

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



民生國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：938)

截至2023年3月31日止財政年度之全年業績公告

民生國際有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2023年3月31日止年度之綜合業績。

綜合損益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收入	3	137,137	116,656
銷售成本		<u>(126,702)</u>	<u>(125,050)</u>
毛利(損)		10,435	(8,394)
其他收入及淨收益(虧損)	5	202	(771)
按公允價值計入損益之金融資產之 公允價值減少		(2,541)	(8,799)
銷售開支		(11,399)	(13,835)
行政開支		(69,210)	(82,830)
持作出售物業減值虧損		(46,994)	(5,710)
投資物業公允價值減少		(193,891)	(69,366)
財務收入	6	47	63
財務成本	6	<u>(167,920)</u>	<u>(185,602)</u>
除稅前虧損	7	(481,271)	(375,244)
所得稅開支	8	<u>(2,054)</u>	<u>(366)</u>
年內虧損		<u><u>(483,325)</u></u>	<u><u>(375,610)</u></u>
以下人士應佔年內虧損：			
本公司股東		(482,922)	(371,735)
非控股權益		<u>(403)</u>	<u>(3,875)</u>
		<u><u>(483,325)</u></u>	<u><u>(375,610)</u></u>
每股虧損			
－基本及攤薄(港元)	9	<u><u>(0.75)</u></u>	<u><u>(0.69)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年3月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年內虧損	(483,325)	(375,610)
其他全面(開支)收入		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(104,598)</u>	<u>48,641</u>
年內全面開支總額	<u><u>(587,923)</u></u>	<u><u>(326,969)</u></u>
以下人士應佔年內全面開支總額：		
本公司股東	(587,601)	(323,153)
非控股權益	<u>(322)</u>	<u>(3,816)</u>
	<u><u>(587,923)</u></u>	<u><u>(326,969)</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,620,189	1,957,299
物業、廠房及設備		540,205	633,604
按公允價值計入損益之金融資產		–	2,741
使用權資產		179,660	203,110
無形資產		1,652	1,706
其他應收賬款	11	5,177	9,794
		<u>2,346,883</u>	<u>2,808,254</u>
流動資產			
持作出售物業		379,983	465,440
存貨		147	4,586
貿易及其他應收賬款	11	26,975	26,363
合約資產	11	18,913	9,691
應收關連公司款項		9,614	6,164
現金及等同現金		32,869	31,770
		<u>468,501</u>	<u>544,014</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	184,972	152,221
應付關連公司款項		2,335	2,421
應付稅項		151,182	160,121
銀行及其他借貸	13	123,047	32,949
董事無抵押借貸	15	–	14,765
租賃負債		2,261	2,071
		<u>463,797</u>	<u>364,548</u>
流動資產淨額		<u>4,704</u>	<u>179,466</u>
總資產減流動負債		<u>2,351,587</u>	<u>2,987,720</u>

綜合財務狀況表－續

於2023年3月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動負債			
遞延所得稅負債		12,703	15,060
承兌票據	14	912,052	868,052
銀行及其他借貸	13	1,338,441	1,508,937
董事無抵押借貸	15	477,516	377,561
租賃負債		8,639	10,782
其他應付賬款	12	—	17,169
		2,749,351	2,797,561
		(397,764)	190,159
資本及儲備			
股本	17	323,599	323,599
儲備		(719,933)	(132,332)
本公司擁有人應佔權益		(396,334)	191,267
非控股權益		(1,430)	(1,108)
		(397,764)	190,159

附註

截至2023年3月31日止年度

1. 編製綜合財務報表之基準

截至2023年3月31日止年度，本集團錄得年內虧損約483,325,000港元。於2023年3月31日，本集團錄得流動負債總額約463,797,000港元，而本集團擁有銀行結餘及現金約32,869,000港元。

在編製本集團的綜合財務報表時，本公司董事已審閱本集團涵蓋2023年3月31日起計不少於十二個月期間之現金流量預測，並已仔細考慮本集團的未來流動資金、表現及可用資源，包括但不限於下列各項：

- a) 本公司之間接全資附屬公司重慶皇石置地有限公司(「重慶皇石」)之物業項目經營預期將通過積極調整銷售及推廣活動，更好地應對市場需求，從而持續為本集團帶來經營現金流入；
- b) 胡先生提供的本集團未動用貸款融資約307,795,000港元(附註15)以及於2023年6月授出的額外融資人民幣300,000,000元可供提取(全部均將於2025年12月到期)；
- c) 胡先生控制的關連公司提供的本集團未動用貸款融資49,223,000港元(附註13)可供提取(將於2025年12月到期)；及
- d) 本集團將持續遵守有抵押銀行借貸的財務契諾以及其他條款及條件，包括及時償還銀行借貸的本金及利息。

本集團正在評估及考慮各種使本集團能改善經營之可行方案，包括但不限於從胡先生及／或其關連公司取得進一步的股權／貸款融資以及其他減少本集團債務負擔的方案。

此外，本集團亦將考慮其他業務方案，包括但不限於完善投資策略及／或其他優化本集團資產組合的替代方案，以減輕本集團的負擔。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有充足營運資金履行其自2023年3月31日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

倘本集團無法實現上述措施，可能無法以持續經營方式持續其經營，則將作出調整使本集團資產的賬面值降低至可收回金額，對可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債重新分類至流動資產及流動負債(如適用)。該等調整的影響並未於綜合財務報表中予以反映。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團2022年4月1日起的財政年度開始生效的下列香港財務報告準則之修訂本。

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(「香港會計準則」) 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項

第16號之修訂本

香港會計準則第37號之修訂本 虧損合約－履行合約的成本

香港財務報告準則之修訂本 香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進

於本年度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表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

新訂已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下新訂及經修訂已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及
2022年2月香港財務報告準則第17號之修訂本)

保險合約¹

香港財務報告準則第16號之修訂本

售後租回之租賃負債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企業之間的資產出售
或注資³

香港會計準則第1號之修訂本

負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5(2020)號呈列
財務報表－借款人對包含按要求償還條款之有期
貸款之分類之相關修訂²

香港會計準則第1號之修訂本

附帶契諾之非流動負債²

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告
第2號之修訂本

會計政策之披露¹

香港會計準則第8號之修訂本

會計估計之定義¹

香港會計準則第12號之修訂本

單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

3. 收入

有關本集團收入的分析如下：

	截至2023年3月31日止年度				
	重慶物業	物業	裝修及	日本	
	管理服務	裝飾	酒店營運	總計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貨品及服務種類					
－銷售物業	5,782	－	－	－	5,782
－服務式公寓營運	30,052	－	－	－	30,052
－物業管理服務	－	36,907	－	－	36,907
－裝修及裝飾服務	－	－	50,185	－	50,185
－酒店客房	－	－	－	2,246	2,246
－餐廳營運	－	－	－	1,076	1,076
－高爾夫球會營運	－	－	－	5,354	5,354
－其他	－	－	－	440	440
來自客戶合約的總收入	35,834	36,907	50,185	9,116	132,042
經營租賃下的投資物業租金收入					
－固定租賃付款	1,246	－	－	－	1,246
－非取決於一項指數或利率的 浮動租賃付款	3,849	－	－	－	3,849
總收入	40,929	36,907	50,185	9,116	137,137

	截至2022年3月31日止年度				總計 千港元
	重慶物業 千港元	物業 管理服務 千港元	裝修及 裝飾 千港元	日本 酒店營運 千港元	
貨品及服務種類					
- 銷售物業	-	-	-	-	-
- 服務式公寓營運	28,981	-	-	-	28,981
- 物業管理服務	-	30,919	-	-	30,919
- 裝修及裝飾服務	-	-	40,329	-	40,329
- 酒店客房	-	-	-	1,736	1,736
- 餐廳營運	-	-	-	223	223
- 高爾夫球會營運	-	-	-	5,894	5,894
- 其他	-	-	-	137	137
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
來自客戶合約的總收入	28,981	30,919	40,329	7,990	108,219
經營租賃下的投資物業租金收入					
- 固定租賃付款	2,786	-	-	-	2,786
- 非取決於一項指數或利率的 浮動租賃付款	5,651	-	-	-	5,651
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總收入	<u>37,418</u>	<u>30,919</u>	<u>40,329</u>	<u>7,990</u>	<u>116,656</u>

4. 分部資料

本公司執行董事為主要營運決策者(「主要營運決策者」)。管理層根據主要營運決策者所審閱以作表現評估及資源分配之本集團內部報告釐定經營分部。

本集團按照業務之性質及產品之特性分開構架和管理其營運業務。本集團之每個可呈報之經營分部代表一個業務策略單位，其風險和回報與其他可呈報之經營分部不同。主要營運決策者概無識別任何經營分部須與本集團可呈報分部作合併處理：

可呈報之經營分部詳情如下：

1. 重慶物業－物業發展、出售及租賃物業
2. 物業管理服務－提供物業管理服務
3. 裝修及裝飾－提供裝修及裝飾服務
4. 日本酒店營運－日本北海道的酒店及高爾夫球會營運

下表為按可呈報及經營分部作出的本集團收益及業績分析。

截至2023年3月31日止年度

	重慶物業 千港元	物業 管理服務 千港元	裝修及 裝飾 千港元	日本酒店 營運 千港元	總計 千港元
收入					
來自外部客戶之收入	<u>40,929</u>	<u>36,907</u>	<u>50,185</u>	<u>9,116</u>	<u>137,137</u>
 分部(虧損)溢利	 <u>(401,526)</u>	 <u>8,509</u>	 <u>(2,207)</u>	 <u>(9,700)</u>	 <u>(404,924)</u>
 未分配收入					16
未分配開支					<u>(76,363)</u>
 除稅前虧損					<u><u>(481,271)</u></u>

截至2022年3月31日止年度

	重慶物業 千港元	物業 管理服務 千港元	裝修及 裝飾 千港元	日本酒店 營運 千港元	總計 千港元
收入					
來自外部客戶之收入	<u>37,418</u>	<u>30,919</u>	<u>40,329</u>	<u>7,990</u>	<u>116,656</u>
分部(虧損)溢利	<u>(267,055)</u>	<u>2,592</u>	<u>(11,485)</u>	<u>(12,673)</u>	(288,621)
未分配收入					12
未分配開支					<u>(86,635)</u>
除稅前虧損					<u>(375,244)</u>

分部資產及負債

本集團資產及負債之分析按可呈報及經營分部呈列如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
分部資產		
重慶物業	2,694,425	3,223,200
物業管理服務	27,123	19,263
裝修及裝飾服務	28,582	27,285
日本酒店營運	58,059	72,174
未分配資產	<u>7,195</u>	<u>10,346</u>
綜合資產總額	<u>2,815,384</u>	<u>3,352,268</u>
分部負債		
重慶物業	2,164,948	2,190,287
物業管理服務	8,951	8,502
裝修及裝飾服務	34,404	32,266
日本酒店營運	17,063	19,268
未分配資產	<u>987,782</u>	<u>911,786</u>
綜合負債總額	<u>3,213,148</u>	<u>3,162,109</u>

5. 其他收入及淨收益(虧損)

	2023年 千港元	2022年 千港元
匯兌淨收益(虧損)	(1,930)	41
政府補貼	288	531
其他	1,844	(1,343)
	<u>202</u>	<u>(771)</u>

6. 財務收入及財務成本

	2023年 千港元	2022年 千港元
財務收入：		
– 銀行利息收入	<u>47</u>	<u>63</u>
財務成本：		
– 銀行及其他借貸利息	94,148	107,876
– 董事無抵押借貸利息	28,987	22,927
– 承兌票據利息(附註14)	44,000	53,745
– 租賃負債利息	<u>785</u>	<u>1,054</u>
	<u>167,920</u>	<u>185,602</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除(計入)以下各項達致：

	2023年 千港元	2022年 千港元
員工成本(包括本公司董事及行政總裁)		
– 薪金及其他津貼	39,673	64,413
– 退休福利計劃供款	6,975	8,275
	<u>46,648</u>	<u>72,688</u>
確認為開支之物業成本	8,958	–
核數師酬金		
– 法定審核服務	1,750	1,760
– 非法定審核服務	200	890
出售物業、廠房及設備虧損	19	–
其他應收賬款減值虧損	1,067	–
貿易應收賬款減值虧損	468	–
物業、廠房及設備折舊	33,830	38,282
來自投資物業的總租金收入	(5,095)	(8,437)
減：年內帶來租金收入的投資物業所產生 的直接經營開支	11,731	14,456
使用權資產折舊	<u>5,774</u>	<u>5,712</u>

8. 所得稅開支

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	2,690	6,389
– 中國土地增值稅	87	–
	<u>2,777</u>	<u>6,389</u>
遞延稅項	<u>(723)</u>	<u>(6,023)</u>
	<u>2,054</u>	<u>366</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於截至2023年及2022年3月31日止兩個年度並無產生任何應課稅溢利。

日本企業所得稅

概無就日本企業所得稅計提撥備，此乃由於截至2023年及2022年3月31日止年度並無產生應課稅溢利。

中國企業所得稅

有關中國營運之中國企業所得稅已根據《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》就截至2023年及2022年3月31日止年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團發展作銷售之物業，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用規定以出售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地使用權成本、借貸成本、法定扣減及所有物業發展開支)作出。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	2023年 千港元	2022年 千港元
虧損		
用於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>(482,922)</u>	<u>(371,735)</u>
	千股	千股

股份數目

用於計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>647,199</u>	<u>538,240</u>
------------------------	----------------	----------------

所用分母與上述計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數已進行調整，並將截至2022年3月31日止年度發行的新股(詳見附註17)納入考慮。

截至2023年及2022年3月31日止年度，並無潛在攤薄已發行股份，故兩個年度的每股基本及攤薄虧損相同。

10. 股息

截至2023年3月31日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息(2022年：無)。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2023年 千港元	2022年 千港元
貿易應收賬款	19,069	14,433
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,721)	(4,253)
	14,348	10,180
按金及其他應收賬款	17,771	24,222
減：其他應收賬款減值撥備	(1,067)	—
預付款項	1,100	1,755
	32,152	36,157
分類為流動資產部分	(26,975)	(26,363)
非流動部分	5,177	9,794
合約資產	18,913	9,691

本集團允許其貿易客戶享有0至60天之平均信貸期。下表乃於報告期末按發票日期(與收益確認日期相若)呈列之貿易應收賬款(扣除貿易應收賬款減值撥備)之賬齡分析。

	2023年 千港元	2022年 千港元
0至30天	8,512	3,097
31天至90天	5,168	2,428
91天至180天	668	522
180天以上	—	4,133
	14,348	10,180

12. 貿易及其他應付賬款

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
貿易應付賬款	10,910	6,424
建築成本應計費用及應付賬款	88,940	74,948
其他應計費用及應付賬款	85,122	88,018
	184,972	169,390
分析為		
非即期	–	17,169
即期	184,972	152,221
	184,972	169,390

13. 銀行及其他借貸

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
其他借貸－無抵押	72,199	42,912
銀行借貸－抵押	1,389,289	1,498,974
	1,461,488	1,541,886
流動：		
無抵押其他借貸－本金部分(附註(i))	12,996	14,760
無抵押其他借貸－利息部分(附註(i))	4,526	2,729
有抵押銀行借貸－本金部分(附註(ii))	102,600	12,300
有抵押銀行借貸－利息部分(附註(ii))	2,925	3,160
	123,047	32,949
非流動：		
無抵押其他借貸－本金部分(附註(iii))	50,777	24,691
無抵押其他借貸－利息部分(附註(iii))	3,900	732
有抵押銀行借貸－本金部分(附註(ii))	1,283,764	1,483,514
	1,338,441	1,508,937
銀行及其他借貸總額	1,461,488	1,541,886

償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一年內	123,047	32,949
超過一年但少於兩年	102,600	50,022
超過兩年但少於五年	362,477	332,100
超過五年	873,364	1,126,815
	<u>1,461,488</u>	<u>1,541,886</u>

- (i) 於2023年3月31日，無抵押其他借貸指由胡先生實益擁有的關連公司授出未償還本金額為人民幣11,400,000元(2022年3月31日：人民幣12,000,000元)的無抵押借貸，相當於12,996,000港元(2022年3月31日：14,760,000港元)，固定年利率為15厘；及應付利息人民幣3,970,000元(2022年3月31日：人民幣2,219,000元)，相當於4,526,000港元(2022年3月31日：2,729,000港元)，須於報告期末起一年內償還。
- (ii) 本金總額為人民幣1,216,109,000元(2022年3月31日：人民幣1,216,109,000元)的有抵押銀行借貸，相當於1,386,364,000港元(2022年3月31日：1,495,814,000港元)。

於2022年3月31日，有抵押銀行借貸按7厘的固定年利率計息。於2022年12月19日，本集團獲授新的固定利率，而有抵押銀行借貸的其他條款維持不變。於2023年3月31日，有抵押銀行借貸的固定年利率為5.3厘，利息按季度支付，及將於2035年3月30日到期。

於報告期末，本集團抵押以擔保本集團之銀行借貸之資產賬面值如下。

	2023年 千港元	2022年 千港元
物業、廠房及設備	485,625	550,169
持作出售物業	379,983	465,440
使用權資產	178,764	203,110
投資物業	<u>1,607,478</u>	<u>1,940,835</u>

- (iii) 於2021年7月1日，一間由胡先生實益擁有的關連公司授出固定年利率為8厘，且融資金額為100,000,000港元之無抵押循環貸款融資，到期日為2025年12月31日。

於2023年3月31日，已提取本金總額為約50,777,000港元(2022年3月31日：24,691,000港元)之無抵押循環貸款融資及應付利息約3,900,000港元(2022年3月31日：732,000港元)。剩餘本金額約49,223,000港元(2022年3月31日：75,309,000港元)的貸款融資尚未動用。

- (iv) 於2023年3月31日，本集團賬面值約為1,386,364,000港元(2022年：1,495,814,000港元)的有抵押銀行借貸須符合有關若干用途限制的契諾。倘本集團違反該等契諾，所提取的融資須應要求償還。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。於2023年3月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2022年：無)。

14. 承兌票據

	2023年 千港元	2022年 千港元
於年初	868,052	1,042,307
利息支出(附註6)	44,000	53,745
發行股份償還(附註17(i))	—	(228,000)
於年末	<u>912,052</u>	<u>868,052</u>

於2016年7月28日，本公司發行本金總額為1,168,000,000港元之承兌票據，作為收購譽年投資有限公司及其附屬公司全部股權之部分代價。承兌票據為無抵押、按固定年利率8厘計息，並於2019年7月28日到期。所有利息將於到期日支付。本公司可於承兌票據發行日期後至到期日前隨時向承兌票據持有人發出事先通知，贖回全部或部分承兌票據。承兌票據使用實際利率8厘按攤銷成本計量。

本公司已於截至2017年3月31日止年度提早贖回本金總額390,000,000港元之承兌票據，而本金總額778,000,000港元之承兌票據尚未償還。

於2017年12月15日，本金總額為778,000,000港元的承兌票據已轉讓予本公司執行董事兼主席胡先生為最終實益擁有人之全意國際有限公司(「全意」)。

於2018年12月5日，承兌票據的到期日由2019年7月28日延長至2020年7月28日。詳情載於本公司日期為2018年12月5日的公告。

於2019年9月26日，承兌票據的到期日由2020年7月28日進一步延長至2021年7月28日。詳情載於本公司日期為2019年9月26日的公告。

於2020年9月4日，承兌票據的到期日由2021年7月28日進一步延長至2022年7月28日。詳情載於本公司日期為2020年9月4日的公告。

於2021年10月，本公司已提早贖回本金總額228,000,000港元之承兌票據，而本金總額為550,000,000港元之承兌票據尚未償還。

於2021年11月30日，承兌票據的到期日由2022年7月28日進一步延長至2023年7月28日。詳情載於本公司日期為2021年11月30日的公告。

於2023年3月14日，承兌票據的到期日由2023年7月28日進一步延長至2025年12月31日。詳情載於本公司日期為2023年3月14日的公告。

15. 董事無抵押借貸

	2023年 千港元	2022年 千港元
以人民幣列賬的無抵押借貸(附註(i))		
– 本金部分	362,205	300,354
– 利息部分	100,546	77,207
	<u>462,751</u>	<u>377,561</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
– 本金部分	–	–
– 利息部分	14,765	14,765
	<u>14,765</u>	<u>14,765</u>
	<u>477,516</u>	<u>392,326</u>
流動負債下顯示金額	–	14,765
非流動負債下顯示金額	<u>477,516</u>	<u>377,561</u>
	<u>477,516</u>	<u>392,326</u>

附註：

- (i) 於2018年6月1日及2018年8月29日，胡先生向若干於中國成立的附屬公司授出固定年利率為9厘，且融資總額為人民幣500,000,000元(於2023年3月31日：相當於570,000,000港元)之無抵押循環貸款融資。

於2021年11月30日，上述貸款融資到期日已由2022年7月6日進一步延長至2023年7月6日。

於2023年3月14日，上述貸款融資到期日已由2023年7月6日進一步延長至2025年12月31日。

於2023年3月31日，已提取本金總額為人民幣317,723,000元(2022年3月31日：人民幣244,190,000元)，相當於約362,205,000港元(2022年3月31日：300,354,000港元)之無抵押借貸，尚餘約人民幣182,277,000元(2022年3月31日：人民幣255,810,000元)，相當於約207,795,000港元(2022年3月31日：314,646,000港元)未動用。無抵押借貸的實際年利率為9厘。

- (ii) 於2019年1月7日，胡先生向本公司之間接全資附屬公司授出固定年利率為8厘之另一筆無抵押循環貸款融資(最高貸款金額為100,000,000港元)，到期日為2022年7月6日。

於2021年11月30日，上述貸款融資到期日已由2022年7月6日進一步延長至2023年7月6日。

於2023年3月14日，上述貸款融資到期日已由2023年7月6日進一步延長至2025年12月31日。

於2021年10月12日，無抵押借貸的本金100,000,000港元通過發行本公司認購股份進行償還(附註17(i))。

於2023年3月31日，本集團並沒有提取該融資(2022年3月31日：無)。

於報告期末，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
固定利率		
– 於2022年7月6日屆滿	–	100,000
– 於2023年7月6日屆滿	–	314,646
– 於2025年12月31日屆滿	<u>307,795</u>	<u>–</u>
	<u>307,795</u>	<u>414,646</u>

16. 資本承擔

	2023年 千港元	2022年 千港元
有關翻新物業的已訂約但未於綜合財務報表撥備之 資本開支	<u>7,351</u>	<u>1,963</u>

17. 股本

	附註	股份數目 千股	股本 千港元
普通股			
法定			
於2021年4月1日、2022年3月31日、 2022年4月1日及2023年3月31日 (每股面值0.5港元)		1,000,000	500,000
已發行及繳足			
於2021年4月1日(每股面值0.5港元)		442,199	221,099
就償還債務發行股份	(i)	205,000	102,500
於2022年3月31日、2022年4月1日及 2023年3月31日 (每股面值0.5港元)		647,199	323,599

附註：

- (i) 於2021年8月17日，本公司與全意訂立認購協議，據此，全意有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行142,500,000股本公司認購股份，認購價為每股股份1.60港元。代價將透過抵銷本公司償還部分承兌票據本金額(即將予抵銷承兌票據228,000,000港元)之責任悉數支付。

於2021年8月17日，本公司與間接全資附屬公司誠志國際有限公司(「誠志」)及胡先生訂立認購協議，據此，胡先生有條件同意認購，而本公司有條件同意按每股認購價1.60港元配發及發行62,500,000股本公司認購股份。代價將透過抵銷誠志向一名董事償還部分無擔保借貸100,000,000港元之責任悉數支付。

認購事項已於2021年10月12日完成。

所有已發行股份在各方面享有同等地位。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司就此初步公告之工作範圍

經本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司同意，本初步公告中所載有關本集團截至2023年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字，與本集團該年度經審計綜合財務報表所載之款額相符。信永中和(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所進行的鑒證工作，因此，信永中和(香港)會計師事務所有限公司沒有對初步公告發表任何保證意見。

獨立核數師編製的獨立核數師報告摘要

本集團謹此提供信永中和(香港)會計師事務所有限公司(獨立核數師)就本集團截至2023年3月31日止年度的年度綜合財務報表編製的獨立核數師報告摘要，載列如下：

有關持續經營的重大不明朗因素

謹請垂注綜合財務報表附註2，該附註顯示 貴集團於截至2023年3月31日止年度產生虧損淨額483,325,000港元，及截至該日， 貴集團錄得流動負債總額約463,797,000港元，銀行結餘及現金約32,869,000港元。誠如附註2所述，該等情況顯示存在重大不明朗因素而可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。吾等並無就該事項修改意見。

末期股息

董事會並不建議就截至2023年3月31日止年度派付末期股息。

管理層討論與分析

財務摘要

董事會欣然呈報本集團截至2023年3月31日止年度(「**2023年財政年度**」)之業績。於2023年財政年度內，每股基本虧損為0.75港元(截至2022年3月31日止年度(「**2022年財政年度**」)：0.69港元)，而全面開支總額約為587,923,000港元(2022年財政年度：326,969,000港元)。

業務回顧

於2023年財政年度，本集團仍深耕四項業務，包括(i)物業發展、銷售及租賃物業；(ii)提供物業管理服務；(iii)提供裝修及裝飾服務；及(iv)於日本北海道營運酒店，為本集團創造多元化收入來源。

重慶物業

收入：40,929,000港元(2022年財政年度：37,418,000港元)

本公司間接全資附屬公司重慶皇石置地有限公司(「**重慶皇石**」)持有位於中國重慶市渝中區青年路77號之物業(「**重慶物業**」)。該物業臨近解放碑步行街，零售店雲集，為當地乃至全國知名的商業步行街。

重慶物業包含住宅公寓(作為銷售用途)、由國際知名酒店管理集團管理的服務式公寓(作為租賃用途)及購物商場(作為租賃用途)。

重慶物業包括分類為「投資物業」之購物商場，其於2023年3月31日之公允價值為1,620,189,000港元，相當於本集團總資產之57.55%。

新型冠狀病毒疫情結束後，旅遊業務復甦趨勢明顯，但商務客流尚未恢復，房地產投資客戶取態謹慎，高端公寓銷售減緩，現正在研究優化經營模式，提高收入。酒店受益於旅遊業的復蘇，平均入住率在80%以上，遠超週邊同類別酒店，同時獲得2022-2023年度重慶市酒店行業金茶花獎。隨著疫情結束後人流及收入均逐步增加，購物商場招商情況有持續提升。雖然整體業績不可避免地受到新型冠狀病毒疫情的影響。然而，目前市場已開始恢復，管理政策調整亦初有成效。我們相信長遠來看，服務式公寓及購物商場的租金收入仍為本集團的穩定收入來源。

物業管理

收入：36,907,000 港元 (2022 年財政年度：30,919,000 港元)

本集團於 2020 年進入物業管理行業，與本集團其他業務產生協同效應，使本集團的收入來源更多元化。

本公司之間接全資附屬公司浙江暉永物業管理服務有限公司(「暉永物業」)為中指研究院評選的「2020 年中國物業服務百強企業」，並於 2021 年榮獲「中國物業服務特色品牌企業」稱號。

暉永物業在浙江、廣東、四川、江蘇、福建、山西、貴州、青海及安徽等多個省市擁有 12 家分公司。管理物業類型包括住宅社區、商業、寫字樓、售樓部案場、景區等多種業態。

暉永物業已透過承接新項目成功擴大其營運規模，因而促進了其收入增加。

暉永物業致力於打造先進的物業服務平台，搭建智慧物管信息系統，引入「平台+管家」服務模式，重點打造舒適、親情、健康、智慧生態，為業主提供一流的社區環境、智能的信息系統以及完備的安全保障，滿足業主吃、購、住、享、樂多種需求，從而營造辦公舒適及生活幸福的社區。

2023 年暉永物業在內部提升管理的同時，對外增加品牌影響力，擴大服務範圍及服務場景，並計劃與行業內龍頭物業公司尋求合作機會。

裝修及裝飾

收入：50,185,000 港元 (2022 年財政年度：40,329,000 港元)

本集團於 2020 年進入裝修及裝飾行業使本集團獲得資源、技能及技術以擴充新業務，並與其他業務互相補足。

本公司之間接附屬公司溫州北宸建設有限公司(「**北宸建設**」)主要於中國從事裝修與裝飾及工程服務，並持有中國建築裝修裝飾工程一級承包資質證書。

北宸建設專注從事住宅樓宇、酒店、商場、辦公樓、學校及醫院等場所裝飾與設計，並以精湛的工藝水平和完善的施工管理出色的完成了各類優質項目，務主要位於浙江，正逐步向省外拓展。

日本酒店營運

收入：港元9,116,000 (2022年財政年度：港元7,990,000)

本公司之間接全資附屬公司株式會社多弗(「**多弗日本**」)經營位於日本北海道的一間度假酒店及18洞高爾夫球場。

期間，隨著疫情情勢趨於穩定、疫苗注射率不斷提高，日本政府亦持續加大入境開放及旅遊觀光業界扶持之力度；全球跨境旅遊亦不斷復甦，為酒店及高爾夫球場創造出較好的經營環境。

經營管理方面，酒店抱着「紮根本地共同發展」之理念，為本土客戶及海外客戶不斷推出新的市場推廣活動，增加新的客源渠道並利用酒店及高爾夫球場並設之獨特競爭優勢，將酒店、高爾夫球場、餐廳進行整合銷售，成績值得期待。

除著新型冠狀病毒疫情的發展迎來轉機，在日本入境遊重新復甦的大環境下，本集團之北海道酒店將利用得天獨厚的優美自然環境，發揮具有獨特競爭力的「酒店+球場+餐廳」一體化設施優勢，穩步提高盈利能力。

展望未來

就重慶物業而言，憑藉其地理優勢、本集團的項目品質及管理經驗，服務式酒店公寓已產生正回報，並將為集團提供可觀的穩定收益。購物商場營運處於培育階段，疫情過後有所好轉，本集團正在積極進行對商戶的優化重組、商場改造升級及業態調整。基於對疫情後的房地產市場的重新調研，住宅公寓將調整優化銷售計劃，爭取取得銷售上的新的突破。

隨着陸續承接新項目，暉永物業及北宸建設正在持續為本集團帶來收入增長，本集團之業務範圍亦在逐步擴大。

全球疫情管控解除後，日本旅遊業也逐步復甦，北海道酒店業績向好。

本集團將持續關注於(i)監控現有業務的財務表現；(ii)降低運營支出及費用；及(iii)提高各項資產的盈利能力，以產生穩定的收入及現金流，從而降低本集團資本負債比率及財務成本。

本集團在進一步提升現有業務的基礎上，也將積極尋求更多具有良好前景的投資機會，持續為股東創造價值。

財務回顧

收入、毛利及毛利率

本集團於2023年財政年度的收入為137,137,000港元(2022年財政年度：116,656,000港元)，包括來自重慶物業的銷售及租賃收入、來自日本度假酒店的收入、物業管理服務收入以及裝修及裝飾收入。收入較去年增加20,481,000港元，乃受益於本公司所有分部，尤其是裝修及裝飾經營分部以及物業管理服務經營分部所產生的收入。

本集團於2023年財政年度的毛利為10,435,000港元，較上年度的毛損8,394,000港元轉虧為盈。毛利率由2022年財政年度的負毛利率7.2%轉至2023年財政年度的毛利率7.6%。本年度毛利及毛利率均有改善，主要由於在疫情過後，重慶物業租賃的收入及日本度假酒店的收入上升，加上承接的項目數量增加，令物業管理服務的收入以及裝修及裝飾的收入上升。本集團亦於年內加強控制成本，使其接近2022年財政年度的水平。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支11,399,000港元(2022年財政年度：13,835,000港元)及行政開支69,210,000港元(2022年財政年度：82,830,000港元)。本集團已落實嚴謹的成本控制措施，年內密切管理銷售及行政開支，因此銷售開支及行政開支分別下降17.6%及16.4%。

本公司擁有人應佔虧損及應佔年內全面開支總額

本公司權益持有人應佔虧損擴大至482,922,000港元(2022年財政年度：371,735,000港元)，而本公司權益持有人應佔2023年財政年度內全面開支總額為587,601,000港元(2022年財政年度：323,153,000港元)，主要由於(i)投資物業公允價值減少193,891,000港元；(ii)持作銷售物業的減值虧損46,994,000港元；及(iii)財務成本167,920,000港元。

流動資金及資本資源

於2023年3月31日，本集團的權益總額為負397,764,000港元(2022年：190,159,000港元)，年內減少587,923,000港元。此乃主要由於(i)人民幣及日圓兌港元的綜合影響，導致換算海外業務之匯兌虧損104,598,000港元；(ii)本公司2023年財政年度應佔虧損482,922,000港元；及(iii)部分被非控股權益應佔收益所抵銷。

於2023年3月31日，本集團有現金及等同現金32,869,000港元(2022年：31,770,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。本集團的流動資產為468,501,000港元(2022年：544,014,000港元)。流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)由2022年的1.49倍收窄至1.01倍。

於2023年3月31日，本集團的流動負債為463,797,000港元(2022年：364,548,000港元)，而借貸總額(即銀行及其他借貸、承兌票據及董事無抵押借貸)為2,851,056,000港元(2022年：2,802,264,000港元)，均為計息及以人民幣或港元計值。本集團目前並無使用任何衍生工具管理利率風險。資本負債比率(即借貸總額除以權益總額)為負7.17倍(2022年：14.74倍)。借貸總額中約123,047,000港元(2022年：47,714,000港元)將於報告期末起計未來十二個月內到期。於2023年3月31日，本集團的資本承擔為7,351,000港元(2022年：1,963,000港元)，而其流動資產淨值以及現金及等同現金則分別為4,704,000港元(2022年：179,466,000港元)及32,869,000港元(2022年：31,770,000港元)。

在編製本集團的綜合財務報表時，本公司董事已審閱本集團涵蓋2023年3月31日起計不少於十二個月期間之現金流量預測，並已仔細考慮本集團的未來流動資金、表現及可用資源，包括但不限於下列各項：

- a) 本公司之間接全資附屬公司重慶皇石置地有限公司(「重慶皇石」)之物業項目經營預期將通過積極調整銷售及推廣活動，更好地應對市場需求，從而持續為本集團帶來經營現金流入；
- b) 胡先生提供的本集團未動用貸款融資約307,795,000港元以及於2023年6月授出的額外融資人民幣300,000,000元可供提取(全部均將於2025年12月到期)；
- c) 胡先生控制的關連公司提供的本集團未動用貸款融資49,223,000港元可供提取(將於2025年12月到期)；及
- d) 本集團將持續遵守有抵押銀行借貸的財務契諾以及其他條款及條件，包括及時償還銀行借貸的本金及利息。

本集團正在評估及考慮各種使本集團能改善經營之可行方案，包括但不限於從胡先生及／或其關連公司取得進一步的股權／貸款融資以及其他減少本集團債務負擔的方案。

此外，本集團亦將考慮其他業務方案，包括但不限於完善投資策略及／或其他優化本集團資產組合的替代方案，以減輕本集團的負擔。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有充足營運資金履行其自2023年3月31日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地、中國香港及日本經營業務。本集團有附屬公司於中國及日本營運，大部分交易以人民幣(「人民幣」)及日圓(「日圓」)計值。本集團承受人民幣及日圓之外匯波動風險，而人民幣及日圓分別為本集團於2023年財政年度之主要交易外幣。

本集團於2023年財政年度並無訂立任何外匯合約作為對沖措施。本集團透過密切監察人民幣及日圓之匯率變動管理其外幣風險，並於適當時使用遠期外匯合約等對沖衍生工具管理其外幣風險。

人力資源及薪酬政策

於2023年3月31日，本集團聘用合共378名(2022年：393名)僱員。總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)為46,648,000港元(2022年：72,688,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合則參照市況及個別表現釐定。為使員工、董事及顧問的利益與本集團保持一致，本集團可根據購股權計劃(「**2012年購股權計劃**」)向員工、董事及顧問授予購股權。截至2023年3月31日，2012年購股權計劃項下概尚未行使的購股權。2012年購股權計劃已於2022年8月16日屆滿，即自其採納日期起十年。

本集團遵照香港法例第485章強制性公積金計劃條例為其所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)之香港僱員設立定額供款強積金計劃，並為本集團於日本營運之附屬公司僱員遵守國民養老保險體系(「**國民養老保險體系**」)。供款乃根據僱員基本薪金之百分比作出，而本集團於中國內地營運之附屬公司僱員須參與由地方市政府營運之中央退休金計劃(「**中央退休金計劃**」，連同強積金計劃及國民養老保險體系統稱「**定額供款計劃**」)，該等附屬公司須按僱員基本薪金及津貼總和之若干百分比(由地方市政府預先釐定)向中央退休金計劃作出供款。本集團就定額供款計劃作出之供款於根據各計劃的相關規則應付時自損益表扣除。

本集團向定額供款計劃作出之供款悉數即時歸屬予僱員。因此，(i)截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩個年度，並無沒收定額供款計劃項下之供款；及(ii)於2022年3月31日及2023年3月31日，本集團並無可用的已沒收供款，用以降低其向定額供款計劃作出之現有供款水平。截至2022年3月31日及2023年3月31日止兩個年度，本集團並無任何確定給付制計劃。

資產抵押及或然負債

於2023年3月31日，本集團以重慶物業作為授予重慶皇石的銀行借貸之抵押。於2023年3月31日，本集團並無重大或然負債。

所持重大投資

除上文所披露者外，於2023年3月31日，本集團概無所持重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本年報所披露者外，於2023年財政年度，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資本結構

除本年報所披露者外，本集團之資本結構在2023年財政年度沒有任何變化。本集團的資本僅包括普通股。

董事進行之證券交易

本公司採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之操守守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2023年3月31日止年度均有遵守標準守則所載之規定標準。為確保董事於買賣本公司證券(「證券」)時遵守標準守則及本公司證券守則，董事於買賣任何證券前，須書面通知主席，並須取得主席之書面確認。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。本公司已接獲全部三名獨立非執行董事(即鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生)根據上市規則第3.13條發出之獨立身份確認。

董事會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則界定之獨立人士。此外，截至本公告日期，董事會並不知悉已發生任何事項，致使其相信任何一名獨立非執行董事之獨立性受損。

審核委員會

由本公司三名獨立非執行董事組成之審核委員會，與管理層聯同核數師已審閱本集團採納之會計準則及常規，並商討內部監控、風險管理及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2023年3月31日止年度之經審核綜合財務報表。

購買、贖回或出售上市證券

除本公告所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無在截至2023年3月31日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本集團深明達致配合其業務所需且符合其所有權利相關人士最佳利益之最高標準企業管治之重要性，而董事會一直致力進行有關工作。董事會相信，高水準企業管治能為本集團奠定良好架構，紮穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水準問責性及保障權益相關人士之利益。

本集團已參照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「**企業管治守則**」)採納企業管治政策，為本集團應用企業管治原則提供指引。

除下文所披露者外，本公司於本期間已遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下偏離情況除外：

根據守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之職責應清楚界定並以書面列明。於2022年4月1日至2022年8月19日期間，胡興榮先生為主席，而行政總裁(「**行政總裁**」)角色由徐昊昊先生擔任。主席專注於本公司之業務策略及方針，具有執行責任，並領導董事會，確保董事會在履行其職責時能正確及有效地運作。行政總裁須向董事會負責，全面執行本公司策略及協調整體業務營運。

自2022年8月20日起，行政總裁職位一直懸空。執行董事及高級管理層已獲董事會授予本集團日常營運之權力及責任，惟若干主要事項仍留待董事會批准。經評估本公司現況及考慮董事會組成後，董事會認為，由於有關安排有助維持本公司政策之連續性及營運之穩定性，故現階段有關安排屬適當且符合本公司之最佳利益。

展望

踏入2023年，疫情影響減弱後，人員恢復往來，消費活動逐步復常，經濟走向全面復甦。預計本集團在重慶的服務式公寓營運的入住率將再創新高，同時日本北海道的酒店及度假村營運將會得到進一步更改善。展望未來，本集團將持續專注於(i)監控現有業務的財務表現；(ii)降低運營支出及費用；及(iii)提高各項資產的盈利能力，以產生穩定的收入及現金流，並降低資產負債比率及財務成本。

此外，本集團將繼續尋覓具有增長潛力的投資及併購機會，從而提升整體財務表現及投資組合多元化，以達到分散風險及為股東創造更佳價值的目標。

報告期後事項

更新持續關連交易

茲提述本公司日期為2021年2月24日的公告及本公司日期為2021年3月12日的通函，內容有關(其中包括)本公司與胡興榮先生(「**胡先生**」)訂立日期為2021年2月24日且已於2023年3月31日屆滿的主協議，內容有關由本集團內部之公司(「**集團公司**」)向胡先生及胡先生之直接或間接全資公司或30%受控公司(「**胡先生受控公司**」)提供物業管理服務及裝飾與裝修工程服務。

董事預計集團公司將繼續不時向胡先生及胡先生受控公司提供上述服務。就此，於2023年6月16日(交易時段後)，本公司與胡先生訂立一份新主協議(「**主協議**」)，據此，除非根據主協議以其他方式提前終止或重續，集團公司將於2023年6月16日(或待主協議的所有先決條件獲達成後，以較遲者為準)起開始至2026年3月31日(首尾兩天包括在內)結束的期間向胡先生及胡先生受控公司提供服務。

胡先生為本公司執行董事及最終控股股東，因此根據上市規則其為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，主協議項下所擬交易構成本公司之持續關連交易，並須遵守其項下之申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准規定。

交易詳情刊登於本公司日期為2023年6月16日的公告。

董事會

於本公告日期，執行董事為胡興榮先生(主席)、黃曉海先生、金江桂先生及李振宇先生；以及獨立非執行董事為鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生。

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2023年6月28日

備註：

本業績公告於本公司網站www.msil.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk登載。