

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依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9月30日止六個月之  
未經審核財務業績**

民生國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2022年同期之未經審核比較數據。

## 簡明綜合損益表

截至2023年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收入	3	68,634	82,919
銷售成本		<u>(62,830)</u>	<u>(80,522)</u>
毛利		5,804	2,397
淨其他收入及(虧損)收益		1,930	(1,423)
按公允價值計入損益之金融資產之 公允價值減少		-	(246)
銷售開支		(6,566)	(8,342)
行政開支		(24,265)	(45,251)
使用權資產減值虧損		(3,689)	-
物業、廠房及設備減值虧損		(11,067)	-
持作出售物業減值虧損		(4,232)	-
投資物業公允價值減少		(37,569)	(1,040)
財務收入		19	32
財務成本	4	<u>(78,844)</u>	<u>(88,998)</u>
除稅前虧損	5	(158,479)	(142,871)
所得稅開支	6	<u>(1,174)</u>	<u>(3,218)</u>
期內虧損		<u>(159,653)</u>	<u>(146,089)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(160,905)	(146,860)
非控股權益		<u>1,252</u>	<u>771</u>
		<u>(159,653)</u>	<u>(146,089)</u>
每股虧損			
—基本及攤薄(港仙)	8	<u>(24.86)</u>	<u>(22.69)</u>

	截至9月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(159,653)	(146,089)
其他全面開支：		
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>(24,868)</u>	<u>(113,781)</u>
期內全面開支總額	<u>(184,521)</u>	<u>(259,870)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：		
本公司權益持有人	(185,838)	(260,718)
非控股權益	<u>1,317</u>	<u>848</u>
	<u><u>(184,521)</u></u>	<u><u>(259,870)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

	附註	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	1,487,527	1,620,189
物業、廠房及設備	9	486,933	540,205
使用權資產		164,025	179,660
無形資產		1,611	1,652
其他應收賬款	10	2,890	5,177
		<u>2,142,986</u>	<u>2,346,883</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		345,308	379,983
存貨		87	147
貿易及其他應收賬款	10	27,503	26,975
合約資產		14,631	18,913
應收關連公司款項		10,789	9,614
現金及等同現金		33,748	32,869
		<u>432,066</u>	<u>468,501</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	11	162,132	184,972
應付關連公司款項		4,590	2,335
應付稅項		138,211	151,182
銀行及其他借貸	13	147,717	123,047
租賃負債		2,295	2,261
		<u>454,945</u>	<u>463,797</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(22,879)</u>	<u>4,704</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,120,107</u>	<u>2,351,587</u>

		2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		10,743	12,703
承兌票據	12	934,112	912,052
銀行及其他借貸	13	1,268,448	1,338,441
董事無抵押借貸	14	482,142	477,516
租賃負債		6,947	8,639
		<u>2,702,392</u>	<u>2,749,351</u>
<b>負債淨額</b>		<u><u>(582,285)</u></u>	<u><u>(397,764)</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		323,599	323,599
儲備		<u>(905,771)</u>	<u>(719,933)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(582,172)</u>	(396,334)
非控股權益		<u>(113)</u>	<u>(1,430)</u>
<b>總權益</b>		<u><u>(582,285)</u></u>	<u><u>(397,764)</u></u>

## 附註

### 1. 編製綜合財務報表之基準

簡明綜合中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

本簡明綜合中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定的解釋性說明。附註包括對自2023年年度財務報表以來對瞭解本集團財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的整套財務報表所需的全部資料。

截至2023年9月30日止六個月，本集團錄得虧損約159,653,000港元。於2023年9月30日，本集團錄得流動負債總額約454,945,000港元，而本集團擁有銀行結餘及現金約33,748,000港元。

在編製本集團的簡明綜合中期財務資料時，本公司董事已審閱本集團涵蓋2023年9月30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598,554,000港元可供提取(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約39,657,000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9月30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簡明綜合中期財務資料屬恰當。

倘本集團無法實現上述措施，其可能無法以持續經營方式持續其經營，則將須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，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簡明綜合中期財務資料中予以反映。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末按公允價值計量之投資物業、按公允價值計入損益之金融資產及持作出售物業除外。

編製該等簡明綜合中期財務資料所用的會計政策與本集團編製截至2023年3月31日止年度之年度綜合財務報表所遵循者一致，惟不包括下述各項。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈且於2023年4月1日或之後開始之年度期間強制生效的下列香港財務報告準則修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號及 相關修訂	保險合約
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
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—第二支柱範本規則

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及/或該等簡明綜合中期財務資料所載披露並無造成重大影響。

## 3. 收入及分部資料

本公司執行董事為主要營運決策者(「主要營運決策者」)。本公司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。

主要營運決策者審閱本集團根據相同會計政策編製的綜合財務表現整體業績。

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。可呈報之經營分部詳情如下：

1. 重慶物業—物業發展、銷售及租賃物業；
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；及
4. 日本酒店營運—日本北海道的酒店營運。

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9月30日止六個月(未經審核)**

	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
<b>收入</b>					
來自外部客戶之收入	<u>25,306</u>	<u>11,177</u>	<u>25,370</u>	<u>6,781</u>	<u>68,634</u>
分部(虧損)溢利	(131,182)	(1,871)	7,276	(1,725)	(127,502)
未分配收入					1
未分配開支					<u>(30,978)</u>
除稅前虧損					<u>(158,479)</u>

**截至2022年9月30日止六個月(未經審核)**

	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
<b>收入</b>					
來自外部客戶之收入	<u>22,852</u>	<u>17,549</u>	<u>36,321</u>	<u>6,197</u>	<u>82,919</u>
分部(虧損)溢利	(106,966)	3,486	2,895	(4,692)	(105,277)
未分配收入					1
未分配開支					<u>(37,595)</u>
除稅前虧損					<u>(142,871)</u>

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部(虧損)溢利指各分部所錄得之(虧損)溢利，惟並無分配若干財務收入、若干財務成本及若干開支。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者匯報之計量基準。

#### 4. 財務收入及財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
財務收入：		
—銀行利息收入	(19)	(32)
財務成本：		
—銀行及其他借貸利息	40,589	52,649
—董事無抵押借貸利息	15,850	13,887
—承兌票據利息(附註12)	22,060	22,060
—租賃負債利息	345	402
	<u>78,844</u>	<u>88,998</u>

#### 5. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項達致：

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
持作出售之竣工物業之成本	7,342	9,192
使用權資產減值虧損	3,689	—
物業、廠房及設備減值虧損	11,067	—
持作出售物業減值虧損	4,232	—
物業、廠房及設備折舊	11,169	16,268
使用權資產折舊	3,218	2,808
	<u>39,757</u>	<u>28,268</u>

#### 6. 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	1,659	3,043
—中國土地增值稅	—	89
	<u>1,659</u>	<u>3,132</u>
遞延所得稅	(485)	86
	<u>1,174</u>	<u>3,218</u>

## 香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2023年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2022年：無)。

## 日本企業所得稅

概無就日本企業所得稅進行撥備，此乃由於截至2023年9月30日止六個月並無產生應課稅溢利(2022年：無)。

## 中國企業所得稅

有關中國內地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9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2022年：25%)計算。

## 中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團開發作銷售之物業，根據適用規定按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，而土地升值乃基於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、法定扣款及所有物業發展開支)進行計算。

## 7. 股息

截至2023年9月30日止六個月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)。

## 8. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	截至9月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之 本公司權益持有人應佔虧損	<u>(160,905)</u>	<u>(146,860)</u>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>647,199</u>	<u>647,199</u>

所用分母與上述每股基本及攤薄虧損所用者相同。

截至2023年及2022年9月30日止六個月沒有潛在攤薄已發行股份，故該等報告期之每股基本及攤薄虧損相同。

## 9. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團之投資物業於2023年9月30日及2023年3月31日之估值乃由獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司進行。該估值師與本集團概無關連，持有認可之相關專業資格，且對估值重慶市內地點相近之同類物業擁有近期經驗。

投資物業之公允價值計量計入公允價值架構第3層。截至2023年9月30日止六個月及截至2023年3月31日止年度，公允價值架構層級之間概無任何轉撥。

投資物業之估值乃按市場法或收益法進行。就估計本集團投資物業之公允價值而言，該等物業之最高及最佳用途為其當前之用途。

根據市場法，參考市場上可觀察的可資比較數據。

根據收益法，參考自市場可觀察交易取得的資本化收益。

於2023年9月30日及2023年3月31日，估值方法概無變動。

截至2023年9月30日止六個月，本集團添置之投資物業約為27,000港元(截至2022年9月30日止六個月：無)。於2023年9月30日，投資物業之賬面值約為1,487,527,000港元(2023年3月31日：約1,620,189,000港元)，投資物業之公允價值於截至2023年9月30日止六個月減少約37,569,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約1,040,000港元)。

截至2023年9月30日止六個月，本集團添置之物業、廠房及設備約為69,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約2,710,000港元)。

截至2023年9月30日止六個月，物業、廠房及設備之減值虧損約11,067,000港元(2022年：無)已於損益確認。

## 10. 貿易及其他應收賬款

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	17,438	19,069
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,406)	(4,721)
	<u>13,032</u>	<u>14,348</u>
按金及其他應收賬款	17,315	17,771
減：其他應收賬款減值撥備	(1,067)	(1,067)
預付款項	1,113	1,100
	<u>30,393</u>	<u>32,152</u>
流動資產項下所示金額	<u>27,503</u>	<u>26,975</u>
非流動資產項下所示金額	<u>2,890</u>	<u>5,177</u>

## 11. 貿易及其他應付賬款

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	8,839	10,910
建築成本應計費用及應付賬款	64,573	88,940
其他應計費用及應付賬款	88,720	85,122
	<u>162,132</u>	<u>184,972</u>
分析為 即期	<u>162,132</u>	<u>184,972</u>

## 12. 承兌票據

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	912,052	868,052
利息支出(附註4)	<u>22,060</u>	<u>44,000</u>
於期／年末	<u><b>934,112</b></u>	<u><b>912,052</b></u>
列作非流動負債之款項	<u><b>934,112</b></u>	<u><b>912,052</b></u>

於2023年9月30日，本金額為550,000,000港元(2023年3月31日：550,000,000港元)的承兌票據及其應計利息約384,112,000港元(2023年3月31日：約362,052,000港元)將於2025年12月31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。

於2021年10月12日，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。

### 13. 銀行及其他借貸

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
其他借貸	83,884	72,199
銀行借貸	<u>1,332,281</u>	<u>1,389,289</u>
	<u><b>1,416,165</b></u>	<u><b>1,461,488</b></u>
流動：		
無抵押其他貸款－本金部分(附註(i))	12,198	12,996
無抵押其他貸款－利息部分(附註(i))	5,178	4,526
有抵押銀行貸款－本金部分(附註(ii))	96,300	102,600
有抵押銀行貸款－利息部分(附註(ii))	<u>34,041</u>	<u>2,925</u>
	<u><b>147,717</b></u>	<u>123,047</u>
非流動：		
無抵押其他貸款－本金部分(附註(iii))	60,343	50,777
無抵押其他貸款－利息部分(附註(iii))	6,165	3,900
有抵押銀行貸款－本金部分(附註(ii))	<u>1,201,940</u>	<u>1,283,764</u>
	<u><b>1,268,448</b></u>	<u>1,338,441</u>
銀行及其他借貸總額	<u><b>1,416,165</b></u>	<u><b>1,461,488</b></u>

#### 附註：

- (i) 於2023年9月30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(2023年3月31日：人民幣11,400,000元)的無抵押借貸，相當於12,198,000港元(2023年3月31日：12,996,000港元)，固定年利率為15厘(2023年3月31日：年利率15厘)；及應付利息約人民幣4,839,000元(2023年3月31日：約人民幣3,970,000元)，相當於約5,178,000港元(2023年3月31日：約4,526,000港元)，須於到期日償還。
- (ii) 本金總額為約人民幣1,213,309,000元(2023年3月31日：約人民幣1,216,109,000元)的有抵押銀行貸款，相當於約1,298,240,000港元(2023年3月31日：約1,386,364,000港元)。

於2022年12月19日，本集團獲授新的固定利率，而有抵押銀行貸款的其他條款維持不變。於2023年9月30日及2023年3月31日，有抵押銀行貸款的固定年利率為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 9月30日 千港元	2023年 3月31日 千港元
物業、廠房及設備	441,253	485,625
持作出售物業	345,308	379,983
使用權資產	163,411	178,764
投資物業	<b>1,483,288</b>	<b>1,607,478</b>

- (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9月30日，已提取本金總額為約60,343,000港元(2023年3月31日：約50,777,000港元)之無抵押循環貸款融資及應付利息約6,165,000港元(2023年3月31日：約3,900,000港元)，將於到期日償還。剩餘本金額約39,657,000港元(2023年3月31日：約49,223,000港元)的貸款融資尚未動用。

- (iv) 於2023年9月30日，本集團賬面值約為1,298,240,000港元(2023年3月31日：約1,386,364,000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9月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2023年3月31日：無)。

#### 14. 董事無抵押借貸

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
以人民幣列賬的無抵押借貸(附註(i))		
— 本金部分	357,446	362,205
— 利息部分	109,931	100,546
	<b>467,377</b>	<b>462,751</b>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
— 利息部分	14,765	14,765
	<b>482,142</b>	<b>477,516</b>
非流動負債下顯示金額	<b>482,142</b>	<b>477,516</b>

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9月30日：相當於535,000,000港元)之無抵押循環貸款融資，將於到期日償還。

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，而其他條款維持不變。

於2023年3月14日，上述貸款融資到期日已進一步延長至2025年12月31日，而其他條款維持不變。

於2023年6月27日，本集團獲胡先生授予金額為人民幣300,000,000元(於2023年9月30日：相當於321,000,000港元)的額外融資，而其他條款維持不變。

於2023年9月30日，已提取本金總額為人民幣334,062,000元(2023年3月31日：約人民幣317,723,000元)，相當於約357,446,000港元(2023年3月31日：約362,205,000港元)之無抵押借貸，尚餘約人民幣465,938,000元(2023年3月31日：約人民幣182,277,000元)，相當於約498,554,000港元(2023年3月31日：約207,795,000港元)未動用。

- (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2023年3月14日，上述貸款融資到期日已進一步延長至2025年12月31日。

於2021年10月12日，無抵押借貸及未償還利息100,000,000港元通過發行本公司認購股份進行償還。

於2023年9月30日及2023年3月31日，本集團並沒有提取該融資。無抵押借貸的實際年利率為8厘。

於報告期末，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2023年 9月30日 千港元 (未經審核)	2023年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
—於2025年12月31日屆滿	<u>598,554</u>	<u>307,795</u>

## 15. 報告期後事項

於2023年9月30日之後及直至本公告日期，並無發現重大事件。

## 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9月30日止六個月(「本期間」)之業績。於本期間內，每股基本虧損為0.25港元(截至2022年9月30日止六個月：0.23港元)，而全面開支總額約為184,521,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約259,870,000港元)。

### 業務回顧

於本期間，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：約為25,306,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約22,852,000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9月30日之公允價值約為1,487,527,000港元，相當於本集團總資產之57.77%。

於本期間，中國房地產行業整體受挫，加上受經濟下行影響，大眾購買欲持續下降，多持觀望態度，項目公寓銷售放緩。現正在探索實踐「銷售+運營」雙向並舉方式，以增加收入，盤活資產。酒店平均入住率在80%以上，遠超周邊同類別酒店。我們的購物商場運營有明顯的提升，人流及收入均逐步增加。長遠來看，公寓銷售、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：約為11,177,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約17,549,000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」)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。

暉永已擁有多個物業管理項目及潛在項目，分佈於浙江、四川、江蘇、福建、山西及貴州等地。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，營造辦公舒適、生活幸福的社區。

暉永於2023年上半年的表現雖然比去年同期有所遜色，但管理層對內繼續保持高效的運轉能力，實行降本增效的同時，對外積極拓展經營渠道及市場，通過高品質服務，積極提高品牌影響力，為未來的長遠發展目標建立堅實的基礎。

## 裝修及裝飾

收入：約為25,370,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約36,321,000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，並與其他業務分部互相補足。

本公司之間接附屬公司溫州北宸建設有限公司(「北宸建設」)主要從事提供裝修及裝飾服務。

北宸建設專業從事酒店、商場、辦公樓、學校、醫院、等場所裝飾設計與施工，業務主要位於浙江，正逐步向省外拓展，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。北宸建設不斷發掘新項目，連同正進行的工程項目，預計下半年將為本集團帶來持續收益。

### 日本酒店營運

收入：約為6,781,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約6,197,000港元)

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

本期間，新型冠狀疫情影響逐漸減弱，日本旅行業隨之呈現復蘇趨勢，來自歐洲、美國、韓國的觀光客人數不斷增加，為酒店及高爾夫球場創造業績新高創造出良好條件。

經營管理方面，酒店持續堅持集團「紮根本地共同發展」之指導思想與戰略，不斷和當地政府機構及各行業密切交流溝通，在切實維護本土客戶的同時，重點針對目前恢復勢頭良好的韓、美、東南亞等地旅遊市場開展營銷活動；在增加新客源渠道的同時，不斷優化客源結構，增加高單價客比例，提高設施綜合盈利能力；並利用酒店及高爾夫球場並設之獨特競爭優勢，一直將酒店、高爾夫球場、餐廳進行組合銷售，效果顯著。

在日本逐漸進入到後新型冠狀病毒疫情時代、入境遊恢復情況較為良好的當今形勢下，北海道酒店將持續利用酒店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。經營業績值得期待。

## 展望未來

重慶物業憑藉地理優勢、項目品質及管理經驗，服務式公寓已產生正回報，並將持續為集團提供可觀的穩定收益。購物商場處於優化重組、改造升級、業態調整階段。經對房地產市場的重新調研，結合目前經濟形勢及市場情況，住宅公寓也將持續探索並實踐多元營銷方式，實現增收。

暉永及北宸建設將在該現有的基礎下，持續尋找新的機會，為本集團帶來收入。

全球疫情管控解除後，日本旅遊業也逐步復甦，北海道酒店業務的業績將得到改善。

本集團將持續專注於(i)監控現有業務的財務表現；(ii)持續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

### 收入及毛利

本集團於本期間之收入約為68,634,000港元(截至2022年9月30日止六個月：82,919,000港元)，包括來自重慶物業之收入、來自日本度假酒店之收入、物業管理服務收入以及裝修及裝飾收入。收入較上一個期間減少約14,285,000港元乃主要由於物業管理服務分部以及裝修及裝飾分部收入減少所致。

儘管本期間收入減少，惟本集團毛利約為5,804,000港元，較截至2022年9月30日止六個月約2,397,000港元增加1.42倍。本期間毛利改善主要是由於本集團收緊其對所有業務分部的成本控制所致。

## 銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支約為6,566,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約8,342,000港元)及行政開支約為24,265,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約45,251,000港元)。本集團已持續落實嚴謹的成本控制措施，於本期間密切管理銷售及行政開支，因此銷售開支及行政開支分別較去年同期下降約21.29%及46.38%。

## 本公司擁有人應佔年內虧損及全面開支總額

本期間本公司權益持有人應佔期內虧損約為160,905,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約146,860,000港元)及本公司權益持有人應佔本期間其他全面開支總額約為185,838,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約260,718,000港元)，主要由於(i)換算海外業務之匯兌差額虧損約為24,868,000港元；(ii)投資物業公允價值減少約為37,569,000港元；(iii)持作出售物業減值虧損約為4,232,000港元；(iv)使用權資產減值虧損約為3,689,000港元；(v)物業、廠房及設備減值虧損約為11,067,000港元；及(vi)財務成本約為78,844,000港元。

## 流動資金及資本資源

於2023年9月30日，本集團之淨負債約為582,285,000港元(2023年3月31日：約397,764,000港元)。淨負債主要由(i)本期間本公司權益持有人應佔虧損約為160,905,000港元；及(ii)人民幣(「人民幣」)及日圓(「日圓」)兌港元的綜合影響，導致換算海外業務之匯兌虧損約24,868,000港元組成。

於2023年9月30日，本集團有現金及等同現金約33,748,000港元(2023年3月31日：約32,869,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。本集團之流動資產約為432,066,000港元(2023年3月31日：約468,501,000港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.95(2023年3月31日：約1.01)。

於2023年9月30日，本集團之流動負債約為454,945,000港元(2023年3月31日：約463,797,000港元)，而借貸總額(即銀行及其他借貸、承兌票據及來自一名董事之無抵押借貸)約為2,832,419,000港元(2023年3月31日：約2,851,056,000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)約為負4.86(2023年3月31日：約負7.17)，乃由於2023年9月30日及2023年3月31日分別錄得權益總額為負數。借貸總額中約147,717,000港元(2023年3月31日：約123,047,000港元)將於本期間末起計未來十二個月內到期。於2023年9月30日，本集團的資本承擔約為7,122,000港元(2023年3月31日：約7,351,000港元)，而其流動負債淨值以及現金及等同現金則分別約為22,879,000港元(2023年3月31日：流動資產淨值約為4,704,000港元)及33,748,000港元(2023年3月31日：約32,869,000港元)。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2023年9月30日起計十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮以下事項：

- (1) 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；
- (2) 胡先生提供的本集團未動用貸款融資約598,554,000港元可供提取(將於2025年12月到期)；
- (3) 胡先生控制的關連公司提供的本集團未動用貸款融資約39,657,000港元可供提取(將於2025年12月到期)；及
- (4) 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9月30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該等綜合財務報表屬恰當。

倘本集團無法實現上述措施，其可能無法以持續經營方式持續其經營，則將須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，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簡明綜合中期財務資料中予以反映。

## 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本期間之主要交易外幣。

本集團於本期間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9月30日，本集團聘用合共412名(截至2022年9月30日止六個月：469名)僱員。總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金供款)約為23,920,000港元(截至2022年9月30日止六個月：約35,003,000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、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司可根據本集團購股權計劃(「**2012年購股權計劃**」)向員工、董事及顧問授出購股權。於2023年9月30日，概無2012年購股權計劃項下之未行使購股權。2012年購股權計劃已於2022年8月16日屆滿，即其採納日期起計十年。

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一定百分比(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9月30日及2023年9月30日止六個月的兩個期間，並無沒收定額供款計劃項下之供款；及(ii)於2022年9月30日及2023年9月30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9月30日及2023年9月30日止六個月的兩個期間，本集團並無任何界定福利計劃。

### **資產抵押及或然負債**

於2023年9月30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9月30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9月30日，本集團概無持有重大投資。

### **重大投資的未來計劃及資本資產**

除本公告所披露者外，本公司目前並無任何有關重大投資的未來計劃或資本資產。

## 重續與有關提供物業管理服務及裝飾與裝修工程服務的主協議相關的持續關連交易

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)本公司與胡先生就提供物業管理服務(「管理服務」)及裝飾與裝修工程服務(「裝修服務」)(統稱「服務」)訂立日期為2021年2月24日之主協議(「先前主協議」)，其乃本公司與胡先生就本集團內部之公司(「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」)提供服務而訂立且已於2023年3月31日屆滿。

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服務。就此而言，於2023年6月16日(交易時段後)，本公司與胡先生就提供管理服務及裝修服務訂立新主協議(「主協議」)，據此，除非根據主協議以其他方式提前終止或重續，否則集團公司須於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)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。

胡先生為執行董事及最終控股股東，因此根據上市規則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。

截至2024年、2025年及2026年3月31日止年度各年的管理服務年度上限為人民幣10,500,000元，而截至2024年、2025年及2026年3月31日止年度各年的裝修服務年度上限為人民幣35,000,000元。

### 訂立主協議之理由及益處

自2019年前後以來，本集團已採納具體的擴張策略，以多元化收入來源及創造股東價值，尤其是透過以物業開發為本集團的核心業務以及整合產業鏈上下游的輕資產業務，持續發掘機會以作出投資及／或收購有良好的展望及前景的業務或項目。

透過向胡先生或其聯繫人收購附屬公司(誠如先前公告所披露)，本集團一直穩定地收購新的及經改進的資源、技能及技術，同時擴大項目規模及人員規模，旨在促進業務增長及提升本集團在整個物業開發行業的商譽。目前，本集團深耕四項業務，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，創造多元化收入來源。

透過訂立主協議，本集團可透過與胡先生受控公司進行的有關大型知名項目的交易，在管理服務及裝修服務業務方面積累相關經驗及提升聲譽及商譽，亦將帶來穩定收入，強化本集團收入流及現金流，及促進本集團的未來發展規劃。主協議可能會帶來顯著的協同效應，在長期內進一步促進本集團在物業開發行業的業務增長。

有關重續交易的詳情已刊載於本公司日期為2023年6月16日、2023年7月3日及2023年7月25日的公告以及本公司日期為2023年7月3日的通函。

### **重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業**

除本公告所披露者外，於截至2023年9月30日止六個月，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

### **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利相關人士之利益。

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，而本公司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。

自徐昊昊先生於2022年8月20日辭任執行董事及本公司行政總裁後，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。

### **遵守標準守則**

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載之標準守則。本公司確認，經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2023年9月30日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

### **購買、出售或贖回上市證券**

本公司或其任何附屬公司概無於截至2023年9月30日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **審核委員會及審閱中期業績**

本公司之審核委員會(由三名獨立非執行董事鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生組成)已審閱本集團截至2023年9月30日止六個月之未經審核中期業績及中期報告，並建議董事會採納。

## 本期間後的事項

本期間後及直至本公告日期並無重大事項。

## 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。

代表董事會  
民生國際有限公司  
主席  
胡興榮

香港，2023年11月29日