

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINLINK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

普匯中金國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0997)

截至二零二二年三月三十一日止年度
之終期業績公佈

業績

普匯中金國際控股有限公司(「本公司」或「普匯中金」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3		
服務		132,053	170,842
租金		33,296	32,341
利息			
—其他利息收入		20,756	20,495
總收入		186,105	223,678
銷售成本		(52,950)	(67,738)

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
毛利		133,155	155,940
其他收入、收益及虧損	5	42,503	(17,537)
出售附屬公司產生的收益淨額		—	15,869
投資物業之公平值變動（虧損）／收益		(95,649)	51,421
認沽期權衍生工具之公平值變動收益		—	4,064
預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回		(17,629)	(5,884)
商譽之減值虧損		(7,015)	—
分佔一間聯營公司溢利		6,842	9,684
銷售及分銷成本		(11,145)	(7,293)
行政開支		(108,866)	(103,005)
財務成本	6	(288,558)	(249,971)
除稅前虧損		(346,362)	(146,712)
所得稅抵免／（開支）	7	14,013	(15,467)
本年度虧損	8	(332,349)	(162,179)
其他全面收益			
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		131,030	240,944
分佔於一間聯營公司之投資之匯兌差額		3,584	6,173
本年度其他全面收益，扣除所得稅後		134,614	247,117
本年度全面（開支）／收益總額		(197,735)	84,938

綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(334,063)	(178,853)
非控股權益		<u>1,714</u>	<u>16,674</u>
		<u>(332,349)</u>	<u>(162,179)</u>
以下人士應佔本年度全面（開支）／收益總額：			
本公司擁有人		(209,913)	54,468
非控股權益		<u>12,178</u>	<u>30,470</u>
		<u>(197,735)</u>	<u>84,938</u>
		港仙	港仙
每股虧損	9		
— 基本		(28.57)	(57.86)
— 攤薄		<u>(28.57)</u>	<u>(57.86)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		108,823	180,967
使用權資產		8,374	16,418
投資物業		3,448,000	4,336,843
商譽		10,222	17,237
於一間聯營公司之權益		91,658	84,921
土地拍賣之已付按金		11,065	10,637
按公平值計入損益之金融資產		9,987	24,211
按金		1,225	3,042
		3,689,354	4,674,276
流動資產			
開發中之待售物業		572,917	—
應收貿易賬項	11	22,610	33,821
應收關連公司之貿易賬項	11	1,341	5,888
應收貸款		139,352	177,102
應收商業保理款項		103,135	109,017
其他應收賬項、按金及預付款項		43,048	47,332
已抵押銀行存款		209,255	207,626
銀行結存及現金		42,608	29,165
		1,134,266	609,951
分類持作銷售之資產	14	746,086	—
		1,880,352	609,951

綜合財務狀況表（續）

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
應付貿易賬項	12	760	—
其他應付賬項及應計費用		139,485	99,807
員工貸款		29,213	26,849
應計建築成本		260,916	195,090
預收款項		14,548	17,303
租賃負債		6,476	8,379
合約負債		99,038	33,820
向租戶及客戶收取之按金		26,654	33,135
遞延收入		18,958	8,044
融資擔保合約		2,376	5,644
應付稅項		4,530	4,235
銀行及其他借款	13	1,255,783	942,461
6.5%票息債券		128,489	231,840
13.0%票息債券		261,125	236,987
		<u>2,248,351</u>	<u>1,843,594</u>
與分類持作銷售之資產直接相關之負債	14	423,023	—
		<u>2,671,374</u>	<u>1,843,594</u>
流動負債淨額		<u>(791,022)</u>	<u>(1,233,643)</u>
總資產減流動負債		<u>2,898,332</u>	<u>3,440,633</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
建築成本應計費用		55,031	52,902
遞延收入		1,441	11,233
應付董事賬項		26,289	39,690
租賃負債		2,240	8,378
銀行及其他借款	13	438,031	606,883
應付關連公司賬項		71,700	202,501
遞延稅項負債		327,641	345,352
		<u>922,373</u>	<u>1,266,939</u>
		<u>1,975,959</u>	<u>2,173,694</u>
資本及儲備			
資本及儲備			
股本	15	11,693	11,693
儲備		<u>1,895,136</u>	<u>2,105,049</u>
本公司擁有人應佔之權益		1,906,829	2,116,742
非控股權益		<u>69,130</u>	<u>56,952</u>
		<u>1,975,959</u>	<u>2,173,694</u>

附註：

1. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的提述香港財務報告準則概念框架之修訂本及下述香港財務報告準則的修訂本（有關修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間強制生效），以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日之後的新型冠狀 病毒－相關租金寬減

此外，本集團應用國際會計準則理事會轄下國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月作出的議程決定，該決定釐清實體於釐定存貨可變現淨值時應將成本計為「銷售所需估計成本」。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載披露資料並無任何重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ²
香港財務報告準則第3號之修訂本	提述概念框架 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	出售或投入投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 ³
香港會計準則第1號（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） ²
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 ²
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ²
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 ²
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於將釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

2. 一般資料及編製基準

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

本公司乃投資控股公司。附屬公司之主要業務乃於中國及香港從事物業投資、提供財務顧問服務、提供融資擔保服務及其他金融服務。

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

持續經營基準

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已產生淨虧損約332,349,000港元，截至二零二二年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約791,022,000港元，惟其於二零二二年三月三十一日之銀行結存及現金僅約為42,608,000港元。此外，本集團於二零二二年三月三十一日後未來十二個月到期償還或重續之尚未償還借款及債券分別約為1,255,783,000港元及389,614,000港元。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借款及債券本金及利息分別約284,536,000港元及60,306,000港元，而其中借款及債券之賬面值分別約1,060,356,000港元及261,125,000港元於二零二二年三月三十一日仍未償還。因違反此借款及債券違約條款，此違約行為導致另一筆借款（於二零二二年三月三十一日合共約19,042,000港元）的交叉違約，該筆借款原定於二零二二年五月及二零二二年十二月到期償還。銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還未償還的借款及債券分別約1,079,398,000港元及261,125,000港元。進一步詳情載於附註13。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) 本集團正在尋求加快第二期發展項目（定義見下文）服務式公寓的預售。整體而言，本集團自二零二一年第三季度逐步收到預售物業之所得款項。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，以確保本集團的違約債券及借款得以續期，以應付其負債；
 - (a) 於報告期末後，本集團已就二零二二年三月三十一日未償還金額約為261,125,000港元的若干債券有條件獲得金融機構的同意，其中利息及本金的償還於二零二二年三月三十一日已逾期並處於拖欠狀態。

同意須待以下條件獲達成後，方可作實，包括但不限於同意於二零二二年七月三十一日及二零二二年八月三十日分兩批償還若干應計利息及若干本金。於金融機構信納上述條件後，未償還餘額將由二零二二年八月延展十二個月至二零二三年八月；

2. 一般資料及編製基準（續）

持續經營基準（續）

- (ii) 本公司已積極與銀行及金融機構磋商，以確保本集團的違約債券及借款得以續期，以應付其負債；（續）
- (b) 本集團已要求延展拖欠本金約13,308,000港元，自二零二一年三月到期日起延展十二個月，於二零二二年三月三十一日未償金額約166,342,000港元。經考慮與貸款人的長期關係後，儘管本公司董事有信心進一步延展償還其他借款的本金。然而，於該等綜合財務報表日期，建議條款尚未獲貸款人最終批准；
- (c) 其他借款約29,033,000港元已於二零二二年四月十三日續期及借款約29,033,000港元已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；
- (d) 本集團已於報告期後悉數償付已拖欠其他借款本金及利息分別約7,371,000港元及34,005,000港元，其中借款未償還金額約864,981,000港元於二零二二年三月三十一日仍未償還。違約借款均以原合同還款日期為準；
- (iii) 本公司已積極與金融機構磋商，以確保本集團的債券得以續期，以應付其到期負債；
- (a) 配售代理A所提供於二零二二年三月三十一日的128,489,000港元6.5%票息債券。於二零二二年六月，本公司積極討論展期及／或發行新債券為到期的6.5%票息債券再融資的可能性。配售代理A確認，彼等現正評估市場及投資者情緒，並代表本公司與現有債券持有人聯絡以延展到期日。
- (iv) 本集團已自最終控股股東李先生接獲日期為二零二二年六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；
- (v) 本集團已採取措施加強對生產成本及開支的成本控制，旨在使經營產生盈利及正數現金流量；
- (vi) 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
- (vii) 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，倘上述營運現金流入低於預期。

本公司董事已考慮上述再融資計劃及認為本集團將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行其於可預見將來到期之財務責任。在此基礎上，綜合財務報表已按持續經營基準編製。然而，倘上述再融資計劃未能成功實行或本集團不再可取得李先生所提供的現有融資，本集團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。

3. 收入

(i) 與客戶合約之收入分拆

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
服務類型：		
物業管理服務收入	79,695	64,720
融資擔保服務收入	12,956	17,850
財務顧問服務收入		
— 財務顧問服務	33,425	81,769
— 資產管理服務	3,745	5,306
其他服務的收入	2,232	1,197
與客戶合約之總收入	132,053	170,842
加：		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	33,296	32,341
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	20,756	20,495
總收入	186,105	223,678
地域市場：		
香港及澳門	37,170	89,075
中國	94,883	83,767
總計	132,053	170,842
收入確認的時間：		
一個時間點	33,425	81,769
一段時間	98,628	89,073
總計	132,053	170,842

3. 收入（續）

(i) 與客戶合約之收入分拆（續）

以下載列截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度與客戶合約之收入與分部資料所披露金額之對賬。

截至二零二二年三月三十一日止年度

	分部資料披露 之收入 千港元	租金收入 調整 千港元	利息收入 調整 千港元	與客戶合約 之收入 千港元
分部				
物業投資	112,991	(33,296)	—	79,695
融資擔保服務及其他金融服務	33,712	—	(20,756)	12,956
財務顧問服務	37,170	—	—	37,170
可呈報分部收入	183,873	(33,296)	(20,756)	129,821
未分配收入	2,232	—	—	2,232
總計	<u>186,105</u>	<u>(33,296)</u>	<u>(20,756)</u>	<u>132,053</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度

	分部資料披露 之收入 千港元	租金收入 調整 千港元	利息收入 調整 千港元	與客戶合約 之收入 千港元
分部				
物業投資	97,061	(32,341)	—	64,720
融資擔保服務及其他金融服務	38,345	—	(20,495)	17,850
財務顧問服務	87,075	—	—	87,075
可呈報分部收入	222,481	(32,341)	(20,495)	169,645
未分配收入	1,197	—	—	1,197
總計	<u>223,678</u>	<u>(32,341)</u>	<u>(20,495)</u>	<u>170,842</u>

4. 分部資料

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

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、有關諮詢服務及其他金融服務
- (iii) 財務顧問服務－提供財務顧問及資產管理服務

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

借貸及商業保理業務未經主要營運決策者單獨審閱，因此，並無單獨呈列。

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

4. 分部資料(續)

分部收入及業績

本集團營運及可呈報分部劃分之收入及業績分析如下：

	截至二零二二年 三月三十一日止年度		截至二零二一年 三月三十一日止年度	
	本年度分部 分部收入 千港元	本年度分部 溢利(虧損) 千港元	本年度分部 分部收入 千港元	本年度分部 溢利(虧損) 千港元
物業投資	112,991	(62,343)	97,061	88,401
融資擔保服務及其他金融服務	33,712	25,977	38,345	22,327
財務顧問服務	37,170	(14,319)	87,075	17,418
可呈報分部收入及業績	183,873	(50,685)	222,481	128,146
未分配收入	2,232		1,197	
總計	186,105		223,678	
未分配收入		2,232		1,197
未分配其他收入、收益及虧損		42,503		(17,537)
未分配預期信貸虧損模式項下之撥備 (扣除撥回)		(21,621)		145
未分配出售附屬公司產生之收益淨額		—		15,869
未分配認沽期權衍生工具之公平值變動收 益		—		4,064
分佔一間聯營公司溢利		6,842		9,684
未分配企業開支		(37,075)		(38,309)
財務成本		(288,558)		(249,971)
除稅前虧損		(346,362)		(146,712)

誠如附註3所述，營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／虧損乃各分部在未經分配中央行政成本、未分配收入、未分配預期信貸虧損模式項下之撥備(扣除撥回)、未分配出售附屬公司產生之收益淨額、未分配認沽期權衍生工具之公平值變動收益、分佔一間聯營公司溢利、未分配其他收入、收益及虧損及財務成本之所得溢利／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之用之方式。

5. 其他收入、收益及虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他收入		
利息收入	4,423	4,757
其他收益及虧損		
出售物業、廠房及設備收益	44	42
匯兌淨虧損	(20,406)	(31,389)
修改金融負債之虧損	(12,758)	—
建築成本超額撥備	45,268	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損淨額	(1,045)	(308)
按公平值計入損益之金融資產之已變現收益／(虧損)	46	(427)
應付一名董事賬項之賬面值之調整	1,665	1,665
應付關連人士賬項之賬面值之調整	23,623	—
其他借款賬面值之調整(附註13)	—	3,092
政府補助	—	2,845
其他	1,643	2,186
	38,080	(22,294)
	42,503	(17,537)

6. 財務成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及其他借款之利息	189,879	157,029
員工貸款之利息開支	897	830
應付一名董事賬項之利息開支	2,950	1,697
9.0%票息債券之實際利息開支	—	3,625
6.5%票息債券之實際利息開支	17,552	20,687
13.0%票息債券之實際利息開支	30,689	30,653
應付關連公司賬項之估算利息開支	22,512	17,607
其他借款之估算利息開支(附註13)	21,750	15,566
應付一名董事賬項之估算利息開支	1,656	1,453
租賃負債利息開支	673	824
	288,558	249,971

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，並無來自一般性借款組合之資本化財務成本。

7. 所得稅抵免／（開支）

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	6,073	3,528
	<u>6,073</u>	<u>3,528</u>
過往年度撥備不足／（超額撥備）：		
香港	—	121
中國	—	23
	<u>—</u>	<u>144</u>
遞延稅項	(20,086)	11,795
	<u>(14,013)</u>	<u>15,467</u>

8. 本年度虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損已扣除／（計入）下列項目：		
核數師酬金		
– 本年度	1,850	1,850
– 其他服務	314	431
物業、廠房及設備折舊	15,347	7,159
使用權資產折舊	8,437	9,980
出售物業、廠房及設備之收益	(44)	(42)
員工成本（包括董事酬金）		
薪酬及其他福利	51,977	50,213
退休福利計劃供款	3,807	2,682
	<u>55,784</u>	<u>52,895</u>
與短期租賃有關之開支	1,122	890
投資物業之租金收入總額	(33,296)	(32,341)
減：產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	5,333	4,716
	<u>(27,963)</u>	<u>(27,625)</u>

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數字計算：

虧損

二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
--------------	--------------

用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人
應佔本年度虧損

<u>(334,063)</u>	<u>(178,853)</u>
------------------	------------------

股份數目

二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
--------------	--------------

用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數

<u>1,169,288</u>	<u>309,140</u>
------------------	----------------

用以計算截至二零二二年三月三十一日止年度之每股基本虧損之普通股加權平均數乃參考本年度已發行股份數目釐定。

用以計算截至二零二一年三月三十一日止年度之每股基本虧損之普通股加權平均數已針對附註15所載之股份合併、股本削減及供股之影響進行調整。

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設本公司購股權獲行使，原因是該等購股權之行使價高於兩個年度股份之平均市價。

10. 股息

截至二零二二年三月三十一日止年度內並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息（二零二一年：無）。

11. 應收貿易賬項及應收關連公司之貿易賬項

應收貿易賬項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬項		
—服務	30,535	32,771
—經營租賃	547	931
融資擔保合約	1,296	937
	<u>32,378</u>	<u>34,639</u>
減：信貸虧損撥備	<u>(9,768)</u>	<u>(818)</u>
	<u>22,610</u>	<u>33,821</u>

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，應收客戶合約之貿易賬項賬面值分別為31,831,000港元及33,708,000港元（扣除預期信貸虧損分別約9,766,000港元及679,000港元）。

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至三十日	13,573	8,441
三十一日至九十日	3,307	2,392
九十日以上	5,730	22,988
	<u>22,610</u>	<u>33,821</u>

本集團給予其國際貿易之主要客戶之信貸期通常為七日至三十日。本集團授予國際貿易之其他貿易債務人之信貸期一般為三十日。

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。

本集團給予其有關財務顧問服務之客戶之信貸期一般為三十日至九十日。

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。

11. 應收貿易賬項及應收關連公司之貿易賬項（續）

應收關連公司之貿易賬項

於二零二二年三月三十一日，應收關連公司之貿易賬項約1,341,000港元（扣除預期信貸虧損撥備約6,000港元）（二零二一年：5,888,000港元（扣除預期信貸虧損撥備61,000港元））於報告期末之根據發票日期之賬齡為於三十日內。

12. 應付貿易賬項

應付貿易賬項

根據於報告期末之發票日期呈列應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至三十日	—	—
三十一日至九十日	—	—
九十日以上	760	—
	<u>760</u>	<u>—</u>

供應商向本集團授予之信貸期通常介乎三十日至九十日。

13. 銀行及其他借款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借款，有抵押	695,973	655,615
其他借款，有抵押	555,605	423,119
其他借款，無抵押	430,249	457,552
銀行透支	11,987	13,058
	1,693,814	1,549,344
須於以下期間償還之上述借款之賬面值*		
— 一年內	571,557	523,288
— 超過一年但不超過兩年	71,262	178,386
— 超過兩年但不超過五年	184,615	194,233
— 超過五年	182,154	234,264
	1,009,588	1,130,171
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	684,226	419,173
	1,693,814	1,549,344
減：一年內到期或含有按要求償還條款並於流動負債項下列示之賬項	(1,255,783)	(942,461)
非流動負債項下所示之賬項	438,031	606,883

* 到期賬項乃根據貸款協議所載之預定償還日期釐定。

13. 銀行及其他借款（續）

銀行透支每年按香港最優惠利率（二零二一年：香港最優惠利率）計息。

於二零二二年三月三十一日，非固定利率銀行借款約145,231,000港元（二零二一年：約155,158,000港元）乃由本集團物業、廠房及設備及若干投資物業作抵押。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（二零二一年：每年按香港銀行同業拆息加2.5%或倫敦銀行同業拆息加3.5%或中國人民銀行釐定之基準利率加溢價）計息。

於二零二二年三月三十一日，固定利率銀行借款約550,742,000港元（二零二一年：約500,457,000港元）乃由若干本集團全資附屬公司股權，本集團若干之投資物業及本集團之投資物業（包括分類為持作銷售之資產）作抵押。借款按固定年利率介乎4.4%至8.5%（二零二一年：年利率4.8%至8.5%）計息。

於二零二二年三月三十一日，其他借款約555,605,000港元（二零二一年：約423,119,000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介乎於12.6%及20.0%（二零二一年：按固定利率介乎於9.0%至20.0%）計息且須於二零二二年六月三十日、二零二二年十二月十日及二零二二年十二月十四日償還。

於二零二二年三月三十一日，餘下其他借款為約430,249,000港元（二零二一年：約457,552,000港元）為無抵押，按固定年利率介乎於5.0%至15.0%（二零二一年：每年按固定年利率介乎於5.0%至18.0%）計息及須於自二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日（二零二一年：二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日）止期間內之到期日償還。

於二零二二年三月三十一日，無抵押其他借款包括156,936,000港元（相當於人民幣127,510,000元）（二零二一年：157,963,000港元（相當於人民幣133,510,000元）），該借款為漢中市投資控股集團有限公司（「漢中投資」）根據陝西普匯中金融資產擔保有限公司（「普匯中金融資產擔保」）、漢中投資及普中冠億於二零一八年五月十七日訂立之合作協議以註冊資本及資本儲備之方式向普匯中金融資產擔保的注資。普匯中金融資產擔保於注資前由普中冠億全資擁有，而於注資後由普中冠億持有65%權益及漢中投資持有35%權益。

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

倘國家政策出現變動或普匯中金融資產擔保之業務、資產、前景、營運或財務狀況出現重大不利變動，或倘合作協議出現重大違反行為且於發出通知後14個工作天內仍未作出糾正，則合作協議可予終止及漢中投資可要求償還注資。應付予漢中投資之總額不得超過漢中投資實際出資之資本總額，或普中冠億可收購漢中投資根據漢中投資出資總額於普匯中金融資產擔保持有之35%股權。

基於上文所述，漢中投資之注資被分類為流動負債項下之其他借款。

13. 銀行及其他借款（續）

於二零二二年三月三十一日，並無無抵押其他借款（二零二一年：152,483,000港元）為免息。截至二零二二年三月三十一日止年度，無抵押及免息其他借款之貸款人將債務之權利轉讓予另一家公司，該公司為本集團的關連公司。無抵押及免息其他借款隨後被終止確認並確認應付關連公司款項。

於年內，其他借款之推算利息約21,750,000港元（二零二一年：15,566,000港元）於綜合損益及其他全面收益表確認。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
實際利率：		
固定利率借款	4.40%-20.00%	4.80%-20.00%
非固定利率借款	<u>7.13%</u>	<u>3.58%-7.13%</u>

本集團持有包含按要求償還條款的銀行借款及其他借款分別約194,462,000港元及約489,764,000港元（二零二一年：分別約2,469,000港元及約416,704,000港元），該等款項計入流動負債。

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及其他借款本金及利息分別約49,711,000港元及34,006,000港元，而借款之尚未償還金額約1,060,356,000港元於二零二二年三月三十一日仍未償還。因違反此借款違約條款，此違約行為導致另一筆借款（於二零二二年三月三十一日合共約19,042,000港元）的交叉違約，該筆借款原定於二零二二年五月及二零二二年十二月到期償還，銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還未償還的借款約1,079,398,000港元。

14. 分類為持作銷售的出售公司之資產及負債

於二零二二年一月六日，本公司之間接全資附屬公司中輝煌有限公司（「賣方」）與一間於中國成立之公司（「買方」）訂立一份意向書，容有關賣方可能向買方出售匯景國際（西安）信息科技有限公司（「出售公司」）之100%股權。

於二零二二年四月二十九日，賣方與買方簽訂有條件買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意以人民幣132,372,708.56元（相當於約162,920,000港元）收購出售公司的全部股權。

於二零二二年六月十日，有條件買賣協議的條款於本公司股東特別大會上獲得股東批准。該交易預期將於二零二二年七月完成。

根據香港財務報告準則第5號，出售公司的資產及負債在二零二二年三月三十一日分別獲分類為「分類為持作銷售之資產」及「與分類為持作銷售之資產直接相關的負債」。

下列資產及負債於二零二二年三月三十一日獲重新分類為持作銷售：

	二零二二年 千港元
分類為持作銷售之資產	
物業、廠房及設備	72,320
投資物業	669,477
應收貿易賬項	107
其他應收賬項	3,121
銀行結餘及現金	1,061
持作銷售之出售公司資產總額	746,086
與分類為持作銷售之資產直接相關的負債	
向租戶收取之按金	3,476
預收款項	3,411
其他應付賬項及應計費用	11,946
應計建築成本	33,237
其他借款	62
應付關連公司賬項	359,791
遞延稅項負債	11,100
與持作銷售之資產直接相關的出售公司負債總額	423,023

15. 股本

	股份數目	面值 千港元
普通股：		
法定普通股		
於二零二零年四月一日每股面值0.3125港元	2,000,000,000	625,000
法定股本增加(附註i)	<u>60,500,000,000</u>	<u>—</u>
於二零二一年三月三十一日、二零二一年四月一日及 二零二二年三月三十一日，每股0.01港元	<u>62,500,000,000</u>	<u>625,000</u>
於二零二零年四月一日每股面值0.3125港元	1,461,609,692	456,753
股份合併(附註i)	(1,169,287,754)	—
股本削減(附註i)	—	(453,830)
供股(附註ii)	<u>876,965,814</u>	<u>8,770</u>
於二零二一年三月三十一日、二零二一年四月一日及 二零二二年三月三十一日，每股0.01港元	<u>1,169,287,752</u>	<u>11,693</u>

附註i：於二零二一年二月十九日，本公司按每5股每股面值0.3125港元的已發行及未發行普通股合併為1股每股面值1.5625港元的股份的基準進行股份合併。因此，於股本削減後：(a)股份合併產生的本公司已發行股本中任何的零碎合併股份予以註銷；及(b)經註銷本公司之繳足股本（以每股已發行合併股份註銷1.5525港元為限）後，所有已發行合併股份的面值自每股1.5625港元削減至每股0.01港元。緊隨本公司已發行股本股份合併及股本削減後，本公司的法定股本透過增設額外60,500,000,000股普通股增至625,000,000港元，分為62,500,000,000股普通股。

本公司之法定股本架構由625,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.3125港元之普通股）變更為625,000,000港元（分為62,500,000,000股每股面值0.01港元之普通股）。本公司之已發行股本由456,753,029港元（分為1,461,609,692股普通股）變更為2,923,219港元（分為292,321,938股普通股）。

附註ii：供股已於二零二一年三月二十五日生效，其基準為以一股股份獲發三股供股股份，認購價為所持有的每股供股股份0.38港元及發行總量為876,965,814股普通股（總面值約為8,770,000港元）。有關供股之詳情載於本公司日期為二零二一年三月三日之供股章程（「供股章程」）及本公司日期為二零二一年三月二十四日之公佈。

16. 或然負債

公司擔保

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
就向下列各方提供之融資擔保服務而向銀行作出之擔保：		
—獨立第三方	<u>219,464</u>	<u>366,919</u>
	<u>219,464</u>	<u>366,919</u>

17. 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應收租賃款項之到期日如下：

作為出租人

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	5,251	18,947
兩至五年（包括首尾兩年）	—	13,314
超過五年	<u>—</u>	<u>120,482</u>
	<u>5,251</u>	<u>152,743</u>

經營租賃收入指本集團就租賃其零售店舖、辦公室及停車位而應收之租金。

18. 資本承擔

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與在建投資物業有關之已訂約但並未於綜合財務報表 作出撥備之資本開支	<u>28,464</u>	<u>456,224</u>

19. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度呈列。

管理層討論及分析

業務回顧

回顧本年度，本集團錄得總收入**186,100,000**港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度（「去年」）下降**16.8%**。本年度就本集團而言乃特別艱難的一年。我們面臨全球地緣政治及經濟不明朗、新冠肺炎疫情持續、中國房地產市場陷入困境、中國科技行業遭受政府政策方面打擊、高通脹及利率上升。我們在中華人民共和國（「中國」）及香港的一些業務分部的收入及溢利均出現負增長。由於不利的信貸市場及房地產融資意慾偏低，我們嘗試對部分現有債務再融資但不成功。旅行限制及封城不僅打擊新業務發展，同時亦擾亂正常的日常營運。

分部表現

物業投資業務

物業投資業務包括來自普匯中金國際中心（「**普匯中金國際中心**」）及大明宮建材家居•東三環店（「**商業大樓**」）的收入。於本年度內，該分部錄得總收入**113,000,000**港元，其中普匯中金國際中心及商業大樓分別貢獻**19,600,000**港元及**93,400,000**港元。與去年相比，其收入上升了**16.4%**。

由於更多租戶在裝修期後於二零二零年年末逐漸入駐，普匯中金國際中心的收入增加了**114.5%**。截至本年度底，其出租率達到**88%**。於本年度，商業大樓再次受到新冠肺炎所影響。然而其收入小幅增加**6.2%**。原因為本年度內人民幣對港元升值及商業大樓成功地推出一系列優惠措施，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。商業大樓於本年度內之平均出租率為**97%**，較去年輕微上升**1%**。

財務顧問服務業務

於本年度，MCM Holdings Limited及其附屬公司（統稱「**MCM集團**」）財務顧問及資產管理的核心業務錄得37,200,000港元佣金及管理費收入，較去年的收入下降57.3%。**MCM集團**已受到全球市場，尤其是亞洲市場波動所影響。投資環境發生巨大變化，及資本配置大幅縮減。若干項諮詢項目被擱置，及**MCM集團**服務的至少兩家特殊目的收購公司（「**SPAC**」）合併被無限期推遲或取消。此外，尤其是去年中期報告中所提述的Grab Holdings Inc.（「**Grab**」）錄得意外的價值損失，其於上市後幾天內**MCM集團**價值縮減了30%以上，且進一步下跌至失去逾初始上市價值的60%。這亦對我們於**Grab**的投資相關的費用收入產生重大影響。

在**MCM集團**的資產管理分部MCM Investment Partners Limited（「**MCMIP**」），其受管理資產價值平均約為75,000,000美元。繼去年推出多隻基金後，**MCMIP**設法推出更多基金，其中一隻為基金中的基金，投資於大中華地區其中一家最知名的私募股權及風險投資公司，及另一隻基金投資於美國上市的半導體公司。推出基金中的基金是一個利用**MCM集團**全球業務網的獨特機會，因為我們可藉此接觸到大多數投資者無法觸及的獨特投資經理。**MCM集團**通過對GaN技術領導者進行私募而作出的半導體投資再次使**MCM集團**能夠與真正的全球領導者建立業務關係，並為該地區的戰略投資者提供便利，從而促進於未來幾年獲得參與及增長的機會。**MCM集團**已繼續為與基金建立更緊密合作作準備，這使我們有望於二零二二年下半年以此形式推出新基金。

融資擔保服務及其他金融服務業務

於本年度，本集團的融資擔保服務及其他金融服務分別產生收入13,000,000港元及20,700,000港元，其他金融服務包括於香港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。由於不利的市場狀況，本集團繼續對該分部保持審慎的態度。

財務回顧

盈利能力分析

於本年度，本集團之收入為186,100,000港元，較去年之223,700,000港元大幅減少16.8%。按分部劃分之收入貢獻包括：物業投資收入113,000,000港元（二零二一年：97,100,000港元）、財務顧問服務收入37,200,000港元（二零二一年：87,100,000港元）、融資擔保服務及其他金融服務收入33,700,000港元（二零二一年：38,300,000港元）以及其他收入2,200,000港元（二零二一年：1,200,000港元）。

本年度毛利下降至133,200,000港元，較去年之155,900,000港元下降14.6%。毛利率由去年之69.7%小幅增加至71.5%。

收入及毛利減少主要由於投資環境變化及資本配置縮減導致財務顧問服務收入大幅下降所致。

於本年度，其他收入、收益及虧損錄得收益42,500,000港元（二零二一年：虧損17,500,000港元），乃主要由於(i)投資物業建築成本超額撥備；(ii)調整應付關連公司賬項賬面值；及(iii)銀行存款利息收入（惟部分被(i)本年度人民幣兌港元升值產生之匯兌虧損；及(ii)取消確認遞延收入之虧損抵銷）所致。於去年，虧損主要包括人民幣兌港元升值而產生的匯兌虧損，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政策所收取之政府補貼所抵銷。

於去年，本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，擁有重大累計虧損及負債淨額。於去年，錄得出售附屬公司的收益15,900,000港元，而本年度並無錄得該等一次性收益。

在新冠肺炎疫情造成的持續不利影響下，本集團於本年度錄得投資物業公平值變動虧損95,600,000港元（二零二一年：收益51,400,000港元）。這主要由於普匯中金國際中心（因租賃費的減少及市場收益率的提高所致）及商業大樓的公平值虧損所致，但部分由位於中國陝西省漢中市漢台區之物流園（「普匯中金·世界港」）所產生的公平值收益所抵銷。

於本年度，應佔一間聯營公司的溢利為6,800,000港元（二零二一年：9,700,000港元），由本集團擁有25%股權的聯營公司（即普匯中金融資租賃有限公司（「融資租賃公司」））所貢獻。

於本年度，行政開支（主要包括員工成本、差旅開支、折舊、法律及專業費用）為108,900,000港元，較去年之103,000,000港元增加5,900,000港元。該增加乃主要由於與本年度本集團擁有及自用之已完成建造的租賃物業有關之折舊增加及人民幣兌港元升值所致。

於本年度，財務成本為288,600,000港元，較去年之250,000,000港元增加38,600,000港元。該增加乃主要由於(i)銀行及其他借款增加；及(ii)本年度人民幣兌港元升值，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。

對於因收購MCM集團而產生的商譽，經考慮持續的中國與美利堅合眾國（「美國」）貿易爭端以及新冠肺炎疫情導致的負面影響，本集團經審慎考慮後於本年度計提減值7,000,000港元。

於本年度，本集團錄得虧損332,300,000港元（二零二一年：162,200,000港元），主要由於(i)財務顧問服務收入大幅下降；(ii)投資物業公平值變動出現重大虧損，而去年則錄得重大收益；(iii)財務成本有所增加；(iv)因收購MCM集團而產生的商譽出現減值；及(v)並無錄得去年來自出售附屬公司的一次性收益。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為251,900,000港元，較去年之236,800,000港元增加15,100,000港元。該增加乃主要由於於本年度獲得融資租賃公司的新貸款及其他借款，惟部分用於償還本年度的銀行及其他借款、建築成本及日常經營開支。

於二零二二年三月三十一日，本集團主要以港元、人民幣及美元（「美元」）計值之銀行及其他借款為1,693,800,000港元（二零二一年三月三十一日：1,549,300,000港元），較二零二一年三月三十一日增加144,500,000港元，其中1,255,800,000港元及438,000,000港元分別須於一年內及一年以後償還。

於本年度完成之重大融資活動（其中部分對本公司控股股東施加須根據上市規則第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條須於本公佈作出披露之規定）詳情如下：

第一批6.5%票息債券

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**」)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。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(本公司最終控股股東及執行董事)擔保。於二零二零年,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。

於本年度,本金67,000,000港元的第一批6.5%票息債券已延期一年以及本金59,300,000港元的第一批6.5%票息債券已新配售及發行。新配售所得款項已用於再融資現有借款。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月二十三日及二零二一年九月三十日之公佈。

第二批6.5%票息債券

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。於二零二零年八月四日,本金為66,500,000港元之第二批6.5%票息債券已發行,而所得款項已用作本集團再融資現有借款。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及二零二零年八月四日之公佈。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。第二批6.5%票息債券已於本年度到期並由本公司悉數償還。

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條作出公佈披露之特定履約責任及根據上市規則第13.21條須於本公佈作出披露之規定的重大貸款協議。

來自融資租賃公司的貸款

於本年度，本公司的間接全資附屬公司西安大明宮灞橋建材家居有限公司（「灞橋」）（作為借款人）與融資租賃公司（作為貸款人）訂立一項融資租賃協議，據此，融資租賃公司同意向本集團借出總額約為人民幣88,700,000元的短期貸款。該貸款按年利率12%計息，及將於二零二二年十二月到期。灞橋的若干傢具及固定裝置作為貸款的抵押品抵押。

來自獨立第三方的短期貸款

於本年度，灞橋（作為借款人）與獨立第三方（作為貸款人）訂立一項貸款協議，據此，獨立第三方同意向本集團借出人民幣100,000,000元的無抵押短期貸款。該短期貸款按年利率12%計息，及將於二零二二年七月到期。於本年度，該短期貸款已提取及主要用於第二期發展項目（定義見下文）的建設。

於二零二二年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額791,000,000港元（二零二一年三月三十一日：1,233,600,000港元），本集團按其流動資產除以流動負債計得的流動比率為0.70（二零二一年三月三十一日：0.33）。流動比率的改善主要由於(i)普匯中金國際中心由非流動資產重新分類為流動資產，此乃由於本集團已訂立有條件買賣協議出售普匯中金國際中心（詳情請參閱本公佈「報告期後事項」一節）；及(ii)商業大樓第二期發展項目（「第二期發展項目」）由非流動資產重新分類為流動資產，此乃由於本集團決定出售第二期發展項目，而非將第二期發展項目持作長期投資物業。

股本

於二零二二年三月三十一日，本公司之法定股本及已發行股本分別為625,000,000港元及11,690,000港元（二零二一年三月三十一日：分別為625,000,000港元及11,690,000港元）。本公司之法定股本及已發行股本於本年度並無變動。

資產負債比率

本集團於二零二二年三月三十一日之資產負債比率為0.65（二零二一年三月三十一日：0.59），乃根據本集團之負債總額3,593,700,000港元（二零二一年三月三十一日：3,110,500,000港元）及本集團之資產總值5,569,700,000港元（二零二一年三月三十一日：5,284,200,000港元）計算。資產負債比率下降乃主要由於本年度應計建築成本、銀行及其他借款及虧損增加所致。

重大借貸交易

作為本集團一般業務過程的一部分，本集團向客戶提供若干金融服務，包括(i)提供不同類型的借貸，例如，商業保理貸款；委託貸款；及其他貸款等；及(ii)提供融資擔保服務。

於二零二二年三月三十一日，本集團的應收貸款總額為**246,600,000**港元，均應於二零二二年三月三十一日起一年內償還，年利率介乎**6.0%**至**12.5%**。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。

於二零二二年三月三十一日，應收貸款**25,330,000**港元已逾期。根據合資格估值師進行的估值，本年度就預期信貸虧損計提撥備**4,100,000**港元。

根據所提供的融資擔保服務，本集團同意為其客戶（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。於二零二二年三月三十一日，本集團向貸款銀行提供之擔保總額為**221,500,000**港元。由本集團擔保之所有貸款均須於二零二二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**0.5%**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)房地產；iii)經營收入；及iv)客戶擁有的林木採伐權作抵押。於二零二二年三月三十一日，相關銀行貸款**4,630,000**港元已逾期。根據合資格估值師進行的估值，於本年度已就預期信貸虧損計提撥備**2,000,000**港元。

外匯風險

本集團的收入、開支、主要資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於本年度，人民幣兌港元之匯率微升。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16所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零二二年三月三十一日，本集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款209,300,000港元，作為換取銀行向本集團之融資擔保服務客戶提供貸款之抵押；(ii)賬面值為24,100,000港元之租賃土地及樓宇，作為銀行融資項下責任之擔保；及(iii)公平值為4,117,500,000港元之若干投資物業（包括分類為持作銷售之資產）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

於二零二二年三月三十一日，本集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之28,500,000港元之資本承擔。有關承擔之詳情載於本公佈附註18。本集團將透過經營所產生之現金、銀行及其他借款、來自本公司控股股東之借款以及出售資產籌集資本承擔之資金。

報告期後事項

於二零二零年初新冠肺炎傳染病爆發後，多個國家／地區已經落實並持續實施一系列防控措施。本集團將密切留意新冠肺炎傳染病之發展，並評估其對本集團財務狀況及營運業績之影響。待有關期後非調整事項發展期間，本集團之財務及營運表現可能受到影響，而影響程度於本公佈日期無法預測。

於二零二二年四月二十九日，本集團就出售一家間接非全資附屬公司（其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）的全部股權與獨立第三方訂立一項有條件買賣協議（「買賣協議」），現金代價為人民幣132,400,000元。根據上市規則，該出售交易構成本公司一項非常重大的出售交易。

出售交易預期會於二零二二年七月完成。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。

除上文所披露者外，於年結日二零二二年三月三十一日後概無重大期後事項。

末期股息

董事不建議派發本年度之末期股息（二零二一年：無）。

主要風險

可能影響本集團業務的主要風險概述如下：

經濟風險

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

信貸風險

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

流動資金風險

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

合規風險

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

與僱員、客戶及供應商的關係

於二零二二年三月三十一日，本集團在香港僱用**32**名僱員、在中國僱用**219**名僱員及在英國僱用**1**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）。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

對於全球而言，二零二二年為充滿挑戰的一年。美國之通脹率已上升至自一九九零年以來之最高達**8.5%**。此次通脹乃由全球的供應鏈中斷及新冠肺炎疫情限制導致之大範圍停工所致。中美競爭加劇增加了進口關稅帶來的直接成本，導致全球化倒退及保護主義抬頭，例如，儘管經營成本上升及效率降低，仍然遷移生產基地。俄羅斯於烏克蘭發動戰爭引發自**20世紀90年代**以來全世界最嚴重的商品價格衝擊。因此，我們看到利率激增，以應對急劇的通貨膨脹，這令重債企業雪上加霜，並導致全球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**Omicron**疫情已削弱了該增長。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。在政府政策收緊力度加大的情況下，導致房地產行業仍然低迷，房屋銷量下降及新房價格下跌。然而，中央政府及時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二零二二年的目標。

鑑於此複雜的業務前景，本集團已經決定採取出售中國若干資本密集型物業投資之策略，以應對房地產市場的進一步下滑。本集團計劃把出售及處置所產生之所得款項用於償還債務及減少最受通脹週期影響的利息開支。本集團將於二零二二年七月完成出售普匯中金國際中心，所得款項將用於償還一筆相關借貸。因此，財務成本將下降及預期本集團的資金流動性亦將獲改善。

於二零二一年第三季度，我們啟動了第二期發展項目的預售。遺憾的是，市場情況並不理想，導致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策略以應對市場轉變，期望可以盡快收回投資。最近，當地政府宣佈多項寬鬆措施，包括下調抵押貸款利率及鬆綁住房抵押融資。我們預計此寬鬆政策將有助於加快於二零二二年下半年的預售。

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，以接管普匯中金•世界港的資產，及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。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帶來經常性收入。

從二零二一年年初開始，中國對科技、互聯網、教育及交付平台行業實施監管審查。該等受影響公司之股票投資在短短幾個月內嚴重受創。因政策之不明朗以及不斷升級的行業和政治風險，國際資本紛紛撤出對中國公司的進一步投資。中美之間日益緊張的局勢，尤其是在金融方面，也阻礙了資本流入中國市場。因此，財務顧問服務的前景仍將不明朗。

相比之下，中國國內資本市場仍然非常強勁。根據中國政府十四五發展規劃，該規劃強調內部循環、技術自給自足及國家安全，因此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。我們將擴張中國境內資產管理業務，針對此類處於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帶來穩定管理收入及通過退出增加資本的收益。

企業管治及其他資料

於本年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）項下之所有適用守則條文，惟下述偏離情況除外：

企業管治守則之守則條文第**A.2.1**條規定，主席及行政總裁之職位應分開，並不應由同一人擔任。本公司主席及董事總經理之職位均由李偉斌先生擔任（本公司將董事總經理一職與企業管治守則所定義之行政總裁視為同一職務）。董事會認為，此兼任架構不會使權力過分集中在一人身上，而且有利於建立強勢及一致之領導，使本公司能夠迅速及一貫地作出及實行各項決定。

有關本公司企業管治之合規及常規之詳情，請參閱將於適當時候刊發之二零二一／二零二二年年報所載之企業管治報告。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為其本身之有關董事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年度內已符合標準守則所規定之標準。

審閱財務報表

於本公佈日期，審核委員會由三名獨立非執行董事即黎家鳳女士（主席）、何鍾泰博士及陳嬋玲女士組成。審核委員會已審閱本集團截至本年度之綜合財務報表，並討論風險管理及內部監控以及財務報告事宜。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

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

獨立核數師報告摘要

下文為獨立核數師就本集團本年度的經審核綜合財務報表發出之報告摘要。該報告包括有關持續經營之重大不確定因素之段落，且並無作出修改：

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

有關持續經營之重大不確定因素

我們提請注意，綜合財務報表附註2顯示 貴集團已產生淨虧損約332,349,000港元，截至二零二二年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約791,022,000港元，惟其於二零二二年三月三十一日之銀行結存及現金僅約為42,608,000港元。此外，本集團於二零二二年三月三十一日後未來十二個月到期償還或重續之尚未償還借款及債券分別約為1,255,783,000港元及389,614,000港元。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借款及債券本金及利息分別約284,536,000港元及60,306,000港元，而其中借款及債券之賬面值分別約1,060,356,000港元及261,125,000港元於二零二二年三月三十一日仍未償還。因違反此借款及債券違約條款，此違約行為導致另一筆借款（於二零二二年三月三十一日合共約19,042,000港元）的交叉違約，該筆借款原定於二零二二年五月及二零二二年十二月到期償還。銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還未償還的借款及債券分別約1,079,398,000港元及261,125,000港元。如附註2所述，該等事件或情況，連同附註2中所載之其他事項，顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮。我們的意見並無就此事項作出修改。

刊登年報

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

本公司之二零二一年／二零二二年年報（載有上市規則所規定之一切資料）將於適當時候寄發予本公司股東及刊登於上述網頁。

承董事會命
普匯中金國際控股有限公司
主席
李偉斌先生

香港，二零二二年六月三十日

於本公佈日期，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。