

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

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)

### 截至二零二三年九月三十日止六個月 之中期業績公佈

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(統稱為「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合中期財務報表連同二零二二年同期(「去年同期」)之未經審核比較數字如下：—

#### 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務：			
收入	3A		
服務		31,870	39,413
租金		12,375	17,211
利息			
—其他利息收入		2,967	6,060
		<hr/>	<hr/>
總收入		47,212	62,684
銷售成本		(14,967)	(16,352)
		<hr/>	<hr/>
毛利		32,245	46,332

\* 僅供識別

## 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
其他收入、收益及虧損		61,257	72,340
出售一間附屬公司產生之虧損		-	(95,353)
視作出售於一間聯營公司權益之收益		-	2,600
投資物業之公平值變動虧損		(82,377)	(24,007)
預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		(10,875)	(5,184)
分佔一間聯營公司溢利		-	1,161
銷售及分銷成本		(5,002)	(6,767)
行政開支		(27,440)	(39,013)
財務成本	4	(88,492)	(113,364)
除稅前虧損		(120,684)	(161,255)
所得稅抵免	6	13,234	4,492
本期來自持續經營業務之虧損	5	(107,450)	(156,763)
已終止經營業務：			
本期來自已終止經營業務之虧損，扣除稅項		-	(13,919)
本期虧損		(107,450)	(170,682)
其他全面(開支)/收益			
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		(143,262)	(311,434)
分佔於一間聯營公司之權益之匯兌差額		-	(2,495)
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 收益，扣除稅項		687	-
本期其他全面開支，扣除所得稅		(142,575)	(313,929)
本期全面開支總額		(250,025)	(484,611)

## 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>本公司擁有人應佔本期虧損：</b>			
—來自持續經營業務		(105,743)	(148,016)
—來自已終止經營業務		—	(13,917)
<b>本公司擁有人應佔本期虧損</b>		<b>(105,743)</b>	<b>(161,933)</b>
<b>非控股權益應佔本期虧損：</b>			
—來自持續經營業務		(1,707)	(8,747)
—來自已終止經營業務		—	(2)
<b>非控股權益應佔本期虧損</b>		<b>(1,707)</b>	<b>(8,749)</b>
<b>以下人士應佔全面開支總額：</b>			
本公司擁有人		(247,821)	(457,543)
非控股權益		(2,204)	(27,068)
		<b>(250,025)</b>	<b>(484,611)</b>
<b>本公司擁有人應佔全面開支總額：</b>			
—來自持續經營業務		(247,821)	(443,624)
—來自已終止經營業務		—	(13,919)
		<b>(247,821)</b>	<b>(457,543)</b>
		港仙	港仙
<b>本公司擁有人應佔本期每股虧損</b>			
來自持續及已終止經營業務			
—基本	7	(9.04)	(13.85)
—攤薄		(9.04)	(13.85)
來自持續經營業務			
—基本	7	(9.04)	(12.66)
—攤薄		(9.04)	(12.66)
來自已終止經營業務			
—基本	7	—	(1.19)
—攤薄		—	(1.19)

# 未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		105,202	118,061
使用權資產		20,681	24,245
投資物業		2,810,347	3,076,168
按公平值計入其他全面收益之股權投資		88,564	93,443
土地拍賣之已付按金		862	917
按公平值計入損益之金融資產		-	-
按金		1,677	1,698
		<u>3,027,333</u>	<u>3,314,532</u>
<b>流動資產</b>			
開發中之待售物業		595,659	633,751
應收貿易賬項	9	5,012	4,654
應收關連公司之貿易賬項	9	1,169	1,244
應收貸款	9	47,312	102,617
應收商業保理款項	9	105,747	174,931
其他應收賬項、按金及預付款項		25,712	28,208
已抵押銀行存款		68,814	80,694
銀行結存及現金		25,448	90,286
		<u>874,873</u>	<u>1,116,385</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	10	663	705
其他應付賬項及應計費用		201,949	154,999
員工貸款		3,275	6,339
應計建築成本		325,821	347,478
預收款項		8,914	9,342
租賃負債		4,893	4,793
合約負債		126,596	132,230
向租戶及客戶收取之按金		22,361	24,334
遞延收入		12,851	14,908
融資擔保合約		711	1,792
應付稅項		1,558	2,388
銀行及其他貸款	11	1,428,287	1,548,526
6.5%票息債券		93,340	100,649
13.0%票息債券		153,884	228,108
		<u>2,385,103</u>	<u>2,576,591</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,510,230)</u>	<u>(1,460,206)</u>

## 未經審核簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>1,517,103</u></b>	<b><u>1,854,326</u></b>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		7,496	14,702
應付董事款項		50,961	34,035
租賃負債		16,864	20,139
銀行及其他貸款	11	39,647	50,869
應付關連公司賬項		36,560	88,626
遞延稅項負債		252,598	282,953
		<b><u>404,126</u></b>	<b><u>491,324</u></b>
		<b><u>1,112,977</u></b>	<b><u>1,363,002</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	11,693	11,693
儲備		1,094,713	1,342,534
本公司擁有人應佔之權益		<b><u>1,106,406</u></b>	<b><u>1,354,227</u></b>
非控股權益		6,571	8,775
		<b><u>1,112,977</u></b>	<b><u>1,363,002</u></b>

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

## 截至二零二三年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

未經審核簡明綜合財務報表之呈列貨幣為港元（「港元」），其亦為本公司之功能貨幣。除非另有所指，所有金額均約整至近千位數（「千港元」）。

#### 持續經營基準

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團已產生淨虧損約107,450,000港元。於二零二三年九月三十日，本集團有流動負債淨額約1,510,230,000港元，而其於二零二三年九月三十日之銀行結存及現金僅約為25,448,000港元。此外，本集團於二零二三年九月三十日後未來十二個月到期償還或尚待重續之尚未償還貸款及債券分別約為1,428,287,000港元及247,224,000港元。本集團已於截至二零二三年九月三十日止六個月拖欠償還貸款本金及利息分別約192,543,000港元及17,652,000港元，而其中貸款之賬面值約1,179,728,000港元於二零二三年九月三十日仍未償還。進一步詳情載於附註11。該等情況表明存在重大不確定性，可能會令本集團繼續持續經營的能力重大存疑。

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貸款得以續期，以應付其到期負債；
  - (a) 於二零二三年九月二十二日，本集團就截至二零二三年九月三十日未償還金額約153,884,000港元的13.0%票息債券與一家金融機構訂立補充契據。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。

- (b) 本集團已要求延展償還銀行及其他貸款的違約本金約192,543,000港元，自各自到期日起延展十二個月。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展償還銀行及其他貸款的本金。然而，截至該等未經審核簡明綜合財務報表日期，建議條款尚未獲貸款人最終批准。
- (iii) 本集團已自本公司主席、董事總經理及最終控股股東李偉斌先生（「李先生」）接獲日期為二零二三年九月三十日之書面確認，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，並同意自該等未經審核簡明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經營成本及開支的成本控制，以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) 為防止上述經營現金流量低於預測，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的資金需求。

本公司董事已考慮上述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，未經審核簡明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，本集團可能未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。

## 2. 主要會計政策

未經審核簡明綜合財務報表以歷史成本法為編製基礎，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量(如適用)除外。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本導致會計政策變動外，截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

### 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

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則之修訂本(有關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)，以編製本集團的未經審核簡明綜合財務報表：

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
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

本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等未經審核簡明綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。



### 3A. 收入

#### 持續經營業務

#### 與客戶合約之收入分拆

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>服務類型：</b>		
物業管理服務收入	30,753	36,344
融資擔保服務及其他金融服務收入	1,117	3,069
與客戶合約之總收入	<u>31,870</u>	<u>39,413</u>
加：		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	12,375	17,211
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	2,967	6,060
總收入	<u>47,212</u>	<u>62,684</u>
<b>地域市場：</b>		
中國	<u>31,870</u>	<u>39,413</u>
總計	<u>31,870</u>	<u>39,413</u>
<b>收入確認的時間：</b>		
一段時間	<u>31,870</u>	<u>39,413</u>
總計	<u>31,870</u>	<u>39,413</u>

以下載列截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月與客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬。

	截至二零二三年九月三十日止六個月			
	分部資料 披露之收入 千港元 (未經審核)	租金 收入調整 千港元 (未經審核)	利息 收入調整 千港元 (未經審核)	與客戶 合約之收入 千港元 (未經審核)
分部				
物業投資	43,128	(12,375)	-	30,753
融資擔保服務及其他金融服務	4,084	-	(2,967)	1,117
可呈報分部收入	<u>47,212</u>	<u>(12,375)</u>	<u>(2,967)</u>	<u>31,870</u>

	截至二零二二年九月三十日止六個月			
	分部資料 披露之收入 千港元 (未經審核) (經重列)	租金 收入調整 千港元 (未經審核) (經重列)	利息 收入調整 千港元 (未經審核) (經重列)	與客戶 合約之收入 千港元 (未經審核) (經重列)
分部				
物業投資	53,555	(17,211)	-	36,344
融資擔保服務及其他金融服務	9,129	-	(6,060)	3,069
可呈報分部收入	<u>62,684</u>	<u>(17,211)</u>	<u>(6,060)</u>	<u>39,413</u>

### 3B. 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本中期期間終止經營。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
- (ii) 融資擔保服務及其他金融服務－提供企業融資擔保服務、有關諮詢服務以及其他金融服務

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，用以向各分部分配資源及評估其表現。

借貸及商業保理業務未獲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表現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

以下為本集團按營運及可呈報分部劃分之來自持續經營業務之收入及業績分析：

	截至二零二三年 九月三十日止六個月		截至二零二二年 九月三十日止六個月	
	本期分部 分部收入 千港元 (未經審核)	本期分部 溢利／(虧損) 千港元 (未經審核)	本期分部 分部收入 千港元 (未經審核) (經重列)	本期分部 溢利／(虧損) 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>				
物業投資	43,128	(68,789)	53,555	(103,385)
融資擔保服務及其他金融服務	4,084	(10,052)	9,129	195
可呈報分部收入及業績	<u>47,212</u>	<u>(78,841)</u>	<u>62,684</u>	<u>(103,190)</u>

	截至二零二三年 九月三十日止六個月		截至二零二二年 九月三十日止六個月	
	本期分部 分部收入 千港元 (未經審核)	溢利／(虧損) 千港元 (未經審核)	本期分部 分部收入 千港元 (未經審核) (經重列)	溢利／(虧損) 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務</b>				
未分配收入、收益及虧損		61,257		72,340
未分配預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		36		(466)
視作出售於一間聯營公司權益之未分配收益		-		2,600
分佔一間聯營公司溢利		-		1,161
未分配企業開支		(14,644)		(20,336)
財務成本		(88,492)		(113,364)
來自持續經營業務之除稅前虧損		<u>(120,684)</u>		<u>(161,255)</u>

分部溢利／(虧損)乃各分部在未經分配未分配收入、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、視作出售於一間聯營公司權益之未分配收益、分佔一間聯營公司溢利、未分配企業開支及財務成本情況下之所得溢利／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用途之計量。

#### 4. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務：</b>		
銀行及其他貸款之利息	65,595	79,658
員工貸款之利息開支	192	347
應付一名董事賬項之利息開支	1,218	1,223
6.5%票息債券之實際利息開支	4,931	7,170
13.0%票息債券之實際利息開支	11,140	15,553
應付一名董事賬項之估算利息開支	723	913
應付關連公司賬項之估算利息開支	3,532	8,299
租賃負債之利息開支	1,161	201
	<u>88,492</u>	<u>113,364</u>

於截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，並無來自一般性貸款組合之資本化財務成本。

## 5. 本期虧損

截至九月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)  
(經重列)

### 持續經營業務：

經扣除／(計入)以下各項後之本期虧損：

物業、廠房及設備之折舊	4,668	4,719
使用權資產之折舊	2,709	4,062
計入其他收入、收益及虧損之利息收入	(383)	(2,119)
計入其他收入、收益及虧損之淨匯兌收益	(52,461)	(59,449)

## 6. 所得稅抵免

截至九月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)  
(經重列)

### 持續經營業務：

即期稅項(開支)／抵免：

香港	-	-
中國	(602)	184
	(602)	184
遞延稅項	13,836	4,308
	13,234	4,492

根據香港利得稅的利得稅兩級制，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將以8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元之溢利將以16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體的估計應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%計算香港利得稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司之稅率為25%，惟優惠稅率15%適用於獲確認為「走進西部」區域發展項目企業且有權享有15%之稅率之若干附屬公司除外。此稅項優惠之權利須由中國相關稅務局每年進行續期。

## 7. 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按下列數據計算：

#### 虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本期虧損	<u>(105,743)</u>	<u>(161,933)</u>

#### 股份數目

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
用作計算每股基本及攤薄虧損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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本期虧損	<u>(105,743)</u>	<u>(148,016)</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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本期虧損	-	(13,917)

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。

用於計算截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月每股基本虧損的普通股加權平均數乃經參考期內已發行股份數目釐定。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，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該等期間內股份之平均市價。

## 8. 股息

於本中期期間及過往中期期間內並無派付、宣派或建議派付股息。本公司董事已決定，概不會就中期期間派付任何股息。

## 9. 應收貿易賬項、應收關連公司貿易賬項、應收貸款及應收商業保理款項

### 應收貿易賬項

於報告期末，根據發票日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
零至三十日	3,440	1,596
三十一日至九十日	293	857
九十日以上	1,279	2,201
	<u>5,012</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顧問服務合約時支付。

## 應收關連公司貿易賬項

於二零二三年九月三十日，應收關連公司貿易賬項約1,169,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約5,000港元)(二零二三年三月三十一日：約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。

## 應收貸款

於二零二三年九月三十日，應收貸款約47,312,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約38,068,000港元)(二零二三年三月三十一日：約102,617,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約37,024,000港元))指來自獨立第三方之尚未償還貸款本金及應計利息，該款項為無抵押及按固定年利率介乎7.0%至12.5%(二零二三年三月三十一日：年利率7.0%至12.5%)計息。應收貸款之加權平均實際利率為每年7.87%(二零二三年三月三十一日：9.5%)。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日之結餘均須於墊付貸款日期起十二個月內償還。

本集團之應收貸款結餘約71,902,000港元於二零二三年九月三十日已逾期。

## 應收商業保理款項

於二零二三年九月三十日，應收商業保理款項約105,747,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約28,092,000港元)(二零二三年三月三十一日：約174,931,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約20,366,000港元))乃指來自獨立第三方之未償還貸款本金及應計利息，該款項以交易對手之應收貿易賬項作抵押並按固定年利率介乎2.0%至6.0%(二零二三年三月三十一日：3.0%至6.0%)計息。應收商業保理款項之加權平均實際年利率為4.1%(二零二三年三月三十一日：4.2%)。本集團於二零二三年九月三十日之應收商業保理款項須於墊付貸款日期起十二個月內償還。

本集團之應收商業保理款項結餘約91,051,000港元於二零二三年九月三十日已逾期。

## 10. 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期呈列之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
九十日以上	<u>663</u>	<u>705</u>



## 11. 銀行及其他貸款

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款，有抵押	1,094,020	1,165,354
銀行貸款，無抵押	15,456	19,299
其他貸款，有抵押	67,221	73,017
其他貸款，無抵押	291,237	329,268
銀行透支	-	12,457
	<b>1,467,934</b>	<b>1,599,395</b>
應於以下期間償還之上述貸款之賬面值*		
— 一年內	484,826	529,595
— 超過一年但不超過兩年	39,647	50,869
小計	<b>524,473</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 間償還之銀行及其他貸款賬面值*		
— 一年內	57,983	59,699
— 超過一年但不超過兩年	48,299	34,258
— 超過兩年但不超過五年	241,494	239,808
— 超過五年	595,685	685,166
小計	<b>943,461</b>	<b>1,018,931</b>
減：非流動負債項下列示之賬項	<b>1,467,934</b> <b>(39,647)</b>	<b>1,599,395</b> <b>(50,869)</b>
於流動負債項下列示之賬項	<b>1,428,287</b>	<b>1,548,526</b>
於流動負債項下列示有貸款違約或違反貸款契據之按要求 償還之銀行貸款賬面值	<b>(1,179,728)</b>	<b>(50,559)</b>
於流動負債項下列示無貸款違約或違反貸款契據貸款之賬 項	<b>248,559</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償還。

本集團銀行及其他貸款之實際年利率範圍(亦相等於合約性利率)如下：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 (經審核)
實際利率：		
固定利率貸款	3.45%-24.00%	3.65%-24.00%
非固定利率貸款	<u>7.35%</u>	<u>7.35%</u>

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。

於二零二三年九月三十日，非固定利率銀行貸款約126,113,000港元(二零二三年三月三十一日：約134,178,000港元)乃由本集團賬面值約20,240,000港元(二零二三年三月三十一日：約23,700,000港元)之物業、廠房及設備以及公平值約694,537,000港元(二零二三年三月三十一日：約749,914,000港元)之投資物業作抵押。貸款每年按中國人民銀行釐定之基準利率(「中國人民銀行利率」)加溢價(二零二三年三月三十一日：每年按中國人民銀行利率加溢價)得出之浮動利率每年7.35%(二零二三年三月三十一日：每年7.35%)計息。

於二零二三年九月三十日，固定利率銀行貸款約967,907,000港元(二零二三年三月三十一日：約1,031,176,000港元)乃以本集團若干全資附屬公司之股權以及本集團公平值約2,115,810,000港元(二零二三年三月三十一日：約2,326,254,000港元)之若干投資物業作抵押。貸款按固定年利率介乎3.65%至7.1%(二零二三年三月三十一日：年利率介乎3.65%至7.1%)計息。

於二零二三年九月三十日，餘下固定利率銀行貸款約15,456,000港元(二零二三年三月三十一日：約19,299,000港元)為無抵押、每年按固定利率介乎3.45%至5.5%(二零二三年三月三十一日：年利率介乎5.5%至6.7%)計息。

於二零二三年九月三十日，其他貸款約67,221,000港元(二零二三年三月三十一日：約73,017,000港元)乃以本集團若干全資附屬公司之股權作抵押。該貸款按固定年利率介乎10.61%至12.79%(二零二三年三月三十一日：按固定利率介乎10.61%至12.79%)計息。

於二零二三年九月三十日，餘下其他貸款約291,237,000港元(二零二三年三月三十一日：約329,268,000港元)為無抵押、每年按固定利率介乎5.0%至24.0%(二零二三年三月三十一日：每年按固定利率介乎5.0%至24.0%)計息。

本集團擁有包含按要求償還條款的銀行貸款及其他貸款分別約912,311,000港元及31,150,000港元(二零二三年三月三十一日：分別約為983,109,000港元及35,822,000港元)，該等款項計入流動負債。

截至二零二三年九月三十日止期間，本集團已拖欠償還銀行及其他貸款的本金及利息分別約192,543,000港元及17,652,000港元，而於二零二三年九月三十日尚未償還的銀行及其他貸款金額分別約1,038,424,000港元及141,304,000港元仍然尚未償還。

## 12. 股本

	股份數目	面值 千港元 (未經審核)
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及 二零二三年九月三十日每股面值0.01港元	<u>62,500,000,000</u>	<u>625,000</u>
已發行及已繳足普通股 於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日及 二零二三年九月三十日每股面值0.01港元	<u>1,169,287,752</u>	<u>11,693</u>

## 13. 或然負債

### 公司擔保

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
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>104,580</u>	<u>245,011</u>

於二零二三年九月三十日，融資擔保合約約711,000港元(二零二三年三月三十一日：1,792,000港元)指初步確認融資擔保合約之公平值減於報告期末之累計攤銷。融資擔保合約乃根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額計量。

## 14. 經營租賃承擔

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之到期日如下：

### 作為出租人

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>3,644</u>	<u>4,968</u>

經營租賃收入指本集團就出租零售店舖、辦公室及停車位而應收之租金。

## 15. 資本承擔

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
與在建投資物業有關之已訂約但並未作出撥備之資本開支	<u>20,138</u>	<u>21,426</u>

## 16. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本中期期間的呈列。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧之截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團錄得總收入47,200,000港元，較去年同期下滑24.7%。

儘管對二零二三年年初經濟迅速復甦抱持樂觀態度，但在擺脫歷時三年的二零一九年冠狀病毒病(「**新冠肺炎**」)疫情限制後，中華人民共和國(「**中國**」)仍在努力應對日益嚴峻的挑戰，包括房地產危機加劇、地方政府債務上升、失業率高企、消費者支出疲軟及流動性緊縮，尤其反映在私營機構。中國、美國(「**美國**」)與西方國家之間的貿易保護和地緣政治緊張加劇，導致外國直接投資下降和出口下滑，進而損害增長。

在過去數十年，房地產行業一直是中國經濟的重要增長動力和家庭財富的重要組成部分。近幾個月來，一些知名的房地產開發商陷入嚴重的債務及償付能力危機，引發了市場擔憂國家整體金融穩定性的影響。銀行及金融機構對房地產暴跌的連鎖反應持謹慎態度導致流動性緊張。過去12個月，全國居民住房價格在一級及二級市場均錄得持續下跌。供應過剩及信心喪失導致需求疲軟。潛在購房者對進入市場猶豫不決，擔心價格進一步下跌。

本集團於本期間的表現受本集團主要業務營運所在地中國經濟形勢低迷所影響。本集團於本期間來自物業投資分部的收入所受影響尤為嚴重，下跌近20%。這主要歸因於普匯中金國際中心出售事項(定義見下文)的虧損。儘管出租率高達98%以上，但來自大明宮建材家居·東三環店(「**商業大樓**」)的收入保持平穩。商業大樓的大多數租戶專注於家居、裝飾及電器行業，由於房地產市場低迷，對其商品及服務的需求較低，導致彼等不得不為生存而掙扎。本集團並無在高出租率的同時收取更高的租金及管理費，反而不得不慷慨地給予免租金獎勵以挽留客戶。此外，由於房地產市場不景氣，商業大樓第二期發展項目的預售進展甚微。為反映市場變化，本集團的投資物業亦錄得公平值虧損。

本集團金融服務收入萎縮至多年來最低水平。由於營商環境嚴峻，本集團已縮減提供予高風險客戶的貸款及擔保產品組合。對若干不良貸款計提撥備。在市場出現顯著改善之前，本集團不會尋求擴展其金融服務。

## 分部表現

### 物業投資業務

於本期間，物業投資業務產生收入43,100,000港元，較去年同期53,600,000港元減少10,500,000港元或19.6%。該減少主要由於於二零二二年六月完成普匯中金國際中心出售事項後失去收入來源所致。於去年同期，普匯中金國際中心(「**普匯中金國際中心**」)貢獻約8,000,000港元，而本期間的貢獻僅為500,000港元。本期間的物業投資收入幾乎全部來自商業大樓。本期間來自商業大樓的租金及管理服務收入為人民幣39,000,000元(相當於42,600,000港元)，而去年同期則為人民幣39,500,000元(相當於45,600,000港元)，僅輕微下跌1.3%。儘管市場形勢嚴峻，但商業大樓的表現相對理想。

由於本集團的物業投資收入以人民幣(「**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5%。否則，本期間收入的跌幅將僅為約15%。

### 融資擔保服務及其他金融服務業務

於本期間，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MCM Holdings Limited及其附屬公司(統稱「**MCM集團**」)的重組於二零二二年十一月完成以來，本集團並無從事財務顧問服務。

由於中國及香港信貸市場表現不佳，本集團的金融服務收入(按費用及利息計)因組合規模減小由去年同期9,100,000港元大幅減少54.9%至僅4,100,000港元。

## 財務回顧

### 盈利能力分析

在完成MCM出售事項(定義見下文)後，MCM集團於去年同期的財務業績已重列為已終止經營業務。於本期間，本集團之持續經營業務收入為47,200,000港元，較去年同期之62,700,000港元大幅減少24.7%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資43,100,000港元(去年同期：53,600,000港元)、融資擔保服務及其他金融服務4,100,000港元(去年同期：9,100,000港元)。

本期間毛利下跌至32,200,000港元，較去年同期之46,300,000港元(經重列)減少30.5%。毛利率由去年同期之73.9%(經重列)略微減少至68.3%。

收入及毛利減少主要由於(i)融資擔保及其他金融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(ii)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(iii)本期間人民幣兌港元貶值。

於本期間，其他收入、收益及虧損錄得收益61,300,000港元(去年同期：72,300,000港元(經重列))，主要是由於本期間應付關連人士款項賬面金額的調整及人民幣兌港元貶值而產生匯兌收益。於去年同期，收益主要是由於人民幣兌港元貶值而產生的匯兌收益。

於去年同期錄得出售一間附屬公司的重大虧損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元及出售交易已於二零二二年六月底完成。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及本公司日期為二零二二年五月二十五日的通函。

本集團於本期間錄得投資物業公平值變動虧損82,400,000港元(去年同期：24,000,000港元)。這主要由於市場仍未自新冠肺炎疫情造成的不利影響中恢復，導致商業大樓及位於中國陝西省漢中市漢台區之物流園(「普匯中金·世界港」)的公平值虧損。

此外，金融服務業務中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，自客戶獲取進一步的抵押品，密切監控其應收款項的現金流入等。為審慎起見，本集團於本期間已計提10,900,000港元(去年同期：5,200,000港元)的預期信貸虧損撥備。

於去年同期，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。於去年同期，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」)。因此，自二零二二年五月中旬起，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。

於本期間，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27,400,000港元，較去年同期之39,000,000港元(經重列)減少11,600,000港元。該減少的主要原因是：(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)本期間人民幣兌港元貶值。

於本期間，財務成本為88,500,000港元，較去年同期之113,400,000港元(經重列)減少24,900,000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獲得的新增低息銀行貸款償還高息銀行及其他貸款；及(ii)本期間人民幣兌港元貶值，引致以人民幣計值及換算為呈報貨幣(即港元)列賬的財務成本下降所致。

MCM出售事項完成後，本集團不再從事財務顧問服務業務，而MCM集團於去年同期的財務業績已重列為本集團的已終止經營業務。於去年同期，已終止經營業務虧損達13,900,000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。

於本期間，本集團錄得虧損107,500,000港元(去年同期：170,700,000港元(經重列))，主要由於(i)融資擔保及其他金融服務以及物業投資業務收入下降；(ii)投資物業公平值變動出現重大虧損；及(iii)就預期信貸虧損模式計提重大撥備。

## 流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為94,300,000港元(二零二三年三月三十一日：171,000,000港元)，較二零二三年三月三十一日大幅減少76,700,000港元。該減少乃主要由於(i)本期間償還銀行及其他貸款；(ii)本集團日常經營開支；及(iii)本期間融資擔保業務的已抵押銀行存款減少所致。

於二零二三年九月三十日，本集團主要以港元及人民幣計值之銀行及其他貸款為1,467,900,000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131,500,000港元，其中1,428,300,000港元及39,600,000港元分別須於一年內及兩至五年內償還。

於本期間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，並須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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：



## 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。

根據日期為二零二一年八月二十三日之第二份修訂契據，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%票息債券延期一年以及新配售及發行本金59,300,000港元的6.5%票息債券。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。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，餘下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。

於二零二三年九月三十日，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。

於二零二三年九月三十日，本集團之流動負債淨額為1,510,200,000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0.37(二零二三年三月三十一日：0.43)。流動比率下降主要由於本期間償還銀行及其他貸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

於二零二三年九月三十日，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(二零二三年三月三十一日：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本期間並無變動。

## 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。MCM出售事項構成本集團的已終止經營業務，而MCM集團於去年同期的財務業績已重列為已終止經營業務。本集團於去年同期確認已終止經營業務之虧損13,900,000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，本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度決定減少中國房地產市場的風險敞口。於去年同期，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。本集團於去年同期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

本集團於二零二三年九月三十日之資產負債比率為0.71(二零二三年三月三十一日：0.69)，乃根據本集團之負債總額2,789,200,000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3,902,200,000港元(二零二三年三月三十一日：4,430,900,000港元)計算。

## 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。於二零二三年九月三十日，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(包括電子產品及照明設備交易、軟件開發及資訊科技諮詢服務、廣告設計、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**

於二零二三年九月三十日，貸款的年利率介乎2.0%至12.5%，貸款期限全部為1年內。於二零二三年九月三十日，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61.5%也由(i)營業收入；(ii)客戶擁有之林木採伐權；(iii)應收貿易賬款；或(iv)客戶簽發的遠期支票作為保證。於二零二三年九月三十日，應收貸款163,000,000港元已逾期。於二零二三年九月三十日就預期信貸虧損計提撥備66,200,000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，自客戶獲取進一步的抵押品(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%至5%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。於二零二三年九月三十日，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9.2%也由客戶擁有之應收貿易賬款作為保證。於二零二三年九月三十日，概無相關銀行貸款逾期。於二零二三年九月三十日已就預期信貸虧損計提撥備700,000港元。

### (iii) 客戶的規模和多樣性

於二零二三年九月三十日，本集團之應收貸款總額為219,200,000港元及本集團向貸方提供的擔保總額為105,300,000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	融資擔保
	客戶數量／ (貸款本金總額(港元))	客戶數量／ (擔保本金總額(港元))
10,000,000港元以下	8 / (45,800,000港元)	64 / (105,300,000港元)
10,000,000港元 – 20,000,000港元	4 / (62,000,000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 / (70,300,000港元)	0 / (零港元)
40,000,000港元 – 50,000,000港元	1 / (41,100,000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146,100,000港元及52,000,000港元。彼等分別佔本集團於二零二三年九月三十日之應收貸款總額和擔保總額約66.7%及49.4%。

### 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。於本期間，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13所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零二三年九月三十日，本集團已抵押(i)銀行存款68,800,000港元予若干銀行，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20,200,000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2,810,300,000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貸款、6.5%票息債券及13.0%票息債券項下責任之擔保。

## 資本承擔

於二零二三年九月三十日，本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20,100,000港元。有關承擔之詳情載於本公佈附註15。本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。

## 報告期後事項

於本期間後概無重大期後事項。

## 中期股息

董事會(「董事會」)概無宣派本期間之中期股息(去年同期：無)。

## 與僱員、客戶及供應商的關係

於二零二三年九月三十日，本集團在香港僱用10名僱員及在中國僱用165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工作關係。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及金融市場持續疲軟以及商品及服務出口的外部需求疲弱，中國經濟前景不甚樂觀。本集團將繼續以謹慎的態度於中國及香港經營核心業務，包括物業投資、融資擔保及其他金融服務。本集團將繼續精簡營運，以降低成本及償還若干高昂債務。本集團將尋求改善其財務狀況，可能出售資產，以盡量減少中國房地產市場進一步動盪的風險，並可能為中國境內的短期高息貸款進行再融資，以降低利率及匯率風險。

最近，中國當局出台一攬子扶持政策，以支撐國內陷入困境的房地產行業及恢復消費者信心，進而維持經濟穩定復甦。亦推出鼓勵外國投資及重振企業家精神的新措施。希望該等行動將幫助中國經濟重回正軌，並有助於本集團的業務營運。

本集團在中國立足於西安乃至更大的陝西省可獲得許多機會。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、天然氣及石油儲量和完善的基礎設施。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。本集團正探索通過與當地政府部門及學術機構合作，在清潔及可再生能源、環保材料及資訊科技開發等戰略性產業尋求多元化發展，以支持陝西省的科技初創企業和促進創新。

## 遵守企業管治守則

除下述偏離外，本公司於本期間內已應用上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則並遵守其所有守則條文。

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的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的領導，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於二零二三年九月二十七日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」），以確保其亦能回答股東的提問。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，本公司股東（「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。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身之有關董事及相關僱員進行證券交易之操守準則。經向董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本期間內符合標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），並訂明其書面職權範圍。

審核委員會包括三名獨立非執行董事（即黎家鳳女士、何鍾泰博士及陳嬋玲女士）及一名非執行董事（即林永耀先生）。黎家鳳女士為審核委員會主席。審核委員會絕大多數成員為獨立非執行董事。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例並討論風險管理及內部監控系統以及財務報告事宜，並向董事會作出推薦建議。審核委員會亦已審閱本集團於本期間之未經審核簡明綜合財務報表。

## 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期間內概無購買、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。

## 刊登中期報告

本公佈乃刊登於聯交所網頁 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網頁 (<http://www.chinlinkint.com>)。

本公司於本期間之中期報告(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

香港，二零二三年十一月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括兩名執行董事，即李偉斌先生及蕭偉業先生；一名非執行董事林永耀先生；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。