

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」)截至二零二二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二零二一年同期之未經審核比較數字如下：—

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入	3A		
服務		45,723	69,929
租金		17,211	14,663
利息			
– 其他利息收入		6,060	11,401
總收入		68,994	95,993
銷售成本		(16,553)	(29,817)
毛利		52,441	66,176

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
其他收入、收益及虧損		72,340	9
出售一間附屬公司之虧損	14	(95,353)	—
視作出售於一間聯營公司投資之收益	15	2,600	—
投資物業之公平值變動（虧損）／收益		(24,007)	34,241
預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回	10	(5,184)	(5,495)
分佔一間聯營公司溢利		1,161	9,688
商譽減值虧損		(5,871)	—
銷售及分銷成本		(6,808)	(3,679)
行政開支		(53,129)	(52,071)
財務成本	4	(113,364)	(139,701)
除稅前虧損		(175,174)	(90,832)
所得稅抵免／（開支）	6	4,492	(8,479)
本期虧損	5	<u>(170,682)</u>	<u>(99,311)</u>
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		(311,434)	53,856
分佔於一間聯營公司之權益之匯兌差額		<u>(2,495)</u>	<u>(4,054)</u>
本年其他全面（開支）／收益，扣除所得稅		<u>(313,929)</u>	<u>49,802</u>
本期全面開支總額		<u>(484,611)</u>	<u>(49,509)</u>
應佔本期虧損：			
本公司擁有人		(161,933)	(103,724)
非控股權益		<u>(8,749)</u>	<u>4,413</u>
		<u>(170,682)</u>	<u>(99,311)</u>
應佔本期全面（開支）／收益總額：			
本公司擁有人		(457,543)	(56,539)
非控股權益		<u>(27,068)</u>	<u>7,030</u>
		<u>(484,611)</u>	<u>(49,509)</u>
		港仙	港仙
		(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔每股虧損			
—基本	7	(13.85)	(8.87)
—攤薄		<u>(13.85)</u>	<u>(8.87)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		96,748	108,823
使用權資產		4,312	8,374
投資物業		3,069,205	3,448,000
商譽		4,351	10,222
於一間聯營公司之權益		—	91,658
按公平值計入其他全面收益之股權投資		91,700	—
土地拍賣之已付按金		3,300	11,065
按公平值計入損益之金融資產		10,017	9,987
按金		2,368	1,225
		3,282,001	3,689,354
流動資產			
開發中之待售物業		609,944	572,917
應收貿易賬項	9	24,288	22,610
應收關連公司之貿易賬項	9	1,539	1,341
應收貸款	9	133,010	139,352
應收商業保理款項	9	155,176	103,135
其他應收賬項、按金及預付款項		49,419	43,048
已抵押銀行存款		114,293	209,255
銀行結存及現金		21,822	42,608
		1,109,491	1,134,266
分類為持作銷售之資產		—	746,086
		1,109,491	1,880,352
流動負債			
應付貿易賬項	11	681	760
其他應付賬項及應計費用		152,735	139,485
員工貸款		28,946	29,213
應計建築成本		308,612	260,916
預收款項		11,051	14,548
租賃負債		2,152	6,476
合約負債		117,040	99,038
向租戶及客戶收取之按金		28,732	26,654
遞延收入		7,754	18,958
融資擔保合約		2,153	2,376
應付稅項		1,831	4,530
銀行及其他借款	12	834,773	1,255,783
6.5%票息債券		96,016	128,489
13.0%票息債券		270,374	261,125
		1,862,850	2,248,351
與分類為持作銷售之資產直接相關之負債		—	423,023
		1,862,850	2,671,374
流動負債淨額		(753,359)	(791,022)
總資產減流動負債		2,528,642	2,898,332

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

		二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應計建築成本		49,352	55,031
遞延收入		2,125	1,441
應付董事款項		23,355	26,289
租賃負債		2,195	2,240
銀行及其他借款	12	444,418	438,031
應付關連公司賬項		225,719	71,700
遞延稅項負債		290,130	327,641
		<u>1,037,294</u>	<u>922,373</u>
		<u>1,491,348</u>	<u>1,975,959</u>
資本及儲備			
股本	13	11,693	11,693
儲備		<u>1,437,593</u>	<u>1,895,136</u>
本公司擁有人應佔之權益		<u>1,449,286</u>	<u>1,906,829</u>
非控股權益		<u>42,062</u>	<u>69,130</u>
		<u>1,491,348</u>	<u>1,975,959</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二二年九月三十日止六個月之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（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定而編製。

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，否則所有金額均約整至近千位數（「千港元」）。

持續經營基準

截至二零二二年九月三十日止期間，本集團已產生淨虧損約170,682,000港元，及截至二零二二年九月三十日，本集團有流動負債淨額約753,359,000港元，而其於二零二二年九月三十日之銀行結存及現金僅約為21,822,000港元。此外，本集團於二零二二年九月三十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834,773,000港元及366,390,000港元。本集團已於截至二零二二年九月三十日止期間拖欠償還借款及債券本金及利息分別約336,302,000港元及37,761,000港元，而其中借款及債券之賬面值分別約536,312,000港元及270,374,000港元於二零二二年九月三十日尚未償還。因違反借款及債券之違約條款，此違約行為導致另一筆借款（於二零二二年九月三十日合共約3,420,000港元）的交叉違約，該筆借款原定於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539,732,000港元及270,374,000港元。進一步詳情載於附註12。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用作一般營運資金；
- (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) 於報告期末後，本集團已就二零二二年九月三十日未償還本金及利息分別約為235,500,000港元及34,874,000港元的若干債券獲得金融機構的建議，其中利息及本金的償還於二零二二年九月三十日已逾期並處於拖欠狀態。金融機構建議以協商價格將若干債券出售予境內買方。據本集團透露，買方為熟悉本集團的獨立第三方，其願意於購買完成後重組若干債券的還款期。然而，該等協議於該等簡明財務報表日期尚未落實。本公司董事相信，金融機構於重組若干債券方面最終會取得圓滿成功，並認為有足夠的可替代資金來源用以償還本金及利息，並確保並無金融機構要求即時償還相關債券而影響本集團持續經營之威脅。

1. 編製基準 (續)

持續經營基準 (續)

(ii) (續)

(b) 本集團已要求自二零二二年九月到期日起延期償還借款之拖欠本金及利息分別約100,802,000港元及2,887,000港元。儘管考慮與貸款人的長期關係後本公司董事有信心進一步延期償還債券的本金。然而，於該等簡明綜合財務報表日期，建議條款尚未獲貸款人的最終批准；

(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」)接獲日期為二零二二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，旨在使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) 為防止上述經營現金流量低於預期，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，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，本集團未必會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

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，截至二零二二年九月三十日止六個月之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二零二二年三月三十一日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

2. 主要會計政策(續)

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香港財務報告準則之若干修訂本(有關修訂本於二零二二年四月一日或之後開始的年度期間強制生效)，以編製本公司的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂本	提述概念框架
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
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
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

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
服務類型：		
物業管理服務收入	36,344	30,567
融資擔保服務及其他金融服務收入	3,069	7,086
財務顧問服務收入		
—財務顧問服務	5,745	28,114
—資產管理服務	565	2,543
其他服務收入	—	1,619
與客戶合約之總收入	45,723	69,929
加：		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	17,211	14,663
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	6,060	11,401
總收入	68,994	95,993
地域市場：		
香港及澳門	6,310	30,657
中國	39,413	39,272
總計	45,723	69,929
收入確認的時間：		
一個時間點	5,745	28,114
一段時間	39,978	41,815
總計	45,723	69,929

3A. 收入 (續)

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。

	截至二零二二年九月三十日止六個月			與客戶 合約之收入 千港元 (未經審核)
	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)	
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
財務顧問服務	6,310	—	—	6,310
	<u>68,994</u>	<u>(17,211)</u>	<u>(6,060)</u>	<u>45,723</u>
可呈報分部收入	68,994	(17,211)	(6,060)	45,723
未分配收入	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>68,994</u>	<u>(17,211)</u>	<u>(6,060)</u>	<u>45,723</u>
	截至二零二一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	45,230	(14,663)	—	30,567
融資擔保服務及其他融資服務	18,487	—	(11,401)	7,086
財務顧問服務	30,657	—	—	30,657
	<u>94,374</u>	<u>(14,663)</u>	<u>(11,401)</u>	<u>68,310</u>
可呈報分部收入	94,374	(14,663)	(11,401)	68,310
未分配收入	1,619	—	—	1,619
	<u>1,619</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,619</u>
總計	<u>95,993</u>	<u>(14,663)</u>	<u>(11,401)</u>	<u>69,929</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融資服務－提供企業融資擔保服務及有關諮詢服務以及其他融資服務
- (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。

3B. 分部資料(續)

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：

	截至二零二二年九月三十日 止六個月		截至二零二一年九月三十日 止六個月	
	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)	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	53,555	(103,385)	45,230	43,134
融資擔保服務及其他金融服務	9,129	195	18,487	7,160
財務顧問服務	6,310	(13,919)	30,657	5,475
可呈報分部收入及業績	68,994	(117,109)	94,374	55,769
未分配收入	—	—	1,619	—
總計	<u>68,994</u>	<u>(117,109)</u>	<u>95,993</u>	<u>(61,532)</u>
未分配收入	—	—	—	1,619
未分配收入、收益及虧損	—	72,340	—	9
未分配預期信貸虧損模式項下之撥備， 扣除撥回	—	(466)	—	19
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	—	9,688
未分配企業開支	—	(20,336)	—	(18,235)
財務成本	—	(113,364)	—	(139,701)
除稅前虧損	—	<u>(175,174)</u>	—	<u>(90,832)</u>

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、未分配收入、收益及虧損、未分配預期信貸虧損模式項下之撥備、視作出售於一間聯營公司之未分配收益、扣除撥回、分佔一間聯營公司溢利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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款之利息	80,005	95,039
應付一名董事賬項之利息開支	1,223	1,528
6.5%票息債券之實際利息開支	7,170	9,680
13.0%票息債券之實際利息開支	15,553	15,321
應付一名董事賬項之估算利息開支	913	801
其他借款之估算利息開支	-	10,433
應付關連公司賬項之估算利息開支	8,299	6,525
租賃負債之利息	201	374
財務成本總額	113,364	139,701

於截至二零二二年及二零二一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

本期虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	6,061	6,468
使用權資產之折舊	4,062	4,734
計入其他收入、收益及虧損之利息收入	(2,119)	(2,153)
計入其他收入、收益及虧損之淨匯兌(收益)／虧損	(59,449)	6,762

6. 所得稅抵免／(開支)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
即期稅項開支：		
香港	-	-
中國	184	(1,399)
	<u>184</u>	<u>(1,399)</u>
遞延稅項	4,308	(7,080)
	<u>4,492</u>	<u>(8,479)</u>

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 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年度虧損	<u>(161,933)</u>	<u>(103,724)</u>

股份數目

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 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>

7. 每股虧損(續)

用於計算截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
零至三十日	17,111	13,573
三十一日至九十日	2,241	3,307
九十日以上	4,936	5,730
	<u>24,288</u>	<u>22,610</u>

本集團給予其有關財務顧問服務之主要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。

應收關連公司貿易賬項

於二零二二年九月三十日，應收關連公司貿易賬項1,539,000港元(扣除預期信貸虧損撥備6,000港元)(二零二二年三月三十一日：1,341,000港元(扣除預期信貸虧損撥備6,000港元))根據於報告期末之發票日期賬齡為三十日內。

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（續）

應收貸款

於二零二二年九月三十日，應收貸款133,010,000港元（二零二二年三月三十一日：139,352,000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%（二零二二年三月三十一日：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9.58%（二零二二年三月三十一日：9.36%）。於二零二二年九月三十日及二零二二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於二零二二年九月三十日並無逾期。於二零二二年九月三十日，應收貸款之賬面值內之預期信貸虧損撥備約為5,181,000港元（二零二二年三月三十一日：2,967,000港元）。

應收商業保理款項

於二零二二年九月三十日，應收商業保理款項155,176,000港元（二零二二年三月三十一日：103,135,000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3.0%至6.0%（二零二二年三月三十一日：5.0%至6.0%）計息。應收商業保理款項之加權平均實際利率為4.47%（二零二二年三月三十一日：5.45%）。本集團於二零二二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且無逾期。於二零二二年九月三十日，應收商業保理款項之賬面值內之預期信貸虧損撥備約為3,223,000港元（二零二二年三月三十一日：1,161,000港元）。

10. 預期信貸虧損模式項下之撥備，扣除撥回

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
就以下各項之預期信貸虧損 計提撥備／(撥回)：		
– 應收貿易賬項	(31)	(160)
– 應收關連公司貿易賬項	1	(45)
– 應收貸款	2,407	210
– 應收商業保理款項	2,281	(439)
– 其他應收賬項	559	(21)
– 金融負債		
– 融資擔保合約	(33)	5,950
	<u>5,184</u>	<u>5,495</u>

11. 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：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
九十日以上	681	760

12. 銀行及其他借款

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
銀行借款，有抵押	631,080	695,973
其他借款，有抵押	237,239	555,605
其他借款，無抵押	398,819	430,249
銀行透支	12,053	11,987
	1,279,191	1,693,814
應於以下期間償還之上述借款之賬面值*		
— 一年內	527,892	571,557
— 超過一年但不超過兩年	143,094	71,262
— 超過兩年但不超過五年	190,949	184,615
— 超過五年	110,375	182,154
	972,310	1,009,588
含有按要求償還條款之銀行及其他借款賬面值 (於流動負債項下列示)但應於以下期間償還*		
— 一年內	306,881	684,226
	1,279,191	1,693,814
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	(834,773)	(1,255,783)
非流動負債項下所示之賬項	444,418	438,031

* 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：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 (經審核)
實際利率：		
固定利率借款	3.65%–20.00%	4.40%–20.00%
非固定利率借款	7.13%	7.13%

12. 銀行及其他借款(續)

於二零二二年九月三十日，銀行透支每年按香港最優惠利率(二零二二年三月三十一日：香港最優惠利率)計息。

於二零二二年九月三十日，本集團之非固定利率銀行借款約130,243,000港元(二零二二年三月三十一日：145,231,000港元)乃由本集團賬面值約21,600,000港元(二零二二年三月三十一日：24,111,000港元)之物業、廠房及設備以及公平值約745,586,000港元(二零二二年三月三十一日：836,800,000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(二零二二年三月三十一日：每年按中國人民銀行利率加溢價)計息。

於二零二二年九月三十日，本集團之固定利率銀行借款約500,837,000港元(二零二二年三月三十一日：550,742,000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2,323,619,000港元(二零二二年三月三十一日：2,611,200,000港元)之若干投資物業作抵押。該借款按固定年利率介乎3.7%至8.5%(二零二二年三月三十一日：年利率介乎4.4%至8.5%)計息。

於二零二二年九月三十日，其他借款約237,239,000港元(二零二二年三月三十一日：555,605,000港元)乃以本集團若干全資附屬公司之股權(二零二二年三月三十一日：以本集團若干全資附屬公司之股權以及本集團投資物業(包括公平值669,477,000港元之分類為持作待售資產))作抵押。該借款按固定年利率介乎12.2%至20.0%(二零二二年三月三十一日：按固定利率介乎12.6%至20.0%)計息且須於介乎二零二二年六月三十日至二零二五年六月十日(二零二二年三月三十一日：二零二二年六月三十日至二零二二年十二月十四日)之到期日償還。

於二零二二年九月三十日，餘下其他借款約398,819,000港元(二零二二年三月三十一日：430,249,000港元)為無抵押、每年按固定利率介乎5.0%至15.0%(二零二二年三月三十一日：每年按固定利率介乎5.0%至15.0%)計息及須於自二零二二年十月一日至二零二三年九月二十六日(二零二二年三月三十一日：二零二二年四月一日至二零二三年三月二十一日)止期間內之到期日償還。

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174,393,000港元及約132,488,000港元(二零二二年三月三十一日：分別為194,462,000港元及489,764,000港元)，該等款項計入流動負債。

截至二零二二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100,802,000港元及2,887,000港元，而於二零二二年九月三十日尚未償還的借款金額約536,312,000港元仍然尚未償還。由於違反借款違約條款，此舉引發另一筆借款的交叉違約，於二零二二年九月三十日合共為約3,420,000港元，其原定於二零二二年十二月到期償還，而銀行及金融機構根據合同有權要求立即償還約539,732,000港元的尚未償還借款。

13. 股本

	股份數目	面值 千港元 (未經審核)
普通股：		
法定普通股		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二二年九月三十日每股面值0.01港元	<u>62,500,000,000</u>	<u>625,000</u>
已發行及繳足普通股		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二二年九月三十日每股面值0.01港元	<u>1,169,287,752</u>	<u>11,693</u>

14. 出售一間附屬公司之虧損

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

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

14. 出售一間附屬公司之虧損(續)

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

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

14. 出售一間附屬公司之虧損(續)

匯景失去控制權的主要資產及負債類型：

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

15. 視作出售一間聯營公司

於本期間，普匯中金融租賃有限公司（「普匯中金融租賃」）的註冊資本由約人民幣320,000,000元擴大至人民幣588,305,000元（相等於約379,957,000港元至698,534,000港元），且本集團於普匯中金融租賃之實際股權因一名獨立第三方注入新資本約人民幣268,305,000元（相等於約318,576,000港元）（「視作出售事項」）被攤薄至13.6%。於視作出售事項之前，本集團擁有普匯中金融租賃25.0%權益，而該投資先前以權益會計法入賬列為於一間聯營公司的投資。於視作出售事項完成後，普匯中金融租賃不再被分類為一間聯營公司，且重新分類為按公平值計入其他全面收益之股權投資。該交易導致本集團於損益中確認收益約2,600,000港元，此乃於二零二二年四月一日至二零二二年五月十一日期間分佔一間聯營公司溢利約1,161,000港元後，於視作出售事項完成日期於普匯中金融租賃之13.6%保留投資之公平值與25.0%保留股權賬面值之差額，計算如下：

	千港元
現金所得款項	—
加：13.6%保留投資之公平值	92,924
減：於喪失對普匯中金融租賃的重大影響力當日 25.0%投資的賬面值	<u>(90,324)</u>
於損益確認視作出售一間聯營公司之收益	<u><u>2,600</u></u>

16. 或然負債

公司擔保

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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><u>220,997</u></u>	<u><u>219,464</u></u>

於二零二二年九月三十日，融資擔保合約約2,153,000港元（二零二二年三月三十一日：2,376,000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。

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租賃付款之到期日如下：

作為出租人

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>5,921</u>	<u>5,251</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。

18. 資本承擔

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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於簡明綜合財務報表 作出撥備之資本開支	<u>25,527</u>	<u>28,464</u>

19. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間的呈列。

20. 報告期後事項

誠如本公司日期為二零二二年十一月十四日之公佈所披露，本集團已進行重組。

根據日期為二零二二年十一月十四日之買賣協議的條款及條件，本公司全資附屬公司Trillion Up Limited (「Trillion Up」)有條件同意出售，而兩名獨立第三方(均於香港註冊成立)分別有條件同意購買本公司非全資附屬公司冠億有限公司全部已發行股本的29%及22%。

Trillion Up同意收購而冠億有限公司同意出售普中冠億有限公司(於重組前為本公司非全資附屬公司)全部已發行股本的100%。

上文所述重組之詳情載列於本公司於二零二二年十一月十四日作出之公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期間，本集團錄得總收入69,000,000港元，較去年同期（「去年同期」）下滑28.1%。

主要由於地緣政治衝突加劇、烏克蘭戰爭及二零一九年冠狀病毒病（「**新冠肺炎**」）疫情持續肆虐，導致加息、貨幣波動、通脹及衰退壓力、供應鏈中斷以及能源和糧食短缺，使全球經濟動蕩不安，在這形勢下，回顧期間乃本集團尤為艱難之時期。其中，高利息成本及強勢美元（「**美元**」），尤其是兌人民幣（「**人民幣**」）走強，加重本集團來自美元計值借款的融資成本負擔。此外，美利堅合眾國（「**美國**」）與中華人民共和國（「**中國**」）在貿易、金融及科技領域的衝突日益加劇，令本集團專注於跨境投資及創新技術轉移的財務顧問業務受阻。

在國內，中國以嚴格防疫措施及出行限制為標誌的限制性「動態清零」政策持續衝擊本集團的正常業務經營。中國零星爆發的**新冠肺炎**及相應採取的迅速封鎖嚴重限制了本集團按計劃開發業務的能力。中國政府對房地產市場的打擊及**新冠肺炎**防控措施對中國消費市場造成的巨大負面影響，導致房地產行業深度下滑。因此，本集團大明宮建材家居·東三環店（「**商業大樓**」）第二期發展項目（「**第二期發展項目**」）住宅單位的預售及其他資產變現及去槓桿計劃受到嚴重影響。

由於預期市場流動性收緊導致房地產市場波動及融資成本上升，我們去年決定減少中國房地產市場的業務佈局。於本期間，我們通過向陝西天恒出售匯景之**100%**股權處置普匯中金國際中心（「**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（「**出售事項**」）。出售事項已於二零二二年六月三十日完成。出售事項之所得款項淨額已用於償還本集團的債務。

自二零二一年十月以來，本集團一直積極推進第二期發展項目的預售，該項目包括**600**多個住宅單位及配套零售及商業單位。遺憾的是，由於市場不景氣及買家信心低迷，預售進度未盡如人意。銷量不佳影響本集團於本期間的流動性狀況。

於本公佈日期，本集團已完成對MCM Holdings Limited及其附屬公司（統稱「MCM集團」）的投資重組，MCM集團為一間總部位於香港的精品投資銀行，持有香港證券及期貨事務監察委員會牌照，從事提供投資及諮詢服務及資產管理業務。本集團作為MCM集團控股股東的投資始於二零一七年，其中策略目標乃將本集團的金融服務業務多元化至投資銀行業。儘管如此，MCM集團之經營業績不及本集團之預期。其連續多年錄得虧損直至前兩個財政年度，並短暫能在強勁的資本市場中實現大逆轉。然而，受新冠肺炎疫情造成金融市場形勢不穩定的影響，及因近期中國政府的打擊導致對中國科技及創新產業投資的信心減弱，MCM集團再次面臨收入不足以致無法滿足經營需求的嚴酷市場現實。隨着新金融合作夥伴參股，以向MCM集團提供新資本，因此，本集團將不再是MCM集團的控股股東。相反，本集團將在中國附屬公司中發揮積極作用，專注從事本集團認為具有巨大潛力的中國在岸市場的私募股權投資。

分部表現

物業投資業務

於本期間，物業投資業務產生收入合共**53,600,000**港元，其包括普匯中金國際中心所貢獻的**8,000,000**港元及來自商業大樓的**45,600,000**港元。其較去年同期上升**18.4%**。普匯中金國際中心僅於完成出售事項時（即二零二二年六月三十日）為本集團貢獻收入。

於本期間，由於平均單位租金及管理費上升以及於去年同期給予租戶的一系列獎勵及補貼到期，商業大樓錄得收入增加**25.2%**。自新冠肺炎疫情干擾以來，商業大樓採取了一系列優惠措施，該等措施在挽留及吸引新租戶方面卓有成效。於本期間，商業大樓的平均出租率為**98%**，與去年同期相若。

財務顧問服務業務

於本期間，MCM集團財務顧問及資產管理的核心業務錄得佣金及管理費收入**6,300,000**港元，較去年同期收入下滑**79.4%**。持續的全球市場波動，加上亞洲市場（尤其是中國及香港）面臨最具挑戰性的一個季度，導致該公司面臨最複雜的經營環境。根據過去**6**個月期間所觀察到及注意到的趨勢，流動性環境惡化加劇了市場波動，對風險投資及私募投資產生了重大影響。恒生指數今年迄今下跌逾**26%**，納斯達克指數下跌**32%**，中國市場跌幅更甚。如此慘淡的股市表現無疑對諸多交易前景產生影響，本集團預計市場行情於二零二三年之前不會轉好。

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60,000,000美元。鑒於各行各業不明朗，我們的資本配置有所收縮，原因是我們與內部公司及其創始人及管理層合作有助保持流動性，並在需要時尋找替代融資方案，例如風險債務融資。

融資擔保服務及其他金融服務業務

於本期間，本集團的融資擔保服務及其他金融服務分別產生收入3,100,000港元及6,000,000港元，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去年同期下滑56.7%。截至二零二二年九月三十日，未付擔保總額為人民幣200,200,000元（去年同期：人民幣383,600,000元）。收入減少乃主要由於：i)降低授予客戶的利率以應對惡劣的經濟狀況；及ii)減少整體擔保金額所致。

財務回顧

盈利能力分析

於本期間，本集團之收入為69,000,000港元，較去年同期之96,000,000港元減少28.1%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資53,600,000港元（去年同期：45,200,000港元）、財務顧問服務6,300,000港元（去年同期：30,700,000港元）、融資擔保服務及其他金融服務9,100,000港元（去年同期：18,500,000港元），且於本期間，並無其他收入（去年同期：1,600,000港元）。整體收入下跌主要由於(i)財務顧問服務業務的收入錄得大幅下降（原因為流動性環境逐漸惡化嚴重影響風險及私人投資）；及(ii)融資擔保服務及其他金融服務業務的收入大幅下降（原因為向客戶收取的利率及服務費率下降）；惟部分由物業投資業務的收入因商業大樓的平均單位租金及管理費上升及去年同期給予租戶的一系列獎勵措施及補貼到期而增加所抵銷所致。

本期間毛利下跌至52,400,000港元，較去年同期之66,200,000港元減少20.8%。毛利率由去年同期之68.9%略微增加至76.0%。整體毛利下降，主要由於財務顧問服務業務及融資擔保服務及其他金融服務的毛利減少，惟部分由上述物業投資業務的毛利增加所抵銷。由於投資物業業務的直接成本主要為固定成本並與去年同期相近，令整體毛利率上升。

於本期間，其他收入、收益及虧損錄得收益**72,300,000**港元（去年同期：**9,000**港元），主要包括於本期間，人民幣兌港元（「港元」）貶值而產生的匯兌收益。去年同期，其包括(i)其他借款賬面值的調整；及(ii)銀行存款利息收入，但大部分由人民幣兌港元升值而產生的匯兌虧損所抵銷。

於本期間錄得出售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（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。

本集團投資物業位於中國陝西省西安市及漢中市。由於受到新冠肺炎疫情之持續不利影響，於本期間，本集團錄得公平值變動重大虧損**24,000,000**港元（去年同期：收益**34,200,000**港元），此乃主要由於商業大樓及位於陝西省漢中市漢台區的物流園項目（「普匯中金·世界港」）進行公平值評估所致。

於本期間，於截至二零二二年五月中旬視作出售事項發生時，分佔一間聯營公司溢利為**1,200,000**港元（去年同期：**9,700,000**港元）。於本期間，由於一名獨立第三方注入新資本，該聯營公司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%**。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，因此，本集團亦錄得視作出售一間聯營公司收益**2,600,000**港元，其為於視作出售事項完成日期於普匯中金融租賃之**13.6%**保留投資之公平值與**25.0%**保留股權賬面值之差額。

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**53,100,000**港元，較去年同期之**52,100,000**港元略微增加**1,000,000**港元。該增加乃主要由於出售匯景產生之法律及專業費用所致。

於本期間，財務成本為**113,400,000**港元，較去年同期之**139,700,000**港元減少**26,300,000**港元。該減少乃主要由於(i)銀行及其他借款減少，原因為如上文所述，利用出售持有普匯中金國際中心的附屬公司所得款項淨額償還債務；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。

於本期間，本集團錄得虧損170,700,000港元（去年同期：99,300,000港元），該增加乃主要由於(i)於本期間，(a)財務顧問服務業務；及(b)融資擔保服務及其他金融服務業務分部的毛利因業務受到新冠肺炎疫情的嚴重衝擊而下降；(ii)出售一間持有普匯中金國際中心之附屬公司的重大虧損；及(iii)投資物業公平值變動的虧損所致。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為136,100,000港元（二零二二年三月三十一日：251,900,000港元），較二零二二年三月三十一日大幅減少115,800,000港元。該減少乃主要由於(i)於本期間，償還銀行及其他借款；(ii)將資源自融資擔保業務重新分配至商業保理業務；及(iii)本期間的營運資金所致。

於二零二二年九月三十日，本集團主要以港元、人民幣及美元計值之銀行及其他借款為1,279,200,000港元（二零二二年三月三十一日：1,693,800,000港元），較二零二二年三月三十一日減少414,600,000港元，其中834,800,000港元及444,400,000港元分別須於一年內及兩至五年內償還。該減少乃主要由於銀行及其他借款減少，原因為如上文所述，利用出售持有普匯中金國際中心的附屬公司所得款項淨額償還債務所致。

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：

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%計息及由李先生擔保。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。

於二零二二年九月三十日，第一批**6.5%**票息債券已到期，其中**18,500,000**港元由本公司贖回，而餘下本金**10,000,000**港元乃根據日期為二零二二年八月二十三日之補充債券持有人協議延長至二零二三年二月及**97,800,000**港元乃根據日期為二零二二年八月十二日之第三份修訂契據延長兩年。根據第三份修訂契據，債券持有人獲授予提早贖回權以要求於延長日期的第一個週年日提早贖回債券。倘債券持有人並未行使該提早贖回權，彼等將收取於到期日未償還本金額**2%**的一次性額外固定利息。

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，已發行本金為**66,500,000**港元之第二批**6.5%**票息債券，而所得款項已用作再融資現有貸款。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%**票息債券已於去年同期到期並由本公司悉數償還。

於二零二二年九月三十日，本集團之流動負債淨額為**753,400,000**港元（二零二二年三月三十一日：**791,000,000**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**0.6**（二零二二年三月三十一日：**0.7**）。流動比率下降主要由於如上文所述，出售持有普匯中金國際中心的附屬公司所致。然而，倘排除分類為持作銷售之資產及與其直接相關的負債，流動比率於二零二二年三月三十一日則為**0.5**。

股本

於二零二二年九月三十日，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（二零二二年三月三十一日：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

本集團於二零二二年九月三十日之資產負債比率為**0.66**（二零二二年三月三十一日：**0.65**），乃根據本集團之負債總額**2,900,100,000**港元（二零二二年三月三十一日：**3,593,700,000**港元）及本集團之資產總值**4,391,500,000**港元（二零二二年三月三十一日：**5,569,700,000**港元）計算。

外匯風險

本集團之收入及開支主要以港元、人民幣及美元計值。已抵押銀行存款主要以人民幣計值。其他銀行存款乃以港元或人民幣計值。其他貨幣資產及負債主要以港元、人民幣及美元計值。於本期間，人民幣兌港元之匯率於一定範圍內貶值，而港元與美元掛鉤。本集團並未對沖任何外匯風險。然而，管理層將繼續監測外幣風險並採取適當審慎措施。

或然負債及資產抵押

除簡明綜合財務報表附註**16**所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零二二年九月三十日，本集團已抵押(i)銀行存款**114,300,000**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**21,600,000**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**3,069,200,000**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**25,500,000**港元。有關承擔之詳情載於簡明綜合財務報表附註**18**。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貸款為資本承擔提供資金。

報告期後事項

於二零二二年十一月十四日，本集團訂立一份買賣協議，以出售**Trillion Up**。同日，本集團訂立交易文件，以進一步收購一間現有非全資附屬公司（即普中冠億有限公司）的股本。上述兩項出售事項及收購事項均已於二零二二年十一月十四日完成。有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註**20**及本公司日期為二零二二年十一月十四日的公佈。除此以外，本集團於本期間後並無任何重大事項。

中期股息

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

於二零二二年九月三十日，本集團在香港僱用**31**名僱員、在中國僱用**205**名僱員及在英國僱用**1**名僱員（二零二二年三月三十一日：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）。

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

鑑於本集團於中國及香港的穩固定位，這兩個地區的經濟前景對於我們的未來業務前景而言至關重要。

儘管當前全球經濟不穩定，中國表現依然令人鼓舞。根據國際貨幣基金組織的最新預測，中國於二零二二年的全年增長率估計為**3.2%**，高於發達經濟體**2.4%**的平均水平，其中美國為**1.6%**，德國為**1.5%**。中國的工業體系表現良好，仍然是全球市場的重要供應源頭。

與此同時，中國並無面臨西方主要國家的高通脹。鑒於**14**億人口及當中**4**億中等收入人口的消費潛力，中國市場規模巨大。儘管北京通過雙循環戰略明顯轉向自給自足，強調中國巨大的國內市場及自主技術為未來增長注入動力，但中國亦放寬市場准入繼續吸引外國資本。

於本公佈日期，中國宣佈了對房地產及新冠肺炎管控的全面放寬措施。雖然政府仍強調堅持「動態清零」政策的重要性，但部分放寬管控以及即將推行的強有力的財政及貨幣支持將有望點燃中國的增長前景。

另一方面，憑藉香港開放的金融市場，國際互聯互通，更重要的是，堅實的法治基礎，香港在中國經濟中繼續佔據重要地位。本港和國家在針對香港及澳門與廣東腹地（統稱大灣區）進一步融合及創新和科技、再工業化及環境可持續性等未來業務的投資支持制定了政策。

本集團對其在中國的市場定位及香港的戰略及系統優勢，尤其是與世界其他國家及地區的聯繫方面持有堅定信心。我們將繼續利用我們在岸金融及科技領域的現有網絡，把握疫情後及經濟逐步重新放開所帶來的發展潛力和機遇。本集團將制定新的業務策略，以多元化本集團的收入基礎及增強中國在岸私募股權及資產管理業務，參與中國的新發展計劃。

中國近期調整「動態清零」政策及房地產行業信貸緊縮的舒緩將改善整體營商環境，使本集團有機會專注於下一階段的新業務發展。

與此同時，本集團將繼續推進資產清算及再融資計劃，以盡量減低其所面臨的較高利息及匯兌波動的風險及改善其整體流動性。

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。

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10所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「**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規定之標準。

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成員，分別為黎家鳳女士（主席）、何鍾泰博士及陳嬋玲女士。彼等均為獨立非執行董事，且並非本公司過往或現任核數師成員。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。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，二零二二年十一月三十日

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。