動性收緊導致房地產市場波動及融資成本上升，本集團去年決定減少其於中國房地產市場的風險敞口。去年，本集團通過向陝西天恒投資有限責任公司(「**陝西天恒**」)(一名獨立第三方)出售匯景國際(西安)信息科技有限公司(「**匯景**」)(本公司一家在中國註冊成立的間接全資附屬公司)之100%股權出售普匯中金國際中心(一個集辦公及零售單位於一體的商業綜合體)的擁有權(「**普匯中金國際中心出售事項**」)。普匯中金國際中心出售事項已於二零二二年六月三十日完成。普匯中金國際中心出售事項之所得款項淨額已用於償還本集團的債務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月二十九日、二零二二年五月二十四日及二零二二年六月十日的公佈以及本公司日期為二零二二年五月二十五日的通函。本集團去年確認普匯中金國際中心出售事項之重大虧損95,400,000港元。

## 資產負債比率

本集團於二零二四年三月三十一日之資產負債比率為0.77(二零二三年三月三十一日：0.69)，乃根據本集團之負債總額2,761,200,000港元(二零二三年三月三十一日：3,067,900,000港元)及本集團之資產總值3,587,800,000港元(二零二三年三月三十一日：4,430,900,000港元)計算。資產負債比率下挫主要是由於本年度(i)預期信貸虧損撥備；及(ii)投資物業貶值產生之虧損所致。

## 重大借貸交易

作為本集團一般業務過程的一部分，本集團向客戶提供若干金融服務，包括(i)提供不同類型的借貸，例如，商業保理貸款；委託貸款；及其他貸款等；及(ii)提供融資擔保服務。於二零二四年三月三十一日，本集團借貸業務的詳情如下：

### (i) 本集團借貸業務的經營模式

作為本集團日常業務過程的一部分，本集團通過其持有相關牌照(包括根據《放債人條例》(香港法例第163章)頒發的放債人牌照及中華人民共和國融資性擔保機構經營許可證)的附屬公司向其客戶提供若干金融服務，其中包括(i)提供各類借貸，例如商業保理貸款；委託貸款；及其他貸款等；及(ii)提供融資擔保服務，當中本集團同意為其客戶就其客戶(作為借款人)與貸款人訂立的貸款協議項下的償還義務作出擔保。

此類融資服務通常提供給有短期資金需求的個人和企業借款人。除向申請房地產抵押貸款的客戶提供的風險低金額小的融資擔保外，我們一般要求提供抵押品和／或反擔保。本集團的客戶主要通過業務合作夥伴或客戶的業務推薦、銀行及本集團管理層介紹獲得。客戶為在中國從事各種行業(包括軟件開發及資訊科技諮詢服務、智慧火災報警系統項目、廣告設計、公寓管理、物業開發、節能產品研發及代理銷售、餐飲和娛樂業務、建築材料交易及提供園林工程服務等)的企業或需要有關申請房地產抵押貸款短期擔保的個人。借貸業務及融資擔保業務的資金來源為本集團的內部資源及發行債券的淨收益。本集團設有內部業務部門及風險評估部門來評估每項交易的風險水平。

## (ii) 授予之貸款／融資擔保之主要條款

於二零二四年三月三十一日，貸款的年利率介乎2.0%至12.5%，貸款期限全部為1年內。於二零二四年三月三十一日，全部的應收貸款均由客戶之法定代表人、股東及／或獨立第三方公司提供擔保，當中90.3%同時由客戶擁有之(i)營業收入；(ii)林木採伐權；(iii)應收貿易賬項；或(iv)客戶簽發的遠期支票作為保證。於二零二四年三月三十一日，應收貸款152,200,000港元已逾期。根據合資格估值師進行的估值，本年度就預期信貸虧損計提撥備64,800,000港元。為降低壞賬風險，本集團已採取若干措施，如向客戶發出提醒和警告信，進一步獲取客戶的抵押品(如客戶或其附屬公司的股票質押)，密切監控其應收款項的現金流入。

就擔保費而言，擔保及顧問服務費(合計)按貸款本金按年利率介乎1.0%至5.0%向客戶收取，惟本集團向申請房地產抵押貸款的個人客戶收取的擔保費除外，由於涉及的風險低及金額小，因此一般按每宗人民幣400元至人民幣700元不等的固定金額收取。於二零二四年三月三十一日，本集團所授擔保的期限全部為1年內。除向申請房地產抵押貸款的客戶提供的融資擔保外，全部的擔保安排均由客戶之法定代表人、股東及／或獨立第三方公司提供反擔保，當中20.5%同時由客戶擁有之應收貿易賬項作為保證。於二零二四年三月三十一日，概無相關銀行貸款逾期。根據合資格估值師進行的估值，於本年度並未進一步計提預期信貸虧損撥備。

### (iii) 客戶的規模和多樣性

於二零二四年三月三十一日，本集團之應收貸款總額為182,900,000港元及本集團向貸方提供的擔保總額為89,300,000港元。按本金規模分類的客戶多樣性概括如下：

本金範圍	借貸 客戶數量/ (貸款本金總額 (港元))	融資擔保 客戶數量/ (擔保本金總額 (港元))
10,000,000港元以下	8 / 36,200,000港元	72 / 89,300,000港元
10,000,000港元–20,000,000港元	5 / 75,600,000港元	0 / 零港元
20,000,000港元–30,000,000港元	0 / 零港元	0 / 零港元
30,000,000港元–40,000,000港元	2 / 71,100,000港元	0 / 零港元

提供最大五名客戶的借貸金額(合計)及授予最大五名客戶的擔保金額(合計)分別約為125,900,000港元及29,100,000港元。彼等分別佔本集團於二零二四年三月三十一日之應收貸款總額和擔保總額約68.8%及32.6%。

### 外匯風險

本集團的收入、開支、主要資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於本年度，人民幣兌港元之匯率微降。由於港元與美元掛鈎，董事認為本集團之外幣風險相對較低。

### 或然負債及資產抵押

除本公佈附註15所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零二四年三月三十一日，本集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款56,800,000港元，作為換取銀行向本集團之融資擔保服務客戶提供貸款之抵押；(ii)賬面值為20,100,000港元之租賃土地及樓宇，作為銀行融資項下責任之擔保；及(iii)公平值為2,640,500,000港元之若干投資物業及若干附屬公司之股權，作為若干銀行及其他借款、6.5%票息債券及13.0%票息債券項下責任之擔保。

## 資本承擔

於二零二四年三月三十一日，本集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之24,900,000港元之資本承擔。有關承擔之詳情載於本公佈附註17。本集團將透過經營所產生之現金、銀行及其他借款、來自本公司控股股東之借款以及出售資產籌集資本承擔之資金。

## 報告期後事項

於年結日二零二四年三月三十一日後概無重大期後事項。

## 末期股息

董事不建議派發本年度之末期股息(二零二三年：無)。

## 主要風險

可能影響本集團業務的主要風險概述如下：

### 經濟風險

本集團的核心業務及物業位於香港及中國。因此，香港及中國政府的整體政策、政治、財政及貨幣政策可能會對本集團產生直接或間接經濟影響。本集團密切監察經濟環境、評估形勢及在需要時調整其策略以緩解該等風險。

### 信貸風險

本集團面對銷售貨品、向客戶提供服務及向客戶提供貸款產生的應收貿易賬項及應收貸款及於獲得放貸銀行提供的貸款方面以客戶為受益人向放貸銀行提供擔保而導致的信貸風險。本集團已制定信貸政策，並持續監察信貸風險，亦會進行個別信貸評估以釐定信貸限額及條款，有關信貸限額及條款會定期審閱。

### 流動資金風險

本集團透過密切監察其目前及預期的流動資金需要而管理流動資金風險，確保充足的流動現金、承諾銀行融資及／或來自其控股股東的貸款可供利用以應付其資金需要。此外，本集團會繼續監察是否遵守貸款契諾。

## 合規風險

本集團承認有未遵守監管規定的風險。本集團持續審閱影響其營運的法例及規例並向員工提供相關培訓及指引。

## 與僱員、客戶及供應商的關係

於二零二四年三月三十一日，本集團在香港僱用10名僱員及在中國僱用152名僱員(二零二三年三月三十一日：在香港僱用11名僱員及在中國僱用167名僱員)。本集團根據僱員之表現及相關工作經驗，並考慮現行市況釐定彼等之薪酬。本集團可參考其財務表現向僱員發放酌情表現花紅。其他僱員福利包括強制性公積金供款、醫療保險以及專業發展及培訓。

本集團致力營造與客戶及供應商之緊密合作關係。維持與客戶及供應商的良好關係對本集團的營運表現及持續財務成功至關重要。

## 前景

鑑於中國房地產行業持續疲軟及對整體經濟特別是對增長動力的溢出效應、消費者情緒及投資信心減弱、地緣政治緊張局勢加劇以及對商品及服務出口的外部需求疲弱，中國經濟前景不甚樂觀。因此，本集團將繼續以謹慎的態度於中國及香港經營其核心分部業務，包括物業投資、融資擔保及其他融資服務。本集團將尋求通過可能出售資產改善其財務狀況，以減少中國房地產市場進一步動盪的風險，並尋求為中國境內的短期高息借款進行再融資，以降低利率及匯率風險。本集團將尋求機會，多元化發展其他具有良好前景的業務。

最近，中國政府實施了各種政策以穩定房地產市場，例如放寬貸款限制、降低按揭貸款及開發商融資利率以改善流動性，鼓勵併購陷入困境的開發商以整合行業。中央政府亦推出了經濟適用房計劃，支持地方政府及國有企業以合理的價格收購未出售的存量房向公眾出售或出租，以解決有需要人士的住房問題。此舉旨在支撐住房需求，並使市場擺脫對物業的過度投機。其亦推出了鼓勵外國投資及重振企業家精神的新政策。希望該等行動將有助中國經濟重回正軌，並恢復消費及投資信心。

本集團的中國總部所在地西安及其所屬的陝西省是中國西北地區重要的經濟及科技重地。該地區以航空航天、資訊科技、生物技術及新能源領域完善的產業體系、生機勃勃的研發能力及先進的技術產業基礎著稱。陝西省亦擁有豐富的煤炭、天然氣及石油儲備和完善的垂直基礎設施及供應鏈。近年來，陝西省在製造電動汽車、太陽能光伏材料及面板、半導體以及鈦鎂新材料等方面處於全球領先地位。憑藉在陝西省成熟的網絡，為支持陝西省的科技初創企業和促進創新，本集團在透過與當地政府單位及學術機構合作，拓展及多元化發展清潔及可再生能源、環保材料及資訊科技開發等陝西省的戰略性產業方面處於優勢地位。

## 企業管治及其他資料

於本年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)項下之所有適用守則條文，惟下述偏離情況除外：

1. 企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之職位應分開，並不應由同一人擔任。本公司主席及董事總經理之職位均由李偉斌先生擔任(本公司將董事總經理一職與企業管治守則所定義之行政總裁視為同一職務)。董事會認為，此兼任架構不會使權力過分集中在一人身上，而且有利於建立強勢及一致之領導，使本公司能夠迅速及一貫地作出及實行各項決定。
2. 企業管治守則之守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席李偉斌先生透過電子方式出席了於二零二三年九月二十七日舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)，以確保其亦能回答本公司股東(「**股東**」)的提問。股東週年大會由執行董事蕭偉業先生主持。於股東週年大會上，股東批准修訂本公司之公司細則，以(其中包括)向董事提供在需要或適當時透過電子方式遠程出席股東大會的選擇。

有關本公司企業管治之合規及常規之詳情，請參閱將於適當時候刊發之二零二三年／二零二四年年報所載之企業管治報告。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其本身之有關董事及相關僱員進行證券交易之操守準則。在刊發本公司業績公佈前，本公司已向董事及相關僱員發出通知，以提醒彼等在禁售期內不要參與本公司證券交易。經向董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度內已符合標準守則所規定之標準。

## 審閱財務報表

於本公佈日期，審核委員會由一名非執行董事(即林永耀先生)及三名獨立非執行董事(即黎家鳳女士(主席)、何鍾泰博士及陳嬋玲女士)組成。審核委員會已審閱本集團本年度之綜合財務報表，並討論風險管理及內部監控以及財務報告事宜。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 致謝

董事會謹此向本集團之所有投資者、客戶、合作夥伴及股東就彼等之持續支持致以衷心謝意，並向本集團之員工就彼等為本集團作出之寶貴貢獻表示感謝。

## 獨立核數師報告摘要

下文為獨立核數師就本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表發出之報告摘要，當中載有不發表意見：

## 不發表意見

我們並無對 貴集團綜合財務報表發表意見。由於報告內「不發表意見的基礎」一節所述事宜之重要性，我們未能獲取充足及適當的審核憑證，為該等綜合財務報表發表審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表乃根據公司條例的披露規定妥善編製。

## 不發表意見的基礎

### 有關持續經營的重大不明朗因素

誠如綜合財務報表附註1所述，截至二零二四年三月三十一日止年度，貴集團產生持續經營業務淨虧損及本年度淨虧損約385,126,000港元。於二零二四年三月三十一日，貴集團有流動負債淨額約1,454,031,000港元，而其銀行結存及現金僅約為7,606,000港元。截至當日，貴集團於二零二四年三月三十一日後未來十二個月按要求償還或到期償還或重續之尚未償還借款及債券分別約為1,256,286,000港元及266,363,000港元。貴集團已於二零二四年三月三十一日拖欠償還借款及債券本金及利息分別約178,348,000港元及40,278,000港元，因此，於二零二四年三月三十一日違約借款及債券之賬面值分別約930,092,000港元及163,988,000港元於二零二四年三月三十一日須按要求償還。該等借款及債券違約導致另一筆借款(於二零二四年三月三十一日約為17,713,000港元)交叉違約，該筆借款原定於二零二四年十二月到期償還。銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還於二零二四年三月三十一日未償還的借款及債券分別約947,805,000港元及163,988,000港元。該等事項及狀況連同綜合財務報表附註13所載其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

董事已就改善貴集團的流動資金及財務狀況制定若干計劃及措施，詳情載於綜合財務報表附註1。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成效，惟存在固有不确定性並受限於多種不確定因素，包括(i) 貴集團能否加快商業大樓第二期發展項目的建造進度以進行預售；(ii) 貴集團能否成功與銀行及金融機構磋商，以確保貴集團的債券及借款得以續期，以應付其到期負債；(iii) 貴公司能否成功實施其他集資方案，以為貴集團提供額外資金；及(iv) 貴集團是否能夠實施其成本控制措施，以從貴集團的營運中獲得正現金流。

由於管理層於其持續經營評估中並無就其未來行動的計劃及措施提供詳盡分析，當中計及該等計劃及措施的結果的不確定性以及結果的變動將如何影響貴集團的未來現金流量，我們未能獲取充足及適當的審核憑據，致使我們信納使用持續經營會計基準編製綜合財務報表的恰當性。

倘 貴集團無法持續經營，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生的進一步負債計提撥備，並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。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中，且我們未能確定該等調整是否可能屬必要。

### **有關核數師不發表意見的額外資料以及本公司的觀點及針對不發表意見的措施**

董事會提請股東垂注本公司核數師國衛會計師事務所有限公司(「**核數師**」)發出日期為二零二四年六月二十八日的獨立核數師報告內「不發表意見的基礎」一節(載於本公佈第43頁至第45頁)。

就截至二零二四年三月三十一日止年度的獨立核數師報告所披露關於對本公司持續經營能力的假設是否合適的不發表意見(「**不發表意見**」)的基礎，本集團已編製涵蓋報告期末起計15個月期間的預測，當中已計及本公佈第11頁至第12頁「持續經營基準」一節所披露的措施及再融資計劃。董事會認為，若措施及再融資計劃成功實施，不發表意見將不會對本集團的日常營運產生任何重大影響。同樣的道理，董事認為，本集團將具有足夠營運資金，因此按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表實屬適當。

審核委員會及核數師已進行溝通，以討論不發表意見及審核期間的審核程序。審核委員會已檢討導致董事會作出結論的事實及情況，並充分理解不發表意見的原因。審核委員會成員對本公佈中所述不發表意見的基礎及管理層對不發表意見的立場並無異議。

假設預測中的措施及再融資計劃能成功如期實行，且本集團業務營運及財務狀況並無其他重大不利變動，本公司核數師將考慮於下年度審核報告內刪除不發表意見。

## 刊登年報

本公佈乃刊登於香港聯合交易所有限公司網頁及本公司網頁(<http://www.chinlinkint.com>)。

本公司之二零二三年／二零二四年年報(載有上市規則所規定之一切資料)將於適當時候寄發予本公司股東及刊登於上述網頁。

承董事會命  
普匯中金國際控股有限公司  
主席  
李偉斌先生

香港，二零二四年六月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括兩名執行董事，即李偉斌先生及譚偉業先生；一名非執行董事，即林永耀先生；以及三名獨立非執行董事，即何鍾泰博士、黎家鳳女士及陳嬋玲女士。