

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)

**截至二零二六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」)截至二零二六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二零二五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

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	3		
服務		47,792	56,138
租金		17,038	20,306
利息			
—其他利息收入		1,464	2,859
總收入		66,294	79,303
銷售成本		(21,112)	(24,552)

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
毛利		45,182	54,751
其他收入、收益及虧損	5	12,417	70,846
開發中之待售物業撇減		(43,813)	—
投資物業之公平值變動虧損		(118,733)	(322,034)
預期信貸虧損模式項下之撥備撥回淨額		6,318	14,414
銷售及分銷成本		(3,128)	(7,994)
行政開支		(47,473)	(51,171)
財務成本	6	(137,057)	(155,519)
除稅前虧損		(286,287)	(396,707)
所得稅抵免	7	21,033	51,113
本年度虧損	8	(265,254)	(345,594)

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 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		29,187	(12,406)
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>(26,536)</u>	<u>(29,935)</u>
本年度其他全面收益／(開支)，扣除所得稅		<u>2,651</u>	<u>(42,341)</u>
本年度全面開支總額		<u>(262,603)</u>	<u>(387,935)</u>
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(264,413)	(345,407)
非控股權益		<u>(841)</u>	<u>(187)</u>
		<u>(265,254)</u>	<u>(345,594)</u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(262,016)	(387,713)
非控股權益		<u>(587)</u>	<u>(222)</u>
		<u>(262,603)</u>	<u>(387,935)</u>
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本	9	(22.61)	(29.54)
— 攤薄		<u>(22.61)</u>	<u>(29.54)</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		62,258	90,466
使用權資產		1,371	12,436
投資物業		2,339,524	2,302,012
按公平值計入其他全面收益的權益投資		13,134	39,670
土地拍賣之已付按金		909	859
按公平值計入損益之金融資產		—	—
按金		340	1,676
		2,417,536	2,447,119
流動資產			
開發中之待售物業		597,735	602,218
應收貿易賬項	11	140	297
應收關連公司之貿易賬項	11	1,235	1,165
應收貸款		—	—
應收商業保理賬項		—	15,205
其他應收賬項、按金及預付款項		26,203	31,800
已抵押銀行存款		8,690	21,305
銀行結存及現金		5,780	5,497
		639,783	677,487

綜合財務狀況表(續)

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動負債			
應付貿易賬項	12	699	661
其他應付賬項及應計費用		134,648	129,301
員工貸款		604	718
應計建築成本		323,929	311,530
預收款項		8,885	7,889
租賃負債		2,139	5,662
合約負債		112,773	115,441
向租戶及客戶收取之按金		21,675	22,712
遞延收入		8,857	9,830
應付稅項		7,589	6,260
銀行及其他借款	13	1,661,911	529,914
6.5%票息債券	14	119,110	110,797
		<u>2,402,819</u>	<u>1,250,715</u>
流動負債淨額		(1,763,036)	(573,228)
總資產減流動負債		654,500	1,873,891

綜合財務狀況表(續)

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債			
遞延收入		3,774	4,927
應付董事賬項		74,267	55,098
租賃負債		—	7,925
銀行及其他借款	13	146,528	1,111,445
應付關連公司賬項		97,966	86,952
遞延稅項負債		155,980	168,956
		<u>478,515</u>	<u>1,435,303</u>
淨資產		<u>175,985</u>	<u>438,588</u>
資本及儲備			
股本	15	11,693	11,693
儲備		<u>160,127</u>	<u>422,143</u>
本公司擁有人應佔之權益		171,820	433,836
非控股權益		<u>4,165</u>	<u>4,752</u>
		<u>175,985</u>	<u>438,588</u>

附註

1. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

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會計準則的修訂本(有關修訂本於本集團於二零二五年四月一日開始的年度期間強制生效)，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性
----------------	--------

於本年度應用香港財務報告準則會計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會計準則及其修訂本

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會計準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	修訂金融工具之分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³

¹ 於將釐定之日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本外，本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本於可見未來將不會對本集團的財務狀況及表現及／或本集團綜合財務報表的披露構成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露載有財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及定義的小計，在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及誤差(其標題將於應用香港財務報告準則第18號時更改為財務報表的編製基準)及香港財務報告準則第7號金融工具：披露。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有具體的過渡條文。應用新訂準則預期不會對本集團在確認及計量方面的財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期其會影響綜合損益表的結構及呈報。

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

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約265,254,000港元(二零二五年：345,594,000港元)。於二零二六年三月三十一日，本集團有流動負債淨額約1,763,036,000港元(二零二五年：573,228,000港元)，惟其銀行結存及現金僅約為5,780,000港元(二零二五年：5,497,000港元)。此外，本集團於未來十二個月按要求償還或到期償還或重續之尚未償還銀行及其他借款以及票息債券分別約為1,661,911,000港元(二零二五年：529,914,000港元)及119,110,000港元(二零二五年：110,797,000港元)。本集團已於截至二零二六年三月三十一日止年度拖欠償還銀行及其他借款以及票息債券的本金或利息。因此，於二零二六年三月三十一日，銀行及其他借款以及票息債券分別約1,390,313,000港元(二零二五年：234,533,000港元)及119,110,000港元(二零二五年：110,797,000港元)被視為違約並須按要求償還。該等銀行及其他借款以及票息債券違約觸發於二零二六年三月三十一日一筆為數約21,814,000港元(二零二五年：零港元)的其他借款交叉違約，而其原本於二零二七年一

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於二零二六年三月三十一日的銀行及其他借款以及票息債券分別約1,412,127,000港元(二零二五年：234,533,000港元)及119,110,000港元(二零二五年：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。

儘管存在上述情況，綜合財務報表仍按持續經營基準編製，前提是假設本集團在可預見的未來能夠持續經營。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公寓樓、商業走廊和地下停車場。第一座公寓樓及商業走廊的建設工程計劃於二零二六年第四個季度前完成。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) 本集團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) 本集團已要求延期或豁免償還銀行及其他借款的違約本金及利息分別約106,652,000港元及111,626,000港元，而相關銀行及其他借款的賬面總額約為1,390,313,000港元。於報告期結束後，本集團一直與相關銀行、金融機構及貸款人積極進行商討。考慮到本集團與該等交易對手方的長期關係，董事有信心能夠達成雙方均接納的條款。於該等經審核綜合財務報表獲批准之日，磋商仍在進行中，並已取得重大進展。然而，重組條款的最終落實仍須待相關銀行、金融機構及貸款人的正式批准。
 - (b) 於二零二六年三月三十一日，本集團拖欠償還6.5%票息債券的本金及利息合共約119,110,000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商討。本公司董事有信心能達成互惠互利的協議。磋商正在進行中，並已在確定重組條款方面取得重大進展。
- (iii) 本集團將考慮變現其非流動資產(包括投資物業)，並將所得款項用於償還部分有抵押銀行及其他借款以及增強本集團的流動資金。
- (iv) 基於與承建商的友好關係，本集團將繼續與承建商積極磋商，以延長應計建造成本的還款日期。

- (v) 本集團已自最終控股股東李先生接獲日期為二零二六年三月三十一日之書面確認，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；
- (vi) 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；
- (vii) 本集團將考慮出售非核心業務及／或金融資產，以增強本集團的流動資金；及
- (viii) 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，倘上述措施及再融資計劃未能成功實行或本集團不再可獲得李先生所提供的財務支援，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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
服務類型：		
物業管理服務收入	47,792	55,708
融資擔保服務收入	—	430
與客戶合約之總收入	47,792	56,138
加：		
香港財務報告準則第16號項下的租金收入	17,038	20,306
香港財務報告準則第9號項下的利息收入	1,464	2,859
總收入	66,294	79,303
地域市場：		
香港	—	461
中國	66,294	78,842
總計	66,294	79,303
收入確認的時間：		
一段時間	47,792	56,138
總計	47,792	56,138

以下載列截至二零二六年及二零二五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。

截至二零二六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	64,830	(17,038)	–	47,792
融資擔保服務及其他融資服務	1,464	–	(1,464)	–
	<u>66,294</u>	<u>(17,038)</u>	<u>(1,464)</u>	<u>47,792</u>
可呈報分部收入	<u>66,294</u>	<u>(17,038)</u>	<u>(1,464)</u>	<u>47,792</u>

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>

(ii) 與客戶合約之履約責任及確認政策

(1) 物業管理服務、融資擔保服務及其他融資服務收入(於一段時間確認之收入)

就物業管理服務而言，本集團透過每日提供清潔及保安等服務達成履約責任。由於本公司董事認為本集團已按與時間消逝相若的模式完成其履約責任，故收入按輸出基準隨時間確認。就根據香港財務報告準則第15號隨時間確認收入而言，倘履約義務的結果能夠合理計量，本集團應用輸出法(即基於直接計量迄今已轉移予客戶的服務價值與該合約項下承諾的餘下服務比較)計量完成達成履約義務的進度，原因是該方法提供本集團表現的真實描述及有可靠資料供本集團應用該方法。否則，本集團僅以所產生成本為限確認收入，直至其能夠合理計量履約義務的結果為止。本集團於物業管理合約開始時提前向若干投資物業租戶收取六個月至一年物業管理費。此舉產生合約負債，將於整個服務期間確認為收入。

就融資擔保服務及其他服務而言，本集團於整個時期提供相關服務。由於本公司董事認為客戶於本集團提供服務時同時收取及享用本集團履約所提供之利益，故收入按輸出基準隨時間確認。本集團通常於融資擔保合約伊始時提前向若干客戶收取一年融資擔保費。此舉產生合約負債，將於整個服務期間確認為收入。

就其他融資服務而言，本集團在整個期間提供相關服務。客戶通常按月支付基於預先約定的金額計算的服務費。由於客戶同時收取並消耗本集團履行合約所提供的利益，因此收入是隨時間以總額確認。

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任之交易價格

於二零二六年及二零二五年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格及確認收入之預期時間如下：

	物業管理服務		物業銷售	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	23,773	32,531	93,628	92,576
超過一年但不超過兩年	1,460	3,486	-	-
超過兩年	73	-	-	-
	<u>25,306</u>	<u>36,017</u>	<u>93,628</u>	<u>92,576</u>

除物業管理服務及融資擔保服務外，與客戶訂立之所有其他合約均為期一年或以下。根據香港財務報告準則第15號所准許，分配至該等未履行合約之交易價格並無予以披露。

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：

	截至二零二六年 三月三十一日止年度		截至二零二五年 三月三十一日止年度	
	本年度分部		本年度分部	
	分部收入	(虧損)/溢利	分部收入	(虧損)/溢利
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業投資	64,830	(150,167)	76,014	(306,498)
融資擔保服務及其他融資服務	1,464	18,359	3,289	18,213
可呈報分部收入及業績	66,294	(131,808)	79,303	(288,285)
總計	66,294		79,303	
未分配其他收入、收益及虧損		4,319		70,846
未分配預期信貸虧損模式項下 之撥備淨額		(34)		(232)
未分配企業開支		(21,707)		(23,517)
財務成本		(137,057)		(155,519)
除稅前虧損		(286,287)		(396,707)

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他收入		
利息收入	<u>179</u>	<u>620</u>
其他收益及虧損		
匯兌淨(虧損)/收益	(1,354)	7,710
應付一名董事賬項之賬面值調整	4,447	1,726
應付關連公司賬項之賬面值調整	7,452	17,333
終止確認金融負債所得收益	–	42,287
提早終止租賃所得收益	628	496
租賃修訂所得收益	–	95
其他	<u>1,065</u>	<u>579</u>
	<u>12,238</u>	<u>70,226</u>
	<u>12,417</u>	<u>70,846</u>

6. 財務成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行及其他借款之利息	112,983	104,900
員工貸款之利息開支	146	146
應付一名董事賬項之利息開支	3,312	3,312
6.5%票息債券之實際利息開支	8,313	9,422
13.0%票息債券之實際利息開支	–	16,190
應付關連公司賬項之估算利息開支	7,293	18,301
應付一名董事賬項之估算利息開支	4,386	1,829
租賃負債之利息開支	<u>624</u>	<u>1,419</u>
	<u>137,057</u>	<u>155,519</u>

於截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	<u>939</u>	<u>2,857</u>
	<u>939</u>	<u>2,857</u>
遞延稅項	<u>(21,972)</u>	<u>(53,970)</u>
	<u>(21,033)</u>	<u>(51,113)</u>

8. 本年度虧損

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	1,480	1,780
— 其他服務	240	299
物業、廠房及設備折舊	9,349	10,336
使用權資產折舊	<u>4,733</u>	<u>5,362</u>
員工成本(包括董事酬金)		
薪酬及其他福利	16,145	15,781
退休福利計劃供款	<u>3,136</u>	<u>3,468</u>
	19,281	19,249
與短期租賃有關之開支	148	193
投資物業之租金收入總額	(17,038)	(20,306)
減：因產生租金收入之投資物業而產生之直接經營開支	<u>2,475</u>	<u>3,160</u>
	<u>(14,563)</u>	<u>(17,146)</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據計算：

虧損

	二零二六年 千港元	二零二五年 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>(264,413)</u>	<u>(345,407)</u>

股份數目

	二零二六年 千股	二零二五年 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>

用以計算截至二零二六年及二零二五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。

截至二零二六年及二零二五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

截至二零二六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(二零二五年：無)。

11. 應收貿易賬項

應收貿易賬項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貿易賬項		
— 貨品及服務	14,137	13,927
— 經營租賃	191	195
— 融資擔保合約	546	516
	<u>14,874</u>	<u>14,638</u>
減：預期信貸虧損撥備	<u>(14,734)</u>	<u>(14,341)</u>
	<u>140</u>	<u>297</u>

於二零二六年三月三十一日，應收客戶合約之貿易賬項總額為14,683,000港元(預期信貸虧損撥備約14,578,000港元(二零二五年：14,443,000港元(預期信貸虧損撥備約14,211,000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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
零至三十日	140	260
三十一日至九十日	—	—
九十日以上	<u>—</u>	<u>37</u>
	<u>140</u>	<u>297</u>

本集團給予每位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諮詢服務合約時支付。

應收關連公司之貿易賬項

於二零二六年三月三十一日，應收關連公司之貿易賬項約1,235,000港元(扣除預期信貸虧損撥備約4,000港元)(二零二五年：1,165,000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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
九十日以上	<u>699</u>	<u>661</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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行借款，有抵押	1,275,973	1,151,730
銀行借款，無抵押	8,024	7,491
其他借款，有抵押	193,488	177,790
其他借款，無抵押	330,954	304,348
	<u>1,808,439</u>	<u>1,641,359</u>
須於以下期間償還之上述借款之賬面值*		
— 一年內	249,784	295,381
— 超過一年但不超過兩年	146,528	153,504
— 超過兩年但不超過五年	—	32,106
— 超過五年	—	925,835
	<u>396,312</u>	<u>1,406,826</u>
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	374,409	111,994
— 超過一年但不超過兩年	40,549	122,539
— 超過兩年但不超過五年	45,300	—
— 超過五年	951,869	—
	<u>1,412,127</u>	<u>234,533</u>
銀行及其他借款總額	1,808,439	1,641,359
減：非流動負債項下列示之賬項	(146,528)	(1,111,445)
於流動負債項下列示之賬項	1,661,911	529,914
於流動負債項下列示有貸款違約或違反貸款契據之 按要求償還之銀行貸款賬面值	(1,412,127)	(234,533)
於流動負債項下列示無貸款違約或違反貸款契據的借款之 賬項	<u>249,784</u>	<u>295,381</u>

* 到期賬項乃根據貸款協議所載之預定償還日期釐定。

於二零二六年三月三十一日，非固定利率銀行借款約156,860,000港元(二零二五年：136,426,000港元)乃由本集團賬面值約20,200,000港元(二零二五年：19,658,000港元)之物業、廠房及設備以及公平值約636,580,000港元(二零二五年：621,147,000港元)之投資物業作抵押。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，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5.40%(二零二五年：每年6.30%)加溢價計息。

於二零二六年三月三十一日，固定利率銀行借款約1,119,113,000港元(二零二五年：1,015,304,000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1,702,944,000港元(二零二五年：1,680,865,000港元)之若干投資物業作抵押。該等借款按固定年利率介乎4.00%至5.50%(二零二五年：每年5.00%至5.80%)計息。

於二零二六年三月三十一日，餘下固定利率銀行借款約8,024,000港元(二零二五年：7,491,000港元)為無抵押，按固定年利率5.50%(二零二五年：每年5.50%)計息且須於二零二六年十一月二十九日(二零二五年：二零二五年七月十三日)的到期日償還。

於二零二六年三月三十一日，其他借款約193,488,000港元(二零二五年：177,790,000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%(二零二五年：每年6.50%至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十月十四日(二零二五年：二零二六年三月三十日至二零二七年一月十四日)之間的到期日償還。

於二零二六年三月三十一日，餘下其他借款約330,954,000港元(二零二五年：304,348,000港元)為無抵押，每年按固定利率介乎5.00%至24.00%(二零二五年：每年按固定利率介乎4.00%至24.00%)計息及須於介乎二零二五年四月九日至二零二七年三月三十一日(二零二五年：二零二五年四月九日至二零二六年三月二十九日)之間的到期日償還。

於二零二六年三月三十一日，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165,777,000港元(相當於人民幣146,381,000元)(二零二五年：160,863,000港元(相當於人民幣150,310,000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5.0%。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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
實際利率：		
固定利率借款	4.00%-24.00%	4.00%-24.00%
非固定利率借款	<u>5.40%</u>	<u>6.30%</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1,239,595,000港元及172,532,000港元(二零二五年：分別約136,426,000港元及98,107,000港元)，該等款項計入流動負債。

本集團已於截至二零二六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106,652,000港元及111,626,000港元。於二零二六年三月三十一日，本集團拖欠償還銀行借款及其他借款之尚未償還金額分別約為1,239,595,000港元及150,718,000港元，且因該等借款的違約條款而須按要求償還。該等借款及債券違約觸發於二零二六年三月三十一日一筆為數約21,814,000港元的其他借款交叉違約，而其原本於二零二七年一月到期償還。於二零二六年三月三十一日，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1,412,127,000港元。

14. 票息債券

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3,500,000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，新到期日為二零二四年八月二十三日及二零二四年八月三十一日。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%。

截至二零二六年三月三十一日止年度，6.5%票息債券的利息支出8,313,000港元(二零二五年：9,422,000港元)已於損益內確認。

於二零二六年三月三十一日，6.5%票息債券的本金及利息約119,110,000港元(二零二五年：110,797,000港元)仍未償還。

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%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(相當於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港元已於損益內確認。

15. 股本

	股份數目	面值 千港元
普通股：		
法定普通股		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日， 每股0.01港元	62,500,000,000	625,000
已發行及繳足普通股		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日、 二零二五年四月一日及二零二六年三月三十一日， 每股0.01港元	1,169,287,752	11,693

16. 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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	2,924	4,013

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。

17. 資本承擔

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	26,191	24,751

18. 訴訟

(a) 6.5%票息債券之若干債券持有人於香港向普匯中金國際控股有限公司發出的令狀

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。本公司已適時徵詢法律意見，並向法院提交答辯狀。

(b) 普匯中金商業管理(漢中)有限公司（「普匯中金漢中」）及中國一間銀行於中國發出的令狀

於二零二五年十二月十九日，本公司之間接全資附屬公司普匯中金商業管理(漢中)有限公司（「普匯中金漢中」）（作為被告人）收到漢中市漢台區人民法院就一筆銀行貸款（「貸款」）發出的強制執行令，貸款本金額約為人民幣117,390,000元，原到期日為二零二六年十二月二十五日，乃根據與中國一間銀行（「銀行」）於二零二三年十二月二十六日訂立的固定資產及項目貸款融資協議而錄得。貸款乃以（其中包括）(i)普匯中金漢中名下位於漢中市的若干項國有建設用地使用權和建設項目；及(ii)擔保人位於西安的兩處個人不動產（統稱「抵押物」）作擔保。

於接獲強制執行令後，普匯中金漢中提出債務重組方案。銀行最初於二零二五年十二月三十日申請撤回強制執行令，並獲法院批准。然而，由於銀行要求加快還款速度，其重新申請強制執行令，且執行令於二零二六年一月十三日恢復生效。於二零二六年一月十九日，普匯中金漢中提交一份經修訂重組方案。銀行原則上同意繼續磋商，因此暫緩執行法律程序。此後，雙方在過去幾個月中透過多次會議進行密切磋商。雖然對話仍在進行中，惟若干條款仍在討論中。因此，最終解決方案的達成可能較最初預期需時更長。於截至二零二六年三月三十一日止年度，若談判陷入僵局，銀行保留採取進一步法律行動的權利。法院已作出拍賣抵押物的裁決，且估值報告已獲取。

本公司謹此強調，該強制執行令僅限制抵押物的轉讓及進一步質押，並不妨礙普匯中金漢中在日常業務過程中使用該等資產。於二零二六年三月三十一日，上述普匯中金漢中名下位於漢中市的土地使用權及建設項目的賬面淨值約為636,580,000港元，大幅超過未償還貸款本金及應計利息合共約156,860,000港元。

於二零二六年三月三十一日，普匯中金漢中及本集團整體的基礎業務及營運在所有重大方面均維持不變，且並未因強制執执行程序而受到重大不利影響。

本公司一直積極籌備抵押物的拍賣，以期有序地變現該等資產。倘若拍賣得以進行，本公司將與相關各方作出必要安排，而銀行已表示有意配合有關程序。

19. 或然負債

本集團於二零二六年三月三十一日的重大訴訟程序詳情載於本公佈附註18。該等訴訟所產生的財務風險及或然負債載列如下：

(a) 6.5%票息債券的若干債券持有人提出的申索

於二零二六年三月三十一日，本公司面臨兩名債券持有人就6.5%票息債券提出的申索，原告人索償未償還本金總額18,500,000港元，連同該本金額自二零二三年八月六日起至還款日期止計算的利息。於二零二六年三月三十一日，未償還本金及應計利息總額約為22,000,000港元。此外，本公司估計，若原告人進入庭審階段，與此項申索相關的法律費用約為400,000港元，而由於實際費用的產生取決於未來的訴訟程序進展，因此該金額作為或然負債予以披露。

(b) 中國一間銀行提出的強制執执行程序

於二零二六年三月三十一日，普匯中金面臨與一筆未償還本金約為人民幣117,390,000元(相當於132,945,000港元)的銀行貸款相關的強制執执行程序。於二零二六年三月三十一日，未償還本金及應計利息總額為人民幣138,507,000元(相等於156,860,000港元)。本集團正與該銀行積極磋商，並認為擔保該筆貸款的抵押物(於二零二六年三月三十一日的賬面淨值約為636,580,000港元)足以償還該債務。若銀行聘請外部法律顧問並產生法律費用，且金額可合理估計，則強制執执行程序可能產生法律費用。

除上文所披露者外，於二零二六年三月三十一日並無其他重大或然負債。

管理層討論及分析

業務回顧

於本年度，本集團錄得總收入66,300,000港元，較截至二零二五年三月三十一日止年度（「去年」）下降16.4%。本年度淨虧損為265,300,000港元，較去年減少23.2%。收入主要來自物業投資及金融服務。本年度整體表現持續受壓，兩個業務分部均在疲弱的環境下運作，繼續對收入及盈利能力構成壓力。

本集團的物業投資分部繼續依賴大明宮建材家居·東三環店（「**商業大樓**」），其為一個大型零售綜合體，主要從事室內裝飾材料、家居用品、傢俬及家用電器的場所租賃。於本年度，商業大樓持續面對挑戰，出租率下跌及租金水平下降。此等趨勢大致反映中華人民共和國（「**中國**」）的宏觀經濟狀況及消費者偏好持續轉變，兩者均繼續對零售市場構成壓力。

於本年度，中國的經濟環境仍呈現出消費者支出謹慎、物業市場長期低迷及失業問題持續（尤其年輕人）的特徵。儘管二零二五年第二季中國零售額同比錄得增長，但家居用品行業仍然疲弱，顯示更廣泛的消費復甦並未顯著改善對家居用品及裝飾相關產品的需求。由於本集團的客戶為該等行業的批發及零售營運商，需求疲弱加劇了租戶的經營壓力，並對商業大樓的租金水平構成下調壓力。

商業大樓正在進行的第二期發展項目（「**第二期**」）包括由一條商業走廊及地下停車場連接的兩座公寓樓。受市況影響，工程進度有所延誤。首座公寓樓及鄰近商業區的建設工程原定於二零二六年第一個季度完成，現預期將於二零二六年第四個季度完工。第二期的預售活動亦受到當前環境的不利影響，進一步限制本集團於本年度從該發展項目提前獲得收入貢獻的能力。

鑑於該等挑戰，本集團繼續密切監察市況，並對其金融服務業務維持審慎方針。考慮到中國及香港信貸市場的不利狀況，本集團對於在該等市場重啟其金融服務業務持審慎態度。此舉反映在當前的宏觀經濟及金融環境下，本集團專注於平衡業務機遇與信貸及流動資金風險。

總體而言，儘管整體經濟氣氛出現輕微改善跡象，但物業投資業務於本年度仍未展現明確復甦。因此，本集團繼續專注於應對影響零售消費及物業市場的壓力，同時以審慎的方式重啟及擴展其金融服務業務。

分部回顧

物業投資業務

於本年度，本集團的物業投資業務產生收入64,800,000港元，較去年的76,000,000港元減少11,200,000港元或14.7%。收入下降主要由於為挽留商業大樓的現有租戶及吸引新租戶而提供延長免租期及降低租金所致。該等措施反映中國當前的零售及物業市場狀況所帶來的持續壓力。

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，以及在中國及香港提供借貸服務。然而，由於信貸市場表現不佳，金融服務收入(包括費用及利息)較去年的3,300,000港元大幅下降54.5%至1,500,000港元。

該下降主要歸因於本集團融資組合規模縮減，反映其採取更審慎的信貸風險管理方針，以及借款人於中國及香港所面對的嚴峻信貸市場狀況。鑑於當前的信貸狀況，本集團保持審慎態度，且並未積極擴展其金融服務組合。

財務回顧

盈利能力分析

於本年度，本集團之收入為66,300,000港元，較去年之79,300,000港元大幅減少16.4%。按分部劃分之收入來源包括：物業投資64,800,000港元(二零二五年：76,000,000港元)以及融資擔保服務及其他金融服務1,500,000港元(二零二五年：3,300,000港元)。

本年度毛利下跌至45,200,000港元，較去年之54,800港元減少17.5%。毛利率由去年之69.1%下降至68.2%。

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)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12,400,000港元(二零二五年：收益70,800,000港元)，主要歸因於應付關連人士及一名董事賬項賬面金額的調整。去年，收益包括(i)應付關連人士及一名董事賬項賬面金額的調整；(ii)人民幣兌港元升值所產生的匯兌虧損；及(iii)終止確認金融負債所得一次性收益。

於本年度，本集團確認開發中之待售物業撇減43,800,000港元(二零二五年：無)，此乃由於中國物業市場狀況疲弱，導致對第二期的估計可變現淨值作出下調。

本集團於本年度錄得投資物業公平值變動虧損118,700,000港元(二零二五年：322,000,000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。

本集團於本年度確認預期信貸虧損撥備撥回淨額6,300,000港元(二零二五年：14,400,000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款項。於過往年度，就嚴重逾期應收貸款及應收商業保理款項作出預期信貸虧損撥備，因為金融服務業務的該等客戶遭遇短期現金流困難。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。

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47,500,000港元，較去年之51,200,000港元減少3,700,000港元。該減少主要由於法律及專業費用減少以及物業、廠房及設備及使用權資產折舊減少。

於本年度，財務成本為137,100,000港元，較去年之155,500,000港元減少18,400,000港元。該減少乃主要由於二零二五年初若干高息銀行及其他借款再融資及重組所致。

於本年度，本集團錄得虧損265,300,000港元(二零二五年：345,600,000港元)，主要由於(i)融資擔保及其他金融服務以及物業投資業務的收入下降；(ii)開發中之待售物業確認重大減值虧損；及(iii)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，惟被預期信貸虧損模式下的撥備撥回所部分抵銷。本年度虧損較去年減少主要由於投資物業公平值變動虧損及財務成本均減少。

流動資金及財務資源

於二零二六年三月三十一日，銀行結存及現金及已抵押銀行存款合共為14,500,000港元，較去年的26,800,000港元減少12,300,000港元。該減少乃主要由於本年度本集團的日常經營開支所致。

於二零二六年三月三十一日，本集團主要以港元(「港元」)、人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值之銀行及其他借款為1,808,400,000港元(二零二五年三月三十一日：1,641,400,000港元)，較二零二五年三月三十一日增加167,000,000港元，其中1,661,900,000港元及146,500,000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。

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。

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累計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。本公司已適時徵詢法律意見，並向法院提交答辯狀。

於二零二六年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額1,763,000,000港元(二零二五年三月三十一日：573,200,000港元)，及本集團之流動比率(乃以本集團之流動資產除以其流動負債計算)為0.27(二零二五年三月三十一日：0.54)。流動比率下降主要由於流動負債大幅增加，此乃由於二零二五年三月三十一日列作非流動負債的若干負債因將於二零二六年三月三十一日後十二個月內到期償還而被重新分類為流動負債。

股本

於二零二六年三月三十一日，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(二零二五年三月三十一日：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

本集團於二零二六年三月三十一日之資產負債比率為0.94(二零二五年三月三十一日：0.86)，乃按本集團之負債總額2,881,300,000港元(二零二五年三月三十一日：2,686,000,000港元)除以本集團之資產總值3,057,300,000港元(二零二五年三月三十一日：3,124,600,000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。於二零二六年三月三十一日，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

於二零二六年三月三十一日，貸款的年利率介乎零至7.0%，且所有貸款均已到期。於二零二六年三月三十一日，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78.2%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。於二零二六年三月三十一日，應收貸款84,100,000港元已逾期。本年度就預期信貸虧損計提撥備13,900,000港元，抵銷預期信貸虧損撥回29,000,000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，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。

(iii) 客戶的規模和多樣性

於二零二六年三月三十一日，本集團之應收貸款總額為84,100,000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	22,900,000港元
10,000,000港元–20,000,000港元	4	61,300,000港元

提供最大五名客戶的借貸金額(合計)約為70,500,000港元。彼等佔本集團於二零二六年三月三十一日之應收貸款總額約83.8%。

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，於二零二六年三月三十一日，本集團並無向貸款人提供擔保款項。

減值虧損

於本年度，本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式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13,500,000港元及15,500,000港元，並確認應收商業保理賬項減值虧損約13,900,000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。

截至二零二六年三月底，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

截至二零二六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	截至二零二六年 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	截至二零二六年 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 賬面總額 千港元	截至二零二六年 三月三十一日 應收貸款 賬面淨額 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
1	陝西滾石新天地文化投資有限公司	(8,350)	二零二二年 九月七日	15,296	22,561	-	-
2	陝西隆源園林工程有限公司	(4,573)	二零二二年 九月二十八日	-	7,207	-	-
	小計	(12,923)		15,296	29,768	-	-
	其他借款人	(607)		22,910	22,239	-	-
	合計	(13,530)		38,206	52,007	-	-

截至二零二六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8,400,000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4,600,000港元。

滾石

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。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司就應收貸款的清償事宜與滾石進行商討，該貸款於二零二四年十二月十三日的未償還本金為人民幣23,850,000元（「**未償還本金1**」）。雙方已初步協定一項建議還款計劃，據此，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，本集團收到滾石部分還款人民幣6,900,000元。於隨後的截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團收到進一步還款合共人民幣8,020,000元。經計及該等還款後，於二零二六年三月三十一日的剩餘未償還本金結餘為人民幣8,930,000元（「**未償還本金2**」）。

由於暫時性財務困難及現金流入延遲，滾石未能按協定於二零二六年三月三十一日前悉數清償未償還本金1。考慮到滾石已償還人民幣14,920,000元（相當於未償還本金1的約63%），且經進一步商討及對滾石的還款能力作出最新評估後，本集團與滾石已初步同意將未償還本金2的最終還款日期延長至二零二七年三月三十一日；待未償還本金2於二零二七年三月三十一日前獲清償後，本集團將豁免所有尚未償還利息。

擬議的還款計劃是根據對滾石財務狀況進行全面評估的基礎上制定的，包括其最近的財務狀況、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財務能力和預期現金流的還款計劃，確保滾石履行其財務義務。

如果滾石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。

隆源

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。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司就應收貸款的清償事宜與隆源進行商討，該貸款於二零二四年十二月十三日的未償還本金為人民幣12,900,000元（「**未償還本金3**」）。雙方已初步協定一項建議還款計劃，據此，隆源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30%。未償還本金3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，本集團已收到部分還款人民幣8,600,000元，而剩餘未償還本金3人民幣4,300,000元已於截至二零二六年三月三十一日止年度內全數償還。經雙方協商後，由於隆源已按照約定時間表全數清償未償還本金3，本集團已豁免所有未償還利息。

(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

截至二零二六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	截至二零二六年 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	截至二零二六年 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 賬項賬面總額 千港元	截至二零二六年 三月三十一日 應收商業保理 賬項賬面淨額 千港元	截至二零二五年 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	(12,552)	二零二二年 十月二十九日	8,969	20,661	-	-
2	西安創德科技有限公司	(2,949)	二零二三年 六月二十四日	14,113	16,200	-	-
3	公司A	6,688	二零二四年 六月十五日	9,213	9,401	-	7,188
4	公司B	6,344	二零二四年 六月十四日	8,859	9,401	-	7,188
	小計	(2,469)		41,154	55,663	-	14,376
	其他借款人	854		4,781	4,518	-	829
	合計	(1,615)		45,935	60,181	-	15,205

截至二零二六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12,600,000港元以及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2,900,000港元，惟部分被截至二零二六年三月三十一日止年度的應收商業保理賬項之減值虧損撥備約13,900,000港元所抵銷。

德萬通

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。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司就應收商業保理賬項的清償事宜與德萬通進行商討，該款項於二零二四年十二月十三日的未償還本金為人民幣24,250,000元(「**未償還本金4**」)。雙方已初步協定一項建議還款計劃，據此，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4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4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部分還款人民幣7,000,000元。於隨後的截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團收到進一步還款合共人民幣11,690,000元。經計及該等還款後，於二零二六年三月三十一日的剩餘未付本金結餘為人民幣5,560,000元(「**未償還本金5**」)。

由於暫時性財務困難及現金流入延遲，德萬通未能按協定於二零二六年三月三十一日前悉數清償未償還本金4。考慮到德萬通已償還人民幣18,690,000元(相當於未償還本金4的約77%)，且經進一步商討及對德萬通的還款能力作出最新評估後，本集團與德萬通已初步同意將未償還本金5的最終還款日期延長至二零二七年三月三十一日；待未償還本金5於二零二七年三月三十一日前獲清償後，本集團將豁免所有尚未償還利息。

創德

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止年度，本公司就應收商業保理賬項的清償事宜與創德進行商討，該款項於二零二五年三月三十一日的未償還本金為人民幣14,100,000元（「未償還本金6」）。雙方已初步協定一項建議還款計劃，據此，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6應在二零二六年十二月三十一日之前全額結清。

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團已收到創德部分還款人民幣2,944,000元。因此，於二零二六年三月三十一日的剩餘未付本金結餘為人民幣11,156,000元。

由於暫時性財務困難及現金流入延遲，創德未能達到於二零二五年十二月三十一日之前償還初始30%還款里程碑的要求。經進一步商討及對創德的還款能力作出最新評估後，本集團與創德已初步同意將還款時間表延遲六個月，即創德須於二零二六年六月三十日之前償還未償還本金6的至少30%，於二零二六年十二月三十一日之前累計償還至少60%，並於二零二七年六月三十日之前全數清償未償還本金6。倘本金能按照此經修訂時間表償還，本集團將豁免所有未償還利息。

擬議的還款計劃是根據對德萬通及創德財務狀況進行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二零二六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（「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

適用於不適用其他方法的金融資產，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：

$$\text{預期信貸虧損率} = \text{違約概率} \times (1 - \text{回收率}) \times (1 + \text{前瞻性調整})$$

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：

	截至二零二六年 三月三十一日止年度	截至二零二五年 三月三十一日止年度
對於第一階段		
1. 違約概率	5.96%	6.19%
2. 回收率	38.80%	38.90%
3. 前瞻性調整	0.29%	3.66%
4. 預期信貸虧損率	3.66%	3.92%
	截至二零二六年 三月三十一日止年度	截至二零二五年 三月三十一日止年度
對於第二階段		
1. 違約概率	37.68%	37.18%
2. 回收率	38.80%	38.90%
3. 前瞻性調整	0.29%	3.66%
4. 預期信貸虧損率	22.78%	22.72%
	截至二零二六年 三月三十一日止年度	截至二零二五年 三月三十一日止年度
對於第三階段		
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：地緣政治緊張局勢持續升溫為二零二六年的違約展望增添下行風險」。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（「**國內生產總值變動**」）。違約概率參考穆迪公司的數據，而國內生產總值變動則源自國際貨幣基金組織。於二零二六年三月三十一日的前瞻性調整為0.29%。

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。這些更新導致截至二零二六年三月三十一日的數據與截至二零二五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。此外，鑒於二零二六年違約概率較二零二五年違約概率輕微下降，回歸分析捕捉到相關變化，並反映出平穩且穩定的前瞻性調整。整體而言，由於違約率有所改善，於二零二六年三月三十一日的前瞻性調整較二零二五年三月三十一日下降。

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。獨立估值師註冊為受英國皇家特許測量師學會監管的公司，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) 本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(「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，而本集團於二零二六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19所披露者外，本集團並無任何重大或然負債。

於二零二六年三月三十一日，本集團已向若干銀行抵押(i)銀行存款8,700,000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20,200,000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2,339,500,000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項下責任之擔保。

資本承擔

於二零二六年三月三十一日，本集團就開發普匯中金•世界港有已訂約但未撥備之26,200,000港元之資本承擔。有關承擔之詳情載於本公佈附註17。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

於年結日二零二六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(二零二五年：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

於二零二六年三月三十一日，本集團在香港僱用9名僱員及在中國僱用133名僱員(二零二五年三月三十一日：在香港僱用11名僱員及在中國僱用159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

中國的第十五個五年規劃始於二零二六年，標誌著經濟正有計劃地轉向更慢但更高質量的增長，預測國內生產總值增速約為4.5%至5.0%。中國經濟正從傳統的房地產主導擴張，轉向先進製造業，包括人工智能賦能的數碼製造、創新、綠色科技及更廣泛的結構性改革。雖然資本投資仍集中於高科技領域，但預期將推出針對性的刺激措施，包括發行地方政府債券以支持基建開支，並將實施寬鬆貨幣政策以維持流動性及降低私營企業的借貸成本。為抵銷西方的貿易壁壘，中國的出口日益集中於亞洲、非洲及拉丁美洲的發展中市場，以及利潤率更高且由科技驅動的貨品。然而，全球保護主義以及來自墨西哥、歐盟及其他新興市場等區域的報復性關稅，持續對傳統出口增長造成阻力，使中國更加依賴國內消費。房地產市場仍是主要風險，因為高庫存及疲弱的開發商資產負債表繼續對內需及家庭信心構成壓力。勞工市場的不確定性亦導致消費者支出趨於謹慎。

中國消費信心及物業市場的復甦，對本集團的表現展望至關重要。如上所述，本集團投資物業的租金收入及第二期的預售表現於近年持續疲弱，反映物業市場持續低迷。儘管中國中央政府已推出財政、貨幣及行政措施，以緩解開發商的流動資金壓力、減少住房庫存及刺激營運，但物業需求仍然疲弱，樓價大致持平。購房者信心尚未恢復，這持續影響商業大樓所售家居用品及傢俬的需求。因此，本集團預期租金收入或第二期公寓樓單位的預售在短期內不會有顯著改善。儘管如此，第二期的完工將有助緩解本集團的現金流壓力，並支持其整體財務狀況。

於本年度，本集團在收回融資擔保及應收商業保理賬項方面取得良好進展，並將繼續致力於此等工作，以保障其資產基礎。在信貸市場環境出現顯著改善之前，本集團將不會在中國開展新的融資擔保或商業保理業務，亦不會在香港開展新的借貸業務。

本集團正與債權人磋商，以按與其流動資金狀況相匹配的方式重組若干未償還債務。同時，其亦正探討其他業務機會，並與潛在投資者接洽，以加強其營運及資本基礎。

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二零二五年／二零二六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行為守則。於本公司刊發業績公佈前，本公司向董事及本公司相關僱員發出通知，提醒彼等不得於禁售期參與本公司的證券買賣。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(即郭志立先生)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會計準則真實而公平地反映貴集團於二零二六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265,254,000港元（二零二五年：345,594,000港元）。於二零二六年三月三十一日，貴集團有流動負債淨額約1,763,036,000港元（二零二五年：573,228,000港元），惟其銀行結存及現金僅約為5,780,000港元（二零二五年：5,497,000港元）。此外，貴集團於未來十二個月按要求償還或到期償還或重續之尚未償還銀行及其他借款以及票息債券分別約為1,661,911,000港元（二零二五年：529,914,000港元）及119,110,000港元（二零二五年：110,797,000港元）。貴集團已於截至二零二六年三月三十一日止年度拖欠償還銀行及其他借款以及票息債券的本金或利息。因此，於二零二六年三月三十一日，銀行及其他借款以及票息債券分別約1,390,313,000港元（二零二五年：234,533,000港元）及119,110,000港元（二零二五年：110,797,000港元）被視為違約並須按要求償還。該等銀行及其他借款以及票息債券違約觸發於二零二六年三月三十一日一筆為數約21,814,000港元（二零二五年：零港元）的其他借款交叉違約，而其原本於二零二七年一月到期償還。銀行及金融機構按合同規定有權要求立即償還於二零二六年三月三十一日的銀行及其他借款以及票息債券分別約1,412,127,000港元（二零二五年：234,533,000港元）及119,110,000港元（二零二五年：110,797,000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>)。

本公司之二零二五年／二零二六年年報(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，二零二六年六月三十日

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，即郭志立先生；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。