

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五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二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3		
服務		56,138	65,624
租金		20,306	26,315
利息			
—其他利息收入		2,859	5,339
總收入		79,303	97,278
銷售成本		(24,552)	(26,502)

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
毛利		54,751	70,776
其他收入、收益及虧損	5	70,846	72,936
投資物業之公平值變動虧損		(322,034)	(266,137)
預期信貸虧損模式項下之撥備撥回／(撥備)， 淨額		14,414	(64,463)
銷售及分銷成本		(7,994)	(9,750)
行政開支		(51,171)	(53,209)
財務成本	6	(155,519)	(173,499)
除稅前虧損		(396,707)	(423,346)
所得稅抵免	7	51,113	38,220
本年度虧損	8	<u>(345,594)</u>	<u>(385,126)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
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		(12,406)	(127,515)
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，扣除稅項		<u>(29,935)</u>	<u>(23,838)</u>
本年度其他全面開支，扣除所得稅		<u>(42,341)</u>	<u>(151,353)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(387,935)</u></u>	<u><u>(536,479)</u></u>
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(345,407)	(381,784)
非控股權益		<u>(187)</u>	<u>(3,342)</u>
		<u><u>(345,594)</u></u>	<u><u>(385,126)</u></u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(387,713)	(532,678)
非控股權益		<u>(222)</u>	<u>(3,801)</u>
		<u><u>(387,935)</u></u>	<u><u>(536,479)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本	9	(29.54)	(32.65)
— 攤薄		<u>(29.54)</u>	<u>(32.65)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		90,466	101,919
使用權資產		12,436	18,044
投資物業		2,302,012	2,640,470
按公平值計入其他全面收益的權益投資		39,670	69,605
土地拍賣之已付按金		859	866
按公平值計入損益之金融資產		—	—
按金		1,676	1,679
		2,447,119	2,832,583
流動資產			
開發中之待售物業		602,218	598,514
應收貿易賬項	11	297	701
應收關連公司之貿易賬項	11	1,165	1,173
應收貸款		—	11,822
應收商業保理賬項		15,205	52,002
其他應收賬項、按金及預付款項		31,800	26,509
已抵押銀行存款		21,305	56,846
銀行結存及現金		5,497	7,606
		677,487	755,173

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
應付貿易賬項	12	661	666
其他應付賬項及應計費用		129,301	175,763
員工貸款		718	2,125
應計建築成本		311,530	323,573
預收款項		7,889	9,348
租賃負債		5,662	5,155
合約負債		115,441	123,415
向租戶及客戶收取之按金		22,712	24,060
遞延收入		9,830	17,547
融資擔保合約		–	804
應付稅項		6,260	4,099
銀行及其他借款	13	529,914	1,256,286
6.5%票息債券	14	110,797	102,375
13.0%票息債券	14	–	163,988
		<u>1,250,715</u>	<u>2,209,204</u>
流動負債淨額		<u>(573,228)</u>	<u>(1,454,031)</u>
總資產減流動負債		<u>1,873,891</u>	<u>1,378,552</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
遞延收入		4,927	1,464
應付董事賬項		55,098	45,210
租賃負債		7,925	14,270
銀行及其他借款	13	1,111,445	176,552
應付關連公司賬項		86,952	90,474
遞延稅項負債		168,956	224,059
		1,435,303	552,029
		438,588	826,523
資本及儲備			
股本	15	11,693	11,693
儲備		422,143	809,856
本公司擁有人應佔之權益		433,836	821,549
非控股權益		4,752	4,974
		438,588	826,523

附註

1. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

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」)頒佈的下述香港財務報告準則的修訂本(有關修訂本於本集團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	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂本	

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

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其修訂本：

香港財務報告準則第9號及	修訂金融工具之分類及計量 ³
香港財務報告準則第7號之修訂本	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營公司之間的
香港會計準則第28號之修訂本	資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進
	— 第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ⁴

¹ 於將釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則及其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華人民共和國（「中國」）及香港從事物業投資、提供融資擔保服務及商業保理服務。

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

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團產生本期間淨虧損約345,594,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約573,228,000港元，惟其於二零二五年三月三十一日之銀行結存及現金僅約為5,497,000港元。此外，本集團於二零二五年三月三十一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529,914,000港元及110,797,000港元。本集團已於截至二零二五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145,160,000港元及49,447,000港元，因此，於二零二五年三月三十一日違約借款及債券之賬面值分別約234,533,000港元及110,797,000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二零二五年三月三十一日未償還的借款及債券分別約234,533,000港元及110,797,000港元。進一步詳情載於附註13及附註14。該等事項及情況顯示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。第二期發展項目包括兩座閣樓公寓樓、商業走廊和地下停車場。第一座閣樓公寓樓及商業走廊的建設工程計劃於明年初完成。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53,360,000港元及30,450,000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，截至該等經審核綜合財務報表日期，延期尚未獲貸款人最終批准。
 - (b) 於二零二五年六月二十五日，本集團與一家金融機構就截至二零二五年三月三十一日未償還金額約19,384,000港元的借款訂立清償協議。根據清償協議，本集團同意於二零二七年一月三十日或之前償還應計利息及本金合共約15,000,000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。
 - (c) 截至二零二五年三月三十一日，本集團有賬面金額約為110,797,000港元的未償還6.5%票息債券，且本集團拖欠償還本金及利息約91,800,000港元及18,997,000港元。於報告期結束後，本集團一直積極與債券持有人就該等票息債券的重組計劃進行磋商。本公司董事有信心將達成雙方互惠的協議。磋商仍在進行，且於落實重組條款方面已取得重大進展。
- (iii) 本集團已自最終控股股東李先生接獲日期為二零二五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；
- (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，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。

3. 收入

(i) 與客戶合約之收入分拆

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
服務類型：		
物業管理服務收入	55,708	63,866
融資擔保服務收入	430	1,758
與客戶合約之總收入	56,138	65,624
加：		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	20,306	26,315
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	2,859	5,339
總收入	79,303	97,278
地域市場：		
中國	56,138	65,624
總計	56,138	65,624
收入確認的時間：		
一段時間	56,138	65,624
總計	56,138	65,624

以下載列截至二零二五年及二零二四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。

截至二零二五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	76,014	(20,306)	–	55,708
融資擔保服務及其他融資服務	3,289	–	(2,859)	430
	<u>79,303</u>	<u>(20,306)</u>	<u>(2,859)</u>	<u>56,138</u>
可呈報分部收入	<u>79,303</u>	<u>(20,306)</u>	<u>(2,859)</u>	<u>56,138</u>

截至二零二四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	90,181	(26,315)	–	63,866
融資擔保服務及其他融資服務	7,097	–	(5,339)	1,758
	<u>97,278</u>	<u>(26,315)</u>	<u>(5,339)</u>	<u>65,624</u>
可呈報分部收入	<u>97,278</u>	<u>(26,315)</u>	<u>(5,339)</u>	<u>65,624</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；及
- (ii) 融資擔保服務及其他融資服務－提供企業融資擔保服務、有關諮詢服務及其他融資服務。

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。

分部收入及業績

本集團按營運及可呈報分部劃分之收入及業績分析如下：

	截至二零二五年 三月三十一日止年度		截至二零二四年 三月三十一日止年度	
	本年度分部 分部收入	本年度分部 溢利(虧損)	本年度分部 分部收入	本年度分部 虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業投資	76,014	(306,498)	90,181	(232,469)
融資擔保服務及其他融資服務	3,289	18,213	7,097	(65,118)
可呈報分部收入及業績	79,303	(288,285)	97,278	(297,587)
總計	79,303		97,278	
未分配其他收入、收益及虧損		70,846		72,936
未分配預期信貸虧損模式項下 之(撥備)/撥備撥回，淨額		(232)		1,850
未分配企業開支		(23,517)		(27,046)
財務成本		(155,519)		(173,499)
除稅前虧損		(396,707)		(423,346)

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部虧損乃各分部在未經分配未分配其他收入、收益及虧損、未分配預期信貸虧損模式項下之撥備/撥備撥回淨額、未分配企業開支及財務成本之所產生虧損。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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入		
利息收入	<u>620</u>	<u>760</u>
其他收益及虧損		
出售物業、廠房及設備虧損	—	(2)
匯兌淨收益	7,710	52,991
應付一名董事賬項之賬面值調整	1,726	1,593
應付關連公司賬項之賬面值調整	17,333	16,358
終止確認金融負債所得收益	42,287	—
提早終止租賃所得收益	496	—
租賃修訂所得收益	95	—
其他	<u>579</u>	<u>1,236</u>
	<u>70,226</u>	<u>72,176</u>
	<u>70,846</u>	<u>72,936</u>

6. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及其他借款之利息	104,900	120,326
員工貸款之利息開支	146	396
應付一名董事賬項之利息開支	3,312	2,656
6.5%票息債券之實際利息開支	9,422	9,529
13.0%票息債券之實際利息開支	16,190	21,380
應付關連公司賬項之估算利息開支	18,301	15,523
應付一名董事賬項之估算利息開支	1,829	1,490
租賃負債之利息開支	1,419	2,199
	<u>155,519</u>	<u>173,499</u>

於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	2,857	5,490
	<u>2,857</u>	<u>5,490</u>
遞延稅項	(53,970)	(43,710)
	<u>(51,113)</u>	<u>(38,220)</u>

8. 本年度虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	1,780	1,580
— 其他服務	299	280
物業、廠房及設備折舊	10,336	9,320
使用權資產折舊	5,362	5,409
出售物業、廠房及設備之虧損	—	2
員工成本(包括董事酬金)		
薪酬及其他福利	15,781	18,509
退休福利計劃供款	3,468	3,483
	19,249	21,992
與短期租賃有關之開支	193	109
投資物業之租金收入總額	(20,306)	(26,315)
減：因產生租金收入之投資物業而產生之直接經營開支	3,160	3,802
	(17,146)	(22,513)

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據計算：

虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>(345,407)</u>	<u>(381,784)</u>

股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
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>1,169,288</u>

用以計算截至二零二五年及二零二四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。

截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五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(二零二四年：無)。

11. 應收貿易賬項、其他應收賬項、按金及預付款項

應收貿易賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬項		
— 貨品及服務	13,927	14,040
— 經營租賃	195	319
— 融資擔保合約	516	478
	<u>14,638</u>	<u>14,837</u>
減：預期信貸虧損撥備	<u>(14,341)</u>	<u>(14,136)</u>
	<u>297</u>	<u>701</u>

於二零二五年三月三十一日，應收客戶合約之貿易賬項總額為14,443,000港元(預期信貸虧損撥備約14,211,000港元(二零二四年：14,518,000港元(預期信貸虧損撥備約13,956,000港元)))。

於報告期末根據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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至三十日	260	694
三十一日至九十日	—	7
九十日以上	37	—
	<u>297</u>	<u>701</u>

授予各位客戶之信貸期介乎三十日至九十日。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諮詢服務合約時支付。

應收關連公司之貿易賬項

於二零二五年三月三十一日，應收關連公司之貿易賬項約1,165,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約6,000港元)(二零二四年：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。

12. 應付貿易賬項

應付貿易賬項

於報告期末根據發票日期呈列應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
九十日以上	<u>661</u>	<u>666</u>

供應商向本集團授權之信貸期介乎三十日至九十日。

13. 銀行及其他借款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借款，有抵押	1,151,730	1,101,012
銀行借款，無抵押	7,491	7,978
其他借款，有抵押	177,790	36,970
其他借款，無抵押	304,348	286,878
	<u>1,641,359</u>	<u>1,432,838</u>
須於以下期間償還之上述借款之賬面值*		
— 一年內	295,381	308,481
— 超過一年但不超過兩年	153,504	176,552
— 超過兩年但不超過五年	32,106	—
— 超過五年	925,835	—
	<u>1,406,826</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	111,994	42,242
— 超過一年但不超過兩年	122,539	32,341
— 超過兩年但不超過五年	—	226,391
— 超過五年	—	646,831
	<u>234,533</u>	<u>947,805</u>
小計		
	<u>1,641,359</u>	<u>1,432,838</u>
減：非流動負債項下列示之賬項	<u>(1,111,445)</u>	<u>(176,552)</u>
於流動負債項下列示之賬項	529,914	1,256,286
於流動負債項下列示有貸款違約或交叉違約條文之 按要求償還之銀行及其他借款賬面值	<u>(234,533)</u>	<u>(947,805)</u>
於流動負債項下列示無貸款違約或交叉違約條文的借款之 賬項	<u>295,381</u>	<u>308,481</u>

* 到期賬項乃根據貸款協議所載之預定償還日期釐定。

於二零二五年三月三十一日，非固定利率銀行借款約136,426,000港元(二零二四年：126,671,000港元)乃由本集團賬面值約19,658,000港元(二零二四年：20,066,000港元)之物業、廠房及設備以及公平值約621,147,000港元(二零二四年：677,016,000港元)之投資物業作抵押。於二零二五年及二零二四年三月三十一日，該等借款每年按基於中國人民銀行釐定之利率(「**中國人民銀行利率**」)得出之浮動利率每年6.90%(二零二四年：每年6.90%)加溢價計息。

於二零二五年三月三十一日，固定利率銀行借款約1,015,304,000港元(二零二四年：974,341,000港元)乃由若干本集團全資附屬公司股權以及本集團公平值約1,680,865,000港元(二零二四年：1,963,454,000港元)之若干投資物業作抵押。該等借款按固定年利率介乎5.00%至5.80%(二零二四年：每年3.45%至7.00%)計息。

於二零二五年三月三十一日，餘下固定利率銀行借款約7,491,000港元(二零二四年：7,978,000港元)為無抵押，按固定年利率5.50%(二零二四年：每年5.50%)計息且須於二零二五年七月十三日(二零二四年：二零二四年九月十七日)的到期日償還。

於二零二五年三月三十一日，其他借款約177,790,000港元(二零二四年：36,970,000港元)乃以本集團若干全資附屬公司之股權作抵押。該等借款按固定年利率介乎6.50%至10.61%(二零二四年：每年10.61%)計息且須於介乎二零二六年三月三十日至二零二七年一月十四日(二零二四年：二零二六年三月三十日)之間的到期日償還。

於二零二五年三月三十一日，餘下其他借款約304,348,000港元(二零二四年：286,878,000港元)為無抵押，每年按固定利率介乎4.00%至24.00%(二零二四年：每年按固定利率介乎5.00%至24.00%)計息及須於介乎二零二五年四月九日至二零二六年三月二十九日(二零二四年：二零二四年四月一日至二零二五年三月二十二日)之間的到期日償還。

於二零二五年三月三十一日，無抵押其他借款包括漢中市投資控股集團有限公司(「**漢中投資**」)以註冊資本及資本儲備之方式根據陝西普匯中金融資擔保有限公司(「**普匯中金融資擔保**」)、漢中投資及普中冠億有限公司(「**普中冠億**」)於二零一八年五月十七日訂立之合作協議向普匯中金融資擔保注資160,863,000港元(相當於人民幣150,310,000元)(二零二四年：150,339,000港元(相當於人民幣139,510,000元))。普匯中金融資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%權益及由漢中投資持有35%權益。

根據合作協議，普匯中金融資擔保須向漢中投資分配利潤，相等於其注資之每年5.00%。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5.00%利潤外，普匯中金融資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。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，或普中冠億將會收購漢中投資根據漢中投資出資之資本總額於普匯中金融資擔保持有之35%股權。

基於上述，漢中投資之注資被分類為流動負債項下之其他借款。

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：

	二零二五年	二零二四年
實際利率：		
固定利率借款	4.00%-24.00%	3.45%-24.00%
非固定利率借款	<u>6.90%</u>	<u>6.90%</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136,426,000港元及98,107,000港元(二零二四年：分別約916,343,000港元及31,462,000港元)，該等款項計入流動負債。

本集團已於截至二零二五年三月三十一日止年度拖欠償還銀行借款及其他借款本金及利息分別約53,360,000港元及30,450,000港元。於二零二五年三月三十一日，本集團拖欠償還銀行借款及其他借款之尚未償還本金分別約為136,426,000港元及98,107,000港元，且因該等借款的違約條款而須按要求償還。於二零二五年三月三十一日，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234,533,000港元。

14. 票息債券

13.0%票息債券

根據日期為二零一七年十二月一日之認購協議，本公司於二零一七年十二月一日按面值向獨立第三方發行本金額為15,000,000美元之12.0%票息債券(「**12.0%票息債券**」)。

於二零一九年八月五日，本公司已就合資格債券持有人持有之全部尚未償還12.0%票息債券開始交換要約(「**交換要約**」)，以交換本金額為30,000,000美元並將於二零二一年八月到期之新13.0%票息債券(「**13.0%票息債券**」)。

交換要約已正式獲合資格債券持有人接納，而全部尚未償還現有12.0%票息債券已於二零一九年八月十六日被註銷以及13.0%票息債券已於同日根據交換要約獲發行。13.0%票息債券以美元計值，並按每年13.0%計息。利息須每年償還一次。

本金總額為30,000,000美元之13.0%票息債券已於二零一九年八月十六日(「**發行日期1**」)根據交換要約獲發行。

13.0%票息債券以美元計值，並按每年13.0%計息。利息須每半年償還一次。

13.0%票息債券將於二零二一年八月三十日(「**到期日1**」)到期。

13.0%票息債券的實際年利率為12.99%。

除非發生債券文據所載之若干事件或情況，否則本公司不得提早贖回13.0%票息債券。

13.0%票息債券以本集團若干全資附屬公司之股權作抵押及由若干股東擔保。

於二零二五年三月，本公司收到一家在香港註冊成立的有限公司(「**貸款人**」)發出的通知，內容有關貸款人向原債券持有人購買13.0%票息債券的權利及利益。本公司及貸款人最終就13.0%票息債券制定新的還款計劃，雙方於二零二五年三月以貸款安排的形式訂立新協議。新協議的主要條款包括：(i)將本金金額減少至17,300,000美元(相當於約134,559,000港元)；(ii)將到期日延長至二零二七年一月十四日；(iii)將利率由每年13.0%降至每年6.5%；及(iv)豁免拖欠利息。

因此，賬面金額為22,737,000美元(相當於約176,846,000港元)的13.0%票息債券被終止確認。17,300,000美元(相當於約134,559,000港元)的有抵押其他借款獲確認並計入銀行及其他借款。終止確認金融負債所得收益約42,287,000港元乃於其他收入、收益及虧損中確認。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，13.0%票息債券的利息支出16,190,000港元(二零二四年：21,380,000港元)已於損益內確認。

6.5%票息債券

根據日期為二零一九年七月三十日之配售協議，本公司分別於二零一九年八月七日(「**發行日期2**」)、二零一九年八月八日(「**發行日期3**」)、二零一九年八月十九日(「**發行日期4**」)及二零一九年九月六日(「**發行日期5**」)按面值向獨立人士發行本金額為82,500,000港元、24,000,000港元、61,500,000港元及32,000,000港元的6.5%票息債券(統稱「**第一批6.5%票息債券**」)。

第一批6.5%票息債券以港元計值、以本集團的全資附屬公司作為抵押、由李先生擔保、須於發行日期起計第一週年當日償還並按每年6.5%計息。利息須每年支付一次。

第一批6.5%票息債券將分別於發行日期後之第一週年當日(即二零二零年八月七日(「**到期日2**」)、二零二零年八月八日(「**到期日3**」)、二零二零年八月十九日(「**到期日4**」)及二零二零年九月六日(「**到期日5**」))到期。於發行日期2至到期日2、發行日期3至到期日3、發行日期4至到期日4及發行日期5至到期日5各自期間，本公司可隨時透過向第一批6.5%票息債券的持有人發出不少於10個營業日的通知，按面值連同按年利率6.5%計算分別自發行日期2、發行日期3、發行日期4及發行日期5起直至贖回日期止期間應計之所有應計但未付利息減本公司就其所支付之任何利息全部或部分贖回第一批6.5%票息債券。

於二零二一年三月三十一日，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，而第一批6.5%票息債券的餘下本金158,500,000港元乃根據日期為二零二零年八月六日之修訂契據延長一年。

於二零二二年三月三十一日，第一批6.5%票息債券已到期，當中91,500,000港元由本公司贖回，而第一批6.5%票息債券的餘下本金67,000,000港元乃根據日期為二零二一年八月二十三日之第二份修訂契據延長一年。

於二零二三年三月三十一日，第一批6.5%票息債券已到期，當中15,000,000港元由本公司贖回。根據日期為二零二二年八月十二日之第三份修訂契據，第一批6.5%票息債券之餘下本金52,000,000港元延長兩年。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。

於二零二四年三月三十一日，1,000,000港元的第一批6.5%票息債券已於延長日期的第一個週年日提早贖回。剩餘本金51,000,000港元並未行使該提早贖回權，根據日期為二零二二年八月十二日之第三份修訂契據，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。

第一批6.5%票息債券有關之交易成本2,580,000港元計入第一批6.5%票息債券之賬面值。自修訂契據日期起，第一批6.5%票息債券的實際年利率於第一年為9.5%及於第二年為10.5%。

於二零二零年七月二十三日，本公司與配售代理訂立第二份配售協議，以發行6.5%票息債券，本金額最多為100,000,000港元(統稱「**第二批6.5%票息債券**」)。

第二批6.5%票息債券以港元計值，以一間附屬公司之股權作抵押、由李先生擔保、須於發行日期起計第一週年當日償還並按年利率6.5%計息以及利息須每年支付一次。

於二零二零年八月四日(「**發行日期6**」)，已發行本金額為66,500,000港元之第二批6.5%票息債券之第一批次，而所得款項已用作再融資現有借款。第二批6.5%票息債券將於發行日期後之第一週年當日(即二零二一年八月四日(「**到期日6**」))到期。

於二零二二年三月三十一日，第二批6.5%票息債券已到期，其中66,500,000港元由本公司悉數償還。

於二零二一年八月二十三日，本公司與配售代理訂立第三份配售協議，以按盡力基準再次發行第一批6.5%票息債券，本金額合共最多為140,000,000港元(統稱為「**第三批6.5%票息債券**」)。於二零二一年八月二十三日(「**發行日期7**」)及二零二一年八月三十一日(「**發行日期8**」)，已發行本金額分別為56,300,000港元及3,000,000港元之第三批6.5%票息債券之第一批次及第二批次(第一批6.5%票息債券、第二批6.5%票息債券及第三批6.5%票息債券統稱為「**6.5%票息債券**」)，而所得款項已用作再融資現有借款。

第三批6.5%票息債券以港元計值，以一間附屬公司之股權作抵押、由李先生擔保、須於發行日期起計第一週年當日償還並按年利率6.5%計息以及利息須每年支付一次。

第三批6.5%票息債券將分別於發行日期後之第一週年當日(即二零二二年八月二十三日(「**到期日7**」)及二零二二年八月三十一日(「**到期日8**」))到期。於發行日期7至到期日7及發行日期8至到期日8各自期間，本公司可隨時透過向第三批6.5%票息債券的持有人發出不少於10個營業日的通知，按面值連同按年利率6.5%計算分別自發行日期7及發行日期8起直至贖回日期止期間應計之所有應計但未付利息減本公司就其所支付之任何利息全部或部分贖回第三批6.5%票息債券。

於二零二三年三月三十一日，第三批6.5%票息債券已到期，當中13,500,000港元由本公司贖回。根據日期為二零二二年八月十二日之修訂契據，餘下本金45,800,000港元延長兩年。根據修訂契據，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。

於二零二四年三月三十一日，5,000,000港元的第三批6.5%票息債券已於延長日期的第一個週年日提早贖回。剩餘本金40,800,000港元並未行使該提早贖回權，根據日期為二零二二年八月十二日之第三份修訂契據，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。

第三批6.5%票息債券有關之交易成本2,190,000港元計入第三批6.5%票息債券之賬面值。自修訂契據日期起，第三批6.5%票息債券的實際年利率於第一年為9.5%及於第二年為10.5%。

於二零二五年三月三十一日，6.5%票息債券的本金及利息分別約91,800,000港元及18,997,000港元(二零二四年：分別約91,800,000港元及10,575,000港元)仍未償還。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，6.5%票息債券的利息支出9,422,000港元(二零二四年：9,529,000港元)已於損益內確認。

本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度內分別拖欠償還債券本金及利息約91,800,000港元及18,997,000港元，而於二零二五年三月三十一日未償還金額約為110,797,000港元的債券仍未償還。由於此違反債券違約條款的行為，金融機構按合同規定有權要求立即償還約110,797,000港元的未償還債券。

15. 股本

	股份數目	面值 千港元
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、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日， 每股0.01港元	62,500,000,000	625,000
已發行及繳足普通股		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日， 每股0.01港元	1,169,287,752	11,693

16. 或然負債

公司擔保

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	—	99,257
	—	99,257

17. 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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	<u>4,013</u>	<u>4,511</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

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>24,751</u>	<u>24,932</u>

管理層討論及分析

業務回顧

於本回顧年度，本集團錄得總收入79,300,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度（「**去年**」）下降18.5%。該收入主要來自物業投資及金融服務。本年度淨虧損為345,600,000港元，較去年減少10.3%。

本集團蒙受重大收入損失，主要由於中國房地產及消費市場低迷的不利狀況，零售行業尤其如此。此低迷嚴重影響大明宮建材家居•東三環店（「**商業大樓**」）租戶的業務，尤其是經營家居、裝飾及家用電器產品業務的租戶。

在消費支出收緊及經濟不確定性持續的情況下，該等租戶銷售額下滑，對商業大樓的整體表現造成不利影響。消費者優先考慮購買必需品而非家居改善產品，導致家居及家電產品需求減弱，促使部分租戶重新審視租約。因此，商業大樓的出租率由96%下降至92%。為挽留舊租戶及吸引新租戶，本集團提供額外免租期及更低租金。因此，租金及管理費收入下跌約15.7%，凸顯市場環境嚴峻帶來的不利影響。

總體而言，中華人民共和國（「**中國**」）商用物業租賃市場仍面臨巨大挑戰，報告顯示去年主要城市地區的租金下跌10%。此趨勢擴大進一步加劇本集團面臨的困難，使其難以維持合理的租金收入水平。為應對該等不利因素，本集團將重新調整策略以支持租戶並增強商業大樓的吸引力，從而維持長期出租率及收入。

此外，商業大樓第二期發展項目（「**第二期**」）已恢復建設。第二期包括由一條商業空間走廊及地下停車場連接的兩座閣樓公寓樓。首座閣樓公寓樓及商業走廊的建設工程預計於二零二六年初完成。一號樓超過50%的閣樓單位已預售並收取首付款。本集團預期於建設工程完成後收取售價餘款。再者，剩餘閣樓單位及商業走廊中的店舖空間亦已開啟預售。

由於中國信貸環境嚴峻，本集團的金融服務收入亦下降。因此，本集團已暫停吸納新融資業務，並回收貸款及擔保風險，特別是針對高風險及逾期客戶。本集團於去年亦就若干不良貸款作出撥備。於本年度，本集團積極與不良客戶聯繫以強制執行債務追討。迄今為止，收回成果令人滿意。由於本年度若干逾期應收貸款獲償還，香港借貸業務收入減少。本集團重申，在市場未出現明顯改善之前，不會在香港及中國擴展其金融服務業務。

位於中國陝西省漢中市的普匯中金·世界港(「**普匯中金·世界港**」)於二零一九年冠狀病毒病(「**新冠**」)疫情期間暫停運營，且於本年度未恢復運營。與漢中市政府就通過公私合營(「**公私合營**」)模式與政府資助的漢中褒河物流園合併的磋商尚未取得實質性成果。另一方面，本集團正與中國安徽省地級市亳州市的行業專家合作，就將普匯中金·世界港的設施改造成中藥材及農產品綜合市場進行可行性研究。亳州是中國的中藥(「**中藥**」)之都，是中國最大的中藥產業及產區之一，亦是國內中藥的主要產地及交易樞紐。漢中是重要的中藥材種植產區，以種植品種及產量而聞名。與亳州經驗豐富的中藥企業合作，將使普匯中金·世界港利用其在漢中的地理優勢受益。本集團力爭在來年完成詳細的合作計劃。

分部回顧

物業投資業務

於本年度，物業投資業務產生收入76,000,000港元，較去年的90,200,000港元減少14,200,000港元或15.7%。商業大樓的租金及管理服務收入總額為人民幣70,400,000元(約76,000,000港元)，而去年為人民幣82,400,000元(約89,700,000港元)，下降15.3%。收入下降主要由於平均出租率下降，以及為挽留現有租戶及吸引新租戶而提供延長免租期及降低租金等優惠措施所致。

融資擔保服務及其他融資服務業務

於本年度，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。然而，由於信貸市場表現不佳，本集團的金融服務收入(包括費用及利息)因產品組合規模減小而由去年的7,100,000港元暴跌53.5%至3,300,000港元。

財務回顧

盈利能力分析

於本年度，本集團之收入為79,300,000港元，較去年之97,300,000港元大幅減少18.5%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資76,000,000港元(二零二四年：90,200,000港元)以及融資擔保服務及其他金融服務3,300,000港元(二零二四年：7,100,000港元)。

本年度毛利下跌至54,800,000港元，較去年之70,800,000港元減少22.6%。毛利率由去年之72.8%下跌至69.1%。

收入及毛利減少主要由於(i)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下降；及(ii)平均出租率下降，以及提供延長免租期及降低租金的優惠措施以挽留現有租戶及吸引新租戶，導致物業投資業務的收入下降。

於本年度，其他收入、收益及虧損錄得收益70,800,000港元(二零二四年：72,900,000港元)，主要包括(i)應付關連人士及一名董事賬項賬面金額的調整；(ii)人民幣(「人民幣」)兌港元貶值而產生匯兌收益；及(iii)終止確認金融負債所得收益。去年，收益包括(i)人民幣兌港元貶值而產生匯兌收益；及(ii)應付關連人士及一名董事賬項賬面金額的調整。

本集團於本年度錄得投資物業公平值變動虧損322,000,000港元(二零二四年：266,100,000港元)。這主要由於物業市場持續低迷，導致商業大樓及普匯中金•世界港的公平值虧損。

此外，融資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賬項已逾期。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，進一步獲取客戶的抵押品，密切監控其應收款項的現金流入等。本集團於本年度確認預期信貸虧損撥備撥回淨額14,400,000港元(二零二四年：撥備64,500,000港元)，此乃由於本年度收回嚴重逾期的應收貸款及應收商業保理賬項。

於本年度，行政開支(主要包括員工成本、差旅開支、折舊、法律及專業費用等)總額為51,200,000港元，較去年之53,200,000港元減少2,000,000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。

於本年度，財務成本為155,500,000港元，較去年之173,500,000港元減少18,000,000港元。該減少乃主要由於(i)於二零二四年十二月自陝西秦農農村商業銀行股份有限公司獲得銀行貸款的再融資，導致利率下降；及(ii)本年度償還高利率其他借款。

於本年度，本集團錄得虧損345,600,000港元(二零二四年：385,100,000港元)，主要由於(i)融資擔保及其他融資服務以及物業投資業務的收入下降；及(ii)中國房地產及消費市場低迷的不利狀況，導致投資物業公平值變動出現重大虧損，並由(i)預期信貸虧損模式下的撥備撥回淨額；及(ii)終止確認金融負債所得收益所部分抵銷。

流動資金及財務資源

於二零二五年三月三十一日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為26,800,000港元，較去年的64,500,000港元減少37,700,000港元。該減少乃主要由於本年度(i)償還銀行及其他借款；(ii)本集團日常經營開支；及(iii)融資擔保業務的已抵押銀行存款減少所致。

於二零二五年三月三十一日，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1,641,400,000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208,600,000港元，其中529,900,000港元及1,111,500,000港元分別須於一年內及超過一年償還。

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特定履約責任，並須根據上市規則第13.18條作出公佈披露及根據上市規則第13.21條於年報作出披露)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%票息債券已延期一年以及本金59,300,000港元的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。

6.5%票息債券已於二零二二年八月到期，其中28,500,000港元由本公司贖回，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。

6.5%票息債券已於二零二四年八月到期但仍未結算。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。本公司亦一直積極與6.5%票息債券的餘下債券持有人協商，以延期償還到期本金及利息。

13.0%票息債券

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司收到一家在香港註冊成立的有限公司(「貸款人」)發出的通知，內容有關貸款人向原債券持有人購買13.0%票息債券的權利及利益。本公司及貸款人最終就13.0%息票債券制定新的還款計劃，雙方於二零二五年三月以貸款安排的形式訂立新協議。新協議的主要條款包括：(i)將本金金額減少至17,300,000美元(約135,000,000港元)；(ii)將到期日延長至二零二七年一月十四日；(iii)將利率由每年13.0%降至每年6.5%；及(iv)豁免拖欠利息。

於二零二五年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額573,200,000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0.54(二零二四年三月三十一日：0.34)。流動比率改善主要由於流動負債大幅減少，此乃由於二零二四年三月三十一日列作流動負債的若干負債因於二零二五年三月三十一日後超過十二個月到期償還而被重新分類為非流動負債。此重新分類包括於二零二四年十二月對陝西秦農農村商業銀行股份有限公司所提供銀行貸款的再融資，於二零二五年三月三十一日共計981,500,000港元，其中975,100,000港元須於二零二五年三月三十一日後超過十二個月償還。

股本

於二零二五年三月三十一日，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(二零二四年三月三十一日：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

本集團於二零二五年三月三十一日之資產負債比率為0.86(二零二四年三月三十一日：0.77)，乃根據本集團之負債總額2,686,000,000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3,124,600,000港元(二零二四年三月三十一日：3,587,800,000港元)計算。資產負債比率增加主要是由於本年度投資物業貶值產生之重大虧損所致。

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。於二零二五年三月三十一日，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及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過往年度發行債券的淨收益。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

於二零二五年三月三十一日，貸款的年利率介乎2.0%至12.5%，且所有貸款均已到期。於二零二五年三月三十一日，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84.3%同時由(i)營業收入；(ii)客戶擁有之林木採伐權；(iii)應收貿易賬項；及(iv)客戶及其附屬公司之股份質押作抵押。於二零二五年三月三十一日，應收貸款112,200,000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16,900,000港元，抵銷預期信貸虧損撥回38,300,000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，進一步獲取客戶的抵押品(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。

就本年度提供融資擔保服務而言，擔保及顧問服務費(合計)按貸款本金按年利率介乎3.0%至5.0%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。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。

(iii) 客戶的規模和多樣性

於二零二五年三月三十一日，本集團之應收貸款總額為112,200,000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 客戶數量／ (貸款本金 總額(港元))
10,000,000港元以下	9 / 30,500,000港元
10,000,000港元–20,000,000港元	2 / 33,800,000港元
20,000,000港元–30,000,000港元	2 / 47,800,000港元
30,000,000港元–40,000,000港元	0 / 零港元

提供最大五名客戶的借貸金額(合計)約為91,100,000港元。彼等佔本集團於二零二五年三月三十一日之應收貸款總額約81.2%。

為應對中國嚴峻的信貸環境，本集團已暫停吸納新融資擔保業務。因此，於二零二五年三月三十一日，本集團並無向貸款人提供擔保款項。

減值虧損

於本年度，本集團於預期信貸虧損項下分別確認應收貸款及應收商業保理賬項之虧損撥備撥回約20,700,000港元及17,600,000港元，並確認應收商業保理賬項減值虧損約16,900,000港元。

對於導致本集團確認其貸款減值的事件和情況，因素通常包括(a)借款人逾期或拖欠貸款利息或貸款本金；以及(b)商業、金融或經濟狀況的現有或預測性不利變化，預計這些變化將導致借款人履行債務義務的能力顯著下降。

截至二零二五年三月底，本公司在泓亮諮詢及評估有限公司（「**獨立估值師**」）覆核減值準備時知悉上述事件和情況，並得到了本公司核數師的同意。上述事件和情況是本公司在發放貸款時沒有預料到的。

(i) 有關應收貸款虧損撥備撥回的其他信息

截至二零二五年三月三十一日止年度確認的應收貸款虧損撥備撥回詳情如下：

序號	借款人名稱	截至二零二五年 三月三十一日止 年度作出的 虧損撥備撥回 千港元	最新到期日	截至二零二五年 三月三十一日 應收貸款 賬面總額 千港元	截至二零二四年 三月三十一日 應收貸款 賬面總額 千港元	截至二零二五年 三月三十一日 應收貸款 賬面淨額 千港元	截至二零二四年 三月三十一日 應收貸款 賬面淨額 千港元
1	陝西滾石新天地文化投資有限公司	(9,153)	2022-09-07	22,561	31,866	-	-
2	陝西隆源園林工程有限公司	(11,195)	2022-09-28	7,207	18,438	-	-
3	個人A	(150)	2025-10-28	-	6,887	-	6,737
4	個人B	(205)	2025-10-28	-	5,290	-	5,085
	小計	(20,703)		29,768	62,481	-	11,822
	其他借款人	-		22,239	22,403	-	-
	合計	(20,703)		52,007	84,884	-	11,822

截至二零二五年三月三十一日止年度的應收貸款減值撥備撥回主要包括本集團應收陝西滾石新天地文化投資有限公司(「滾石」)貸款之預期信貸虧損之虧損撥備撥回約9,200,000港元；及本集團應收陝西隆源園林工程有限公司(「隆源」)貸款之預期信貸虧損之虧損撥備撥回約11,200,000港元。

滾石為一家主要在中國從事餐飲和娛樂業務的公司，於二零二零年九月七日獲得了人民幣26,000,000元的貸款，初始貸款期限為一年，其後延長至二零二二年九月七日。最初預計新冠疫情將在二零二一年底得到控制，使滾石的收入能夠在二零二二年反彈至大流行前的水平。然而，新冠疫情於二零二一年底繼續在西安蔓延，並於二零二一年十二月下旬開始封鎖。持續的間歇性封鎖對滾石的餐飲和娛樂業務造成了嚴重干擾，延長的封鎖和社交距離措施導致娛樂場所的訪客量急劇下降，收入和盈利能力也相應下降。因此，滾石的經營現金流受到限制，使其無法在到期時償還未償還的應收貸款。

隆源是一家主要在中國從事提供園林綠化工程服務的公司，於二零二零年九月二十八日獲得人民幣15,000,000元的貸款，初始貸款期為一年，其後延長至二零二二年九月二十八日。最初假設新冠疫情將在二零二一年底得到控制，預計隆源的收入和利潤將在二零二二年保持穩定。然而，隨著二零二一年底新冠疫情繼續蔓延，於二零二一年十二月下旬開始，西安持續間歇性的封鎖導致園林綠化項目被推遲或取消，其客戶的現金流受到嚴重影響。新冠疫情的蔓延以及中國房地產市場的低迷對盈利能力產生了不利影響，導致隆源的收入、淨利潤和客戶應收賬款的可收回性下降。因此，隆源的經營現金流受到限制，使其無法在到期時償還未償還的應收貸款。

截至二零二四年三月三十一日，應收滾石和隆源的貸款已逾期超過十五個月，因此，這些貸款被歸類為「虧損」，並最終被歸入第三階段(二零二三年：第二階段)，信貸評級為C。參考穆迪公司的信貸評級計劃，信貸評級為C的貸款被視為違約概率為100%。根據信貸風險及預期信貸虧損模式下的減值評估，截至二零二四年三月三十一日止年度，應收滾石及隆源的貸款已全額減值。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司根據預期信貸虧損模式，確認應收滾石及隆源貸款之減值撥備撥回合計約20,300,000港元，因為應收滾石及隆源的逾期貸款中合計約20,300,000港元已收回。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已與滾石及隆源就擬議的還款計劃進行討論，且彼等已初步同意以下擬議的還款計劃：

滾石

截至二零二四年十二月十三日，應收滾石貸款的未償還本金為人民幣23,850,000元（「**未償還本金1**」）。滾石必須在二零二五年六月三十日之前償還未償還本金1的至少20%，且還款總額應於二零二五年十二月三十一日之前達到至少65%。未償還本金1應在二零二六年三月三十一日之前全額結清。

於二零二四年十二月十三日至二零二五年三月三十一日期間，本集團已收到滾石人民幣6,900,000元，用於清償未償還本金1。

隆源

截至二零二四年十二月十三日，應收隆源貸款的未償還本金為人民幣12,900,000元（「**未償還本金2**」）。隆源必須在二零二五年六月三十日之前償還未償還本金2的至少30%。未償還本金2應在二零二五年十二月三十一日之前全額結清。

於二零二四年十二月十三日至二零二五年三月三十一日期間，本集團已收到隆源人民幣8,600,000元，用於清償未償還本金2。

擬議的還款計劃是根據對滾石及隆源財務狀況的全面評估的基礎上制定的，包括他們最近的財務狀況、利潤預測、現金流預測和商業合同。該分析使本公司能夠制定符合滾石及隆源財務能力和預期現金流的還款計劃，確保滾石及隆源履行其財務義務。

如果滾石及隆源無法按照約定償還貸款，本公司將採取法律程序尋求立即償還貸款。我們的目標是找到一個對本公司和滾石及隆源都有利的解決方案，同時保護本公司在貸款回收方面的最大利益。

(ii) 有關應收商業保理賬項減值虧損撥備(虧損撥備撥回)的其他信息

截至二零二五年三月三十一日止年度確認的應收商業保理賬項減值虧損撥備／虧損撥備撥回詳情如下：

序號	借款人名稱	截至二零二五年 三月三十一日止 年度計提的 虧損撥備 (虧損撥備撥回) 千港元	最新到期日	截至二零二五年 三月三十一日 應收商業保理 賬項賬面總額 千港元	截至二零二四年 三月三十一日 應收商業保理 賬項賬面總額 千港元	截至二零二五年 三月三十一日 應收商業保理 賬項賬面淨額 千港元	截至二零二四年 三月三十一日 應收商業保理 賬項賬面淨額 千港元
1	西安德萬通商業運營管 理有限公司	(13,838)	2022-10-29	20,661	34,631	-	-
2	西安創德科技有限公司	12,026	2023-06-24	16,200	17,050	-	12,742
3	公司A	(2,575)	2024-03-06	614	10,750	470	8,034
4	公司B	(1,207)	2024-03-06	472	10,120	359	8,802
5	公司C	2,068	2024-06-15	9,401	9,286	7,188	9,122
6	公司D	2,079	2024-06-14	9,401	9,286	7,188	9,133
7	公司E	22	2022-10-29	1,048	4,538	-	3,504
	小計	(1,425)		57,797	95,661	15,205	51,337
	其他借款人	667		2,384	2,404	-	665
	合計	(758)		60,181	98,065	15,205	52,002

截至二零二五年三月三十一日止年度的應收商業保理賬項虧損撥備撥回主要包括本集團應收西安德萬通商業運營管理有限公司(「德萬通」)商業保理賬項的預期信貸虧損之虧損撥備撥回約13,800,000港元；以及截至二零二五年三月三十一日止年度的應收商業保理賬項減值虧損撥備主要包括本集團應收西安創德科技有限公司(「創德」)商業保理賬項的預期信貸虧損之虧損撥備約12,000,000港元。

德萬通是一家主要在中國從事房地產開發、租賃及管理以及倉儲物流中心運營的公司，於二零二一年十月二十九日獲批出人民幣30,550,000元的保理貸款，貸款期限為一年。最初預計德萬通二零二二年的收入和利潤將保持穩定。然而，新冠疫情意外持續和中國房地產市場的突然低迷嚴重削弱了消費者的信心，並嚴重影響了德萬通的財務表現。物業租賃空置率高、租金收入較低、裝修改造項目延期或取消，導致大量應收賬款逾期，並使德萬通現金流惡化。由於德萬通未能及時收回未償還應收貿易賬項，其經營現金流受限，最終導致其無法在到期時償還未償還的應收商業保理賬項。

截至二零二四年三月三十一日，應收德萬通商業保理賬項逾期超過十五個月，因此，該保理貸款被歸類為「虧損」，最終被分配到第三階段(二零二三年：第二階段)，信貸評級為C。參考穆迪公司的信貸評級計劃，信貸評級獲評為C的貸款被視為違約概率為100%。根據信貸風險及預期信貸虧損模式下的減值評估，截至二零二四年三月三十一日止年度，應收德萬通商業保理賬項已全額減值。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司根據預期信貸虧損模式，確認應收德萬通商業保理賬項之減值撥備撥回約13,800,000港元，因為應收德萬通的逾期商業保理賬項中約13,800,000港元已收回。

創德是一家主要於中國從事智能消防警報系統工程業務的公司，於二零二二年六月二十四日獲批出人民幣15,000,000元的保理貸款，貸款期限為一年。最初預計創德二零二三年的收入和利潤將保持穩定。然而，由於中國房地產市場的低迷導致逾期付款及項目取消激增，嚴重影響了創德的盈利能力，並導致收入、淨利潤及應收貿易賬項的可收回性下降。因此，創德的經營現金流受限，導致其無法在到期時償還未償還的應收商業保理賬項。

截至二零二五年三月三十一日，應收創德商業保理賬項逾期超過十五個月，因此，該保理貸款被歸類為「虧損」，最終被歸類為第三階段(二零二四年：第二階段)，信貸評級為C。參考穆迪公司的信貸評級計劃，信貸評級獲評為C的貸款被視為違約概率為100%。根據信貸風險及預期信貸虧損模式下的減值評估，截至二零二五年三月三十一日止年度，應收創德商業保理賬項已全額減值。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司已與德萬通及創德就擬議的還款計劃進行討論，且彼等已初步同意以下擬議的還款計劃：

德萬通

截至二零二四年十二月十三日，應收德萬通商業保理賬項的未償還本金為人民幣24,250,000元（「**未償還本金3**」）。德萬通必須在二零二五年六月三十日之前償還未償還本金3的至少20%，且還款總額應於二零二五年十二月三十一日之前達到至少65%。未償還本金3應在二零二六年三月三十一日之前全額結清。

於二零二四年十二月十三日至二零二五年三月三十一日期間，本集團已收到德萬通人民幣7,000,000元，用於清償未償還本金3。

創德

截至二零二五年三月三十一日，應收創德商業保理賬項的未償還本金為人民幣14,100,000元（「**未償還本金4**」）。創德必須在二零二五年十二月三十一日之前償還至少30%，且還款總額應於二零二六年六月三十日之前達到至少60%。未償還本金4應在二零二六年十二月三十一日之前全額結清。

擬議的還款計劃是根據對德萬通及創德財務狀況的全面評估的基礎上制定的，包括彼等最近的財務狀況、利潤預測、現金流預測和商業合同。該分析使本公司能夠制定符合彼等財務能力和預期現金流的還款計劃，確保德萬通及創德履行其財務義務。

如果德萬通及創德無法按照約定償還貸款，本公司將採取法律程序尋求立即償還貸款。我們的目標是找到一個對本公司和德萬通及創德都有利的解決方案，同時保護本公司在貸款回收方面的最大利益。

(iii) 估值方法

關於釐定應收貸款及應收商業保理賬項的預期信貸虧損，本集團聘請獨立估值師於二零二五年三月三十一日進行估值。在確定估值方法時，獨立估值師考慮了以下估值方法，這些方法為符合香港財務報告準則第9號的適當方法：

1. 簡化方法

適用於應收貿易賬項（包括商品和服務、經營租賃及金融擔保合同），考慮過往撥備率。

2. 一般方法

適用於不符合條件的金融資產，該方法基於信貸風險分為三個階段。

第一階段：自初始確認以來沒有顯著信貸風險增加的資產，採用十二個月預期信貸虧損計量。

第二階段：自初始確認以來信貸風險顯著增加的資產，採用終身預期信貸虧損計量。

第三階段：信貸減值資產採用終身預期信貸虧損計量。

終身預期信貸虧損代表在相關工具的預期使用壽命內因所有可能的違約事件而產生的預期信貸虧損。相對而言，十二個月預期信貸虧損(「十二個月預期信貸虧損」)代表預計在報告日期後十二個月內可能發生的違約事件所導致的終身預期信貸虧損的一部分。評估基於本集團的過往信貸虧損經驗，並根據債務人特定因素、一般經濟條件以及對報告日期當前條件和未來條件的預測進行調整。

獨立估值師採用一般方法來計算應收貸款和應收商業保理賬項的預期信貸虧損。本集團的虧損撥備金通常等於十二個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險已顯著增加，在這種情況下，本集團將確認終身預期信貸虧損。是否應確認終身預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來違約發生的可能性或風險的顯著增加。

由於應收貸款和應收商業保理賬項的金額較大且風險特徵不同，應收貸款和應收商業保理賬項的預期信貸虧損將按個別情況進行評估。

各風險級別的預期信貸虧損率由以下公式得出：

預期信貸虧損率=違約概率×(1－回收率)×(1+前瞻性調整)

在估值中應用的主要輸入包括違約概率(「**違約概率**」)、回收率(「**回收率**」)和前瞻性調整(「**前瞻性調整**」)。估值的關鍵輸入如下所示：

對於第一階段	截至二零二五年 三月三十一日止年度	截至二零二四年 三月三十一日止年度
1. 違約概率	6.19%	2.27% – 5.33%
2. 回收率	38.90%	36.40%
3. 前瞻性調整	3.66%	14.29%
4. 預期信貸虧損率	3.92%	1.65% – 3.87%
對於第二階段	截至二零二五年 三月三十一日止年度	截至二零二四年 三月三十一日止年度
1. 違約概率	37.18%	35.95%
2. 回收率	38.90%	38.50%
3. 前瞻性調整	3.66%	14.29%
4. 預期信貸虧損率	22.72%	25.27%
對於第三階段	截至二零二五年 三月三十一日止年度	截至二零二四年 三月三十一日止年度
1. 違約概率	100.00%	100.00%
2. 回收率	0.00%	0.00%
3. 前瞻性調整	不適用	不適用
4. 預期信貸虧損率	100.00%	100.00%

對於第一階段，行業違約概率來源於穆迪公司發佈的「年度違約研究：二零二五年，企業違約率將跌至長期平均水平以下」。根據各行業的違約概率，我們再次參考穆迪公司的標準為行業分配了信貸評級，並參考了穆迪公司的數據確定回收率。

對於第二階段，由於大多數債務人逾期超過一年，因此授予Ca-C信貸評級以反映其較高的信貸風險，違約概率和回收率與信貸評級相匹配，並源自穆迪公司。

對於第三階段，由於債務人被分配了C信貸評級並被視為違約，因此採用了100%的預期信貸虧損率。

前瞻性調整透過邏輯回歸分析得出，當中因變量為違約概率的邏輯比，而自變量則為中國國內生產總值的百分比變動(「**GDP變動**」)。違約概率參考穆迪公司的數據，而**GDP變動**則源自國際貨幣基金組織。於二零二五年三月三十一日的前瞻性調整為3.66%。

每年，穆迪公司都會發佈違約研究，根據違約數量和全球經濟變化更新違約概率和回收率等違約數據。這些更新導致截至二零二五年三月三十一日的數據與截至二零二四年三月三十一日的數據相比發生了微小且微不足道的變化。然而，前瞻性調整發生了重大變化，其中針對中國採用了統計回歸分析，以推導出中國**GDP變動**對預測違約概率的影響。與截至二零二四年三月三十一日的前瞻性調整不同，穆迪公司在推導預測違約概率時考慮了全球宏觀及微觀經濟指標和最壞的情境，但其未計入地理位置因素，且悲觀情境的權重乃基於過於保守的考量主觀分配，導致前瞻性調整上升。因此，於二零二五年三月三十一日的前瞻性調整較二零二四年三月三十一日顯著下降。

獨立估值師已取得本集團管理層編製的資料，並考慮了估值期內的所有相關因素，包括但不限於以下因素：(i)截至估值日的資產資料清單；(ii)影響資產預期信貸虧損的整體經濟前景和市場因素；(iii)其他可靠的市場資訊來源；以及(iv)對資產的預期信貸虧損有重大影響的其他因素。

獨立估值師是一家提供估值諮詢服務的專業估值公司。獨立估值師為註冊於英國皇家特許測量師學會為受其監管的公司，及為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

(iv) 公司為收回逾期應收貸款和應收商業保理賬項所採取的行動

在每月底，逾期的應收貸款和應收商業保理賬項會被審查，並根據具體情況進行內部討論，以採取適當的追償行動。這種方法可確保本公司能夠以最及時的方式最大限度地追償。

本集團將繼續採取追討行動，以便及時收回未償還的應收貸款和應收商業保理賬項。追討行動可能包括但不限於發出提醒和警告信、獲得額外的抵押物、密切監控應收賬款的現金流入，如有必要，本公司將對借款人提起法律訴訟，以追討應收貸款和應收商業保理賬項。

(v) 董事會的評估和觀點

董事會已考慮(其中包括)根據香港財務報告準則第9號釐定與本集團應收貸款及應收商業保理賬項有關的減值撥備時所採用的方法及基礎。本集團於資產減值評估及估值時所採用的估值方法或基準並無重大變化，而本集團於二零二五年三月三十一日錄得的重大減值虧損主要由於相關資產情況的變化，進而影響估值所用輸入值的價值。

經考慮當前的市場情況後，鑒於所採用的減值評估方法及基礎為市場普遍使用，且與本集團過往財政年度所採用的做法基本一致和／或由獨立估值師進行的評估支持，董事認為該方法及基準公平合理。

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16所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零二五年三月三十一日，本集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款21,300,000港元，作為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19,700,000港元之租賃土地及樓宇，作為銀行融資項下責任之擔保；及(iii)公平值為2,302,000,000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及6.5%票息債券項下責任之擔保。

資本承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之24,800,000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

於年結日二零二五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(二零二四年：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項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。本集團持續審視影響其營運的適用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

於二零二五年三月三十一日，本集團在香港僱用11名僱員及在中國僱用159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合作關係。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

在動盪的地緣政治環境中，中國經濟持續面臨內部及外部挑戰。

通貨緊縮壓力持續令中國經濟受壓，消費者價格指數下跌即為明證。消費者信心持續低迷，部分原因在於房地產行業長期表現疲弱，導致房價下跌及其不利的財富效應。中國將主要貸款利率下調至六年來最低水平，此舉可能對住宅銷售產生輕微影響。許多潛在買家仍在緊縮開支，因為新冠疫情封控及與美國貿易戰引發的多年經濟放緩，持續對就業安全構成威脅。房屋資產貶值進一步侵蝕家庭財富。未售出住房的庫存水平仍處於高位。新房銷量、住宅項目開工及竣工量均按月下滑，儘管跌幅有所收窄。房價持續輕微下跌。潛在購房者的消費更趨理性及謹慎，更傾向於補充儲蓄以應對未來經濟動盪。

在美國新政府上任後，全球地緣政治穩定變得極為脆弱。針對全球大多數國家實施的新關稅措施混亂且前後矛盾，而追求的目標亦模糊不清。此舉不僅干擾全球貿易，更削弱美國作為可靠經濟夥伴的信譽。隨著美國政府債務以驚人速度攀升，外國投資者開始擔憂美國國債的穩定性，並對美元作為世界儲備貨幣的未來產生質疑。

當前，中國剛剛開始與美國就關稅及出口管制展開談判，相關不確定性持續對中國經濟造成壓力。儘管過去幾年中國透過拓展東盟、全球南方國家等其他市場，降低了對美國市場的依賴，但美國關稅仍會對中國國內生產總值的增長帶來不確定性。若對中國出口的消费品(如紡織品及服裝、玩具、電器等)加徵高額關稅，將衝擊眾多依賴出口的私營中小製造商的業務，進而導致失業率顯著上升。這與中國政府推動國內消費及抵銷貿易戰影響的努力背道而馳。

總之，本集團認為目前中國及香港的市場環境並不利於本集團業務。過去兩年，低迷的房地產市場打亂了本集團第二期閣樓發展項目的預售計劃。售價因市場壓力而下調。同時，由於新冠疫情期間的週期性封控，建造成本較原本預測有所上漲。儘管建造工程於去年底恢復，但在當前嚴峻的房地產市場中，預售進展緩慢。一號樓及周邊商業區預計於二零二六年第一季度竣工並可供入住。已預售單位的餘款將逐步收取，這將改善本集團下一財年的現金流入。然而，進度仍取決於市場狀況。二號樓的基礎工程亦已完成，但由於市場不確定性，上層樓面的建造工程尚未動工。

鑒於目前消費者的消費意慾低迷，商業大樓的收入預計較過往期間不會有顯著改善。本集團的首要目標是維持高出租率並留住現有客戶。

如先前所報告，由於營商環境惡化及信貸緊縮，本集團的金融服務業務一直面臨壓力。過去兩年，大部分信貸組合未能按時還款。本集團已就該等不良信貸作出相當大金額的虧損撥備。誠如財務分析部分所呈報，本集團在收回若干問題貸款及應收款項方面取得良好進展。我們致力持續推進收款工作以保障本集團資產。除非整體市場環境顯著改善且應收債務虧損撥備的收回情況令人滿意，否則本集團將不會開展任何新的融資業務。

本集團一直積極推動藉助漢中作為頂級中草藥種植中心的優勢，將位於漢中的普匯中金·世界港項目轉型為中藥及農產品綜合分銷樞紐。新項目將與來自安徽亳州的行業專家開展合作。亳州是中國中藥之都，亦為最大的中藥生產、分銷及研發中心之一。本集團將適時確定及報告項目計劃的詳情，以更新事項的進展。

企業管治及其他資料

於本年度，本公司已遵守上市規則附錄C1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二零二四年／二零二五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C3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及相關僱員進行證券交易之操守準則。在刊發本公司業績公佈前，本公司已向董事及相關僱員發出通知，以提醒彼等在禁售期內不要參與本公司證券交易。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，審核委員會由一名非執行董事(即林永耀先生)及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 貴集團於二零二五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。

有關持續經營的重大不明朗因素

我們提請注意，綜合財務報表附註2顯示 貴集團產生本年度淨虧損約345,594,000港元（二零二四年：385,126,000港元）。截至二零二五年三月三十一日， 貴集團有流動負債淨額約573,228,000港元（二零二四年：1,454,031,000港元），惟其於二零二五年三月三十一日之銀行結存及現金僅約為5,497,000港元（二零二四年：7,606,000港元）。此外， 貴集團於二零二五年三月三十一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529,914,000港元（二零二四年：1,256,286,000港元）及110,797,000港元（二零二四年：266,363,000港元）。 貴集團已於二零二五年三月三十一日拖欠償還借款及債券本金及利息分別約145,160,000港元（二零二四年：178,348,000港元）及49,447,000港元（二零二四年：40,278,000港元），因此，於二零二五年三月三十一日之借款及債券之賬面值分別約234,533,000港元（二零二四年：930,092,000港元）及110,797,000港元（二零二四年：163,988,000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未償還的借款及債券分別約234,533,000港元（二零二四年：947,805,000港元）及110,797,000港元（二零二四年：163,988,000港元）。進一步詳情載於附註13及附註14。該等情況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>)。

本公司之二零二四年／二零二五年年報(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，二零二五年六月三十日

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，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。