
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之普匯中金國際控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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。



CHINLINK
普匯中金

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)

非常重大出售事項： 出售一間中國附屬公司之全部股權 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面頁使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。本公司謹訂於二零二二年六月十日(星期五)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場8號交易廣場1座40樓5-6室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閱讀本通告並按照隨附之代表委任表格所印備之指示將委任表格填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

由於新型冠状病毒(COVID-19)疫情持續擴散，為保證股東的健康及安全，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施：

- 強制測量體溫
- 每位出席人士均須佩戴外科口罩
- 提交個人資料表，如有需要，或會用於追蹤接觸者
- 不會派發公司禮品，亦不提供茶點

任何不遵守預防措施之人士可能被拒絕進入股東特別大會會場。所有出席人士於股東特別大會會場內均須全程佩戴外科口罩。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票，以代替親身出席大會。

二零二二年五月二十五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二二年四月二十九日有關(其中包括)出售事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	普匯中金國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：997)
「完成」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	待售股本的代價人民幣132,372,708.56元(相當於約156,200,000港元)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據買賣協議擬出售待售股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二二年五月二十三日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「貸方」	指	本公司貸方，一間毛里求斯實體，最終由一家於美國上市之資產管理公司控制，為獨立第三方，其向本集團提供由(其中包括)待售股本及該物業作抵押的貸款融資
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李先生」	指	李偉斌先生，本公司執行董事兼主席及本公司控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國西安經濟技術開發區的普匯中金國際中心，為目標公司持有的本集團投資物業之一
「物業估值報告」	指	估值師就本通函附錄五所載的估值出具的物業估值報告
「買方」	指	陝西天恒投資有限責任公司，一間於中國成立之有限公司
「餘下集團」	指	完成後之本公司及其附屬公司(不包括目標公司)
「買賣協議」	指	買方、目標公司與賣方就出售事項訂立日期為二零二二年四月二十九日之有條件買賣協議
「待售股本」	指	目標公司之100%股權，於最後實際可行日期由賣方實益持有

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年六月十日(星期五)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場8號交易廣場1座40樓5-6室召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	匯景國際(西安)信息科技有限公司，一間於中國成立之有限公司
「估值」	指	估值師對該物業進行的獨立估值
「估值師」	指	獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「賣方」	指	普中輝煌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌港元乃按概約匯率人民幣1.00元兌1.18港元換算。此匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已經、應可或可按此匯率或任何其他匯率兌換。



CHINLINK
普匯中金

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)

執行董事：

李偉斌先生 (主席)

蕭偉業先生

劉智傑先生

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

黎家鳳女士

陳嬋玲女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場1座

40樓5-6室

敬啟者：

**非常重大出售事項：
出售一間中國附屬公司之全部股權
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述關於(其中包括)出售事項的該公佈。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)目標公司及餘下集團的財務資料；(iii)餘下集團於出售事項完成後的備考財務資料；(iv)該物業的物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

出售事項

於二零二二年四月二十九日(交易時段後)，賣方與買方及目標公司訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意收購待售股本，相當於目標公司的全部股權，現金代價為人民幣132,372,708.56元(相當於約156,200,000港元)，惟須受限於買賣協議之條款。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二二年四月二十九日

訂約方：(i) 賣方；
(ii) 買方；及
(iii) 目標公司

賣方為一間於香港註冊成立之有限責任公司及為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

買方為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業投資、物業管理、物業租賃及資產管理。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方分別由王天春、王梓恒及白菊梅(均為獨立第三方)擁有37.75%、37.1%及25.15%。

董事會函件

擬出售之資產

於緊接完成前，目標公司註冊資本為20,000,000美元，由賣方擁有。

根據買賣協議，賣方已同意出售及買方已同意收購待售股本，相當於目標公司的全部股權，惟須受限於買賣協議之條款及條件。

代價

出售事項之代價為人民幣132,372,708.56元(相當於約156,200,000港元)，須由買方於轉讓待售股本已記錄於目標公司之章程細則中，且該轉讓已於西安市市場監督管理局經濟開發區分局登記後十個營業日內以現金向賣方支付。

出售事項之代價乃由買賣協議之訂約方經參考(其中包括)目標公司之資產淨值、西安市的房地產市場現況及該物業的初步估值(該物業估值之進一步詳情，請參閱本通函附錄五)後按公平原則磋商後釐定。待售股本及該物業已以貸方為受益人予以抵押，作為本公司若干已經逾期債務之擔保。貸方已向本公司表示，倘本公司未能於二零二二年六月前清償未償還貸款，則貸方可能會考慮採取行動，強制執行其對該物業的抵押。董事會認為，倘貸方強制出售該物業，則其變現價值將可能大幅低於代價。

於過去12個月，新冠肺炎疫情導致中國多個城市及省份大範圍實施封控措施。本公司獲該物業之五名潛在買方接洽及於計及該等潛在買方提供之代價及付款條款後，買方之要約為本公司接獲之最佳要約，因此，董事會認為，買方提供之條款符合本公司及股東之整體最佳利益。於本公司與買方進行磋商時，由於擔憂西安大規模封控為一個持續的威脅，故西安市房地產市場普遍低迷。因此，鑑於上述因素及本函件「進行出售事項之理由及裨益」一節所述之原因，儘管代價人民幣132,372,708.56元(根據於二零二二年三月三十一日之匯率人民幣1元兌1.23港元計算，相當於約162,900,000港元)較目標公司於二零二二年三月三十一日之經調整資產淨值折讓約34%(有關調整詳情於下文詳述)，然而，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括但不限於代價)乃公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

先決條件

買賣協議須待買賣協議及其項下擬進行之交易已於股東特別大會上經股東批准後，方為有效。

完成轉讓待售股本

完成將於買賣協議之先決條件獲達成後十五個營業日內落實，屆時會將轉讓待售股本記錄於目標公司之章程細則中，並於西安市市場監督管理局經濟開發區分局登記並將支付代價。

於完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權。

提供融資

作為一項個別及獨立安排，買方已同意向目標公司借出最高達人民幣100,000,000元的款項（「融資」），並促使自獨立第三方取得委託貸款，以向目標公司借出最高達人民幣187,627,291.44元的款項（「委託貸款」），該等款項用於清償目標公司的若干未償債務。買方提供的有關融資將用於清償目標公司結欠其債權人的款項。提供融資及委託貸款乃獨立於出售事項，故無論完成會否發生，目標公司均可提取融資及委託貸款。融資為無擔保及按年利率15%計息，期限為18個月。委託貸款將按利率15%計息，惟需支付委託貸款的貸款額0.2%的手續費，委託貸款初始以該物業的第二抵押作為抵押，以於悉數償還結欠貸方的貸款後，以該物業的第一抵押及待售股本的股權抵押作為抵押。委託貸款的期限為十二個月。

目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事持有位於中國西安經濟技術開發區名為普匯中金國際中心的該物業，該物業乃本集團的投資物業之一。該物業佔地面積9,100平方米（約13.65畝），總建築面積約為55,490平方米，擁有約300個停車位。自二零二零年第二季度起，該物業開始為本集團帶來租金及管理服務收入。然而，由於新冠肺炎疫情爆發，該物業租賃起始時間出現延遲，因此，自所有租戶收取租金及管理服務收入亦有所延遲。

董事會函件

目標公司之財務資料

目標公司截至二零二二年三月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料按香港公認會計原則編製，載列如下：

	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
收入	7,207	4,186
除稅前溢利(虧損)	(95,554)	11,246
除稅後溢利(虧損)	(70,831)	4,709

目標公司於二零二二年三月三十一日的未經審核資產淨值約為386,668,000港元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司將不再擁有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為於本公司財務業績列賬的附屬公司。

本集團預期錄得有關出售事項未經審核虧損約為86,500,000港元。有關未經審核虧損乃根據出售事項所得款項總額約162,900,000港元(相當於約人民幣132,400,000元)減將予以出售之目標公司於二零二二年三月三十一日的經調整賬面淨值約247,900,000港元，(就以下各項作出調整：(i)將不會計入出售事項的若干物業、廠房及設備約7,900,000港元；(ii)豁免應收本公司的款項約99,100,000港元；及(iii)調整出售時釋放的匯兌儲備約31,700,000港元)，並扣除直接歸屬於出售事項的開支合共約1,500,000港元而得出。本集團將就出售事項錄得的實際虧損金額將視乎目標公司於完成日期之賬面淨值而定，其可能與上述金額不同，且須待本公司核數師審閱及最終審核。

董事會函件

出售事項之所得款項淨額(經扣除直接歸屬於出售事項的開支後)將約為人民幣131,200,000元(相當於約154,800,000港元)。所得款項淨額連同李先生將提供的資金以及本集團內部資源擬將用於償還貸方的債務。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國及香港從事物業投資、提供財務顧問服務、融資擔保服務及其他金融服務。賣方為本集團之間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所披露者，於二零二一年九月三十日，本集團之流動負債約為1,986,300,000港元，流動負債淨額約為999,300,000港元。於有關流動負債中，約679,500,000港元(包括應付貸方款項約375,200,000港元)於二零二一年九月三十日已逾期。本集團一直探索償還債務及改善流動資金的多種方式，其中包括加快大明宮建材家居·東三環店第二期發展項目服務式公寓的預售，爭取不同資金來源(包括額外銀行融資)、尋求其貸方及債權人(包括貸方)同意以延長還款日期以及處置本集團的業務及／或資產等。

由於新冠肺炎疫情繼續影響中國及香港，本公司遭遇若干極具挑戰性的營商環境。此外，中國房地產市場的最新發展，加上對房地產開發商融資限制的新規定，對房地產預售款使用的嚴格控制，市場上最終買家於融資購買方面的集資困難，以及在岸及離岸市場主要開發商的違約事件增加。中國整體房地產市場的一手房銷售下降及價格下跌均異乎尋常，亦極大地影響本集團的物業組合及物業銷售。

董事會函件

董事會認為，鑑於過往12個月中國房地產市場的普遍負面情緒以及本公司的財務狀況，出售事項可令本集團變現於目標公司及該物業之投資，以償還本公司欠付貸方之未償還債務。有關債務乃自從貸方取得及作為本集團於二零一九年進行的貸款再融資的一部分及由(其中包括)待售股本及該物業以貸方為受益人作抵押，且已逾期。由於對以境內物業作為抵押之境外借貸實施之限制，本公司無法自其他金融機構獲得融資並訴諸於貸方向其借貸。貸方已向本公司表示，如果本公司未能於二零二二年六月前清償未償還貸款，貸方可考慮採取行動以強制執行其對該物業的抵押。董事會認為，倘貸方強制出售該物業，其變現價值將可能遠低於代價，因此，董事會認為，代價(儘管較目標公司之資產淨值有所折讓)及出售事項將有助本公司減少債務、降低財務成本、改善本集團的流動資金及整體財務狀況，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

作為一個替代方案，董事會自二零二零年以來一直在尋找貸方貸款之再融資方案，並與持牌銀行、私募基金、對沖基金和資產管理公司等各種金融機構接洽，探討如私人債務配售及跨境結構性融資等不同再融資方式。然而，由於新冠肺炎導致該物業的產權證明文件延遲發放、中國房地產市場低迷以及中國相關房地產融資的嚴格風險管理等原因，本公司無法對該物業進行再融資，出售該物業成為董事會唯一可行的選擇。

出售事項將不會影響本集團於中國及香港的核心業務，包括物業投資、提供財務顧問服務、融資擔保服務及其他金融服務。

就上述情況而言，董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管較目標公司之資產淨值有所折讓，惟出售事項(包括代價)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，除出售事項外，本公司並無明確計劃出售其業務或金融資產用以償還債務。然而，本公司可能就債務償還或再融資向其主要股東或其他銀行及金融機構尋求財務支援。倘本公司決定出售其任何業務，則優先選擇出售本集團之非盈利業務。

董事會函件

上市規則之涵義

由於一項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司於上市規則第14章項下的非常重大出售事項及須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准之規定。

概無董事於出售事項中擁有重大權益，因此概無董事須就董事會批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年六月八日(星期三)至二零二二年六月十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格。於此期間不會辦理本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同相關股票須於二零二二年六月七日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以供辦理登記。

股東特別大會

本公司將於二零二二年六月十日(星期五)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場8號交易廣場1座40樓5-6室召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

於股東特別大會上，有關出售事項之表決將以投票的方式進行。據董事作出一切有關合理查詢後所深知、盡悉及深信，概無股東或彼等之任何聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

董事會函件

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格所印備之指示將隨附代表委任表格填妥並於實際可行之情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下，須不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及深信，(i)其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受上述各項約束；及(ii)於最後實際可行日期，其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人概無任何責任或權利，而據此其已經或可能已經將行使其股份投票權之控制權暫時或永久（不論是全面或按逐次基準）轉讓予第三方。

推薦意見

董事認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，故此董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會命
普匯中金國際控股有限公司
主席兼執行董事
李偉斌先生

二零二二年五月二十五日

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料分別披露於本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告。

本集團之上述年報同時刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.chinlinkint.com)：

- 本公司於二零一九年七月二十九日刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報 (第110頁至第383頁) (超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltm20190729196_c.pdf)；
- 本公司於二零二零年七月三十日刊發之截至二零二零年三月三十一日止年度之年報 (第109至403頁) (超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000725_c.pdf)；
- 本公司於二零二一年七月三十日刊發之截至二零二一年三月三十一日止年度之年報 (第107至399頁) (超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0730/2021073000691_c.pdf)；及
- 本公司於二零二一年十二月三十日刊發之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告 (第35至108頁) (超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1230/2021123000459_c.pdf)。

II. 債務聲明

於二零二二年三月三十一日(即刊發本通函前就確定本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還貸款包括以下各項：

	千港元
銀行貸款，有抵押及有擔保	637,019
銀行貸款，無抵押及有擔保	58,954
銀行透支，有抵押及有擔保	11,987
應付關連公司賬項，無抵押及無擔保(附註1)	433,452
其他貸款，無抵押及無擔保(附註2)	409,201
其他貸款，有抵押及有擔保(附註2)	576,716
本集團之員工貸款，無抵押及無擔保	29,213
6.5%票息債券，有抵押及有擔保	128,489
13.0%票息債券，有抵押及有擔保	261,125
租賃負債	11,771
應付董事款項，無抵押及無擔保	26,289

附註：

1. 應付關連公司賬項為非貿易性質。
2. 其他貸款指應付非銀行金融機構款項。

銀行貸款、其他貸款及票息債券

本集團之有抵押銀行貸款、銀行透支、其他貸款及票息債券以下列各項作抵押：(i)本集團之物業、廠房及設備；(ii)本集團之投資物業及(iii)本集團若干全資附屬公司之股權，並由最終控股股東李先生作出擔保。

本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度拖欠償還13.0%票息債券本金及利息金額約33,400,000美元(相當於約261,100,000港元)，票息債券之未償還金額約33,400,000美元(相當於約261,100,000港元)於二零二二年三月三十一日仍未償還。本集團已與金融機構展開磋商以延遲償還本金，惟該等磋商於最後實際可行日期尚未達成結論。

本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度拖欠償還其他貸款(有抵押及有擔保)利息金額約4,300,000美元(相當於34,000,000港元),其未償還金額約51,400,000美元(相當於402,200,000港元)於二零二二年三月三十一日仍未償還。本集團已於二零二一年十一月三十日取得金融機構之暫緩還款書,將原定計劃還款日期延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度拖欠償還其他貸款(無抵押及有擔保)本金約1,000,000港元,其未償還金額約1,000,000港元於二零二二年三月三十一日仍未償還。本集團已與金融機構展開磋商以延遲償還本金,惟該等磋商於最後實際可行日期尚未達成結論。

本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度拖欠償還銀行貸款(有抵押及有擔保)本金約人民幣39,600,000元(相當於48,700,000港元),其未償還金額約人民幣517,600,000元(相當於637,000,000港元)於二零二二年三月三十一日仍未償還。本集團(i)已簽署延長協議以將約人民幣10,000,000元及人民幣13,600,000元(相當於12,300,000港元及16,700,000港元)之銀行貸款之原定計劃還款日期分別延長至二零二三年四月十二日及二零二四年三月二十七日,(ii)已於最後實際可行日期或之前清償尚未償還金額約人民幣4,500,000元(相當於5,500,000港元),及(iii)結餘約人民幣118,000,000元(相當於145,200,000港元)一直與銀行就延長利息及本金進行磋商,惟該等磋商於最後實際可行日期尚未達成結論。董事有信心,與銀行進行之磋商最終將成功達致成果,並相信有足夠替代融資來源可用來償還利息,並確保於貸款人要求即時償還相應貸款時,不會對本集團之持續經營構成威脅。

或然負債

於二零二二年三月三十一日,本集團已與銀行及其他貸款方就其融資擔保服務以提供有關向獨立第三方及關聯公司授出之銀行貸款之企業擔保訂立協議。於二零二二年三月三十一日,本集團根據此等擔保承擔之最高負債約為221,400,000港元,而該等擔保乃以本集團之已質押銀行存款約191,300,000港元作抵押。

免責聲明

除上述者及集團內部公司間負債外，於二零二二年三月三十一日營業時間結束時，董事確認，本集團並無已發行及未償還並已授權或以其他方式增設但尚未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他貸款及債務、銀行透支、承兌負債（一般貿易應付款項除外）或承兌信貸、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

誠如本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表所載，於流動負債之約1,015,200,000港元之貸款及約373,200,000港元之債券當中，約426,900,000港元之貸款及約252,600,000港元之債券已違約及成為須即時按要求償還。於二零二一年九月三十日，本集團之現金及現金等值項目僅約為40,400,000港元。上述情況表示存在重大不確定性，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑慮。

於編製本集團由本通函日期起計十二個月之營運資金預測時，本集團正在進行下列措施，以確保由通函日期起計至少未來十二個月將有足夠營運資金：

- (i) 本集團正尋求加快第二期發展項目服務式公寓的預售。整體而言，本集團已自二零二一年第三季度起收到預售物業所得款項。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貸款得以續期，以應付其到期負債；
- (iii) 本集團已要求延後償還已違約之尚未償還債券及貸款分別約261,100,000港元及166,300,000港元，要求延期但尚未到期之債券及貸款總結餘及到期日為於二零二二年三月三十一日或之前之十二個月內。經考慮與貸款人的長期關係後，董事對貸款本金的償還獲得進一步延期表示有信心。然而，截至最後實際可行日期，有關條款尚未獲落實。

- (iv) 本集團已自本公司最終控股股東兼執行董事李偉斌先生(「李先生」)接獲日期為二零二二年五月二十四日之書面同意書,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,並同意自該等通函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;

經考慮上文第(i)至(iv)項,及(v)目前財務資源;(vi)出售事項之估計所得款項淨額(如適用);(vii)本公司最終控股股東兼執行董事李先生之持續財務支持(根據書面確認,合共約為320,000,000港元);及(viii)假設現有貸款之相關貸款人將不會行使其權利要求於預定合約還款日期前即時償還相關貸款,董事認為,本集團將有足夠營運資金應付其目前(由本通函日期起計至少未來十二個月)所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認書。

IV. 重大不利變動

董事確認,於最後實際可行日期,除本公司日期為二零二二年五月十八日之盈利警告公佈(當中披露,本集團預期於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得虧損不少於260,000,000港元,乃主要由於收入大幅下降及投資物業公允價值發生重大損失)所披露者外,本集團自二零二一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

V. 本集團之財務及經營前景

本集團將更加專注於擴大其金融服務,尤其是於中國市場之金融服務。

對於全球而言,二零二二年為異常艱難的一年。美國之通貨膨脹率已上升至8.5%,為一九九零年以來之最高值。此次通脹乃由全球範圍內的供應鏈中斷及COVID-19大流行病限制導致之大範圍停工所致。中美競爭加劇不僅增加了進口關稅帶來的直接成本,也導致全球化倒退及保護主義抬頭,例如,儘管經營成本上升而效率低下,但生產基地得以重新佈局。俄羅斯於烏克蘭發動戰爭引發自20世紀90年代以來全世界最大的商品價格衝擊。因此,我們看到利率激增,以應對銳化的通貨膨脹,重債企業的負擔加重,並導致在全球範圍內出現嚴重的經濟衰退危機。

中國預測二零二二年GDP增長率為5.5%。然而,近期奧密克戎疫情已削減該增長。更加嚴格的封控措施及出行限制對商業活動、生產及出口,以及私人消費均產生不良影響。房地產行業仍然低迷,房屋銷量下降而新房價格下跌。然而,中央政府近期發佈一系列宏觀政策及刺激計劃,此可能會穩定增長以實現今年的目標。

鑑於此複雜的業務前景，本集團已經決定採取出售及處置若干資本密集型物業投資之策略，以對沖房地產市場的進一步下滑。出售及處置所產生之所得款項將用於償還債務及本集團運營所需之其他現金流量。

於去年第三季度，我們位於西安之一個住宅項目(大明宮建材家居·東三環店第二期發展項目)開始預售。遺憾的是，市場並不樂觀，銷售進展遠不及預期理想。我們正在不斷檢討市場推廣及銷售方案，以適應市況，以期能於實際情況下盡快收回投資。

另一方面，我們於四月訂立買賣協議並旨在於六月盡早完成出售事項，所得款項將用於償還到期貸款，餘額則用於改善本集團之流動資金。

與漢中市政府的合資項目仍在進行中。該項目因新冠肺炎疫情封控措施而遭嚴重延誤。該項目包括成立一間公私營合作(「公私營合作」)的合資企業，接管普匯中金·世界港綜合物流園(「普匯中金·世界港」)的資產，以與由漢中市政府擁有及經營之漢中褒河物流園區合併。本集團將借助漢中市政府提供的財政及資源支持，負責包括普匯中金·世界港等的未來開發及整體管理。本集團將於公私營合作中擁有少數股本權益，並以本集團於普匯中金·世界港的土地及物業投資作為實物出資。我們預計，從明年開始，該公私營合作的合資企業可為本集團提供前期現金流及經常性收入。

本集團另一主要戰略決策為更加專注於中國境內資產管理業務。於過去的兩年中，我們的財務顧問非常成功地將海外投資者引入到中國科技公司的投資中。從去年年初開始，中國對科技、互聯網、家教行業及交付平台行業實施一系列監管審查。該等受影響公司之股票損失慘重。國際資本因政策之不確定性而從對中國公司的進一步投資中撤出。而中國資本市場仍然非常強勁。根據政府十四五發展計劃，該規劃強調內部循環、技術自給自足及國家安全，因而大量中國境內資本正在追捧從事新技術、綠色能源、人工智能、半導體等領域的本土公司。我們將加強中國境內資產管理業務，以於此類公司中識別出後期成長型公司並通過風險投資基金進行投資。我們預計該等業務將在合理的時間內提供持續管理收入及不斷增加的收益。

匯景國際(西安)信息科技有限公司之未經審核財務資料

下文所載為匯景國際(西安)信息科技有限公司(「**目標公司**」)於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及其截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度(「**相關期間**」)之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，及說明附註(統稱「**未經審核財務資料**」)。

未經審核財務資料根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)段及未經審核財務資料附註2所載的基準編製。董事編製未經審核財務資料僅供載入就出售目標公司100%股權而刊發之本通函。

本公司核數師國衛會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-1頁至第II-9頁所載之目標公司之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較根據香港審計準則進行的審核為小，因此無法保證核數師能夠知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，核數師不會發表審核意見。

根據對目標公司之未經審核財務資料的審閱，核數師概無發現任何事項，令彼等相信未經審核財務資料在任何重大方面未有根據未經審核財務資料附註2所載的編製基準編製。

損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	-	4,186	7,207
銷售成本	-	(514)	(1,376)
毛利	-	3,672	5,831
其他收入、收益及虧損	27	2,668	(15,560)
投資物業之公平值變動收益／ (虧損)	84,138	26,150	(57,671)
預期信貸虧損模式項下之撥備， 扣除撥回	-	(65)	27
銷售及分銷成本	(159)	-	(365)
行政開支	(2,128)	(5,613)	(6,066)
財務成本	(11,084)	(15,566)	(21,750)
除稅前溢利／(虧損)	70,794	11,246	(95,554)
稅項	(21,034)	(6,537)	24,723
本年度溢利／(虧損)	49,760	4,709	(70,831)
其他全面(開支)／收益，扣除稅項 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	(26,173)	33,096	17,597
本年度其他全面(開支)／收益	(26,173)	33,096	17,597
本公司擁有人應佔本年度全面 收益／(開支)總額	23,587	37,805	(53,234)

財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	69,295	79,136	80,240
投資物業	668,048	751,775	669,477
	<u>737,343</u>	<u>830,911</u>	<u>749,717</u>
流動資產			
應收貿易賬項	–	109	107
應收關連公司之貿易賬項	–	3,325	–
其他應收賬項、按金及預付款項	527	809	3,121
應收中間控股公司賬項	–	33,032	99,093
應收同系附屬公司賬項	663	3,705	3,521
現金及現金等值項目	290	791	1,061
	<u>1,480</u>	<u>41,771</u>	<u>106,903</u>
流動負債			
其他應付賬項及應計費用	6,217	12,834	11,946
應計建築成本	82,989	88,356	33,237
預收款項	1,018	955	3,411
已收客戶按金	3,400	6,994	3,476
應付同系附屬公司賬項	44,146	48,060	46,929
應付關連公司賬項	–	72,348	–
其他借貸	–	–	62
遞延收入	–	6,379	–
	<u>137,770</u>	<u>235,926</u>	<u>99,061</u>
流動負債淨額	<u>(136,290)</u>	<u>(194,155)</u>	<u>7,842</u>
總資產減流動負債	<u>601,053</u>	<u>636,756</u>	<u>757,559</u>

	於三月三十一日		
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債	25,807	34,744	11,100
應付關連公司賬項	30,827	–	359,791
其他借貸	142,322	152,542	–
遞延收入	–	9,568	–
	<u>198,956</u>	<u>196,854</u>	<u>370,891</u>
資產淨值	<u>402,097</u>	<u>439,902</u>	<u>386,668</u>
權益			
股本	155,436	155,436	155,436
儲備	<u>246,661</u>	<u>284,466</u>	<u>231,232</u>
總權益	<u>402,097</u>	<u>439,902</u>	<u>386,668</u>

權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一九年四月一日	155,436	404	7,189	215,481	378,510
本年度溢利	-	-	-	49,760	49,760
本年度其他全面開支，扣除稅項					
—因換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	(26,173)	-	(26,173)
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	155,436	404	(18,984)	265,241	402,097
本年度溢利	-	-	-	4,709	4,709
本年度其他全面收益，扣除稅項					
—因換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	33,096	-	33,096
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	155,436	404	14,112	269,950	439,902
本年度虧損	-	-	-	(70,831)	(70,831)
本年度其他全面收益，扣除稅項					
—因換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	17,597	-	17,597
於二零二二年三月三十一日	<u>155,436</u>	<u>404</u>	<u>31,709</u>	<u>199,119</u>	<u>386,668</u>

現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營業務產生之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	70,794	11,246	(95,554)
調整項目：			
銀行利息收入	(27)	(1)	(2)
財務成本	11,084	15,566	21,750
物業、廠房及設備折舊	791	4,141	4,062
預期信貸虧損模式項下之撥備， 扣除撥回	–	65	(27)
投資物業之公平值變動	(84,138)	(26,150)	57,671
金融負債修訂	–	–	12,758
其他借款賬面值之調整	–	(3,092)	–
營運資金變動前之經營現金流量	(1,496)	1,775	658
應收貿易賬項變動	–	(110)	(6)
應收關連公司之貿易賬項變動	–	(3,360)	3,360
預付款項、按金及其他應收賬項變動	19,565	(311)	(2,669)
其他應付賬項及應計費用變動	950	11,984	(888)
預收款項變動	1,018	(63)	2,456
已收客戶按金變動	3,400	3,594	(3,518)
經營業務產生／(使用)之現金	23,437	13,509	(607)
已付中國企業所得稅	–	–	–
經營業務產生／(使用)之現金淨額	23,437	13,509	(607)

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
投資業務產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備	(1,486)	(8,226)	(5,398)
添置在建投資物業	(80,649)	–	(57,927)
已收利息	27	1	2
向同系附屬公司墊款	(663)	(3,042)	(65,520)
向中間控股公司墊款	–	(33,032)	–
投資業務所用之現金淨額	(82,771)	(44,299)	(128,843)
融資業務產生之現金流量			
其他借款所得款項	131,180	13,693	–
償還其他借款	–	–	(21,750)
來自同系附屬公司之墊款／ (向同系附屬公司還款)	43,874	3,914	(1,131)
(向關連方還款)／ 來自關連方之墊款	(132,491)	41,521	114,756
融資業務產生之現金淨額	42,563	59,128	91,875
現金及現金等值項目增加淨額	(16,771)	28,338	(37,575)
於年初之現金及現金等值項目	16,773	290	791
外匯匯率變動之影響	288	(27,837)	37,845
於年末之現金及現金等值項目	290	791	1,061

II. 未經審核財務資料附註

1. 一般資料

普匯中金國際控股有限公司(「**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本通函之「附錄六 — 一般資料」一節內披露。

於二零二二年四月二十九日，普中輝煌有限公司(「**普中輝煌**」，本公司之間接全資附屬公司)與陝西天恒投資有限責任公司(一間於中華人民共和國(「**中國**」)成立之有限公司)訂立有條件買賣協議，據此，普中輝煌已同意出售，而陝西天恒投資有限責任公司已同意收購匯景國際(西安)信息科技有限公司(「**目標公司**」)之100%股權，現金代價人民幣132,400,000元(相當於約156,200,000港元)。

目標公司為一間於中國成立之有限公司。其註冊辦事處之地址為中國西安未央區文景路132號。

目標公司之主要業務活動為於中國之物業投資。由於本公司在聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，故目標公司之財務資料以港元(「**港元**」)呈列，有別於其功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)。

2. 財務資料之編製及呈列基準

目標公司之財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅為載入本通函。有關資料不足以構成香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第1號「**財務報表的列報**」所述整套財務報表所需資料。有關資料應與本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報一併閱讀。

為編製及呈列截至二零二二年三月三十一日止三個年度（「相關期間」）之財務資料，出售公司已貫徹採納本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核年報所載之相同會計政策。

出售公司之財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業則按公平值計量。歷史成本一般根據交換貨品及服務所付代價之公平值計算。

(A) 餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為除目標公司外之本集團（「餘下集團」）於出售事項完成後之未經審核備考財務資料說明（「未經審核備考財務資料」），包括餘下集團截至二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。未經審核備考財務資料乃為說明出售事項之影響而編製，(i) 猶如出售事項已於二零二一年九月三十日（對於未經審核備考綜合財務狀況表而言）完成，及(ii) 猶如出售事項已於二零二零年四月一日（對於截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料由董事基於彼等之判斷、估計及假設，按照上市規則第4.29段編製，僅作說明之用。因其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團截至二零二一年九月三十日或任何未來日期之財務狀況，以及餘下集團截至二零二一年三月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團截至二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告）編製，並就建議出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於出售事項之若干備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報）編製，並就出售事項作出下文所載在事實方面可支持且直接歸因於出售事項之若干備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄二所載本集團之過往財務資料、本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報、本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告、本通函附錄二所載目標公司之過往財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	目標公司	備考調整			餘下集團
	千港元 附註(i)	千港元 附註(ii)	千港元 附註(iii)	千港元 附註(iv)	千港元 附註(v)	千港元 附註(vi)
非流動資產						
物業、廠房及設備	178,975	80,240	(80,240)	7,920		106,655
使用權資產	12,120	-				12,120
投資物業	4,148,095	669,477	(669,477)			3,478,618
商譽	17,237	-				17,237
於一間聯營公司之權益	86,907	-				86,907
土地拍賣之已付按金	10,807	-				10,807
按公平值計入損益之金融資產	23,826	-				23,826
按金	3,048	-				3,048
	<u>4,481,015</u>	<u>749,717</u>				<u>3,739,218</u>
流動資產						
待售發展中物業	414,868	-				414,868
應收貿易賬項	31,632	107	(107)			31,525
應收關聯公司之貿易賬項	2,454	-				2,454
應收貸款	184,624	-				184,624
應收商業保理款項	42,671	-				42,671
其他應收賬項、按金及預付款項	57,036	3,121	(3,121)			53,915
應收餘下集團賬項	-	102,614	(102,614)	99,093	3,521	-
已抵押銀行存款	213,226	-				213,226
銀行結存及現金	40,387	1,061	(1,061)	160,382		199,708
	<u>986,898</u>	<u>106,903</u>				<u>1,142,991</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標公司	備考調整			餘下集團
	千港元 附註(i)	千港元 附註(ii)	千港元 附註(iii)	千港元 附註(iv)	千港元 附註(v)	千港元 附註(vi)
流動負債						
應付貿易賬項	1,188	–				1,188
其他應付賬項及應計費用	130,657	11,946	(11,946)			118,711
員工貸款	27,433	–				27,433
應付餘下集團賬項	–	46,929	(46,929)		46,929	–
應計建築成本	218,788	33,237	(33,237)			185,551
預收款項	15,876	3,411	(3,411)			12,465
租賃負債	109,171	–				109,171
合約負債	33,362	–				33,362
向租戶及客戶收取之按金	39,976	3,476	(3,476)			36,500
遞延收益	7,313	–				7,313
融資擔保合約	10,578	–				10,578
應付稅項	3,441	–				3,441
銀行及其他借款	1,015,256	62	(62)			1,015,194
6.5%票息債券	120,617	–				120,617
13.0%票息債券	252,626	–				252,626
	<u>1,986,282</u>	<u>99,061</u>				<u>1,934,150</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(999,384)</u>	<u>7,842</u>				<u>(791,159)</u>
總資產減流動負債	<u>3,481,631</u>	<u>757,559</u>				<u>2,948,059</u>

	本集團	目標公司	備考調整			餘下集團
	千港元 附註(i)	千港元 附註(ii)	千港元 附註(iii)	千港元 附註(iv)	千港元 附註(v)	千港元 附註(vi)
非流動負債						
遞延收益	8,146	–				8,146
應付董事賬項	27,653	–				27,653
應計建築成本	53,748	–				53,748
租賃負債	5,704	–				5,704
銀行及其他借款	677,267	–			(165,613)	511,654
應付關連公司賬項	229,765	359,791	(359,791)		165,613	35,587
遞延稅項負債	355,163	11,100	(11,100)			344,063
	<u>1,357,446</u>	<u>370,891</u>				<u>986,555</u>
資產淨值	<u>2,124,185</u>	<u>386,668</u>				<u>1,961,504</u>
資本及儲備						
股本	11,693	155,436				11,693
儲備	2,048,510	231,232		(162,681)		1,885,829
本公司擁有人應佔之權益	2,060,203	386,668				1,897,522
非控股權益	63,982	–				63,982
權益總額	<u>2,124,185</u>	<u>386,668</u>				<u>1,961,504</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 千港元 附註(i)	目標公司 千港元 附註(vii)	備考調整 千港元 附註(viii)		餘下集團 千港元 附註(iv)
收入					
貨品及服務	170,842	-			170,842
租金	32,341	7,207	(7,207)		25,134
利息					
—其他利息收入	20,495	-			20,495
總收入	223,678	7,207			216,471
銷售成本	(67,738)	(1,376)	1,376		(66,362)
毛利	155,940	5,831			150,109
其他收入、收益及虧損	(17,537)	(15,560)	15,560	(86,503)	(88,480)
出售附屬公司產生的收益淨額	15,869	-			15,869
投資物業之公平值變動收益／ (虧損)	51,421	(57,671)	57,671		109,092
認沽期權衍生工具之 公平值變動收益	4,064	-			4,064
預期信貸虧損模式項下之撥備， 扣除撥回	(5,884)	27	(27)		(5,911)
分佔一間聯營公司溢利	9,684	-			9,684
銷售及分銷成本	(7,293)	(365)	365		(6,928)
行政開支	(103,005)	(6,066)	6,066	(1,477)	(98,416)
財務成本	(249,971)	(21,750)	21,750		(228,221)
除稅前虧損	(146,712)	(95,554)			(139,138)
所得稅開支	(15,467)	24,723	(24,723)		(40,190)
本年度虧損	(162,179)	(70,831)			(179,328)

	本集團 千港元 附註(i)	目標公司 千港元 附註(vii)	備考調整		餘下集團 千港元
			千港元 附註(viii)	千港元 附註(iv)	
其他全面收益／(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	240,944	17,597	(17,597)		223,347
分佔於一間聯營公司之投資之 匯兌差額	6,173	-			6,173
	<u>84,938</u>	<u>(53,234)</u>			<u>50,192</u>
本年度全面開支總額	<u>84,938</u>	<u>(53,234)</u>			<u>50,192</u>
以下人士應佔本年度虧損：					
本公司擁有人	(178,853)		70,831	(87,980)	(196,002)
非控股權益	16,674				16,674
	<u>(162,179)</u>				<u>(179,328)</u>
以下人士應佔全面開支總額：					
本公司擁有人	54,468		53,234	(87,980)	19,722
非控股權益	30,470				30,470
	<u>84,938</u>				<u>50,192</u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 千港元 附註(i)	目標公司 千港元 附註(vii)	備考調整 千港元 附註(viii)		餘下集團 千港元 附註(iv)
經營業務					
除稅前虧損	(146,712)	(95,554)	95,554	(86,503)	(137,661)
	(146,712)	(95,554)			(137,661)
調整項目：					
借貸利息收入	(13,891)	-			(13,891)
商業保理利息收入	(6,604)	-			(6,604)
銀行利息收入	(4,757)	(2)	2		(4,755)
財務成本	249,971	21,750	(21,750)		228,221
分佔一間聯營公司虧損	(9,684)	-			(9,684)
出售一間附屬公司之(收益)/虧損	(15,869)	-		86,503	70,634
物業、廠房及設備折舊	7,159	4,062	(4,062)		3,097
使用權資產折舊	9,980	-			9,980
出售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損	(42)	-			(42)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損淨額	307	-			307
預期信貸虧損模式項下之撥備， 扣除撥回	5,884	(27)	27		5,911
按攤銷成本計量之金融負債 非重大修訂收益	-	12,758	(12,758)		(12,758)
投資物業之公平值變動 (收益)/虧損	(51,421)	57,671	(57,671)		(109,092)
認沽期權衍生工具之 公平值變動收益	(4,064)	-			(4,064)
按公平值計入損益之金融資產之 已變現虧損	428	-			428
應付一名董事之賬項的 賬面值之調整	(1,665)	-			(1,665)
其他借款賬面值之調整	(3,092)	-			(3,092)
營運資金變動前之經營虧損	15,928	658			15,270

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標公司	備考調整		餘下集團
	千港元 附註(i)	千港元 附註(vii)	千港元 附註(viii)	千港元 附註(iv)	千港元
應收貿易賬項減少／(增加)	440	(6)	6		446
應收關連公司之貿易賬項增加／ (減少)	(5,417)	3,360	(3,360)		(8,777)
其他應收賬項、按金及 預付款項增加	(17,662)	(2,669)	2,669		(14,993)
應收貸款增加	(85,672)	-			(85,672)
應收商業保理款項增加	(10,913)	-			(10,913)
應付貿易賬項增加	182	-			182
預收款項減少／(增加)	(4,514)	2,456	(2,456)		(6,970)
合約負債增加	6,898	-			6,898
向租戶收取之按金增加／(減少)	4,322	(3,518)	3,518		7,840
其他應付賬項及 應計費用增加／(減少)	5,229	(888)	888		6,117
融資擔保合約減少	(664)	-			(664)
經營使用現金淨額	(91,843)	(607)			(91,236)
已付香港利得稅	(270)	-			(270)
已付中國所得稅	(3,007)	-			(3,007)
已收利息	12,652	-			12,652
經營業務使用之現金淨額	(82,468)	(607)			(81,861)

	本集團	目標公司	備考調整		餘下集團
	千港元 附註(i)	千港元 附註(vii)	千港元 附註(viii)	千港元 附註(iv)	千港元
投資業務					
出售一間附屬公司之現金流入淨額	18,762	-			18,762
出售物業、廠房及設備之所得款項	81	-			81
出售按公平值計入損益之					
金融資產之所得款項	2,149	-			2,149
已收利息	4,757	2	(2)		4,755
購買物業、廠房及設備	(18,929)	(5,398)	5,398		(13,531)
添置在建投資物業	(18,858)	(57,927)	57,927		39,069
存置已抵押銀行存款	(309,652)	-			(309,652)
提取已抵押銀行存款	351,991	-			351,991
購買按公平值計入損益之金融資產	(2,577)	-			(2,577)
向餘下集團墊款	-	(65,520)	65,520		65,520
	<u>27,724</u>	<u>(128,843)</u>			<u>156,567</u>
投資業務產生／(使用)之現金淨額	<u>27,724</u>	<u>(128,843)</u>			<u>156,567</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標公司	備考調整		餘下集團
	千港元 附註(i)	千港元 附註(vii)	千港元 附註(viii)	千港元 附註(iv)	千港元
融資業務					
發行6.5%票息債券所得款項，					
扣除開支	66,500	-			66,500
已付利息	(200,530)	-			(200,530)
新增其他借款	151,966	-			151,966
新增銀行借款	26,645	-			26,645
償還其他借款	(159,809)	(21,750)	21,750		(138,059)
償還銀行借款	(45,835)	-			(45,835)
員工貸款	5,869	-			5,869
來自關連公司之墊款	447,563	-			447,563
償還來自關連公司之墊款	(475,608)	-			(475,608)
來自董事之墊款	97,722	-			97,722
償還董事款項	(72,990)	-			(72,990)
償還租賃負債	(9,887)	-			(9,887)
償還員工貸款	(4,702)	-			(4,702)
新增銀行透支	16,290	-			16,290
償還銀行透支	(13,193)	-			(13,193)
償還9.0%票息債券	(100,000)	-			(100,000)
供股時發行股份之所得款項	333,247	-			333,247
供股時發行股份應佔之交易成本	(5,789)	-			(5,789)
收購一間附屬公司之額外權益	(97)	-			(97)
來自餘下集團之墊款	-	114,756	(114,756)		(114,756)
償還餘下集團款項	-	(1,131)	1,131		1,131
融資業務產生／(使用)之現金淨額	57,362	91,875			(34,513)
現金及現金等值項目減少淨額	2,618	(37,575)			40,193
於四月一日之現金及現金等值項目	25,382	791			25,382
外匯匯率變動之影響	1,165	37,845			1,165
於三月三十一日之現金及現金等值項目，代表銀行結存及現金	29,165	1,061			66,740

附註：

- i. 本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表摘錄自本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中報，而其截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報，並約整至最接近的千港元。
- ii. 有關金額摘錄自目標公司於二零二二年三月三十一日之未經審核財務狀況表（載於本通函附錄二）。
- iii. 有關調整指撇除目標公司於二零二二年三月三十一日之資產及負債（假設出售事項已於二零二一年九月三十日進行）。
- iv. 有關調整反映於出售事項完成後已收取之現金代價約人民幣132,373,000元（相等於約162,920,000港元）及出售事項之估計虧損約86,503,000港元。出售事項備考虧損之計算載述如下（假設出售事項已於二零二一年九月三十日進行）：

出售事項估計虧損之計算載列如下：

代價：	人民幣千元	千港元
現金代價	132,373	162,920
出售事項估計虧損之計算：		
目標公司於二零二二年三月三十一日 之資產淨值 (附註a)		386,668
減：抵銷應收餘下集團賬項 (附註b)		(99,093)
減：抵銷將目標公司的某一部分廠房及設備調整 為餘下集團的廠房及設備 (附註c)		(7,920)
減：重新計入損益的目標公司累計 外匯換算差額 (附註d)		(31,709)
		247,946
減：現金代價		(162,920)
加：直接產生之估計專業費用及其他開支 (附註e)		1,477
		86,503
出售事項產生之估計虧損：		
將收取之現金		162,920
減：所出售之銀行結存及現金		(1,061)
減：直接產生之估計專業費用及其他開支		(1,477)
於二零二一年九月三十日完成時 出售事項產生的估計所得款項		160,382

附註a: 有關金額指目標公司於二零二二年三月三十一日之資產淨值，摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之未經審核財務狀況表。

附註b: 目標公司與餘下集團間的公司間結餘應於完成後結清。該款項指免除餘下集團與目標公司之間的公司間結餘

附註c: 賬面值約為7,920,000港元的廠房及設備的某一部分已被本集團使用，並分類為本集團廠房及設備。調整指撇除本集團分類為廠房及設備的該部分廠房及設備的賬面值約7,920,000港元(假設出售事項已於二零二一年九月三十日進行)；

附註d: 有關金額包括於二零二一年九月三十日出售事項後的匯兌儲備賬面值。

附註e: 有關調整指確認估計交易成本約1,477,000港元，包括但不限於董事估計之出售事項直接產生之法律及專業費用。

- v. 有關調整指重列集團內公司間往來賬戶結餘，有關款項已於綜合賬目時對銷。具體而言，對「應收餘下集團賬項」的調整包括目標公司所擁有的應收同系附屬公司賬項約3,521,000港元，及對「應付餘下集團賬項」的調整包括目標公司所擁有的應付同系附屬公司賬項約46,929,000港元。
- vi. 有關調整指將其他借款約165,613,000港元重新分類至應付關連公司賬項。
- vii. 有關金額摘錄自目標公司於二零二二年三月三十一日之未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表(載於本通函附錄二)。
- viii. 有關調整指撇除截至二零二二年三月三十一日止年度目標公司持續經營業務之未經審核年度業績及現金流量(假設出售事項已於二零二零年四月一日進行)。目標公司持續經營業務之業績及現金流量乃分別摘錄自本通函附錄二所載之目標公司截至二零二二年三月三十一日止年度的未經審核損益及其他全面收益表及未經審核現金流量表。

(B) 獨立申報會計師就編撰餘下集團之未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就編製本集團未經審核備考財務資料出具之獨立申報會計師鑒證報告全文,以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告**致普匯中金國際控股有限公司列位董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作,以就編製普匯中金國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告,而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製,僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零二二年五月二十五日之通函(「通函」)第III-1至III-12頁所載於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和現金流量表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函第III-1至III-12頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰,以說明出售事項(定義見通函)對 貴集團於二零二一年九月三十日之財務狀況(猶如出售事項已於二零二一年九月三十日進行)及 貴集團之財務表現和現金流量(猶如出售事項已於二零二零年四月一日進行)產生之影響。作為此過程的一部分,有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)及 貴集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」而進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明。故此，吾等概不就於二零二一年九月三十日或二零二零年四月一日之事件或交易實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理委聘核證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二二年五月二十五日

餘下集團之管理層討論及分析

於完成後，餘下集團將繼續主要於中國及香港從事物業投資、提供財務顧問服務、融資擔保服務及其他金融服務。

以下所載為餘下集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年九月三十日止六個月之管理層討論及分析。

(I) 截至二零一九年三月三十一日止年度

業績

截至二零一九年三月三十一日止財政年度（「二零一九財政年度」），餘下集團之收入為1,750,300,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止財政年度（「二零一八財政年度」）之1,257,700,000港元大幅增加39.2%。按分部劃分之收入來源包括：國際貿易1,551,000,000港元（二零一八財政年度：1,115,900,000港元）、物業投資104,000,000港元（二零一八財政年度：92,800,000港元）、融資租賃服務32,600,000港元（二零一八財政年度：8,800,000港元）、財務顧問服務24,500,000港元（二零一八財政年度：5,700,000港元）、融資擔保服務18,900,000港元（二零一八財政年度：17,000,000港元）、物流服務300,000港元（二零一八財政年度：900,000港元）及其他收入19,000,000港元（二零一八財政年度：16,600,000港元）。

二零一九財政年度毛利大幅增長至216,200,000港元，較二零一八財政年度之147,200,000港元增長46.9%。此外，毛利率由二零一八財政年度之11.7%輕微上升至12.4%。

整體收入及毛利均增加主要由於(i)國際貿易業務的貢獻飆升；(ii)自二零一九財政年度下半年開始向餘下集團貢獻收入之融資租賃業務及財務顧問業務的收入增加；及(iii)物業投資業務產生的收入增加，因為於二零一九財政年度由餘下集團擁有之投資物業（即大明宮建材家居·東三環店）（「商業大樓」）錄得的每單位租金及物業管理費顯著增加。

於二零一九財政年度，其他收入、收益及虧損錄得虧損3,500,000港元（二零一八財政年度：收入88,900,000港元），乃主要由於二零一九財政年度人民幣（「人民幣」）兌港元貶值產生之匯兌虧損所致，此乃部分被銀行存款及應收前附屬公司賬項之利息收入以及撥回應付款項所抵銷。

於二零一九財政年度，投資物業之公平值變動收益為213,600,000港元(二零一八財政年度：153,800,000港元)，乃主要由於商業大樓及由餘下集團擁有之投資物業(即普匯中金·世界港綜合物流園)(「**普匯中金·世界港**」)之公平值變動所致。

二零一九財政年度金融資產之減值虧損主要指就應收前附屬公司賬項作出之撥備。

於二零一九財政年度，行政開支為131,500,000港元，較二零一八財政年度之102,800,000港元增加28,700,000港元。該增加乃主要由於餘下集團業務擴展(例如於二零一八財政年度下半年透過收購MCM Holdings Limited及其附屬公司(「**MCM集團**」))所致。

於二零一九財政年度，財務成本為189,700,000港元，較二零一八財政年度之163,200,000港元大幅增加26,500,000港元。該增加主要由於下列因素所致：(i)來自關連公司的不計息貸款、衍生金融工具及向一間非全資附屬公司的一名非控股股東授出的認沽期權項下的承擔於二零一九財政年度產生非現金估算利息開支合共32,200,000港元(二零一八財政年度：13,400,000港元)；(ii)於二零一七年十二月發行之12.0%票息債券及分別於二零一七年七月及二零一七年八月發行的本金額分別為200,000,000港元及150,000,000港元的9.0%票息債券的利息；(iii)於二零一八年四月已提取41,000,000美元的長期貸款利息；(iv)擴展國際貿易業務使貿易財務成本增加；及(v)與漢中投資(定義見下文)注資的固定收益相關的利息。

就收購**MCM集團**產生的商譽而言，經考慮受於二零一八年五月浮現的中美貿易戰影響引起的資本市場不確定性，餘下集團經深思熟慮後作出二零一九財政年度減值10,200,000港元。

儘管於業務擴張過程中財務成本及行政開支增加以及商譽減值，餘下集團於二零一九財政年度仍能賺取溢利9,300,000港元，主要由於收入及毛利增加以及房地產市場(尤其是中國陝西省西安市及漢中市)穩定增長導致投資物業公平值變動的**重大收益**。

股息

董事不建議派發二零一九財政年度之末期股息(二零一八財政年度：無)。

概覽

回顧二零一九財政年度，餘下集團仍積極為中國的中小企提供融資擔保、融資租賃、商業保理及供應鏈金融等金融服務，業務集中在已獲取經營牌照的陝西省。此外，餘下集團亦透過自二零一七年十一月起成為集團旗下附屬公司的MCM集團持續拓展業務至商業銀行範疇。

因此，餘下集團於二零一九財政年度錄得總收入1,750,300,000港元，較二零一八財政年度增長39.2%。該收益增長來自國際貿易及物業投資的持續良好表現、以及兩個新增分部——融資租賃服務及財務顧問服務的額外貢獻，該兩個分部於二零一八財政年度下半年開始貢獻收入。與此同時，融資擔保及物業投資分部也獲得適度的增長。

整體而言，餘下集團的金融服務於二零一九財政年度穩健地發展，收入及毛利增長均令人滿意。餘下集團憑藉主要的業務據點——西安及陝西省毗鄰地區高於中國的平均水平的經濟增長，抓緊了有利市場機遇。

分部表現

國際貿易業務

於二零一九財政年度，國際貿易為餘下集團最大的收入動力，收入增加39.0%至1,551,000,000港元。毛利為48,800,000港元，較二零一八財政年度增加38.5%。毛利率則保持穩定，約為3.1%。於二零一九財政年度的主要貿易產品為普及的關鍵電子元件，如集成電路及廣泛用於智能手機、平板電腦、以及數據存儲及伺服器的NAND閃存芯片。

物流

於二零一九財政年度，物流服務分部產生收入300,000港元。該分部為餘下集團的國際貿易及金融服務業務提供配套服務，故該分部經營規模極小，並不是重大利潤中心。

融資擔保服務業務

餘下集團於二零一九財政年度產生收入18,900,000港元，較二零一八財政年度輕微增長11.3%。於二零一九財政年度，毛利率仍高企於97.7%。截至二零一九財政年度末之未付擔保總額為人民幣403,500,000元，而二零一八財政年度為人民幣322,500,000元。於二零一八年八月十七日，由漢中市人民政府控制的投資公司——漢中市投資控股集團有限公司（「漢中投資」）已向陝西普匯中金融資擔保有限公司（「融資擔保公司」）——本公司的間接非全資附屬公司注資人民幣120,000,000元。因此，漢中投資持有融資擔保公司35.0%股權。

融資租賃服務業務

融資租賃服務業務錄得收入增長268.9%至32,600,000港元及毛利32,500,000港元。由於融資租賃服務業務自二零一七年九月開始營運，二零一八財政年度僅有七個月貢獻收入，因此形成此大幅增長。截至二零一九年三月三十一日，未付租賃結餘總額為人民幣277,400,000元，全數來自多元行業組合的銷售及回租交易。

物業投資業務

物業投資業務錄得收入增長12.0%至104,000,000港元，全數由位於西安的商業大樓貢獻。於二零一九財政年度，商業大樓平均出租率約97.0%，較二零一八財政年度略為增長約1.0%。實際上，憑藉穩健基礎及成功的宣傳推廣及定期與商戶合辦的促銷活動，商業大樓於二零一九財政年度全年的出租率一直持續高企。

財務顧問服務業務

這是餘下集團新增的業務分部。於二零一九財政年度，MCM集團以佣金及管理費收入形式產生收入24,500,000港元，較二零一八財政年度增加329.8%。MCM集團的核心業務包括由香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發牌及受其規管的第1、2、4及9類活動下的財務顧問及資產管理。MCM集團於二零一九財政年度進一步增長及擴展，其首個中國企業亦正式落地並正申請私募股權牌照，以於二零一九年可投入服務。MCM集團正建立全國性領先的國際金融服務及創新的顯赫品牌。

流動資金、資本資源及資本結構

於二零一九年三月三十一日，銀行結存及現金、已抵押銀行存款及受限制存款合共為553,400,000港元，較二零一八財政年度的639,400,000港元減少86,000,000港元。該減少乃主要由於二零一九財政年度償還定期貸款所致。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團主要以美元（「美元」）、港元及人民幣計值之銀行及其他貸款為1,460,100,000港元（二零一八年三月三十一日：1,095,600,000港元），較二零一八年三月三十一日增加364,500,000港元，其中1,010,600,000港元及449,500,000港元分別須於一年內及二至五年內償還。

該增加乃主要由於(i)一筆年利率10%的有抵押兩年期貸款融資41,000,000美元已予提取，以就收購若干附屬公司的非控股權益再融資一間關連公司授出的若干貸款，而該等附屬公司持有商業大樓；及(ii)漢中投資以注資形式於融資擔保公司的貸款人民幣120,000,000元。有關詳情載列如下：

於二零一七年三月一日及二零一七年四月二十六日，普中冠億有限公司（「普中冠億」）（本公司之非全資附屬公司）與漢中市漢台區漢江產業園建設投資開發有限公司（「漢江」，為漢台區政府之投資公司）分別訂立無法律約束力意向書及合作協議（「合作協議」），內容有關可能向融資擔保公司注資人民幣100,000,000元（相當於約125,000,000港元）。故此，融資擔保公司將由普中冠億直接持有約67.0%權益（本公司間接持有約34.2%權益）及漢江持有約33.0%權益。

其後，漢中市政府決定透過漢中投資向融資擔保公司注資，故此，合作協議於二零一八年五月十七日予以終止。同日，普中冠億、漢中投資及融資擔保公司訂立新融資擔保合作協議（「**新合作協議**」），內容有關向融資擔保公司注資人民幣120,000,000元（相當於約150,000,000港元）。於二零一八年八月，漢中投資將資本金人民幣120,000,000元悉數注入融資擔保公司，且融資擔保公司之股權架構為由普中冠億直接持有約65.0%權益（本公司間接持有約33.2%權益）及漢中投資持有約35.0%權益。考慮到漢中投資有權就其注資額享有5.0%定息年度收益，注資具有貸款特性。誠如與本公司核數師所確認，該注資乃分類為餘下集團之貸款，而融資擔保公司仍作為本公司之附屬公司入賬及其財務業績將繼續併入餘下集團之財務報表。

上述交易詳情載於本公司日期分別為二零一七年三月一日、二零一七年四月二十六日及二零一八年五月十七日之公佈。

於二零一九財政年度，本金額362,250,000港元的3.0%可換股債券（「**3.0%可換股債券**」）已全數轉換為本公司股份。於轉換日期，該等3.0%可換股債券的賬面值為287,800,000港元，連同相關可換股債券權益儲備317,400,000港元及遞延稅項負債12,700,000港元，已轉撥至本公司股本或股份溢價。

於二零一九年三月三十一日，餘下集團錄得流動負債淨額822,700,000港元（二零一八年三月三十一日：59,800,000港元），及餘下集團之流動比率（乃以餘下集團之流動資產除以其流動負債計算）為0.53（二零一八年三月三十一日：0.95）。餘下集團之流動比率受挫，主要歸因於(i)重新分類若干負債（其於二零一八年三月三十一日為非流動負債）為流動負債，原因為其將於二零一九年三月三十一日後十二個月內到期，導致流動負債大幅增加。該等負債為9.0%票息債券及來自中國工商銀行（亞洲）有限公司的貸款，於二零一八年三月三十一日金額為277,500,000港元；及(ii)漢中投資以注資形式於融資擔保公司的貸款人民幣120,000,000元。

年內有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

年內並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

資產負債比率

餘下集團於二零一九年三月三十一日之資產負債比率為0.61（二零一八年三月三十一日：0.66），乃根據餘下集團之負債總額2,902,400,000港元（二零一八年三月三十一日：3,139,600,000港元）及餘下集團之資產總值4,763,700,000港元（二零一八年三月三十一日：4,738,500,000港元）計算。資產負債比率輕微改善乃主要由於二零一九財政年度投資物業之公平值變動收益所致。

外匯風險

餘下集團之收入及開支主要以港元、人民幣及美元計值。已抵押銀行存款以美元、人民幣及港元計值。其他銀行存款乃以港元、人民幣、澳門元（「澳門元」）或美元計值。其他貨幣資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於二零一九財政年度，人民幣兌港元之匯率微降，而澳門元兌港元之匯率維持穩定。由於港元與美元掛鈎，董事認為餘下集團之外幣風險相對較低。

資本承擔

於二零一九年三月三十一日，餘下集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之59,900,000港元之資本承擔。餘下集團將透過經營所產生之現金、銀行及其他貸款以及來自本公司控股股東之貸款籌集資本承擔之資金。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，餘下集團分別就向i)獨立第三方；及ii)關連人士提供之融資擔保服務而向銀行作出之公司擔保465,200,000港元及5,840,000港元擁有或然負債。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，餘下集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款470,500,000港元，作為換取銀行向餘下集團之融資擔保服務客戶提供貸款及支持餘下集團國際貿易業務之抵押；(ii)賬面值為3,177,600,000港元之資產，作為融資租賃及銀行融資項下責任之擔保；及(iii)餘下集團若干全資附屬公司之股權，以擔保其他借款329,600,000港元項下之責任。

股本

於二零一九年三月三十一日，本公司之法定股本為625,000,000港元(二零一八年三月三十一日：625,000,000港元)。本公司之法定股本於二零一九財政年度並無變動。

於二零一八年四月十八日，本金總額為362,250,000港元之3.0%可換股債券已按轉換價每股轉換股份0.565港元悉數轉換為641,150,442股股份。於轉換日期，該等3.0%可換股債券之賬面值為287,800,000港元，連同相關可換股債券權益儲備317,400,000港元及遞延稅項負債12,700,000港元，已轉撥至本公司股本或股份溢價。於二零一八年九月二十七日，根據於二零一八年九月十二日訂約方訂立的配售協議的條款，合共136,740,000股配售股份已按配售價每股配售股份0.80港元根據一般授權配發及發行予不少於六名獨立於本公司的承配人。配售所得款項淨額為數約106,000,000港元及悉數用於償還餘下集團債務。

除上述者外，本公司之已發行股份數目於二零一九財政年度並無其他變動。

人力資源

於二零一九年三月三十一日，餘下集團在香港僱用48名僱員、在中國僱用235名僱員及在英國僱用5名僱員(二零一八年三月三十一日：在香港僱用50名僱員及在中國僱用261名僱員)。餘下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。餘下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。

(II) 截至二零二零年三月三十一日止年度**業績**

於融資租賃出售事項(定義見下文)完成後,普匯中金融租賃有限公司(「**融資租賃公司**」)於截至二零二零年三月三十一日止財政年度(「**二零二零財政年度**」)截至融資租賃出售事項(定義見下文)前及二零一九財政年度之財務業績已重新分類至已終止經營業務,而二零一九財政年度之財務報表已予重列。於二零二零財政年度,餘下集團之持續經營業務收入為425,500,000港元,較二零一九財政年度之1,717,700,000港元(經重列)大幅減少75.2%。按分部劃分之收入來源包括:國際貿易267,500,000港元(二零一九財政年度:1,551,000,000港元)、物業投資99,400,000港元(二零一九財政年度:104,000,000港元)、財務顧問服務19,300,000港元(二零一九財政年度:24,500,000港元)、融資擔保服務20,000,000港元(二零一九財政年度:18,900,000港元)、物流服務12,000,000港元(二零一九財政年度:300,000,000港元)及其他收入19,400,000港元(二零一九財政年度:19,000,000港元)。

二零二零財政年度毛利大幅下跌至144,700,000港元,較二零一九財政年度之183,700,000港元(經重列)減少21.2%。毛利率由二零一九財政年度之10.7%(經重列)大幅增加至34.0%。

來自持續經營業務之整體收入及毛利均下跌主要由於來自國際貿易業務及財務顧問業務的收入大幅下降。相反,由於國際貿易業務的毛利率低,故來自國際貿易的收入顯著下降導致整體毛利率增加。

於二零二零財政年度,其他收入、收益及虧損錄得虧損600,000港元(二零一九財政年度:4,800,000港元(經重列)),乃主要由於二零二零財政年度人民幣兌港元貶值產生之匯兌虧損,惟部分被(i)按攤銷成本計量之金融負債非重大修訂之收益;(ii)銀行存款利息收入;(iii)變現按公平值計入損益之金融資產之收益;及(iv)美元兌港元貶值產生之外匯收益導致以美元計值的金融負債減少所抵銷。

於二零二零財政年度,投資物業之公平值變動收益為62,400,000港元(二零一九財政年度:213,600,000港元),乃主要由於商業大樓及普匯中金·世界港之公平值變動所致。有關收益大幅減少乃由於經過過去數年有大幅增長之後,中國西安市及漢中市房地產價格的整體勢頭減弱。此外,中國房地產市場隨著新冠肺炎疫情帶來的威脅加劇而受到不利影響。

於融資租賃出售事項後，餘下集團僅擁有融資租賃公司之25%股權，而融資租賃公司於融資租賃出售事項前後之業績分別被歸類為餘下集團之已終止經營業務及分佔一間聯營公司之業績。於二零二零財政年度，已終止經營業務之虧損(包括融資租賃出售事項之虧損)為11,800,000港元(二零一九財政年度：溢利7,800,000港元(經重列)及分佔一間聯營公司溢利900,000港元(二零一九財政年度：零))。有關詳情，請參閱下文「出售一間附屬公司」一節。

於二零二零財政年度，來自持續經營業務之行政開支為122,000,000港元，較二零一九財政年度之107,700,000港元(經重列)增加14,300,000港元。該增加乃主要由於餘下集團於二零二零財政年度的融資活動產生法律及專業費用所致。

於二零二零財政年度，來自持續經營業務之財務成本為225,200,000港元，較二零一九財政年度之189,600,000港元(經重列)大幅增加35,600,000港元。該增加主要由於下列因素所致：(i)於二零二零財政年度獲得兩年期信貸融資48,700,000美元產生的利息；(ii)根據於二零一九年八月完成的交換要約(定義見下文)發行的30,000,000美元13.0%票息債券(定義見下文)所產生的利息；及(iii)與一間非全資附屬公司的一名非控股股東注資(於二零一八年八月作出)的固定收益相關的利息。

就收購MCM集團產生的商譽而言，經考慮受自二零一八年五月浮現的中美貿易緊張局勢影響引起的資本市場(特別是中國市場)前景不明朗，以及新冠肺炎疫情帶來的不利影響，餘下集團經審慎考慮後作出二零二零財政年度進一步減值15,300,000港元。

於二零二零財政年度，餘下集團錄得虧損195,200,000港元，主要由於(i)國際貿易業務下滑；(ii)投資物業公平值變動收益大幅減少；(iii)商譽減值虧損；及(iv)財務成本增加。於二零一九財政年度，餘下集團錄得溢利9,300,000港元，主要由於收入及毛利增加，以及投資物業公平值變動的重大收益所致。

股息

董事不建議派發二零二零財政年度之末期股息(二零一九財政年度：無)。

概覽

回顧二零二零財政年度，在中國經濟增長放緩、金融市場流動性緊絀、美國與中國之間的貿易緊張局勢懸而未決，有時甚至是政治爭執，以至香港社會動盪不休等陰霾下，餘下集團經歷極具挑戰之營商環境。然而，最大的打擊無疑是自二零二零財政年度最後一季起的史無前例的新冠肺炎大流行大規模爆發。這一切有關的負面因素均直接或間接影響餘下集團於二零二零財政年度的業務表現。

回顧二零二零財政年度，餘下集團錄得總收入425,500,000港元，較二零一九財政年度大幅減少75.2%。然而，由於毛利率低的國際貿易分部收入大幅下降，整體毛利率顯著改善至34.0%。

在餘下集團整體業務中，國際貿易分部受到最大衝擊。過去數年，餘下集團的貿易業務專注於關鍵電子元件貿易並錄得大幅增長，而中國製造商廣泛應用這些元件於數碼電子產品製造方面，而由於中美貿易緊張局勢持續，該等產品已受到很大影響，加上新冠肺炎大流行，更導致工廠臨時關閉、全球電子產品消費萎縮，令上述情況進一步加劇。故此，餘下集團於二零二零財政年度採取非常審慎的態度以盡量減少對該分部的投資。因此，此分部的收入及溢利大幅下降。

餘下集團於陝西省經營的類金融業務，包括融資擔保、融資租賃及商業保理。該等業務於二零二零財政年度的整體表現大致與二零一九財政年度持平。然而，由於資本市場及銀行業的流動資金緊絀，餘下集團在透過利用其資本以擴大租賃及擔保的投資組合上面臨重大困難。在此情況下，餘下集團決定減持於融資租賃公司之主要權益。於二零一九年十二月十二日，餘下集團之間接全資附屬公司普中兆域有限公司（「普中兆域」）與西安曲江文化金融控股（集團）有限公司（「西安曲江文化」）（由一間中國政府機構最終擁有）訂立出售協議（「融資租賃出售協議」），據此，普中兆域（為融資租賃公司的控股公司）已同意出售，而西安曲江文化已同意收購融資租賃公司37.5%之股權，總現金代價約為人民幣93,200,000元（相當於約103,900,000港元）（「融資租賃出售事項」）。於二零一九年十二月十七日完成融資租賃出售事項（「融資租賃完成」）後，普中兆域持有融資租賃公司25.0%的股權，而融資租賃公司不再為餘下集團之附屬公司，而成為餘下集團之聯營公司。

在中美貿易緊張局勢及香港社會運動的背景下，宏觀環境非常波動，影響投資意欲。然而，MCM集團能夠透過降低成本以保持其表現。

新冠肺炎大流行對餘下集團的物業投資業務造成不同程度的影響。商業大樓休業數周，以防止疫情於購物中心內爆發。其租戶將於下一個財政年度獲得一個月免租。商業大樓第二期發展項目（「第二期發展項目」）的地基工程已於二零二零年較早時展開。由於新冠肺炎大流行影響，工程延遲數月，但於二零二零年四月已復工。

於二零二零財政年度，位於陝西省漢中市的普匯中金·世界港仍試行營運，無法產生收入。漢中天農漢藥產業發展有限公司（「漢中天農」）於二零一九年九月成立，為普匯中金與漢中市政府之間的合資企業，由普匯中金間接擁有66.0%的股權，並為該合資企業的控股股東。漢中天農獲授權以改造及提升漢中市的農業及中草藥產業。於二零一九年十月，漢中展示交易中心開幕。除了作為展示漢中優質農產品及中草藥產品的展覽場地外，漢中展示交易中心亦將設有網上交易平台，務求促進中草藥產品的國內及出口銷售。餘下集團透過與國際業務網絡的聯繫，在當地產業的策略發展中發揮至關重要的作用。

分部表現

國際貿易業務

於二零二零財政年度，國際貿易業務錄得收入下跌82.8%至267,500,000港元。餘下集團預期貿易緊張局勢及新冠肺炎疫情的影響將會持續一段時間。因此，餘下集團預期短期內業務表現將不會有明顯改善。

融資擔保服務業務

餘下集團於二零二零財政年度產生收入20,000,000港元，較二零一九財政年度輕微增長5.5%。於二零二零財政年度，毛利率仍高企於100%。截至二零二零財政年度末之未付擔保總額為人民幣443,300,000元，而二零一九財政年度為人民幣403,500,000元。

物業投資業務

物業投資業務仍為餘下集團之主要收入來源。物業投資業務錄得收益下跌4.4%至99,400,000港元，且收益全數由位於西安的商業大樓貢獻。由於一名租用約4,000平方米的租戶提早終止租約，令平均出租率輕微下跌至92.6%。受到新冠肺炎大流行之影響，商業大樓遵循當地政府之規例關閉數周，而有關之財務影響將於下一個財政年度反映。

財務顧問服務業務

於二零二零財政年度，MCM集團以佣金及管理費收入形式錄得收入輕微下跌至19,300,000港元。MCM集團的核心業務包括由香港證券及期貨事務監察委員會發牌及受其規管的第1、2、4及9類活動下的財務顧問及資產管理。於二零二零財政年度，MCM集團繼續於配售方面取得成功。在我們的資產管理部門MCM Investment Partners Limited（「MCMIP」），隨著我們現有若干共同投資私募基金有所增長，我們的受管理資產平均約為50,000,000美元。同時，MCM集團已設法精簡營運，從而更能抵禦充滿挑戰且嚴峻的宏觀經濟狀況，令總成本由二零一九財政年度的46,000,000港元減少至二零二零財政年度的35,000,000港元以下。

物流服務業務

於二零二零財政年度，物流服務分部產生收入12,000港元。此分部為餘下集團的國際貿易及金融服務業務提供配套服務。因此，其僅以最小規模營運，並不構成重大利潤中心。

已終止經營業務－融資租賃服務業務

由於二零二零財政年度之融資租賃出售事項，導致融資租賃服務業務於二零二零財政年度錄得收入大幅下跌至28,200,000港元。來自融資租賃公司之收入於融資租賃出售事項後不再合併入賬。

流動資金、資本資源及資本結構

於二零二零年三月三十一日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為274,000,000港元，較二零一九財政年度之553,400,000港元減少279,400,000港元。該減少乃主要由於二零二零財政年度償還銀行及其他貸款所致。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團主要以港元、人民幣及美元計值之銀行及其他貸款為1,318,400,000港元（二零一九年三月三十一日：1,460,100,000港元），較二零一九年三月三十一日減少141,700,000港元，其中909,500,000港元及408,900,000港元分別須於一年內及二至五年內償還。

於二零二零財政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須根據上市規則第13.18條作出公佈披露之特定履約責任及根據上市規則第13.21條須於本年報作出披露之規定)詳情如下:

9.0%票息債券

於二零一七年七月二十五日發行之本金總額為200,000,000港元之9.0%票息債券(「**第一批9.0%票息債券**」)為無抵押、須於二零一九年七月二十五日償還及按年利率9.0%計息,於二零二零財政年度已部分償還本金100,000,000港元。餘下本金100,000,000港元之到期日乃根據於二零一九年七月二十五日訂立之修訂契據延長一年;及於二零一七年八月四日及二零一七年八月二十五日分兩批發行之另一批9.0%票息債券(「**第二批9.0%票息債券**」,連同第一批9.0%票息債券,統稱「**9.0%票息債券**」)之本金總額為150,000,000港元,為無抵押、須於發行日期第二週年當日償還及按年利率9.0%計息,已於二零二零財政年度悉數償還。

根據第一批9.0%票息債券及第二批9.0%票息債券之文據之條款,李偉斌先生(「**李先生**」)(為本公司控股股東兼執行董事)須持有本公司至少51%實益權益,附帶至少51%投票權,否則9.0%票息債券須即時贖回。

第一批6.5%票息債券

於二零二零財政年度,本公司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本金總額為200,000,000港元之6.5%票息債券(「**第一批6.5%票息債券**」)。第一批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%計息及由李先生擔保。根據第一批6.5%票息債券之文據之條款,本公司已承諾確保李先生及其聯繫人將不會直接或間接不再擁有附帶至少51%投票權之本公司至少51%實益權益。倘發生違約事件,第一批6.5%票息債券可能成為即時到期及須按其本金額連同應計利息支付。第一批6.5%票息債券詳情載於本公司日期為二零一九年七月三十日、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之公佈。所得款項用於(i)現有借款再融資;(ii)發展現有業務;及(iii)餘下集團之一般營運資金。

13.0%票息債券

根據日期為二零一九年八月五日之交換要約(「**交換要約**」)備忘錄,本公司發行本金總額為30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)之13.0%票息債券(「**13.0%票息債券**」),以交換於二零一七年十二月五日發行之到期日為二零一九年十二月五日本金額為15,000,000美元(相當於約117,000,000港元)之12.0%無抵押票息債券(「**12.0%票息債券**」)。13.0%票息債券以本公司若干附屬公司之股權作抵押及由李先生擔保,到期日為二零二一年八月三十日,按年利率13.0%計息。根據交換要約之條款,本公司已承諾李先生直接或間接持有本公司已發行及繳足股本50%以上。交換要約所得款項淨額(扣除所有有關成本及開支後)約為13,700,000美元,已用於部分償還9.0%票息債券。13.0%票息債券詳情載於本公司日期為二零一九年八月五日、二零一九年八月六日、二零一九年八月十四日及二零一九年八月十六日之公佈。

貸款融資協議

根據以下各方所訂立日期為二零一九年八月十三日的貸款融資協議(「**融資協議**」)的條款:(i)本公司(作為借款人);(ii)李先生(作為擔保人);及(iii)獨立貸款人,在若干條件規限下,本公司將獲分兩批提供總額為64,100,000美元的兩年期信貸融資(「**該貸款**」)。該貸款主要以(其中包括)本公司若干附屬公司之股權質押及若干投資物業之按揭作為抵押。根據融資協議,本公司已承諾李先生直接或間接擁有本公司至少50%附帶至少50%投票權的實益權益。倘發生違約事件,該貸款項下的全部或任何部分承諾可能被取消,而該貸款項下的所有未償還款項可能即時到期應付。於二零二零年三月三十一日,該貸款第一批48,700,000美元已予提取,並用於部分償還本公司之若干貸款及貿易融資。該貸款詳情載於本公司日期為二零一九年八月十三日之公佈。

除上文所披露者外,本公司並無訂立任何向本公司控股股東施加須根據上市規則第13.18條作出公佈披露的特定履約責任及根據上市規則第13.21條須於本年報作出披露的特定履約責任的貸款協議。

來自長安銀行之銀行貸款

根據由以下各方訂立日期為二零一九年十月十二日的銀行貸款協議的條款：(i)西安唐榮置業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為借款人)；及(ii)長安銀行(作為貸款人)，餘下集團獲提供總額為人民幣400,000,000元之八年期定期貸款(「**銀行貸款**」)。銀行貸款主要以餘下集團的若干投資物業之按揭作抵押。此外，李先生及其配偶將擔任擔保人。於二零二零財政年度，銀行貸款已提取並主要用於償還本公司若干銀行及其他貸款。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團錄得流動負債淨額1,183,400,000港元(二零一九年三月三十一日：822,700,000港元)，及餘下集團之流動比率(乃以餘下集團之流動資產除以其流動負債計算)為0.32(二零一九年三月三十一日：0.53)。於二零二零財政年度，餘下集團已縮減國際貿易業務規模，並已償還貿易融資，導致流動資產及流動負債減少。此外，餘下集團發行13.0%票息債券，其分類為流動負債。有關淨結果讓餘下集團之流動比率受挫。

年內有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

於二零二零財政年度，餘下集團與西安曲江文化(為獨立於本公司及其關連人士之第三方)訂立融資租賃出售協議，據此，餘下集團已同意出售而西安曲江文化已同意收購融資租賃公司(其於中國從事提供融資租賃業務)之37.5%股權，現金總代價約為人民幣93,200,000元(相當於約103,900,000港元)。

緊接融資租賃完成前，餘下集團實益擁有融資租賃公司62.5%股權。於融資租賃完成後，餘下集團實益擁有融資租賃公司25%股權。

本公司將融資租賃出售事項之所得款項淨額用於償還貸款，以及一般營運資金用途。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十二日、二零二零年一月八日及二零二零年一月十五日之公佈。

資產負債比率

餘下集團於二零二零年三月三十一日之資產負債比率為0.64（二零一九年三月三十一日：0.61），乃根據餘下集團之負債總額2,642,200,000港元（二零一九年三月三十一日：2,902,400,000港元）及餘下集團之資產總值4,145,500,000港元（二零一九年三月三十一日：4,763,700,000港元）計算。資產負債比率輕微受挫乃主要由於二零二零財政年度虧損及人民幣兌港元貶值對資產方面帶來更多不利影響所致。

外匯風險

餘下集團之收入及開支主要以港元、人民幣及美元計值。已抵押銀行存款以美元、人民幣及港元計值。其他銀行存款乃以港元、人民幣、澳門元或美元計值。其他貨幣資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於二零二零財政年度，人民幣兌港元之匯率微降，而澳門元兌港元之匯率維持穩定。由於港元與美元掛鈎，董事認為餘下集團之外幣風險相對較低。

資本承擔

於二零二零年三月三十一日，餘下集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之45,100,000港元之資本承擔。餘下集團將透過經營所產生之現金、銀行及其他貸款以及來自本公司控股股東之貸款籌集資本承擔之資金。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，餘下集團分別就向i)獨立第三方；及ii)關連人士提供之融資擔保服務而向銀行作出之公司擔保478,000,000港元及5,500,000港元擁有或然負債。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，餘下集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款248,900,000港元，作為換取銀行向餘下集團之融資擔保服務客戶提供貸款之抵押；(ii)賬面值為35,900,000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2,986,200,000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貸款、第一批6.5%票息債券及13.0%票息債券項下責任之擔保。

股本

於二零二零年三月三十一日，本公司之法定股本及已發行股本分別為625,000,000港元及456,800,000港元（二零一九年三月三十一日：分別為625,000,000港元及456,800,000港元）。本公司之法定股本及已發行股本於二零二零財政年度並無變動。

人力資源

於二零二零年三月三十一日，餘下集團在香港僱用44名僱員、在中國僱用246名僱員及在英國僱用1名僱員（二零一九年三月三十一日：在香港僱用48名僱員、在中國僱用235名僱員及在英國僱用5名僱員）。餘下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。餘下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。

(III) 截至二零二一年三月三十一日止年度

業績

截至二零二一年三月三十一日止財政年度（「二零二一財政年度」），餘下集團之持續經營業務收入為219,500,000港元，較二零二零財政年度之425,500,000港元大幅減少48.4%。按分部劃分之收入貢獻包括：物業投資92,800,000港元（二零二零財政年度：99,400,000港元）、財務顧問服務87,100,000港元（二零二零財政年度：19,300,000港元）、融資擔保服務17,900,000港元（二零二零財政年度：20,000,000港元）、物流及其他服務1,200,000港元（二零二零財政年度：12,000,000港元）及其他收入20,500,000港元（二零二零財政年度：19,400,000港元）。於二零二一財政年度，國際貿易業務並無錄得收入（二零二零財政年度：267,500,000港元）。

二零二一財政年度毛利溫和增加至152,300,000港元，較二零二零財政年度之144,700,000港元增加5.3%。毛利率由二零二零財政年度之34.0%大幅增加至69.4%。

來自持續經營業務之收入下跌主要由於來自國際貿易業務的收入大幅下降所致，惟部分被來自財務顧問業務的收入大幅增加所抵銷。由於財務顧問業務的毛利率遠高於國際貿易業務的毛利率，故國際貿易業務及物業投資業務的毛利降幅完全由財務顧問業務毛利增幅所彌補。因此，整體毛利及整體毛利率均有所增加。

於二零二一財政年度，其他收入、收益及虧損錄得虧損7,500,000港元（二零二零財政年度：600,000港元），乃主要由於二零二一財政年度人民幣兌港元升值而產生的匯兌虧損所致，惟部分被(i)銀行存款利息收入；及(ii)根據保就業計劃等各項收取之政府補貼所抵銷。

於二零二一財政年度，投資物業之公平值變動收益為25,300,000港元（二零二零財政年度：62,400,000港元），乃主要由於商業大樓及普匯中金•世界港之公平值變動所致。有關收益大幅減少乃由於中國房地產市場受到新冠肺炎疫情的不利影響，與過去幾年相比，中國西安市及漢中市房地產價格的整體勢頭減弱。

於二零二一財政年度，應佔一間聯營公司的溢利為9,700,000港元（二零二零財政年度：900,000港元），由二零二零財政年度融資租賃出售事項完成後餘下集團擁有25%股權的融資租賃公司所貢獻。二零二零財政年度，融資租賃公司於融資租賃出售事項完成前之財務業績列賬為已終止經營業務之虧損（包括出售事項之虧損）11,800,000港元。

於二零二一財政年度，來自持續經營業務之行政開支（主要包括員工成本、差旅開支、折舊、法律及專業費用）為97,300,000港元，較二零二零財政年度之122,000,000港元減少24,700,000港元。該減少乃主要由於出售若干附屬公司後員工成本降低及二零二零財政年度餘下集團若干非經常性複雜的融資活動已完結，法律及專業費用顯著減少所致。

於二零二一財政年度，來自持續經營業務之財務成本為234,400,000港元，較二零二零財政年度之225,200,000港元增加8,900,000港元。二零二一財政年度財務成本主要產生自下列因素：(i)二零二零財政年度獲得兩年期信貸融資48,700,000美元；(ii)二零二零財政年度發行的本金額30,000,000美元13.0%票息債券；(iii) 6.5%票息債券；(iv)自關聯公司及獨立第三方借入的無息貸款產生的推算利息；(v)二零二零財政年度獲得來自長安銀行本金為人民幣400,000,000元之銀行貸款；及(vi)與一間非全資附屬公司的一名非控股股東注資（於二零一八年八月作出）的固定收益相關的利息。

就收購MCM集團產生的商譽而言，MCM集團於二零二一財政年度錄得財務業績大幅改善，及於重新考慮其前景後，並無就商譽作出進一步減值（二零二零財政年度：作出15,300,000港元）。由於受中美貿易緊張局勢影響引起的全球資本市場之投資前景不明朗，以及新冠肺炎疫情帶來的不利影響，故餘下集團將密切監察此業務分部之發展及前景。

於二零二一財政年度，餘下集團錄得虧損154,100,000港元（二零二零財政年度：195,200,000港元），主要由於(i)投資物業公平值變動收益大幅減少；(ii)暫停國際貿易業務；(iii)人民幣兌港元升值產生的匯兌虧損；及(iv)財務成本增加，但部分獲得(i)財務顧問業務貢獻；(ii)行政開支減少；及(iii)出售附屬公司收益所彌補。

股息

董事不建議派發二零二一財政年度之末期股息（二零二零財政年度：無）。

概覽

回顧二零二一財政年度，新冠肺炎疫情繼續對全球商業及社交活動造成嚴重影響，導致世界經濟陷入嚴重衰退之中。根據國際貨幣基金組織於二零二一年四月最新發佈的《世界經濟展望》，疫情帶來自第二次世界大戰結束以來最嚴重的衰退，於二零二零年產出萎縮為3.5%，較國際貨幣基金組織於二零一九年十月公佈的3.4%增長預測下降7.0%。另一方面，在新冠肺炎疫情爆發之初，中國於全國範圍內採取迅速、嚴格的封城措施，令中國成為於二零二零年唯一實現增長的主要經濟體。惟香港經濟未能倖免於新冠肺炎引致的影響。在二零二零年，香港仍被譽為全球表現最佳的集資市場之一。

於二零二一財政年度，餘下集團的主要收入來源為於香港及西安開展的財務顧問服務、以及位於西安的投資物業。而由不同附屬公司營運的業務，在不同程度上均受疫情及其帶來的經濟後果所影響。

來自持續經營業務的總收入為219,500,000港元，較二零二零財政年度下跌48.4%。總收入下降乃主要由於國際貿易業務暫停所致。餘下集團於二零二一財政年度從國際貿易業務中並無錄得任何收入。由於美國與中國之間的貿易及科技緊張局勢懸而未決，尤其是處於全球新冠肺炎危機期間，市場大幅波動及極不穩定。因此，餘下集團現時決定暫停國際貿易業務。

餘下集團在中國持牌的類金融服務業務（目前包括融資擔保及商業保理）的表現保持穩定。由於我們一貫嚴格的信貸政策，儘管營商環境充滿挑戰，惟餘下集團的整體組合質素並未發生任何重大變動。該等金融服務組合及此兩項業務的業績均維持適度水平。於二零一九年十二月十七日，餘下集團出售融資租賃公司的37.5%股權。因此，餘下集團現時僅持有融資租賃公司的25.0%股權。因此，於二零二一財政年度融資租賃公司的業績按分佔一間聯營公司溢利入賬。

縱然全球經濟及地緣政治環境充滿挑戰，香港在地區內，尤其是在中國仍保持著金融中心的地位。國際資本湧入，特別是在科技及創新領域的投資機遇繼續湧現。由MCM集團所經營的財務顧問服務業務的持續強勁增長便是良好實證。與二零二零財政年度相比，其總收入錄得351.6%的增長，於二零二一財政年度為餘下集團作出重大收入貢獻。MCM集團的業務包括由香港證券及期貨事務監察委員會發牌及受其規管的第1、2、4及9類活動下的財務顧問及資產管理業務。

分部表現

物業投資業務

於二零二一財政年度，物業投資業務錄得收入合共92,800,000港元，較二零二零財政年度下降6.6%。物業投資業務的收入主要來自商業大樓。由於商業大樓的大部分現有租約於二零二一財政年度初續期，為此餘下集團於二零二一財政年度提供了許多優惠的續租條款以挽留租戶。因此，商業大樓的收入較二零二零財政年度大幅下降11.5%，二零二一財政年度平均出租率錄得96.0%，而二零二零財政年度則為92.6%。

財務顧問服務業務

於二零二一財政年度，MCM集團財務顧問及資產管理的核心業務錄得87,100,000港元佣金及管理費收入，較二零二零財政年度的收入增長超過351.6%。按淨收入計算，MCM集團較二零二零財政年度增長超過231.0%。自二零二零年最後一個季度至二零二一年，MCM集團繼續將充分發揮其投資，按收入、溢利及交易量為成立以來表現最佳。

在MCM集團的資產管理部門MCMIP，隨著其現有若干共同投資私募股權基金有所增長，其受管理資產平均約為60,000,000美元。其若干最後階段的投資預計將於未來季度的潛在上市中獲利。隨著經濟復甦，其較早的風險投資已順利應對新冠肺炎的挑戰，增長前景良好。

融資擔保服務業務

於二零二一財政年度，餘下集團的融資擔保服務產生收入17,900,000港元。其較二零二零財政年度略微下跌10.6%。截至二零二一年三月三十一日，主要由於在二零二一財政年度內不穩定的信貸環境，未付擔保總額減至人民幣313,600,000元（二零二零財政年度：人民幣443,300,000元）。與我們的高標準風險管理操作方法一致，於二零二一財政年度並無重大壞賬虧損。

國際貿易業務

餘下集團的國際貿易業務主要涉及應用於智能手機及數據存儲的電子元件。由於中美之間的貿易及科技爭端不斷，加上由新冠肺炎引起的全球經濟動盪持續，故對有關元件的需求已大幅減少。餘下集團已對該產品類別的貿易採取審慎的態度，暫時中止該業務分部。因此，餘下集團於二零二一財政年度並無錄得國際貿易收入。

物流及其他服務業務

物流及其他服務業務包括提供物流服務及行政服務。於二零二一財政年度，該分部錄得服務收益1,200,000港元（二零二零財政年度：12,000港元）。

已終止經營業務－融資租賃服務業務

於融資租賃出售事項後，於二零二一財政年度融資租賃公司的業績按分佔一間聯營公司溢利入賬。

流動資金、資本資源及資本結構

於二零二一年三月三十一日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為236,000,000港元，較二零二零財政年度之274,000,000港元減少38,000,000港元。該減少乃主要由於二零二一財政年度動用資金以擴闊融資業務及償還銀行及其他借款所致。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團主要以港元、人民幣及美元計值之銀行及其他借款為1,396,800,000港元（二零二零年三月三十一日：1,318,400,000港元），較二零二零年三月三十一日增加78,400,000港元，其中942,500,000港元及454,300,000港元分別須於一年內及二至五年內償還。

於二零二一財政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須根據上市規則第13.18條作出公佈披露之特定履約責任及根據上市規則第13.21條須於年報作出披露之規定）詳情如下：

第一批9.0%票息債券

第一批9.0%票息債券（經日期為二零一九年七月二十五日之修訂契據所修訂）已於二零二一財政年度悉數償還。

6.5%票息債券

於二零二一財政年度，第一批6.5%票息債券已到期，當中41,500,000港元由本公司贖回，而於二零二一年三月三十一日仍未償還的餘下本金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。

於二零二零年七月二十三日，本公司與配售代理訂立配售協議，以按盡力基準發行另一批6.5%票息債券（「**第二批6.5%票息債券**」），連同第一批6.5%票息債券，統稱「**6.5%票息債券**」，本金額最多為100,000,000港元。第二批6.5%票息債券以一間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%計息及由李先生擔保。於二零二一年三月三十一日，本金為66,500,000港元之第二批6.5%票息債券已於二零二零年七月二十三日發行，而所得款項已用作再融資現有借款。第二批6.5%票息債券之詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十三日、二零二零年八月四日、二零二零年九月二十五日、二零二零年十一月二十四日及二零二一年三月一日之公佈。6.5%票息債券之一項條件為李先生及其聯繫人士不得終止於本公司直接或間接擁有至少51%實益權益（附帶至少51%投票權），否則6.5%票息債券須即時可予贖回。

除上文所披露者外，本公司並無訂立任何向本公司控股股東施加須根據上市規則第13.18條作出公佈披露的特定履約責任及根據上市規則第13.21條須於年報作出披露之規定的重大貸款協議。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團錄得流動負債淨額為1,044,800,000港元（二零二零年三月三十一日：1,183,400,000港元），及餘下集團之流動比率（乃以餘下集團之流動資產除以其流動負債計算）為0.40（二零二零年三月三十一日：0.32）。流動比率改善主要由於向融資服務業務分配資源導致應收貸款增加所致。

重大借貸交易

作為餘下集團一般業務過程的一部分，餘下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。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團的應收貸款總額為291,800,000港元，均應於二零二一年三月三十一日起一年內償還，年利率介乎6.0%至18.0%。應收貸款238,200,000港元（「有抵押應收貸款」）基本上由客戶的法定代表人、客戶的股東、獨立第三方個人及／或獨立第三方公司擔保，以及若干部分由應收貿易賬項、客戶擁有的林木採伐權或客戶的經營收入作抵押，以及餘下53,600,000港元則無抵押（「無抵押應收貸款」）。

於二零二一年三月三十一日，有抵押應收貸款及無抵押應收貸款分別22,800,000港元及53,500,000港元均逾期，以及截至本年報日期，22,800,000港元已悉數收回。根據合資格估值師進行的估值，二零二一財政年度就預期信貸虧損5,700,000港元計提撥備。

根據提供融資擔保服務，餘下集團同意為其客戶（作為借款人）與銀行（作為貸款人）訂立之銀行貸款協議項下客戶之償付責任提供擔保。於二零二一年三月三十一日，餘下集團向貸款銀行提供之擔保總額為371,000,000港元。由餘下集團擔保之所有貸款均須於二零二一年三月三十一日起一年內償還。向客戶收取之擔保費及諮詢費（合計）通常介乎每年貸款本金額之2%至7%。擔保安排一般由客戶的法定代表人、客戶的股東、獨立第三方個人及／或獨立第三方公司提供反擔保。若干部分亦以i)現金存款；ii)應收貿易賬項；iii)房地產；iv)經營收入；v)林木採伐權；vi)客戶擁有的廠房及機器；及vii)若干中國公司的股權作為抵押。於二零二一年三月三十一日，並無相關銀行貸款逾期。根據合資格估值師進行的估值，於二零二一財政年度已就預期信貸虧損4,100,000港元計提撥備。

年內有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

於二零二一財政年度，餘下集團出售若干附屬公司，該等附屬公司於香港從事物業持有及室內裝飾業務，擁有累計虧損及負債淨額。於二零二一財政年度，錄得出售附屬公司的收益15,900,000港元（二零二零財政年度：無），乃因為代價高於該等附屬公司的淨資產／負債。

資產負債比率

餘下集團於二零二一年三月三十一日之資產負債比率為0.60（二零二零年三月三十一日：0.64），乃根據餘下集團之負債總額2,823,000,000港元（二零二零年三月三十一日：2,642,200,000港元）及餘下集團之資產總值4,708,000,000港元（二零二零年三月三十一日：4,145,500,000港元）計算。資產負債比率改善乃主要由於二零二一財政年度動用供股所得款項淨額而令債務及借款減少及因主要資產（例如投資物業）以人民幣計值，而人民幣兌港元升值所致。

外匯風險

餘下集團的收入、開支、主要資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於二零二一財政年度，人民幣兌港元之匯率微升。由於港元與美元掛鈎，董事認為餘下集團之外幣風險相對較低。

資本承擔

於二零二一年三月三十一日，餘下集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之456,200,000港元之資本承擔。餘下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。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，餘下集團就向獨立第三方提供之融資擔保服務而向銀行作出之公司擔保366,900,000港元擁有或然負債。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，餘下集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款207,600,000港元，作為換取銀行向餘下集團之融資擔保服務客戶提供貸款之抵押；(ii)賬面值為23,800,000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3,260,300,000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。

股本

於二零二一財政年度，本公司進行股本重組(定義見下文)，其中包括(i)股份合併(定義見下文)；(ii)股本削減(定義見下文)；(iii)股本增減(定義見下文)。於股本重組後，本公司以供股(定義見下文)籌集資金。

股本重組

於二零二零年十二月十四日，董事會建議實施股份合併(「**股份合併**」)，據此，本公司每五股已發行及未發行現有股份(每股面值0.3125港元)將合併為一股合併股份(每股面值1.5625港元)(「**合併股份**」)。緊隨股份合併生效後，本公司已發行股本因註銷本公司之繳足股本(以當時每股已發行合併股份註銷1.5525港元為限)而獲削減，致使每股已發行合併股份之面值由1.5626港元削減至0.01港元(「**股本削減**」)。自股本削減產生之進賬額453,829,809港元轉撥至實繳盈餘賬。

待股本削減生效後，隨即將本公司所有法定但未發行股本(每股面值1.5625港元)註銷，並於有關註銷後隨即透過增設足以將本公司之法定股本增加至625,000,000港元(分為62,500,000,000股股份，每股面值0.01港元)之額外股份有關數目(每股面值0.01港元)，將本公司之法定股本增加至625,000,000港元(「**股本增減**」)。

股份合併、股本削減及股本增減(統稱「**股本重組**」)已於二零二一年二月十七日舉行之股東特別大會上獲本公司股東(「**股東**」)批准，並於二零二一年二月十九日生效。股本重組詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十四日、二零二一年一月八日及二零二一年二月十七日之公佈以及本公司日期為二零二一年一月二十五日之通函。

供股

於二零二零年十二月十四日，本公司宣佈其建議通過按合資格股東所持每一股股份獲發三股供股股份之基準，以認購價每股供股股份(「**供股股份**」)0.38港元實施供股(「**供股**」)之方式籌集資金。供股須待股本重組生效後方可作實。

根據英皇證券(香港)有限公司(「包銷商」、本公司、本公司主席兼執行董事李先生及Wealth Keeper International Limited(「Wealth Keeper」、於英屬處女群島註冊成立之有限公司,其全部已發行股本由李先生全資實益擁有)訂立日期為二零二零年十二月十四日之包銷協議(經日期為二零二一年一月八日之補充包銷協議補充),李先生及Wealth Keeper已於包銷協議中以本公司及包銷商為受益人不可撤回及無條件地承諾(i)認購或促使認購李先生及Wealth Keeper根據供股分別有權認購之40,008,360股供股股份及494,857,920股供股股份;及(ii)不會認購額外申請項下之任何額外供股股份。李先生已進一步向本公司及包銷商承諾,於二零二一年二月二十三日(為行使已歸屬購股權以合資格進行供股的截止時間)或之前,其將不會行使任何其有權行使的已歸屬購股權。

認購價較:(i)按於二零二零年十二月十四日於聯交所所報之收市價每股(於股本重組生效前)(「現有股份」)0.088港元計算之理論收市價每股經調整股份(經計及股本重組之影響後)(「經調整股份」)0.44港元折讓約13.64%;(ii)按截至二零二零年十二月十四日(包括該日)止連續五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股現有股份0.0902港元計算之理論收市價每股經調整股份0.451港元折讓約15.74%;(iii)按截至二零二零年十二月十四日(包括該日)止連續十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股現有股份約0.0907港元計算之平均理論收市價每股經調整股份約0.4535港元折讓約16.21%;(iv)按基準價每股現有股份0.0906港元計算之理論除權價每股經調整股份約0.3983港元折讓約4.58%;(v)按於二零二零年九月三十日之本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約1,787,500,000港元及292,321,938股經調整股份(假設股本重組已生效)計算之本公司資產淨值每股經調整股份約6.11港元折讓約93.79%;(vi)反映理論除權價每股經調整股份0.3983港元較基準價每股現有股份0.0906港元折讓約12.09%之理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條);及(vii)按於二零二一年二月二十四日(即供股章程付印前最後實際可行日期)於聯交所所報之收市價每股經調整股份0.385港元折讓約1.30%。

供股已於二零二一年二月十七日舉行之股東特別大會上獲股東批准以及於二零二一年三月二十五日完成。876,965,814股新供股股份（總面值約為8,770,000港元）已於同日獲發行。供股之所得款項總額及所得款項淨額分別約為333,300,000港元及327,600,000港元，以及已用於償還餘下集團未償還的債務及借款。每股供股股份的淨價格（扣除供股相關費用後）約為0.374港元。供股詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十四日、二零二一年一月八日、二零二一年二月十七日及二零二一年三月二十四日的公佈、本公司日期為二零二一年一月二十五日的通函及本公司日期為二零二一年三月三日的章程。

於二零二零年三月三十一日，本公司法定股本為625,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.3125港元的股份。於股本重組完成後及於二零二一年三月三十一日，本公司法定股本變為625,000,000港元，分為62,500,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於二零二零年三月三十一日，本公司已發行股本為456,750,000港元，分為1,461,609,692股每股面值0.3125港元的股份。於股本重組完成後，本公司已發行股本變為2,920,000港元，分為292,321,938股每股面值0.01港元的股份。於供股完成後，876,965,814股新供股股份（總面值約為8,770,000港元）已獲發行。於二零二一年三月三十一日，本公司已發行股本為11,690,000港元，分為1,169,287,752股每股面值0.01港元的股份。

人力資源

於二零二一年三月三十一日，餘下集團在香港僱用37名僱員、在中國僱用217名僱員及在英國僱用1名僱員（二零二零年三月三十一日：在香港僱用44名僱員、在中國僱用246名僱員及在英國僱用1名僱員）。餘下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。餘下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。

(IV) 截至二零二一年九月三十日止六個月**業績**

截至二零二一年九月三十日止六個月（「二零二一年上半年」），餘下集團之收入為92,900,000港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月（「二零二零年上半年」）之114,200,000港元減少18.7%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資42,100,000港元（二零二零年上半年：48,000,000港元）、財務顧問服務30,700,000港元（二零二零年上半年：47,400,000港元）、融資擔保服務及其他金融服務18,500,000港元（二零二零年上半年：18,800,000港元）、及其他收入1,600,000港元（二零二零年上半年：無）。整體收入下跌主要由於(i)財務顧問業務的收入錄得大幅下降（原因為由於特殊市場狀況，二零二零年上半年罕見地出現高收入）；及(ii)物業投資業務的收入大幅下降（原因為受新冠肺炎疫情影響，商業大樓實施一系列刺激措施，包括透過短期租金津貼及就續租提供免租計劃等方式挽留租戶而導致實際月租下降）所致。

二零二一年上半年毛利下跌至63,800,000港元，較二零二零年上半年的73,000,000港元減少12.6%。毛利率由二零二零年上半年之63.8%略微增加至68.7%。整體毛利下降，主要由於投資物業業務因受到新冠肺炎大流行的嚴重干擾所致。該減少部分由財務顧問業務的毛利增加（因應付第三方經紀佣金大幅減少所致）所抵銷，而經紀佣金減少亦令整體毛利率略微上升。

於二零二一年上半年，其他收入、收益及虧損錄得虧損3,600,000港元（二零二零年上半年：收益17,800,000港元），主要包括二零二一年上半年人民幣兌港元升值而產生的匯兌虧損，惟大部分被(i)其他貸款賬面值的調整；及(ii)銀行存款利息收入所抵銷。於二零二零年上半年，餘下集團錄得出售一間附屬公司的一次性收益5,200,000港元。該附屬公司於香港從事物業持有業務。

儘管受到新冠肺炎疫情之影響，惟二零二一年上半年，餘下集團於中國陝西省西安市及漢中市之投資物業仍錄得公平值變動收益24,000,000港元（二零二零年上半年：23,400,000港元），此乃主要由於中國西安市及漢中市房地產市場略有改善所致。對包括商業大樓及普匯中金•世界港等投資物業進行公平值評估。

餘下集團擁有一間聯營公司之25%股權，該公司於中國從事融資租賃業務。於二零二一年上半年，分佔一間聯營公司溢利為9,700,000港元（二零二零年上半年：3,800,000港元）。

於二零二一年上半年，行政開支（主要包括員工成本、差旅開支、折舊、法律及專業費用等）為49,100,000港元，較二零二零年上半年之45,800,000港元略微增加3,300,000港元。該增加乃主要由於與二零二一年上半年餘下集團擁有已完成建造的租賃物業有關之折舊增加所致。

於二零二一年上半年，財務成本為129,300,000港元，較二零二零年上半年之117,300,000港元增加12,000,000港元。該增加乃主要由於(i)租賃負債增加；及(ii)二零二一年上半年人民幣兌港元升值，致以人民幣計值及換算為呈報貨幣（即港元）列賬的財務成本增加所致。

於二零二一年上半年，餘下集團錄得虧損99,500,000港元（二零二零年上半年：45,900,000港元），該增加乃主要由於(i)二零二一年上半年物業投資業務分部的毛利因業務受到新冠肺炎疫情的嚴重衝擊而大幅下降；(ii)人民幣兌港元的匯率波動導致二零二一年上半年錄得未變現匯兌虧損（二零二零年上半年：匯兌收益）；(iii)財務成本增加；及(iv)並無二零二零年上半年錄得的其他貸款賬面值調整的一次性重大收益及出售一間附屬公司的一次性收益所致。

股息

董事會概無宣派二零二一年上半年之中期股息（二零二零年上半年：無）。

概覽

回顧二零二一年上半年，餘下集團仍然面對甚具挑戰之營商環境。於二零二一年上半年，餘下集團錄得總收入92,900,000港元，較二零二零年上半年下跌18.7%。

新冠肺炎疫情繼續影響中國及香港的營商環境。儘管新增感染個案大幅減少，但中國及香港仍對跨境出行實施非常嚴格管控，為餘下集團之香港與中國辦公室間的正常溝通帶來諸多不便。此外，這在很大程度上亦限制了餘下集團的海外擴張計劃及合作夥伴交流。中國與美國（「美國」）之間持續的地緣政治動盪進一步令局勢變得複雜。自二零一九年的社會動盪後，商業實體基本上已恢復正常運作，而香港在粵港澳大灣區的戰略定位亦激發餘下集團創新業務的龐大機遇。

此外，中國房地產市場的最新發展在應對地產發展商的融資限制、物業預售收益用途的嚴格管控及境內外市場主要發展商不斷增加的違約情況等新規定。餘下集團推出第二期發展項目的住宅公寓預售正適逢整體中國房地產市場罕有地出現了一手樓銷量及房價下跌。這亦對餘下集團將物業組合去槓桿化以集中資源用於金融及其他創新服務的方向帶來影響。

分部表現

物業投資業務

於二零二一年上半年，物業投資業務產生收入合共42,100,000港元，其主要來自商業大樓，較二零二零年上半年下跌12.3%。於二零二一年上半年，商業大樓仍受到新冠肺炎疫情所影響，其收入大幅下降21.4%。商業大樓繼續採取一系列優惠措施，包括短期租金津貼及就續租提供靈活免租計劃以留住租戶。然而，商業大樓於二零二一年上半年之平均出租率為98.0%，較二零二零年上半年輕微上升3.5%。

財務顧問服務業務

於二零二一年上半年，MCM集團財務顧問及資產管理的核心業務錄得30,700,000港元佣金及管理費收入，較二零二零年上半年收入下跌35.2%。事實上，由於特殊市場狀況，二零二零年上半年罕見地出現高收入。現時收入均衡地增長至更正常及可持續的水平。我們預期每年第四季度會一如以往地表現季節性強勁，而且我們有多個交易將於二零二一年底完成。MCM集團預期此將進一步深化其於私募股權及風險投資領域的關係，並成為其保持可持續增長及行業定位之關鍵。

在MCM集團的資產管理部門MCMIP，其受管理資產平均約為65,000,000美元，另額外的35,000,000美元正在洽談中，累積管理資產合共接近100,000,000美元。這是一個重要時期，MCMIP推出了三個新基金，其中兩個基金投資於特定項目（第一個為投資教育技術行業及第二個為投資天然資源）、以及MCMIP首個全權委託投資基金。

融資擔保服務及其他金融服務業務

於二零二一年上半年，餘下集團的融資擔保服務及其他金融服務分別產生收入7,100,000港元及11,400,000港元，其他金融服務包括於香港持放債人牌照下營運的借貸業務、於中國營運的商業保理及委託貸款業務之利息收入。融資擔保服務的收入較二零二零年上半年下跌27.2%。截至二零二一年九月三十日，未付擔保總額為人民幣383,600,000元（二零二零年上半年：人民幣366,000,000元）。

流動資金、資本資源及資本結構

於二零二一年九月三十日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為253,300,000港元（二零二一年三月三十一日：236,000,000港元），較二零二一年三月三十一日略微增加17,300,000港元。該增加乃主要由於(i)租賃負債；(ii)來自關連公司之墊款；以及(iii)銀行及其他貸款增加所致。

於二零二一年九月三十日，餘下集團主要以港元、人民幣及美元計值之銀行及其他貸款為1,526,800,000港元（二零二一年三月三十一日：1,396,800,000港元），較二零二一年三月三十一日增加130,000,000港元，其中1,015,200,000港元及511,600,000港元分別須於一年內及二至五年內償還。該增加乃主要由於二零二一年上半年於中國的貸款增加及人民幣升值及所產生之應計財務成本所致。

於二零二一年上半年完成之主要融資活動(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條須於本中期報告作出披露)詳情如下：

第一批6.5%票息債券

於二零二零年九月三十日，第一批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，在第一批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第一批6.5%票息債券的債券文據的若干條款及條件，據此，第一批6.5%票息債券的到期日將延長一年，及本公司可重新發行總額最多為140,000,000港元之第一批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。

為新發行第一批6.5%票息債券，於二零二一年八月二十三日，本公司與配售代理訂立新配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準促使承配人以現金認購第一批6.5%票息債券。

於二零二一年九月三十日，本金67,000,000港元的第一批6.5%票息債券經延期一年以及本金59,300,000港元的第一批6.5%票息債券最近配售及發行。新配售所得款項已用於再融資現有貸款。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。

第二批6.5%票息債券

第二批6.5%票息債券已於二零二一年上半年到期並由本公司悉數償還。

於二零二一年九月三十日，餘下集團之流動負債淨額為875,900,000港元(二零二一年三月三十一日：1,044,800,000港元)，及餘下集團之流動比率(乃以餘下集團之流動資產除以其流動負債計算)為0.56(二零二一年三月三十一日：0.40)。流動比率改善主要由於因餘下集團擬將第二期發展項目出售以改善流動性，將第二期發展項目從非流動資產(投資物業)重新分類至流動資產(開發中之待售物業)所致。

期內有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售

於二零二一年上半年並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

資產負債比率

餘下集團於二零二一年九月三十日之資產負債比率為0.62（二零二一年三月三十一日：0.60），乃根據餘下集團之負債總額3,048,600,000港元（二零二一年三月三十一日：2,823,000,000港元）及餘下集團之資產總值4,880,600,000港元（二零二一年三月三十一日：4,708,000,000港元）計算。

外匯風險

餘下集團之收入及開支主要以港元、人民幣及美元計值。已抵押銀行存款以人民幣、美元及港元計值。其他銀行存款乃以港元、人民幣或美元計值。其他貨幣資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於二零二一年上半年，人民幣兌港元之匯率輕微上升。由於港元與美元掛鈎，董事認為餘下集團之外幣風險相對較低。

資本承擔

於二零二一年九月三十日，餘下集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之資本承擔28,100,000港元。餘下集團將透過經營所產生之現金、銀行及其他貸款以及來自本公司控股股東之貸款為資本承擔提供資金。

或然負債

於二零二一年九月三十日，餘下集團就向獨立第三方提供之融資擔保服務而向銀行作出之公司擔保461,100,000港元擁有或然負債。

資產抵押

於二零二一年九月三十日，餘下集團已抵押(i)銀行存款213,200,000港元予若干銀行，作為換取銀行向餘下集團之融資擔保服務客戶提供貸款之抵押；(ii)賬面值為23,800,000港元之租賃土地及樓宇，作為融資租賃及銀行融資項下責任之擔保；及(iii)公平值為3,334,400,000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貸款、6.5%票息債券及13.0%票息債券項下責任之擔保。

股本

於二零二一年九月三十日，本公司之法定股本及已發行股本分別為625,000,000港元及11,700,000港元（二零二一年三月三十一日：分別為625,000,000港元及11,700,000港元）。本公司之法定股本及已發行股本於二零二一年上半年並無變動。

人力資源

於二零二一年九月三十日，餘下集團在香港僱用32名僱員、在中國僱用230名僱員及在英國僱用3名僱員（二零二一年三月三十一日：在香港僱用37名僱員、在中國僱用217名僱員及在英國僱用1名僱員）。餘下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。餘下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。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

**泓亮諮詢及評估有限公司**

香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室

敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估普匯中金國際控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）擬出售位於中華人民共和國（「**中國**」）之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二二年三月三十一日（「**估值日期**」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司所頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益乃以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於整個土地使用權未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團擬出售之物業權益時，吾等採用了市場法及收入資本化法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。此涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可資比較物業乃按其單位價格作出分析；各項可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業而言屬恰當的單位價格。

收入資本化法為針對收益性物業（如辦公室、商舖及商場）而普遍採納的估值方法。就是次估值所採用的收入法估值技巧為年期及復歸分析。其考慮目前現有租約之現時租金及日後復歸租金收入之市場水平，在完全出租的基礎上把物業之租金資本化，評估出物業之資本價值。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權之文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等之副本上可能未有顯示之任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

吾等依賴中國法律顧問陝西觀瀚律師事務所就位於中國之物業權益之業權作出之中國法律意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之全部法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及物業權益的法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及法律顧問就位於中國之物業權益之業權所提供之資料。吾等亦已接納就物業憑證、佔用詳情、面積及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情之意見。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾於二零二二年四月二十九日視察該物業之外部及內部狀況。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。調查乃於必要時作出。吾等之調查乃獨立進行且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無對該物業的任何裝備進行測試，故未能報告其現況。吾等並無對該物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且無需任何特殊費用或延遲。

吾等並無進行任何實地測量以核實該物業之面積是否正確，惟已假設文件所示或從平面圖推測之面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

普匯中金國際控股有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座40樓5-6室
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

謹啟

二零二二年五月二十五日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的物業方面擁有超過24年經驗。

估值證書

貴集團於中國擬出售之作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 三月三十一日之市值										
位於中國陝西省西安市 未央區西安經濟技術開 發區文景路中段118號的 普匯中金國際中心	<p>該物業包括一棟25層的辦公大樓，一處4層附屬平台，並帶有2層的地下室停車場名為普匯中金國際中心，建於一個地盤面積約9,100.01平方米（「平方米」）的地塊上。</p> <p>根據房地產權證，該物業的建築面積（「建築面積」）為51,893.55平方米，</p> <p>該物業的面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公大樓 (即1號樓)</td> <td>34,869.09</td> </tr> <tr> <td>附屬平台 (即2號樓)</td> <td>5,878.11</td> </tr> <tr> <td>地下停車場 (即3號樓)</td> <td>11,146.35</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>51,893.55</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據房地產權證，其約於二零二一年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零五九年十一月二十六日屆滿，作辦公室／研究用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	辦公大樓 (即1號樓)	34,869.09	附屬平台 (即2號樓)	5,878.11	地下停車場 (即3號樓)	11,146.35	總計：	<u>51,893.55</u>	<p>根據吾等之實地視察及貴集團所提供之資料，該物業目前出租予不同租戶，佔用率為87.88%及月租金總額約為人民幣1,655,000元（包括管理費但不包括服務費及其他支出）。</p>	<p>人民幣605,000,000元（人民幣陸億零伍佰萬元）</p> <p>於出售事項前全部權益歸貴集團所有：</p> <p>人民幣605,000,000元（人民幣陸億零伍佰萬元）</p>
部分	建築面積 (平方米)												
辦公大樓 (即1號樓)	34,869.09												
附屬平台 (即2號樓)	5,878.11												
地下停車場 (即3號樓)	11,146.35												
總計：	<u>51,893.55</u>												

附註：

1. 張凱良 *BSc(CS)* 已於二零二二年四月二十九日視察該物業。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師 中國註冊房地產估價師) 編製。
3. 根據西安市國土資源局經濟技術開發區分局與匯景國際(西安)信息科技有限公司(「匯景」)於二零零九年十一月二十六日訂立之國有建設用地使用權出讓合同(西經開讓字2009第024號)，佔地面積13.65畝的該物業之土地使用權已按代價人民幣20,000,000元出讓予匯景作辦公／研究用途，期限為50年。
4. 根據西安自然資源和規劃局頒發的30份房地產權證，佔地面積9,100.01平方米的該物業之土地使用權及總建築面積為51,893.55平方米的該物業的房屋所有權合法歸屬於匯景。其土地使用權出讓予匯景作辦公／研究用途，於二零五九年十一月二十六日到期。

該等房地產權證詳情概述如下：

證書編號	部分	樓層	頒發日期	建築面積 (平方米)
陝(2021)西安市不動產權第0265613號	1號樓10102室	1層	二零二一年五月二十八日	140.11
陝(2021)西安市不動產權第0265614號	1號樓10103室	1層	二零二一年五月二十八日	232.81
陝(2021)西安市不動產權第0265615號	1號樓10104室	1層	二零二一年五月二十八日	178.85
陝(2021)西安市不動產權第0265616號	1號樓10106室	1層	二零二一年五月二十八日	56.56
陝(2021)西安市不動產權第0265617號	1號樓10201室	2層	二零二一年五月二十八日	1,351.53
陝(2021)西安市不動產權第0265618號	1號樓10301室	3層	二零二一年五月二十八日	1,567.35
陝(2021)西安市不動產權第0265619號	1號樓10401室	4層	二零二一年五月二十八日	2,659.69
陝(2021)西安市不動產權第0265620號	1號樓10501室	5層	二零二一年五月二十八日	1,575.65
陝(2021)西安市不動產權第0265621號	1號樓10601室	6層	二零二一年五月二十八日	1,575.65
陝(2021)西安市不動產權第0265622號	1號樓10701室	7層	二零二一年五月二十八日	1,575.65
陝(2021)西安市不動產權第0265623號	1號樓10801室	8層	二零二一年五月二十八日	1,575.65
陝(2021)西安市不動產權第0265624號	1號樓10901室	9層	二零二一年五月二十八日	1,574.93
陝(2021)西安市不動產權第0265625號	1號樓11001室	10層	二零二一年五月二十八日	1,574.93
陝(2021)西安市不動產權第0265626號	1號樓11101室	11層	二零二一年五月二十八日	1,574.93
陝(2021)西安市不動產權第0265627號	1號樓11201室	12層	二零二一年五月二十八日	1,574.93
陝(2021)西安市不動產權第0265628號	1號樓11301室	13層	二零二一年五月二十八日	1,574.93
陝(2021)西安市不動產權第0265629號	1號樓11401室	14層	二零二一年五月二十八日	1,575.28

證書編號	部分	樓層	頒發日期	建築面積 (平方米)
陝(2021)西安市不動產權 第0265630號	1號樓11501室	15層	二零二一年五月二十八日	1,575.28
陝(2021)西安市不動產權 第0265631號	1號樓11601室	16層	二零二一年五月二十八日	1,575.28
陝(2021)西安市不動產權 第0265632號	1號樓11701室	17層	二零二一年五月二十八日	1,575.28
陝(2021)西安市不動產權 第0265633號	1號樓11801室	18層	二零二一年五月二十八日	1,574.01
陝(2021)西安市不動產權 第0265634號	1號樓11901室	19層	二零二一年五月二十八日	961.78
陝(2021)西安市不動產權 第0265635號	1號樓12001室	20層	二零二一年五月二十八日	907.06
陝(2021)西安市不動產權 第0265636號	1號樓12101室	21層	二零二一年五月二十八日	961.47
陝(2021)西安市不動產權 第0265637號	1號樓12201室	22層	二零二一年五月二十八日	961.47
陝(2021)西安市不動產權 第0265638號	1號樓12301室	23層	二零二一年五月二十八日	961.63
陝(2021)西安市不動產權 第0265639號	1號樓12401室	24層	二零二一年五月二十八日	914.77
陝(2021)西安市不動產權 第0265640號	1號樓12501室	25層	二零二一年五月二十八日	961.63
陝(2021)西安市不動產權 第0265643號	2號樓10000室	1至4層	二零二一年五月二十八日	5,878.11
陝(2021)西安市不動產權 第0265644號	3號樓1F201室	地下1層至 地下2層	二零二一年五月二十八日	11,146.35
總計：				<u>51,893.55</u>

5. 根據 貴集團所提供資料，匯景為 貴集團的間接全資附屬公司。

6. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國陝西省西安市未央區西安經濟技術開發區文景路中段118號。其位於鳳城十路與文景路交匯處。東臨文景路，南臨鳳城十路，西臨一處低層寫字樓為長安文化創意園，北臨名為聖朗國際大廈寫字樓。

交通：西安咸陽國際機場、高鐵西安北站及地鐵2號線運動公園站距離該物業分別約25.7公里、3.2公里及960米。

周邊地區性質：標的區域位於西安經濟技術開發區，為西安之新興中央商務區及其寫字樓子市場。該物業周邊以寫字樓及住宅開發項目為主。附近便利設施及公共設施一應俱全，包括商店、餐廳、銀行等。西安最大之城市公園之一（即西安城市運動公園）緊鄰該物業。周邊另一個著名地標建築為西安市政府中心。

市場概覽：根據吾等對標的市場之調研，西安經濟技術開發區同類寫字樓之出租率及租金單價分別介乎80%至90%及每平方米每月人民幣50至65元。

7. 吾等已獲陝西觀瀚律師事務所提供有關該物業合法性之法律意見，當中載有（其中包括）下列事項：

(a) 匯景已合法取得該物業之房地產業權；

(b) 該物業之房地產業權屬明確且並無任何爭議；及

(c) 該物業之房地產業權存在抵押，抵押權人為Asia Opportunities IV (Mauritius) Limited。

8. 在以市場法對該物業進行估值的過程中，吾等考慮並分析周邊地區的辦公銷售可資比較物業。此等可資比較物業在物理及位置屬性方面被認為與該物業相關，因此獲採用。所採用的可資比較物業的單位價格按建築面積計算介乎每平方米人民幣11,446元至人民幣11,964元。估值中採用的單位價格與相關可資比較物業單位價格在不同屬性方面進行適當調整後屬一致。該物業所採用的單位價格按建築面積計算為每平方米人民幣11,658元。

於吾等採用收入資本化法對該物業進行估值的過程中，吾等採用以下參數：

復歸資本化率：4.50%

租期資本化率：3.70%

市場租金：每月每平方米人民幣54.0元

為了推算市場租金，吾等考慮並分析周邊地區的辦公租賃可資比較物業。此等可資比較物業在物理及位置屬性方面被認為與該物業相關，因此獲採用。所採用的可資比較物業的租金單價按建築面積計算介乎每月每平方米人民幣53.0元至人民幣60.2元。估值中採用的租金單價與相關可資比較物業租金單價在不同屬性方面進行適當調整後屬一致。該物業所採用的租金單價按建築面積計算為每月每平方米人民幣54.0元。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事共同及個別地願就本通函之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及短倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文董事或本公司最高行政人員被當作或視為擁有之權益及短倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內之權益及短倉，或根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於股份之權益

董事／最高行政人員姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行股本之概約百分比 (附註1)
李先生	實益擁有人	53,464,480 (L)	157,127 (L) (附註2)	53,621,607	4.586
	受控制法團權益	659,810,560 (L) (附註3)		659,810,560	56.428
				713,432,167	61.014%
蕭偉業先生	實益擁有人	-	109,623 (L) (附註2)	109,623	0.009%
劉智傑先生	實益擁有人	40,000 (L)	73,082 (L) (附註2)	113,082	0.010%
何鍾泰博士	實益擁有人	-	73,082 (L) (附註4)	73,082	0.006%
黎家鳳女士	實益擁有人	-	36,541 (L) (附註2)	36,541	0.003%
陳輝玲女士	實益擁有人	-	36,541 (L) (附註2)	36,541	0.003%

附註：

1. 按本公司於最後實際可行日期已發行1,169,287,752股普通股計算。
2. 該等相關股份為於二零一三年四月二十四日按每股股份行使價31.7390港元授出的購股權(可予調整)。
3. 該等股份由Wealth Keeper International Limited(「Wealth Keeper」)持有,其全部已發行股本由李先生全資實益擁有。因此,根據證券及期貨條例,李先生被視為於Wealth Keeper持有的659,810,560股股份中擁有權益。
4. 該等相關股份為於二零一三年十二月十七日按每股股份行使價37.2227港元授出的購股權(可予調整)。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉);(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所述之登記冊內之任何權益或短倉;或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期,根據本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊及據董事或公司主要行政人員所知,以下人士(董事或公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向公司及聯交所披露之權益或短倉,或直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益,而每名該等人士於有關證券之權益數額,連同就有關股本之任何購股權詳情如下:

主要股東名稱/姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	相關股份數目	總計	佔本公司已發行股本之概約百分比 (附註1)
Wealth Keeper	實益擁有人	659,810,560 (L)	-	659,810,560	56.428%
曹衛女士(「曹女士」)(附註2)	配偶權益	713,275,040 (L) (附註3)	157,127 (L) (附註4)	713,432,167	61.014%

附註：

1. 按本公司於最後實際可行日期已發行1,169,287,752股普通股計算。
2. 曹女士為李先生之配偶。
3. 該等股份包括(i)由李先生個人持有之53,464,480股股份，及(ii)由Wealth Keeper持有之659,810,560股股份，而Wealth Keeper之全部已發行股本由李先生全資實益擁有。李先生為曹女士之配偶。因此，根據證券及期貨條例，曹女士被視為於分別由李先生及Wealth Keeper持有之所述數目股份中擁有權益。
4. 該等相關股份指由曹女士之配偶李先生持有之157,127份購股權。因此，根據證券及期貨條例，曹女士被視為於該等157,127股相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外及就董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，並無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或直接或間接擁有可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的任何類別股本面值(包括有關該股本之期權)10%或以上之權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自之緊密聯繫人士於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務(董事於其中獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間訂立或擬訂立本集團不可於一年內在不作出補償(法定補償除外)之情況下予以終止之服務合約。

5. 董事於合約或安排之權益

於二零二二年四月一日，目標公司分別與西安浩華置業有限公司（「浩華」）及西安聯鼎企業管理諮詢有限公司（「聯鼎」）訂立租賃協議（統稱「該等租賃協議」），據此，匯景同意租賃該物業的若干辦公室物業（「該等物業」）予浩華及聯鼎，期限自二零二二年四月一日起至二零二二年六月三十日止，總租金分別為人民幣211,877元及人民幣302,900元。

於同日，普匯中金商業運營管理（西安）有限公司（「普匯中金商業」）（本公司之間接全資附屬公司）亦就該等物業分別與浩華及聯鼎訂立物業管理服務協議（統稱「服務協議」），據此，普匯中金商業同意向浩華及聯鼎提供物業管理服務，期限自二零二二年四月一日起至二零二二年六月三十日止，總物業管理服務費分別為人民幣234,477元及人民幣311,662元，另加其他公用事業費。

由於李先生持有浩華之60%股權及聯鼎之99%股權，浩華及聯鼎為本公司的關連人士，根據上市規則，租賃協議及服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，惟由於彼等為最低豁免交易而悉數豁免。

向浩華及聯鼎收取之租金乃根據匯景與該物業之其他租戶（為獨立於本公司及其關連人士之第三方）訂立之租賃協議之條款及鄰近類似物業之市場租金，且計及鄰近類似物業之供應及搬遷成本而釐定。向浩華及聯鼎收取之物業管理服務費乃根據所提供之服務範圍、普匯中金商業與該物業之其他客戶（為獨立於本公司及其關連人士之第三方）訂立之物業管理服務協議之條款及鄰近類似物業之市場服務費而釐定。根據服務協議應付之其他公用事業費乃經參考提供該等公用事業服務之成本、向該物業之其他客戶（為獨立於本公司及其關連人士之第三方）收取之費用及鄰近類似物業之市場服務費而釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何仍然生效且任何董事於當中擁有重大權益及對本集團任何業務而言關係重大之合約或安排。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟或仲裁

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁事項，且本集團任何成員公司並無任何尚未解決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家資格及同意

以下為提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格（統稱「專家」）：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業估值師
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之其各自之形式及涵義轉載其函件、報告或名稱，而迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，專家概無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大之合約（並非於本集團之日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 本公司與英皇證券(香港)有限公司訂立的日期為二零二一年八月二十三日的配售協議，以配售本公司發行的本金總額最多為140,000,000港元之債券；
- (iii) 本公司、李先生、Wealth Keeper International Limited及英皇證券(香港)有限公司訂立的日期為二零二零年十二月十四日之包銷協議(於二零二一年一月八日補充)，內容有關按每持有一(1)股已發行經調整股份獲發三(3)股供股股份之基準進行供股；及
- (iv) 本公司與英皇證券(香港)有限公司訂立的日期為二零二零年七月二十三日之配售協議，內容有關配售本公司發行之本金總額最多為100,000,000港元之債券。

10. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為劉慧霞女士，其獲香港高等法院認可之律師資格。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場一期40樓5-6室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以其各自之英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件將可於本通函日期起計14日期間於(i)本公司網站(www.chinlinkint.com)及(ii)聯交所網站(www.hkex.com.hk)查閱：

- (i) 本公司截至二零二一年三月三十一日止三個年度之年報；
- (ii) 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 目標公司之未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 國衛會計師事務所有限公司發出的有關餘下集團之未經審核備考財務資料的函件，其全文載於本通函附錄三；
- (v) 泓亮諮詢及評估有限公司發出的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (vi) 本附錄「專家資格及同意」段落所提述之書面同意書；及
- (vii) 買賣協議。

股東特別大會通告



CHINLINK
普匯中金

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)

股東特別大會通告

茲通告普匯中金國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年六月十日(星期五)上午十時三十分假座香港中環康樂廣場8號交易廣場1座40樓5-6室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列作為普通決議案之決議案(不論是否有修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 追認、確認及批准由本公司之間接全資附屬公司普中輝煌有限公司作為賣方(「賣方」)、陝西天恒投資有限責任公司作為買方(「買方」)及匯景國際(西安)信息科技有限公司(「目標公司」)訂立之日期為二零二二年四月二十九日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之買賣協議副本已送呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意購買目標公司之全部股權，現金代價為人民幣132,372,708.56元(其詳情披露於日期為二零二二年五月二十五日之通函)及其項下擬進行之交易；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或以上董事作出彼／彼等認為對或有關實施買賣協議及其項下擬進行的交易及與之相關之事項而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行為及事宜、簽署及簽立一切有關文件(及於必要時在其上加蓋本公司印章)，並對買賣協議的條款作出及同意作出其可能酌情認為屬適當、必要或權宜及符合本公司及其股東之整體利益之有關修改。」

承董事會命
普匯中金國際控股有限公司
主席兼執行董事
李偉斌先生

香港，二零二二年五月二十五日

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座
40樓5-6室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名受委代表出席，並於投票表決時代其投票。持有本公司兩股或以上股份(各自為一股「股份」)的股東可委派一名以上受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件最遲須於上述大會舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 本公司將於二零二二年六月八日(星期三)至二零二二年六月十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格。於此期間不會辦理本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同相關股票須於二零二二年六月七日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以供辦理登記。
4. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等人士可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；然而，倘有一位以上聯名持有人出席任何大會，則本公司將接納排名首位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內的聯名持有股份的排名次序而定。

股東特別大會通告

5. 為符合資格出席股東特別大會，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於股東特別大會或續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理登記手續。
6. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，於該情況下，有關代表委任文據將視作已撤回論。
7. 倘於股東特別大會日期上午六時三十分後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或發出「黑色」暴雨警告，則大會將會延期。本公司將於本公司網站www.chinlinkint.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公佈，通知股東有關重新安排舉行的會議之日期、時間及地點。
8. 本通告之中文譯本僅供參考，中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
9. 於本通告日期，董事會成員包括三名執行董事，即李偉斌先生、蕭偉業先生及劉智傑先生；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。