

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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二零二三年同期(「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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	3A		
服務		31,362	31,870
租金		11,320	12,375
利息			
—其他利息收入		1,743	2,967
總收入		44,425	47,212
銷售成本		(14,908)	(14,967)
毛利		29,517	32,245

* 僅供識別

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
其他收入、收益及虧損		(22,609)	61,257
投資物業之公平值變動虧損		(140,978)	(82,377)
預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		(11,359)	(10,875)
銷售及分銷成本		(3,399)	(5,002)
行政開支		(24,533)	(27,440)
財務成本	4	(81,484)	(88,492)
除稅前虧損		(254,845)	(120,684)
所得稅抵免	6	24,267	13,234
本期虧損	5	(230,578)	(107,450)
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		56,804	(143,262)
其後將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益的權益投資之公平值 (虧損)／收益，扣除稅項		(8,760)	687
本期其他全面收益／(開支)，扣除所得稅		48,044	(142,575)
本期全面開支總額		(182,534)	(250,025)

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
應佔本期虧損：			
— 本公司擁有人		(228,946)	(105,743)
— 非控股權益		(1,632)	(1,707)
		<u>(230,578)</u>	<u>(107,450)</u>
應佔本期全面開支總額：			
— 本公司擁有人		(181,027)	(247,821)
— 非控股權益		(1,507)	(2,204)
		<u>(182,534)</u>	<u>(250,025)</u>
每股虧損			
本公司擁有人應佔			
本期每股虧損			
— 基本	7	(19.58)	(9.04)
— 攤薄		(19.58)	(9.04)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		100,390	101,919
使用權資產		15,681	18,044
投資物業		2,583,937	2,640,470
按公平值計入其他全面收益之股權投資		60,845	69,605
土地拍賣之已付按金		894	866
按公平值計入損益之金融資產		—	—
按金		1,690	1,679
		<u>2,763,437</u>	<u>2,832,583</u>
流動資產			
開發中之待售物業		620,653	598,514
應收貿易賬項	9	286	701
應收關連公司之貿易賬項	9	1,212	1,173
應收貸款	9	2,123	11,822
應收商業保理款項	9	23,998	52,002
其他應收賬項、按金及預付款項		27,547	26,509
已抵押銀行存款		52,892	56,846
銀行結存及現金		7,592	7,606
		<u>736,303</u>	<u>755,173</u>
流動負債			
應付貿易賬項	10	688	666
其他應付賬項及應計費用		138,751	175,763
員工貸款		1,305	2,125
應計建築成本		333,773	323,573
預收款項		10,424	9,348
租賃負債		5,504	5,155
合約負債		127,785	123,415
向租戶及客戶收取之按金		20,626	24,060
遞延收入		10,427	17,547
融資擔保合約		229	804
應付稅項		5,298	4,099
銀行及其他借款	11	1,409,223	1,256,286
6.5%票息債券		107,194	102,375
13.0%票息債券		170,801	163,988
		<u>2,342,028</u>	<u>2,209,204</u>
流動負債淨額		<u>(1,605,725)</u>	<u>(1,454,031)</u>
總資產減流動負債		<u>1,157,712</u>	<u>1,378,552</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延收入		133	1,464
應付董事款項		47,501	45,210
租賃負債		11,770	14,270
銀行及其他借款	11	138,684	176,552
應付關連公司賬項		110,391	90,474
遞延稅項負債		205,244	224,059
		<u>513,723</u>	<u>552,029</u>
		<u>643,989</u>	<u>826,523</u>
資本及儲備			
股本	12	11,693	11,693
儲備		628,829	809,856
		<u>640,522</u>	<u>821,549</u>
本公司擁有人應佔之權益		640,522	821,549
非控股權益		3,467	4,974
		<u>643,989</u>	<u>826,523</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止期間，本集團產生本期淨虧損約230,578,000港元。於二零二四年九月三十日，本集團有流動負債淨額約1,605,725,000港元，惟其於二零二四年九月三十日之銀行結存及現金僅約為7,592,000港元。此外，本集團於二零二四年九月三十日後未來十二個月按要求償還或到期償還或重續之尚未償還借款及債券分別約為1,409,223,000港元及277,995,000港元。本集團已於截至二零二四年九月三十日止六個月拖欠償還借款及債券本金及利息分別約358,606,000港元及114,401,000港元，因此，於二零二四年九月三十日違約借款及債券之賬面值分別約1,249,057,000港元及277,995,000港元須按要求償還，且銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還於二零二四年九月三十日未償還的借款及債券分別約1,249,057,000港元及277,995,000港元。進一步詳情載於本公佈附註11。該等事項及情況表明存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

本公司董事經計及下列事項後對本集團未來流動資金及現金流量進行評估：

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

- (ii) 本公司已積極與銀行及金融機構磋商，以確保本集團的債券及借款得以續期，以應付其到期負債；
- (a) 本集團已要求延期償還銀行及其他借款的違約本金及利息分別約93,364,000港元及86,115,000港元。考慮與貸款人的長期關係後，本公司董事有信心進一步延長銀行及其他借款本金的償還期限。然而，截至該等未經審核簡明綜合財務報表日期，延期尚未獲貸款人最終批准。
- (b) 本集團一直積極與金融機構磋商未償還金額約170,801,000港元的違約13.0%票息債券的重訂還款計劃，本公司董事相信將與金融機構就重訂還款計劃達成一致。
- (c) 本集團已於未經審核簡明綜合財務報表日期後清償部分6.5%票息債券的違約利息約1,000,000港元。於二零二四年九月三十日，為數約107,194,000港元的6.5%票息債券仍未償還。
- (d) 於二零二四年十一月二十七日，本集團與一家金融機構就截至二零二四年九月三十日未償還金額約11,763,000港元的借款訂立清償契據。根據清償契據，本集團同意於二零二五年五月三十日或之前分四期償還應計利息及本金合共約7,960,000港元。待本集團滿足條件後，本集團將就償還最後一期剩餘款項獲得折扣。
- (e) 於二零二四年十一月二十七日，本集團與一家金融機構就截至二零二四年九月三十日未償還金額約3,769,000港元的借款訂立清償協議。根據清償協議，本集團同意於二零二五年五月三十日或之前分四期償還應計利息及本金合共約2,640,000港元。待本集團滿足條件後，本集團將就償還最後一期剩餘款項獲得折扣。
- (iii) 本集團已自最終控股股東李先生接獲日期為二零二四年十一月二十九日之書面確認，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生產成本及開支的成本控制，以使其經營產生盈利及正數現金流量；
- (v) 如有需要，本集團可能考慮出售非核心業務及／或金融資產；及
- (vi) 本集團目前正尋求不同的資金來源，包括額外銀行融資，以進一步支持本集團在上述營運現金流入低於預期情況下的資金需求。

本公司董事已考慮上述措施(「措施」)及再融資計劃(「再融資計劃」)並認為本集團將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行其於可預見將來到期之財務責任。在此基礎上，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，本集團未必能有足夠資金持續經營，於此情況下，可能須將本集團資產之賬面值調整至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並就可能產生之任何進一步負債作出撥備。

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，截至二零二四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二零二四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(有關修訂本於二零二四年四月一日或之後開始的年度期間強制生效)，以編製本公司的未經審核簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號相關修訂本(二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

本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

與客戶合約之收入分拆

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
服務類型：		
物業管理服務收入	30,947	30,753
融資擔保服務及其他金融服務收入	415	1,117
	<u>31,362</u>	<u>31,870</u>
與客戶合約之總收入		
	<u>31,362</u>	<u>31,870</u>
加：		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	11,320	12,375
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	1,743	2,967
	<u>11,320</u>	<u>12,375</u>
	<u>1,743</u>	<u>2,967</u>
總收入	<u>44,425</u>	<u>47,212</u>
地域市場：		
中國	31,362	31,870
	<u>31,362</u>	<u>31,870</u>
總計	<u>31,362</u>	<u>31,870</u>
收入確認的時間：		
一段時間	31,362	31,870
	<u>31,362</u>	<u>31,870</u>
總計	<u>31,362</u>	<u>31,870</u>

以下載列截至二零二四年及二零二三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。

	截至二零二四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	42,267	(11,320)	-	30,947
融資擔保服務及其他金融服務	2,158	-	(1,743)	415
可呈報分部收入	<u>44,425</u>	<u>(11,320)</u>	<u>(1,743)</u>	<u>31,362</u>

	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>

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。

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。

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收入及業績分析：

	截至二零二四年 九月三十日止六個月		截至二零二三年 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)	本期分部 溢利／(虧損) 千港元 (未經審核)
物業投資	42,267	(127,976)	43,128	(68,789)
融資擔保服務及其他金融服務	2,158	(11,843)	4,084	(10,052)
可呈報分部收入及業績	<u>44,425</u>	<u>(139,819)</u>	<u>47,212</u>	<u>(78,841)</u>

	截至二零二四年 九月三十日止六個月		截至二零二三年 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)	本期分部 溢利／(虧損) 千港元 (未經審核)
未分配收入、收益及虧損		(22,609)		61,257
未分配預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		(1)		36
未分配企業開支		(10,932)		(14,644)
財務成本		(81,484)		(88,492)
除稅前虧損		<u>(254,845)</u>		<u>(120,684)</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、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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款之利息	54,690	65,595
員工貸款之利息開支	138	192
應付一名董事賬項之利息開支	1,661	1,218
6.5%票息債券之實際利息開支	4,820	4,931
13.0%票息債券之實際利息開支	10,236	11,140
應付一名董事賬項之估算利息開支	815	723
應付關連公司賬項之估算利息開支	8,207	3,532
租賃負債之利息	917	1,161
財務成本總額	<u>81,484</u>	<u>88,492</u>

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，並無來自一般性借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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
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	4,665	4,668
使用權資產之折舊	2,703	2,709
計入其他收入、收益及虧損之利息收入	(141)	(383)
計入其他收入、收益及虧損之淨匯兌虧損／(收益)	31,765	(52,461)

6. 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期稅項開支：		
香港	-	-
中國	(1,242)	(602)
	(1,242)	(602)
遞延稅項	25,509	13,836
	24,267	13,234

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

本公司擁有人應佔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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
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>(228,946)</u>	<u>(105,743)</u>

股份數目

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 千股 (未經審核)	二零二三年 千股 (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>

用於計算截至二零二四年及二零二三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。

截至二零二四年及二零二三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兩個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(扣除預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
零至三十日	233	694
三十一日至九十日	-	7
九十日以上	53	-
	<u>286</u>	<u>701</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

於二零二四年九月三十日，應收關連公司貿易賬項約1,212,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約7,000港元)(二零二四年三月三十一日：約1,173,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約6,000港元))於報告期末根據發票日期之賬齡為三十日內。

應收貸款

於二零二四年九月三十日，應收貸款總額約59,497,000港元(預期信貸虧損撥備約57,374,000港元)(二零二四年三月三十一日：約67,133,000港元(預期信貸虧損撥備約55,311,000港元))指來自獨立第三方之尚未償還貸款本金及應計利息，該款項乃以抵押品作抵押及按固定年利率介乎7.0%至12.5%(二零二四年三月三十一日：年利率7.0%至12.5%)計息。

餘下應收貸款總額約18,342,000港元(預期信貸虧損撥備約18,342,000港元)(二零二四年三月三十一日：約17,751,000港元(預期信貸虧損撥備約17,751,000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7.0%(二零二四年三月三十一日：年利率7.0%)計息。

應收貸款之加權平均實際利率為每年7.2%(二零二四年三月三十一日：每年7.8%)。於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日之所有應收貸款均須於墊付貸款日期起十二個月內償還。

於二零二四年九月三十日，應收貸款總額約75,631,000港元(二零二四年三月三十一日：約72,707,000港元)已逾期，且本集團已作出預期信貸虧損撥備約75,631,000港元(二零二四年三月三十一日：約72,707,000港元)。

應收商業保理款項

於二零二四年九月三十日，應收商業保理款項約23,998,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約59,694,000港元)(二零二四年三月三十一日：約52,002,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約46,063,000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%(二零二四年三月三十一日：年利率2.0%至6.0%)計息。應收商業保理款項之加權平均實際年利率為3.6%(二零二四年三月三十一日：年利率3.7%)。

於二零二四年九月三十日，應收商業保理款項總額約83,692,000港元(二零二四年三月三十一日：約98,065,000港元)已逾期，且本集團已作出預期信貸虧損撥備約59,694,000港元(二零二四年三月三十一日：約46,063,000港元)。

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：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
九十日以上	<u>688</u>	<u>666</u>

11. 銀行及其他借款

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款，有抵押	1,204,587	1,101,012
銀行借款，無抵押	8,243	7,978
其他借款，有抵押	41,207	36,970
其他借款，無抵押	293,870	286,878
	<u>1,547,907</u>	<u>1,432,838</u>
應於以下期間償還之上述借款之賬面值*		
— 一年內	363,698	308,481
— 超過一年但不超過兩年	138,684	176,552
	<u>502,382</u>	<u>485,033</u>
小計		
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借款賬面值*		
— 一年內	143,219	42,242
— 超過一年但不超過兩年	33,418	32,341
— 超過兩年但不超過五年	250,641	226,391
— 超過五年	618,247	646,831
	<u>1,045,525</u>	<u>947,805</u>
小計		
	1,547,907	1,432,838
減：非流動負債項下列示之賬項	(138,684)	(176,552)
	<u>1,409,223</u>	<u>1,256,286</u>
於流動負債項下列示之賬項		
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 償還之銀行及其他借款賬面值	(1,045,525)	(947,805)
	<u>363,698</u>	<u>308,481</u>
於流動負債項下列示無貸款違約或違反貸款契據借款之賬 項		

* 到期賬項乃根據貸款協議所載之預定償還日期償還。

本集團銀行及其他借款之實際年利率範圍(亦相等於合約性利率)如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 (經審核)
實際利率：		
固定利率借款	3.45%-24.00%	3.45%-24.00%
非固定利率借款	<u>6.90%</u>	<u>6.90%</u>

於二零二四年九月三十日，非固定利率銀行借款約137,588,000港元(二零二四年三月三十一日：約126,671,000港元)乃由本集團賬面值約20,462,000港元(二零二四年三月三十一日：約20,066,000港元)之物業、廠房及設備以及公平值約657,458,000港元(二零二四年三月三十一日：約677,016,000港元)之投資物業作抵押。借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(二零二四年三月三十一日：每年按中國人民銀行利率加溢價)得出之浮動利率每年6.90%(二零二四年三月三十一日：每年6.90%)計息。

於二零二四年九月三十日，固定利率銀行借款約1,066,999,000港元(二零二四年三月三十一日：約974,341,000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1,926,479,000港元(二零二四年三月三十一日：約1,963,454,000港元)之若干投資物業作抵押。借款按固定年利率介乎3.45%至7.00%(二零二四年三月三十一日：年利率介乎3.45%至7.00%)計息。

於二零二四年九月三十日，餘下固定利率銀行借款約8,243,000港元(二零二四年三月三十一日：約7,978,000港元)為無抵押、每年按固定利率5.50%(二零二四年三月三十一日：年利率5.50%)計息。

於二零二四年九月三十日，其他借款約41,207,000港元(二零二四年三月三十一日：約36,970,000港元)乃以本集團若干全資附屬公司之股權作抵押。該借款按固定年利率10.61%(二零二四年三月三十一日：年利率10.61%)計息。

於二零二四年九月三十日，餘下其他借款約293,870,000港元(二零二四年三月三十一日：約286,878,000港元)為無抵押、每年按固定利率介乎4.0%至24.0%(二零二四年三月三十一日：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借款及其他借款分別約1,011,851,000港元及約33,674,000港元(二零二四年三月三十一日：分別約為916,343,000港元及31,462,000港元)，該等款項計入流動負債。

截至二零二四年九月三十日止期間，本集團已拖欠償還銀行及其他借款的本金及利息分別約106,717,000港元及88,295,000港元，而於二零二四年九月三十日賬面金額分別約1,166,370,000港元及82,687,000港元的銀行及其他借款仍未償還。

12. 股本

	股份數目	面值 千港元 (未經審核)
普通股：		
法定普通股 於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二四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 於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二四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

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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>22,463</u>	<u>99,257</u>

於二零二四年九月三十日，融資擔保合約約229,000港元(二零二四年三月三十一日：約804,000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。

未決訴訟案件

於二零二四年十月二十九日，本公司接獲本公司於二零一九年八月七日發行並經日期分別為二零二零年八月六日、二零二一年八月二十三日及二零二二年八月十二日的三份修訂契據修訂的6.5%票息債券的兩名債券持有人(「原告人」)於二零二四年十月二十八日入稟香港高等法院原訟法庭向本公司(作為被告人)及其他人發出的兩套傳訊令狀連同申索陳述書。

於申索陳述書中，據稱，於二零二四年十月二十八日，本公司合共欠原告人未償還本金總額為18,500,000.00港元及二零二三年八月六日起至還款日期未償還本金的利息。

原告人正向法院尋求對本公司提出申索，其中包括：(i)上述各項本金金額；(ii)二零二三年八月六日起至還款日期各項未償還本金的利息；(iii)進一步及其他補救辦法；及(iv)訴訟費用。

於該等未經審核簡明綜合財務報表批准日期，尚未接獲法院判決。董事已尋求律師之意見並正積極與原告人就未償還本金及累計利息的還款安排進行談判。

於二零二四年九月三十日，本集團就針對本集團未償還票息債券及服務費的爭議申索承擔約20,050,000港元的或然負債。申索詳情如下：

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)
未償還6.5%息票債券	19,900
服務費撥備	150
	<u>20,050</u>

本集團有關爭議申索之或然負債詳情載於本公司日期為二零二四年十一月八日的公佈。

14. 經營租賃承擔

於報告期末，本集團於以下期限到期之不可撤銷經營租賃項下擁有之未來最低應收租賃款項如下：

作為出租人

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>4,533</u>	<u>4,511</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

	二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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>25,763</u>	<u>24,932</u>

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧之本期間，本集團錄得總收入44,400,000港元，較去年同期下滑5.9%。本期間淨虧損為230,600,000港元，較去年同期增加114.6%。導致虧損增加的主要原因是非經營性質但由於本期間投資物業公平值變動及港元兌人民幣(「人民幣」)貶值產生匯兌虧損。

於本期間，本集團在中國經濟經歷結構性調整的背景下運營，特別是在房地產行業，其一直是經濟不穩定的重要根源。國內需求持續疲軟，私營界別缺乏投資信心。為應對金融挑戰，中國政府於二零二四年九月下旬推出一攬子重大刺激措施。其中包括降低利率及存款準備金率，以鼓勵貸款及投資。然而，該等措施的積極成效仍有待觀察。

於二零二四年，香港經濟顯現出復甦跡象，但仍在應對可能影響其長期表現的結構性挑戰及外部不確定因素。旅遊業繼續從新冠疫情及社會動盪的影響中恢復而反彈。然而，消費者支出仍然較低，零售運營商繼續承受租金及工資高昂的運營成本。儘管過去幾年房地產價格因需求下降而經歷調整，但住房價格仍相對較高且購房者的負擔能力仍然是一個關鍵問題。地緣政治緊張及監管擔憂繼續影響外國投資及資本市場活躍水平。然而，來自中東、南方及東南亞國家的資本流入不斷增加，鞏固了香港作為國際金融市場的地位。除金融及房地產以外在經濟多元化方面亦取得顯著成就，主要透過與大灣區(「大灣區」)的深度融合，專注於科技及創新以促進可持續增長。

然而，本集團於本期間的表現仍因本集團主要業務營運所在地中國經濟形勢低迷而蒙上陰影。儘管本集團於本期間來自物業投資業務分部的收入較去年同期相對溫和下降2%，但仍然較低。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導致對其商品及服務的需求較低，令彼等陷入經營困境。此外，由於當地房地產市場仍然低迷，原本應為本集團貢獻流動資金的商業大樓第二期發展項目的預售，於本期間已經暫停。再者，本集團的投資物業亦錄得大幅度公平值虧損以反映市場變化。

本集團的金融服務收入進一步下降。由於中國的信貸環境充滿挑戰，本集團已降低其貸款及擔保風險，尤其是針對高風險及已逾期的客戶。本集團已就若干不良貸款作出撥備。由於本期間若干逾期應收貸款獲償還，香港的借貸業務收入亦減少。在市場未出現明顯改善之前，本集團不會尋求在香港及中國擴展其金融服務。

分部表現

物業投資業務

於本期間，物業投資業務產生收入42,300,000港元，較去年同期43,100,000港元減少800,000港元或2.0%。本期間來自商業大樓的租金及管理服務收入為人民幣38,900,000元(相當於42,300,000港元)，而去年同期則為人民幣39,000,000元(相當於42,600,000港元)，僅輕微下跌0.3%。儘管市場形勢嚴峻，但商業大樓的表現穩定。

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。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)因產品組合規模減小而由去年同期4,100,000港元大幅減少46.3%至僅2,200,000港元。

財務回顧

盈利能力分析

於本期間，本集團之未經審核綜合收入為44,400,000港元，較去年同期之47,200,000港元減少5.9%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資42,300,000港元(去年同期：43,100,000港元)、融資擔保服務及其他金融服務2,200,000港元(去年同期：4,100,000港元)。

本期間毛利下跌至29,500,000港元，較去年同期之32,200,000港元減少8.4%。毛利率由去年同期之68.3%略微減少至66.4%。

收入、毛利及毛利率減少主要由於產品組合規模減小導致融資擔保及其他金融服務業務的收入大幅下降。

於本期間，其他收入、收益及虧損錄得虧損22,600,000港元(去年同期：收益61,300,000港元)，主要是由於本期間港元兌人民幣貶值而產生匯兌虧損，但部分由應付關連人士款項賬面金額的調整所抵銷。於去年同期，收益主要是由於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的匯兌收益。

本集團於本期間錄得投資物業公平值變動虧損141,000,000港元(去年同期：82,400,000港元)。這主要由於物業市場持續低迷，導致商業大樓及位於中國陝西省漢中市漢台區之物流園項目(「普匯中金·世界港」)的公平值虧損。

此外，金融服務業務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11,400,000港元(去年同期：10,900,000港元)的預期信貸虧損撥備。

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24,500,000港元，較去年同期之27,400,000港元減少2,900,000港元。該減少主要由於(i)精簡勞動力使得員工成本下降；及(ii)董事薪酬減少。

於本期間，財務成本為81,500,000港元，較去年同期之88,500,000港元減少7,000,000港元。該減少乃主要由於本期間償還高息銀行及其他借款。

於本期間，本集團錄得虧損230,600,000港元(去年同期：107,500,000港元)，主要由於(i)自二零二三年年初取消新冠肺炎限制以來，中國的經濟形勢尚未改善，導致融資擔保及其他金融服務以及物業投資業務收入下降；(ii)中國房地產市場不景氣導致投資物業公平值變動出現重大虧損；及(iii)本期間港元兌人民幣貶值產生匯兌虧損。

流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為60,500,000港元(二零二四年三月三十一日：64,500,000港元)，較二零二四年三月三十一日輕微減少4,000,000港元。該減少乃主要由於(i)本期間償還銀行及其他借款；(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。

於二零二四年九月三十日，本集團主要以港元及人民幣計值之銀行及其他借款為1,547,900,000港元(二零二四年三月三十一日：1,432,800,000港元)，較二零二四年三月三十一日增加115,100,000港元，其中1,409,200,000港元及138,700,000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。

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

於截至二零二三年三月三十一日止年度，6.5%票息債券已到期，其中28,500,000港元由本公司贖回，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，彼等將於到期日收取未償還本金額2%的一次性額外固定利息。

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

於二零二四年九月三十日，6.5%票息債券已到期但仍未結算。本公司一直積極與6.5%票息債券的債券持有人協商，以延期償還到期本金及利息。

於二零二四年十月二十九日，本公司接獲6.5%票息債券的兩名債券持有人(分別為「原告A」及「原告B」，並統稱為「原告人」)於二零二四年十月二十八日入稟香港高等法院原訟法庭向本公司(作為被告人)及其他人發出的兩套傳訊令狀(「令狀」)連同申索陳述書(「申索陳述書」)。

根據申索陳述書，原告A聲稱，截至二零二四年十月二十八日，本公司欠原告A未償還本金總額為8,500,000.00港元及二零二三年八月六日起至還款日期未償還本金的利息。

根據申索陳述書，原告B聲稱，截至二零二四年十月二十八日，本公司欠原告B未償還本金總額為10,000,000.00港元及二零二三年八月六日起至還款日期未償還本金的利息。

原告人對本公司提出申索，其中包括：(i)上述各項本金金額；(ii)二零二三年八月六日起至還款日期各項未償還本金的利息；(iii)進一步及其他補救辦法；及(iv)訴訟費用。

於本公佈日期，本公司及原告人正積極就償還債券工具項下未償還本金及累計利息的還款安排進行談判。本公司將繼續關注上述法律程序的發展，並將在適當時間作出進一步公佈以更新事件的進展。

於二零二四年九月三十日，本集團之流動負債淨額為1,605,700,000港元(二零二四年三月三十一日：1,454,000,000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0.31(二零二四年三月三十一日：0.34)。流動比率下降主要由於本期間償還銀行及其他借款以及本集團的日常經營開支導致銀行結存及現金大幅減少。

股本

於二零二四年九月三十日，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(二零二四年三月三十一日：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。

資產負債比率

本集團於二零二四年九月三十日之資產負債比率為0.82 (二零二四年三月三十一日：0.77)，乃根據本集團之負債總額2,855,800,000港元(二零二四年三月三十一日：2,761,200,000港元)及本集團之資產總值3,499,700,000港元(二零二四年三月三十一日：3,587,800,000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。於二零二四年九月三十日，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(包括軟件開發及資訊科技諮詢服務、智慧火災報警系統項目、廣告設計、公寓管理、物業開發、節能產品研發及代理銷售、餐飲和娛樂業務、建築材料交易及提供園林工程服務等)的企業或需要有關申請房地產抵押貸款短期擔保的個人。借貸業務及融資擔保業務的資金來源為本集團的內部資源及發行債券的淨收益。本集團設有內部業務部門及風險評估部門來評估每項交易的風險水平。

(ii) 授予之貸款／融資擔保之主要條款

於二零二四年九月三十日，貸款的年利率介乎2.0%至12.5%，貸款期限全部為1年內。於二零二四年九月三十日，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88.6%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；(iv)客戶及其附屬公司之股份抵押；或(v)客戶簽發的遠期支票作為抵押。於二零二四年九月三十日，應收貸款及應收商業保理款項159,300,000港元已逾期。於二零二四年九月三十日就預期信貸虧損計提撥備12,000,000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3%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。於二零二四年九月三十日，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。於二零二四年九月三十日，概無相關銀行貸款逾期，且於二零二四年九月三十日未就預期信貸虧損計提撥備。

(iii) 客戶的規模和多樣性

於二零二四年九月三十日，本集團之貸款本金總額為161,500,000港元及本集團向貸方提供的擔保總額為22,700,000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	9 / (24,100,000港元)	12 / (22,700,000港元)
10,000,000港元 – 20,000,000港元	3 / (47,400,000港元)	0 / (零港元)
20,000,000港元 – 30,000,000港元	1 / (20,800,000港元)	0 / (零港元)
30,000,000港元 – 40,000,000港元	2 / (69,200,000港元)	0 / (零港元)

提供予五名最大客戶的貸款本金(合計)及授予五名最大客戶的擔保金額(合計)分別約為126,100,000港元及16,800,000港元。彼等分別佔本集團於二零二四年九月三十日之貸款本金總額和擔保總額約78.1%及74.0%。

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，港元兌人民幣之匯率微降。由於港元與美元掛鈎，本公司董事(「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。

於二零二四年九月三十日，本集團已抵押(i)銀行存款52,900,000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20,500,000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2,584,000,000港元之若干投資物業及若干附屬公司之股權，作為若干銀行及其他借款、6.5%票息債券及13.0%票息債券項下責任之擔保。

資本承擔

於二零二四年九月三十日，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25,800,000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、銀行及其他借款以及來自本公司控股股東之借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

於二零二四年九月三十日，本集團在香港僱用10名僱員及在中國僱用157名僱員(二零二四年三月三十一日：在香港僱用10名僱員及在中國僱用152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

過去幾年，本集團遭遇嚴峻的經濟及營商環境，令本集團的表現蒙上陰影。現在，似乎有一絲曙光出現。

早在二零二四年九月，中國政府就針對持續的房地產危機推出了一系列刺激措施，該危機動搖了消費者支出及對經濟的信心。有關措施包括下調購房者的按揭貸款利率、取消對第二套房的限購及提高住房按揭貸款比例上限。企業貸款的參考利率亦有下降，以降低實體經濟的融資成本。政府亦承諾將授予白名單房地產項目的信貸額翻倍，降低銀行存款準備金率，並提供增強股票市場流動性的新工具。市場普遍預期今年較後時候將出台更多財政刺激方案，這可能會對銀行進行資本重組、地方政府債務再融資、重振消費及減少未售出的住房庫存。跡象顯示，中國政府決心將推動經濟實現5%的全年增長目標作為首要任務。

然而，在世界前沿存在更多複雜因素。美國總統大選剛剛結束。普遍認為，在美國新政府的管治下，中美之間的地緣政治動態不會得到改善。對中國進口貨物加徵關稅與投資及出口管制將進一步加劇。儘管在美國新政府的管治下，中國與美國的全面經濟脫鉤不太可能，但其將對貿易、投資甚至制裁採取更嚴格的交易措施，力圖遏制中國的增長。

出口一直是中國經濟的關鍵驅動力，約佔國內生產總值的20%，而美國仍然是最大的單一市場。美國實施進一步貿易限制及關稅無疑將影響中國的增長，且更重要的是，影響中國獲得發展高科技的關鍵元器件。出於地緣政治及內部經濟原因，其他西方國家可能會效仿美國限制中國的出口，從而進一步破壞中國經濟。然而，今天的中國是大約140個國家及地區的最大貿易夥伴，其中許多是世界上快速增長的經濟體，如東盟國家、全球南方國家、中東國家及大多數歐盟國家。透過進一步滲透至該等新興市場，中國應該有足夠的緩衝來應對美國及其盟友的進一步貿易限制。

中國是世界上最大的製造業國家，佔全球製造業產值的30%以上。此外，其正在轉變為先進製造業的全球領導者。中國政府力圖將中國拉向製造業價值鏈的上游，從低成本生產轉向高品質、技術先進的產品。為實現此目標，中國將加大研發投入，以促進創新、提高競爭力並減少對外國技術及元器件的依賴，尤其在戰略領域。中國不僅擁有全世界最大的低成本商品工廠產能，而且還裝備了最先進的智慧工廠生產能力，具有最高標準的品質管理，成本實惠。中國的全球競爭優勢以高度整合的供應鏈及物流基礎設施為支撐，包括高速鐵路及高速公路網絡、現代化港口、數字支付系統及先進的通訊網絡。中國在電動汽車、可再生能源、5G及6G通訊、人工智能、機器人及自動化等幾個關鍵工業及技術領域取得了令人羨慕的地位。中國已為下一代工業發展做好充分準備，而未來光明的經濟前景正建基於此。有很多理由對中國的長期繁榮保持樂觀。

由於中美之間複雜的關係，美國金融投資者不願投資被認為存在國家安全風險擔憂的中國公司及項目。加上中國經濟放緩，過去幾年美國及國際資本紛紛撤出香港市場。市場越來越擔心香港能否繼續保持其作為區域金融中心的地位，尤其是對中國公司而言。然而，由於香港的戰略優勢、成熟的金融基礎設施及聯通中國市場，這並不會削弱香港的關鍵地位。相反，由於與中國的政治及經濟聯繫日益緊密改變了全球地緣政治格局，從中東及東盟國家流入香港金融市場的資金強勁增長。此外，經過多年培育，香港已成為金融科技創新中心，隨著對科技驅動的金融服務的投資不斷增加，提高了其在全球市場上的重要性。

香港的未來與大灣區的發展息息相關。大灣區的綜合本地生產總值超過許多國家，人口超過8,500萬，連接著中國九座擁有多元化機構的城市，在金融、技術、製造業及旅遊等多元化產業的推動下，該地區有望實現強勁增長。大灣區有望成為世界領先的全球經濟力量之一，為香港提供獨特的發展機遇。作為金融中心，香港可在整合大灣區金融服務方面發揮關鍵作用，從而增加該地區內的投資機會及促進資本流動。

就本集團而言，中國房地產市場的振興及經濟的整體改善可能在短期內對本集團構成積極因素。本集團的商業大樓(容納了從事建築、家居、裝飾及家電領域的租戶)將從中受益。房地產市場的活躍度增加可能為該等租戶帶來更高的客流量及銷售額，從而增加商業大樓業務的收入。在新冠疫情期間，由於市場前景不明朗，建築工程及商業大樓二期的預售被暫緩，但於今年年初恢復。在理想情況下，放寬房地產收購融資及改善消費者情緒和信心將有助於剩餘單位的預售。此外，即將推出旨在重振地方政府財政的財政政策將為本集團的漢中項目提供更好的機會來完成與當地政府的合作計劃，並可為本集團提供新的收入來源及流動資金。

鑒於該等情況，本集團仍然致力於謹慎及積極應對不斷變化的形勢。我們將探索機會，利用不斷改善的市場狀況來變現投資物業組合及改善本集團的財務狀況。本集團將繼續在戰略領域投射注意力，特別是與國家優先事項及地方政府舉措相一致的領域。我們的目標是通過與陝西省及大灣區的地方政府及戰略合作夥伴合作，在未來一年促進創新及可持續的商業機會。

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C1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。

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。

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C3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，二零二四年十一月二十九日

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，即林永耀先生；以及三名獨立非執行董事，即何鍾泰博士、黎家鳳女士及陳嬋玲女士。