

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)

網址：<http://www.msil.com.hk>

**截至2018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(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至2018年3月31日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

**綜合損益表**

截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	<b>23,188</b>	133,714
銷售成本		<b>(15,990)</b>	(41,889)
毛利		<b>7,198</b>	91,825
其他收入	4	<b>1,981</b>	—
銷售開支		<b>(5,606)</b>	(7,294)
行政開支		<b>(50,417)</b>	(37,003)
在建投資物業公允值增加		<b>54,133</b>	6,107
財務收益	5	<b>29,378</b>	23
財務成本	5	<b>(123,713)</b>	(105,598)

綜合損益表 — 續  
截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元 (重列)
除稅前虧損	7	(87,046)	(51,940)
所得稅開支	6	<u>(22,626)</u>	<u>(68,912)</u>
持續經營業務之年內虧損		(109,672)	(120,852)
<b>已終止業務</b>			
已終止業務之年內溢利(虧損)	8	<u>16,478</u>	<u>(1,628)</u>
年內虧損		<u><u>(93,194)</u></u>	<u><u>(122,480)</u></u>
本公司股東應佔(虧損)溢利			
— 持續經營業務		(109,672)	(120,852)
— 已終止業務		<u>17,022</u>	<u>(1,074)</u>
		<u>(92,650)</u>	<u>(121,926)</u>
非控股權益應佔虧損			
— 持續經營業務		-	-
— 已終止業務		<u>(544)</u>	<u>(554)</u>
		<u>(544)</u>	<u>(554)</u>
年內虧損		<u><u>(93,194)</u></u>	<u><u>(122,480)</u></u>
<b>每股虧損</b>	9		
持續經營業務及已終止業務			
— 基本及攤薄(港仙)		<u><u>(4.86)</u></u>	<u><u>(6.96)</u></u>
持續經營業務			
— 基本及攤薄(港仙)		<u><u>(5.75)</u></u>	<u><u>(6.90)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2018年3月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
年內虧損	<u>(93,194)</u>	<u>(122,480)</u>
其他全面收益(虧損)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算境外業務之匯兌差額	174,006	(103,403)
出售附屬公司時撥回之匯兌儲備	<u>(28,860)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益(虧損)	<u>145,146</u>	<u>(103,403)</u>
年內全面收益(虧損)總額	<u><u>51,952</u></u>	<u><u>(225,883)</u></u>
各方應佔年內全面收益(虧損)總額：		
— 本公司股東	36,920	(211,187)
— 非控股權益	<u>15,032</u>	<u>(14,696)</u>
	<u><u>51,952</u></u>	<u><u>(225,883)</u></u>

綜合財務狀況表  
於2018年3月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		–	652,123
在建投資物業		<b>1,791,701</b>	1,502,392
物業、廠房及設備		<b>581,236</b>	443,780
預付款項及其他應收賬款	11	<b>523</b>	55,991
預付租賃款項		<b>290,143</b>	262,042
		<u><b>2,663,603</b></u>	<u>2,916,328</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>563,560</b>	463,340
持作出售之竣工物業		–	255,538
按金、預付款項、應收貨款及 其他應收賬款	11	<b>29,626</b>	477,990
受限制銀行存款		–	662
現金及等同現金		<b>55,431</b>	242,047
		<u><b>648,617</b></u>	<u>1,439,577</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付賬款	12	<b>212,835</b>	441,813
當期所得稅負債		<b>81,624</b>	188,376
銀行及其他借貸	13	<b>121,906</b>	54,459
		<u><b>416,365</b></u>	<u>684,648</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>232,252</b></u>	<u>754,929</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>2,895,855</b></u>	<u>3,671,257</u>

綜合財務狀況表 — 續  
於2018年3月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	12	–	257,136
遞延所得稅負債		<b>15,967</b>	141,965
承兌票據	14	<b>855,587</b>	793,347
銀行及其他借貸	13	<b>1,000,000</b>	1,350,042
		<b>1,871,554</b>	2,542,490
<b>資產淨值</b>		<b>1,024,301</b>	1,128,767
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>190,617</b>	190,617
儲備		<b>833,684</b>	796,764
本公司股東應佔權益		<b>1,024,301</b>	987,381
非控股權益		–	141,386
<b>總權益</b>		<b>1,024,301</b>	1,128,767

## 附註

截至2018年3月31日止年度

### 1. 綜合財務報表之編製基準

截至2018年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約93,194,000港元。於2018年3月31日，本集團有流動負債約416,365,000港元及借貸總額(包括承兌票據)約1,977,493,000港元，其中約121,906,000港元將自報告期結算日起計未來十二個月到期。於同日，本集團亦有資本承擔約231,910,000港元，而其流動資產淨值以及現金及等同現金則分別約為232,252,000港元及55,431,000港元。

基於上述情況，董事已審視本集團涵蓋2018年3月31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」)已於截至2017年3月31日止年度開始銷售物業，預期將繼續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 於2018年6月1日，本集團自本公司主席、執行董事兼主要股東胡興榮先生及一間由胡興榮先生控制之公司取得按年利率9厘涉及金額最高人民幣500,000,000元(相等於約625,000,000港元)之兩年期無抵押循環貸款融資，已提取其中人民幣150,000,000元；
- (3) 本集團有來自一家財務公司的可動用無抵押循環貸款融資200,000,000港元，按年利率8厘計息，有效期直至2019年1月12日，該財務公司為一家香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司的附屬公司；
- (4) 本集團將不會在本集團財務狀況不足以承擔贖回情況下於本公司承兌票據到期日前提早贖回本公司任何承兌票據；及
- (5) 本集團將於有需要時考慮透過進行集資活動籌集額外資金，以為本集團營運提供資金。

基於上述情況，董事認為，本集團將有充裕營運資金履行其自2018年3月31日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。此等綜合財務報表不包括於本集團無法持續經營之情況下可能屬必要之有關賬面值之任何調整以及資產及負債之重新分類。

## 2. 收入

持續經營業務之收入指年銷售物業之所得款項。

## 3. 分部資料

本公司執行董事為最高營運決策人(「最高營運決策人」)。管理層根據本公司執行董事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。

截至2017年3月31日止年度，在完成收購譽年投資有限公司及其附屬公司(統稱「譽年集團」)(附註16)後，本集團內部架構組成有所變動，故最高營運決策人開始按地理位置，即本集團物業所在位置(i)華東地區；及(ii)中國西部地區，檢討本集團業務以分配資源及評估分部表現。

華東地區業務於截至2018年3月31日止年度終止經營，原因是出售俊文控股有限公司(「俊文」)及其附屬公司(統稱「俊文集團」)之全部股權(附註17)。出售已於2018年1月3日完成。下文呈報之分部資料並不包括該已終止經營業務之任何金額。已終止經營業務詳情載於附註8。

於2018年1月3日出售俊文集團完成後，本集團經營活動僅源自於中國西部地區從事物業發展、銷售及租賃。最高營運決策人審閱根據相同會計政策編製之本集團整體財務狀況業績。因此，本集團僅有一個單一經營分部，故並無呈列該單一分部之進一步分析。

### (a) 有關主要客戶之資料

本公司總部設於香港。本集團所有來自外部客戶之收入均源於中華人民共和國(「中國」)，故並無按地理位置呈列有關本集團收入之資料。

截至2018年3月31日止年度，來自與中國西部分部所呈列之四名個別客戶進行交易之收入分別約為6,324,000港元、5,762,000港元、5,698,000港元及5,404,000港元(2017年：中國西部分部所呈列之一名個別客戶約133,714,000港元)，分別貢獻超過本集團來自持續經營業務之總收入之10%。

### (b) 地區資料

按資產所在地理位置劃分位於香港及中國之非流動資產總值(不包括其他應收賬款)分別為約405,000港元(2017年：609,000港元)及2,663,198,000港元(2017年：2,913,831,000港元)。

#### 4. 其他收入

##### 持續經營業務

	2018年 千港元	2017年 千港元 (重列)
豁免應付利息之收入(附註13(iv))	1,979	—
匯兌收入	2	—
	<u>1,981</u>	<u>—</u>

#### 5. 財務收益及財務成本

##### 持續經營業務

	2018年 千港元	2017年 千港元 (重列)
財務收益：		
— 銀行利息收益	123	23
— 可退還訂金之利息收益(附註11(i))	29,255	—
	<u>29,378</u>	<u>23</u>
財務成本：		
— 銀行及其他借貸利息	106,647	74,035
— 承兌票據利息(附註14)	62,240	47,938
	<u>168,887</u>	<u>121,973</u>
減：合資格資產之資本化金額	(45,174)	(16,375)
	<u>123,713</u>	<u>105,598</u>

#### 6. 所得稅開支

##### 持續經營業務

	2018年 千港元	2017年 千港元 (重列)
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	9,093	67,385
遞延所得稅	13,533	1,527
	<u>22,626</u>	<u>68,912</u>



## 香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2018年及2017年3月31日止年度持續經營業務並無產生任何應課稅溢利。

## 中國企業所得稅

有關中國內地業務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2018年及2017年3月31日止年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

概無就中國企業所得稅進行撥備，此乃由於截至2018年及2017年3月31日止年度持續經營業務並無產生任何應課稅溢利。

## 未分派溢利之預扣稅

自2008年1月1日開始，除非根據稅務條約予以減少，中國稅法規定中國附屬公司因產生盈利而向其中國境外直接控股公司分派股息須繳納10%預扣稅。

## 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、借貸成本及所有物業發展開支)作出。

## 7. 除稅前虧損

### 持續經營業務

除稅前虧損乃經扣除以下各項後達致：

	2018年 千港元	2017年 千港元 (重列)
員工成本(包括董事)		
— 薪金及其他津貼	24,649	16,492
— 退休福利計劃供款	2,549	1,161
	<u>27,198</u>	<u>17,653</u>
確認為開支之持作出售之竣工物業之成本	15,990	41,889
核數師酬金	4,000	1,880
物業、廠房及設備折舊	280	78
根據出租物業之經營租賃租金之最低租賃付款	2,664	866

## 8. 已終止經營業務

於2017年11月1日，本公司直接全資附屬公司與本集團之獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於俊文之全部股權，現金代價為人民幣362,480,000元(相當於428,659,000港元)(「出售事項」)。俊文集團進行本集團於華東地區之所有業務。進行出售事項旨在產生現金流量供本集團擴充於中國西部地區之業務。出售事項於2018年1月3日完成，本集團於該日失去對俊文集團之控制權。

有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為2017年11月1日及2018年1月3日之公告以及本公司日期為2017年12月5日之通函。

來自己終止經營業務之年內溢利(虧損)分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
年內俊文集團產生之虧損	(1,594)	(1,628)
出售附屬公司之收入(附註17)	<u>18,072</u>	-
	<u><u>16,478</u></u>	<u><u>(1,628)</u></u>

俊文集團於2017年4月1日至2018年1月3日(出售事項日期)止期間之業績如下，有關業績計入綜合損益表：

	2017年4月1日至 2018年1月3日 止期間 千港元	截至2017年 3月31日 止年度 千港元
收入	41,482	60,483
銷售成本	<u>(12,052)</u>	<u>(19,268)</u>
毛利	29,430	41,215
其他收益	4,431	3,935
其他收入	143	158
銷售開支	(4,460)	(4,116)
行政開支	(7,277)	(8,169)
投資物業及在建投資物業公允值減少	(31,941)	(47,844)
財務收益	<u>1,949</u>	<u>2,010</u>
除稅前虧損	(7,725)	(12,811)
所得稅抵免	<u>6,131</u>	<u>11,183</u>
已終止經營業務期／年內虧損	<u><u>(1,594)</u></u>	<u><u>(1,628)</u></u>
各方應佔期／年內虧損		
— 本公司股東	(1,050)	(1,074)
— 非控股權益	<u>(544)</u>	<u>(554)</u>
	<u><u>(1,594)</u></u>	<u><u>(1,628)</u></u>

## 9. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

來自持續經營業務及已終止經營業務

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔本年度虧損	<u>(92,650)</u>	<u>(121,926)</u>
	千股	千股

股份數目

用於計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>1,906,172</u>	<u>1,751,323</u>
-----------------------	------------------	------------------

來自持續經營業務

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>虧損</b>		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔持續經營業務本年度虧損	<u>(109,672)</u>	<u>(120,852)</u>

所用分母與上述計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

由於截至2018年及2017年3月31日止年度沒有潛在攤薄已發行股份，故該等年度的每股基本及攤薄虧損相同。

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股0.89港仙(2017年：每股基本及攤薄虧損0.06港仙)，乃按本公司股東應佔已終止經營業務本年度溢利約17,022,000港元(2017年：虧損約1,074,000港元)及上文所計算每股基本及攤薄虧損之相同分母計算得出。

## 10. 股息

截至2018年3月31日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期結算日起亦無建議派付任何股息(2017年：無)。

## 11. 按金、預付款項、應收貨款及其他應收賬款

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收貨款	-	362
減：應收貨款減值撥備	-	(362)
應收貨款淨額	-	-
收購附屬公司之可退還訂金(附註(i))	-	400,000
按金及其他應收賬款(附註(ii))	29,009	67,774
預付款項(附註(iii))	1,140	66,207
	<b>30,149</b>	<b>533,981</b>
就報告目的分析為：		
非流動部分	523	55,991
流動部分	29,626	477,990
	<b>30,149</b>	<b>533,981</b>

於2018年及2017年3月31日，本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

本集團為可收回機會極微之所有應收賬款作出減值撥備，除非本集團認為此等結餘不可收回，在此情況下，減值虧損將直接與相應應收貨款撇銷。

於2017年3月31日，本集團約362,000港元應收貨款之賬齡多於一年及逾期超過一年。本集團於截至2018年3月31日止年度，透過附註17所詳述的出售事項出售應收貨款。於2018年3月31日概無應收貨款結餘。

附註：

- (i) 於2016年11月2日，本集團與重慶皇石之董事蔡彤先生(「蔡先生」)訂立買賣協議，按總代價人民幣500,000,000元(相當於約565,000,000港元)收購位於上海之物業。截至2017年3月31日止年度，本集團已向蔡先生支付可退還訂金400,000,000港元。倘蔡先生未能達成買賣協議相互協定之條件，則訂金可予退還。

於2017年8月14日，上述收購已終止，且蔡先生已全數退還可退還訂金400,000,000港元連同可退還訂金應計利息約29,255,000港元。

進一步詳情載於本公司日期為2016年11月2日、2017年5月26日及2017年8月14日之公告。

- (ii) 計入2018年3月31日之結餘約人民幣18,387,000元(2017年：人民幣18,387,000元)相當於約22,984,000港元(2017年：20,777,000港元)為譽年集團之賣方就終止譽年集團酒店業務所產生虧損而提供之彌償保證。
- (iii) 計入2017年3月31日之結餘為就將本集團重慶物業之現有土地使用權由2043年8月延長至2053年8月之預付款項約人民幣55,330,000元(相當於約62,523,000港元)。有關延長已於2017年5月順利授出，並於截至2018年3月31日止年度根據在建投資物業、發展中物業及預付租賃款項撥充資本。

## 12. 應計費用及其他應付賬款

	2018年 千港元	2017年 千港元
來自非控股股東之墊款(附註(i))	-	86,938
預收客戶款項	-	106,224
建築成本應計費用及應付賬款(附註(ii))	<b>146,833</b>	233,047
應付蔡先生之款項(附註(iii))	-	48,757
應付由蔡先生所控制公司之款項(附註(iii))	<b>3,188</b>	83,336
其他應計費用及應付賬款(附註(iv))	<b>62,814</b>	140,647
	<b><u>212,835</u></b>	<b><u>698,949</u></b>
就報告目的分析為：		
非流動部分	-	257,136
流動部分	<b>212,835</b>	441,813
	<b><u>212,835</u></b>	<b><u>698,949</u></b>

### 附註：

- (i) 於2017年3月31日來自非控股股東之墊款為免息、無抵押及無固定還款期。截至2018年3月31日止年度，有關結餘已透過附註17所詳述的出售事項中轉讓。
- (ii) 於2017年3月6日，重慶皇石之主要承建商(為本集團之獨立第三方)已承諾並同意延長授予重慶皇石有關重新發展重慶物業之建築成本之信貸期，有關建築成本金額合共約為325,022,000港元(2018年：291,239,000港元)，其中約125,043,000港元(2018年：119,209,000港元)已入賬列作於2017年3月31日之建築成本應計費用及應付賬款，而約199,979,000港元(2018年：172,030,000港元)已計入於2017年3月31日之資本承擔(附註15)。該主要承建商已同意不會要求重慶皇石於2018年6月30日或之前償還任何上述應付或承付款項。因此，於2017年3月31日有關款項已分類為非流動負債。

於2018年3月31日，由主要承建商承諾的有關結餘已分類為流動負債。

- (iii) 於2017年3月31日來自蔡先生之未償還墊款已計及(i)根據於2017年3月31日訂立之多份三方協議將獨立第三方向重慶皇石作出多筆合共約209,190,000港元之墊款轉讓予蔡先生；(ii)根據於2017年3月31日訂立之三方協議將應收蔡先生所控制公司之款項約85,841,000港元轉讓予蔡先生；及(iii)按蔡先生要求作出之多筆付款合共約72,885,000港元。

於2017年3月31日應付蔡先生及其所控制公司款項之尚未償還餘額約132,093,000港元為免息及無抵押，並分類為非流動負債，原因為蔡先生同意不會在本集團能力不足之情況下要求於2018年6月30日或之前償還任何款項。

截至2018年3月31日止年度，本集團已償還應付蔡先生及其所控制公司之大部分款項。

- (iv) 計入2018年3月31日之結餘約人民幣18,387,000元(2017年：人民幣18,387,000元)相當於約22,984,000港元(2017年：20,777,000港元)為就終止譽年集團酒店業務而應付之補償。

### 13. 銀行及其他借貸

	2018年 千港元	2017年 千港元
即期：		
有抵押債券－利息部分(附註(i))	–	14,597
無抵押循環貸款－利息部分(附註(iii))	–	44
無抵押貸款－本金及利息部分(附註(iv))	<b>120,262</b>	39,818
無抵押貸款－利息部分(附註(v))	<b>1,644</b>	–
	<b>121,906</b>	54,459
非即期：		
有抵押債券(附註(i))	–	396,042
有抵押信託人貸款(附註(ii))	–	904,000
無抵押循環貸款(附註(iii))	–	50,000
無抵押貸款，本金部分(附註(v))	<b>1,000,000</b>	–
	<b>1,000,000</b>	1,350,042
銀行及其他借貸總額	<b>1,121,906</b>	1,404,501
償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：		
	2018年 千港元	2017年 千港元
按要求	<b>7,019</b>	39,818
一年內	<b>114,887</b>	14,641
一年至兩年	<b>1,000,000</b>	1,350,042
	<b>1,121,906</b>	1,404,501
因拖欠還款而須按要求償還之銀行及其他借貸之賬面值	–	39,818
須於一年內償還之銀行及其他借貸之賬面值	<b>114,887</b>	–
銀行及其他借貸之利息部分	<b>7,019</b>	14,641
列作流動負債之款項	<b>121,906</b>	54,459
列作非流動負債之款項	<b>1,000,000</b>	1,350,042
	<b>1,121,906</b>	1,404,501

附註：

- (i) 於2016年11月4日，本集團與於開曼群島註冊成立之開放式獲豁免獨立投資組合公司（「認購人」，為本集團之獨立第三方）訂立認購協議，據此，本公司已發行而認購人已認購兩年期擔保債券，本金總額為400,000,000港元。債券按固定年利率9厘計息，每半年支付利息一次。有抵押債券由本公司之直接全資附屬公司暢益企業有限公司之股權作抵押。

有抵押債券之實際利率為9厘。

於2017年8月18日，本集團已提早贖回全部有抵押債券。

- (ii) 本集團與一間財務機構（「信託人」，為本集團之獨立第三方）訂立資金安排。根據資金安排，信託人籌集本金額合共人民幣800,000,000元（相當於約904,000,000港元）並將於2018年6月24日到期之兩年期信託人貸款。有關信託人貸款按固定年利率8.1厘計息，每季度支付利息一次。

信託人貸款以本集團在建投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項以及發展中物業（分別約1,441,259,000港元、443,020,000港元、262,042,000港元及427,035,000港元）作抵押。有關資產抵押已於截至2018年3月31日止年度償還信託人貸款後解除。

信託人貸款之實際利率為8.1厘。

- (iii) 截至2017年3月31日止年度，本集團與融資公司訂立為數200,000,000港元之兩年期循環貸款融資，以撥付本集團資金需求。融資為無抵押、按固定年利率8厘計息，每季度支付利息一次，並將於2019年1月12日到期。於2017年3月31日，本集團已提取融資其中50,000,000港元，於2018年3月31日則並無進一步提取款項。

循環貸款之實際利率為8厘。

截至2018年3月31日止年度，循環貸款已悉數償還。

- (iv) 截至2018年3月31日止年度，本集團與多名本集團獨立第三方就本金總額為人民幣91,910,000元（相當於約114,887,000港元）之款項訂立貸款協議。本金額當中人民幣45,350,000元（相當於約56,687,000港元）乃自胡興榮先生實益擁有的公司借取。無抵押貸款按固定年利率10厘計息，每季度支付利息一次，並將於提取日期後1年到期。

上述無抵押貸款之實際利率為10厘。

於2017年3月31日，總額為人民幣30,000,000元（相當於約33,900,000港元）以年利率12厘計息並由蔡先生實益擁有公司作擔保之無抵押貸款已逾期並須即時償還。自逾期償還日期開始，如貸款協議所述按每日收取0.05厘利息以及罰款人民幣2,000,000元（相當於2,260,000港元）。於2017年3月31日，罰款及利息總額約人民幣5,237,000元（相當於約5,918,000港元）已計入本集團損益。

截至2018年3月31日止年度，於2017年3月31日之無抵押貸款已悉數償還，貸款人豁免部分罰款及利息，當中約人民幣1,677,000元(相當於約1,979,000港元)之收入已計入其他收入(2017年：無)。

於2017年3月31日之無抵押貸款之實際利率為12厘。

- (v) 截至2018年3月31日止年度，本集團與一名本集團獨立第三方就本金額為人民幣800,000,000元(相當於約1,000,000,000港元)之無抵押貸款訂立貸款協議以償還信託人貸款。無抵押貸款按固定年利率10厘計息，每季度支付利息一次，並將於2020年3月25日到期。

上述無抵押貸款之實際利率為10厘。

於報告期結算日，本集團有以下未提取融資：

	2018年 千港元	2017年 千港元
固定利率		
— 於2019年1月12日到期	<u>200,000</u>	<u>150,000</u>

#### 14. 承兌票據

	2018年 千港元	2017年 千港元
於年初	793,347	—
發行承兌票據	—	1,168,000
贖回	—	(390,000)
利息支出(附註5)	62,240	47,938
提早贖回時已付之利息	—	(32,591)
於年末	<u>855,587</u>	<u>793,347</u>

於2016年7月28日，本公司發行本金額為1,168,000,000港元之承兌票據，作為收購譽年集團全部股權(附註16)之代價其中部分。承兌票據為無抵押及按固定年利率8厘計息，並將於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。

截至2017年3月31日止年度，本公司已提早贖回部分涉及本金額390,000,000港元之承兌票據，並支付利息約32,591,000港元。截至2018年3月31日止年度並無贖回任何承兌票據。

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胡興榮先生為最終實益擁有人的全意國際有限公司。



## 15. 資本承擔

	2018年 千港元	2017年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
— 建設物業	<u>231,910</u>	<u>241,552</u>

附註：計入2018年3月31日之資本承擔為重慶皇石之主要承建商約172,030,000港元(2017年：199,979,000港元)之承擔款項，而有關主要承建商已同意不會要求重慶皇石於2018年6月30日或之前償還任何款項。

## 16. 收購附屬公司入賬列作資產收購

於2016年7月28日，本集團收購譽年集團全部股權，代價為1,468,000,000港元，而收購相關成本則約為4,884,000港元。譽年集團之主要資產為物業、廠房及設備、預付租賃款項、在建投資物業以及發展中物業，因此，交易已入賬列作資產收購。

下表概述就收購譽年集團已付之代價。

	由2016年 7月28日 至2017年 3月31日 千港元
購買代價	
— 已付現金	300,000
— 承兌票據	<u>1,168,000</u>
	1,468,000
直接應佔成本	<u>4,884</u>
已轉讓總代價	<u>1,472,884</u>

下表概述所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期確認之金額：

	2016年7月28日 千港元
物業、廠房及設備	422,977
預付租賃款項	273,495
在建投資物業	1,445,167
發展中物業	485,938
預付款項及其他應收賬款(附註)	91,646
應收蔡先生之款項	1,476
應收蔡先生所控制公司之款項	700
現金及等同現金	1,782
應計費用及其他應付賬款(附註)	(194,437)
應付蔡先生所控制公司之款項	(89,380)
銀行借貸	(966,480)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	<u>1,472,884</u>

附註：計入預付款項及其他應收賬款之其他應收款項約人民幣18,387,000元(相當於約22,064,000港元)與買賣協議項下蔡先生之配偶就終止譽年集團酒店業務所產生虧損而提供之彌償保證有關。

計入其他應付賬款之款項乃為有關終止譽年集團酒店業務之相應應付補償。

## 17. 出售附屬公司

本集團已於2018年1月3日完成出售事項，現金代價為人民幣362,480,000元(相當於428,659,000港元)。俊文集團於出售日期之資產淨值如下：

	2018年1月3日 千港元
已收現金	428,659
減：出售事項相關之直接交易成本	<u>(1,386)</u>
	<hr/>
已收代價淨額	<u>427,273</u>

失去控制權之資產及負債分析：

	2018年1月3日 千港元
投資物業	661,920
在建投資物業	62,760
廠房及設備	131
發展中物業	38,553
持作出售之竣工物業	259,108
按金、預付款項、應收貨款及其他應收賬款	33,894
受限制銀行存款	703
現金及等同現金	189,128
應計費用及其他應付賬款	(381,339)
當期所得稅負債	(130,363)
遞延稅項負債	(140,016)
	<hr/>
所出售資產淨值	<u>594,479</u>

出售事項之收入：

	2018年1月3日 千港元
已收代價淨額	427,273
所出售資產淨值	(594,479)
非控股權益	156,418
於失去附屬公司控制權時附屬公司資產淨值由權益重新分類至損益 之累計匯兌差額	28,860
	<hr/>
出售附屬公司之收入(附註8)	<u>18,072</u>

## 18. 比較數字

誠如附註8及17所披露，本集團於本年度完成出售事項。因此，若干比較數字已經重列，以與本年度的呈列方式一致。

## 19. 報告期後事項

於2018年6月1日，本集團自胡興榮先生及其所控制公司取得年利率9厘涉及最多人民幣500,000,000元(相當於約625,000,000港元)之兩年期無抵押循環貸款融資，並已提取其中人民幣150,000,000元。

## 信永中和(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已同意初步公告所載本集團截至2018年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字，與本集團該年度經審核綜合財務報表所載金額相符。信永中和(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此，信永中和(香港)會計師事務所有限公司並無就初步公告發表保證意見。

## 末期股息

董事會並不建議就截至2018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2018年3月31日止年度(「2018年財政年度」)之業績。於2018年財政年度內，本公司股東應佔綜合虧損為92,700,000港元(截至2017年3月31日止年度(「2017年財政年度」)：121,900,000港元)。每股基本虧損為4.86港仙(2017年財政年度：6.96港仙)。

### 業務回顧

本集團仍專注於發展、銷售及租賃中國內地物業。於2018年財政年度，中國內地物業銷售數量及樓價逐步增長並預期將於未來數年上升。

### 重慶物業

重慶皇石所持物業(「重慶物業」)位於渝中區解放碑商業區，鄰近解放碑步行街，該步行街為零售店雲集之行人道。鑑於重慶物業之地理位置，本公司認為重慶物業將得益於鄰近地區之高人流量，冀將重慶物業發展為渝中區新地標。

重慶物業現正進行重新發展(在並無拆除/更改樓宇結構的情況下進行翻新工程)。重新發展完成後，重慶物業將包括住宅公寓(作銷售用途)、服務式公寓(作租賃用途)及購物商場內的零售單位(作租賃用途)。

於本報告日期，重慶物業已完成部分重新發展工程，若干住宅公寓自2017年3月起可供出售。由於重慶的住宅價格自2016年7月(本集團收購重慶皇石時)以來一直上升，按照現時市場趨勢，預計重慶的物業價格將於可見將來持續上漲，本集團現時的業務策略為放慢並逐步向公眾推售住宅公寓，務求受惠於重慶物業價格的預期升勢。

餘下重新發展工程包括服務式公寓(將由一個國際知名酒店管理集團管理)及購物商場，預期將於2019年第一季度完成及可供租賃。估計服務式公寓及購物商場將於截至2019年3月31日止年度錄得租賃收入，而重慶皇石長遠將為本集團帶來穩定租金收入。

### 華東國際珠寶城

於2017年11月1日，民生企業有限公司(「賣方」，本公司直接全資附屬公司)與諸暨市通和珠寶有限公司(「買方」，與本集團概無關連之獨立第三方)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售俊文(華東國際珠寶城之控股公司)全部股權，連同應付本集團款項，代價總額為人民幣362,500,000元(相當於約428,700,000港元)。

華東國際珠寶城由位於中國浙江省諸暨市之大型國際珍珠及珠寶交易平台以及相關商用物業(包括住宅公寓、工廠大廈、綜合樓及商業廣場)組成，以作銷售及租賃。

自2006年以來，本集團已就收購華東國際珠寶城之直接控股公司諸暨華東國際珠寶城有限公司(「珠寶城控股」)之65.85%股權投資合共約234,800,000港元。根據本集團與中國諸暨市當地政府於2006年1月24日簽訂之備忘錄(「備忘錄」)，於華東國際珠寶城第一期(「第一期」)完成發展75%至80%時，備忘錄之訂約方須開始發展華東國際珠寶城第二期(「第二期」)。第一期已大致完成，而本公司已不斷評估發展第二期所需之總投資成本。

根據管理層最近作出之估計，本集團需要就建設第一期餘下部分撥付約人民幣140,000,000元，另須於未來3年就建設第二期再動用人民幣1,500,000,000元。管理層預計部分估計建築成本可以內部資源及銀行借貸撥付。按照與多家中資銀行商討之結果，預計銀行借貸佔總建築成本不超過50%，意味本公司須循其他途徑額外籌集至少人民幣820,000,000元，方可滿足建設工程之資金需求。

由於(i)出售事項乃本公司變現其投資於珠寶城控股所得收益之良機；(ii)華東國際珠寶城第一期及第二期之總建築成本約人民幣1,640,000,000元將令本集團承受沉重之財務負擔，可能令本集團之業績轉差；及(iii)諸暨之物業市場前景並不樂觀(2017年財政年度華東國際珠寶城投資物業及在建投資物業所產生之公允值虧損可茲證明)，出售事項被認為符合本公司及本公司股東整體利益。

出售事項已於2018年1月3日完成。

#### 建議收購位於上海之一項物業

誠如2016年11月2日所宣佈，本公司已簽署買賣協議(「該協議」)，以購入位於中國上海中央商業區之一項物業(「該物業」)，代價包括人民幣500,000,000元款項連同授出可認購相當於交易完成時本公司已發行股本5%之本公司股份之期權(「建議收購事項」)。於盡職審查過程中，本公司注意到，除本公司於該協議日期所知悉涉及持有該物業之公司之訴訟外，仍有若干其他涉及持有該物業之公司之待決訴訟，而有關和解金額尚未確定。本公司認為需要投放大量時間及資金以確定上述訴訟之和解金額，從而釐定代價之最終調整。因此，於2017年8月14日，該協議訂約方訂立終止契據，據此，該協議訂約方互相不可撤回及無條件同意建議收購事項即時終止及不再具有任何效力。賣方亦已向本公司退還訂金400,000,000港元(連同於付款日期至退還訂金日期期間就訂金按年利率9.5厘計算之利息)。

#### 提早贖回有抵押債券

誠如2017年8月18日所宣佈，本公司已於2017年8月18日提早贖回本金額400,000,000港元另加利息之有抵押債券(「提早贖回」)。由於建議收購事項已於2017年8月14日終止，故提早贖回全數以本公司先前就該項交易支付之400,000,000港元初步訂金另加利息之退款提供資金。

#### 展望未來

受惠於「一帶一路」發展政策及重慶物業的優越地理位置，物業市場預期將逐步增長。重慶物業之重新發展於截至2019年3月31日止年度完成後，銷售該等住宅公寓、出租服務式公寓及購物商場零售單位之收入將於長遠而言為本集團帶來穩定收入。

本公司亦已持續評估本集團之現有業務策略及本集團現有業務之財務表現，旨在達致對本集團資源之最佳利用並提升本集團之整體表現及投資組合多元化。本公司已積極尋求將本集團之收入來源多元化，透過投資及／或收購具有良好前景之業務或項目，從而創造股東價值。

本公司將密切監察及管理其財務狀況，並可能進行集資活動(包括但不限於在適當時進行股權融資及／或債務融資)，以應付預期未來之流動資金需求及資本開支承諾。

## 財務回顧

### 收入及毛利

於2018年財政年度，本集團來自持續經營業務之收入為23,200,000港元(2017年財政年度：133,700,000港元)，收入源自銷售重慶皇石之住宅公寓。

於2018年財政年度，本集團來自持續經營業務之毛利因而減少84,600,000港元至7,200,000港元(2017年財政年度：91,800,000港元)，減幅為92.2%。

### 銷售及行政開支(「銷售及行政開支」)

來自持續經營業務之銷售及行政開支包括銷售開支5,600,000港元(2017年財政年度：7,300,000港元)及行政開支50,400,000港元(2017年財政年度：37,000,000港元)。銷售及行政開支增加11,700,000港元或26.4%，增至2018年財政年度之56,000,000港元(2017年財政年度：44,300,000港元)，主要由於2016年7月完成收購重慶皇石後重慶皇石產生九個月行政開支，而2018年財政年度則為全年營運。

### 本公司股東應佔虧損

來自持續經營業務之本公司股東應佔虧損由2017年財政年度之121,900,000港元改善至2018年財政年度之92,700,000港元，較去年減少約24%，主要由於以下事項之淨影響：(1)本集團物業銷售額由2017年財政年度之133,700,000港元減少至2018年財政年度之23,200,000港元；(2)2018年財政年度之在建投資物業公允值收益為54,100,000港元(2017年財政年度：6,100,000港元)；(3)從建議收購事項之可退還訂金所賺取利息收入導致財務收益增加29,300,000港元(2017年財政年度：無)；(4)銀行及其他借貸所產生利息開支增加導致財務成本增加32,600,000港元；及(5)於2018年財政年度出售俊文集團所得收益18,100,000港元(2017年財政年度：無)。

## 流動資金及資金資源

於2018年3月31日，本集團總權益為1,024,300,000港元(2017年：1,128,800,000港元)，較去年減少9.3%。

於2018年3月31日，本集團並無任何受限制銀行存款(2017年：700,000港元)。於2018年3月31日，本集團有現金及等同現金55,400,000港元(2017年：242,000,000港元)。現金及銀行結餘主要以港元及人民幣計值。本集團營運資金或淨流動資產為232,300,000港元(2017年：754,900,000港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)為1.6倍(2017年：2.1倍)。

於2018年3月31日，本集團以港元及人民幣計值之計息借貸總額(包括承兌票據)為1,977,500,000港元(2017年：2,197,800,000港元)。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(即借貸總額除以總權益)為1.9倍(2017年：1.9倍)。

截至2018年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約93,200,000港元。於2018年3月31日，本集團有流動負債約416,400,000港元及借貸總額(包括承兌票據)約1,977,500,000港元，其中約121,900,000港元將自報告期結算日起計未來十二個月到期。於同日，本集團亦有資本承擔約231,900,000港元，而其流動資產淨值以及現金及等同現金則分別約為232,300,000港元及55,400,000港元。

基於上述情況，董事已審視本集團涵蓋2018年3月31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) 重慶皇石已自截至2017年3月31日止年度開始銷售物業，預期將為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 於2018年6月1日，本集團自本公司主席、執行董事兼主要股東胡興榮先生及一間由胡興榮先生控制之公司取得按年利率9厘計息，涉及金額最高人民幣500,000,000元(相等於約625,000,000港元)之兩年期無抵押循環貸款融資，已提取其中人民幣150,000,000元；
- (3) 本集團有來自一家財務公司的可動用無抵押循環貸款融資200,000,000港元，按年利率8厘計息，有效期直至2019年1月12日，該財務公司為一家聯交所上市公司的附屬公司；
- (4) 本集團將不會在本集團財務狀況不足以承擔贖回情況下於承兌票據到期日前提早贖回任何承兌票據；及



- (5) 本集團將於有需要時考慮透過進行集資活動籌集額外資金，以為本集團營運提供資金。

基於上述情況，董事認為，本集團將有充裕營運資金履行其自2018年3月31日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。此等綜合財務報表不包括於本集團無法持續經營之情況下可能屬必要之有關賬面值之任何調整以及資產及負債之重新分類。

#### 資產抵押

- (i) 本集團之信託人貸款以若干中國之在建投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項以及發展中物業作為向一間財務機構提供之抵押，分別為1,441,300,000港元、443,000,000港元、262,000,000港元及427,000,000港元，藉以取得向重慶皇石授出之信託人貸款。截至2018年3月31日止年度，資產抵押已於償還信託人貸款後解除。
- (ii) 於2017年3月31日約14,800,000港元之若干投資物業已抵押予一名與本集團並無關連之獨立第三方以獲取一間中國銀行授出之貸款。有關抵押已於2017年4月22日解除。

#### 資本結構及集資活動之所得款項用途

於2016年9月26日，合共317,528,000股新股份按每股0.60港元之認購價配發及發行。認購事項之所得款項淨額約190,500,000港元已悉數用於2017年財政年度提早贖回部分承兌票據。

#### 匯率波動風險

本集團主要在香港及中國內地經營業務。本集團有附屬公司於中國內地營運，大部分交易以人民幣計值。本集團承受人民幣之外匯波動風險，而人民幣為本集團於2018年財政年度之主要交易外幣。

本集團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匯率變動管理其外幣風險，並可能於適當時候使用遠期外匯合約等對沖衍生工具管理其外幣風險。

## 財務擔保

於2017年3月31日，根據本集團與中國一間銀行簽立之按揭合作協定就華東國際珠寶城物業若干買家作出按揭保證，本集團有或然負債50,300,000港元。本集團於出售事項完成後不再承擔有關財務擔保。

## 人力資源及薪酬政策

於2018年3月31日，本集團聘用合共61名(2017年：62名)僱員，當中11名(2017年：9名)僱員在香港工作。總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)約為27,200,000港元(2017年：17,700,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合(包括薪金及年終酌情花紅)則參照市況及員工個別表現釐定。

## 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」)，作為董事買賣本公司證券之操守守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2018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(即黎學廉先生、李成法先生及黃德銓先生)根據上市規則第3.13條發出之獨立身份確認函。

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所界定之獨立人士。此外，截至本公告日期，董事會並無知悉已發生任何事項，致使其相信任何一位獨立非執行董事之獨立性受損。

## 審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事組成之審核委員會，與管理層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2018年3月31日止年度之綜合財務報表。

## 購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在截至2018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。

本集團已參照聯交所證券上市規則(「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。

董事認為，截至2018年3月31日止年度內，本公司一直遵守載於企業管治守則之所有守則條文，惟本報告相關段落所闡釋守則條文A.6.7條的偏離情況除外。

### 守則條文A.6.7

根據企業管治守則的守則條文，獨立非執行董事須出席股東大會以對股東的觀點取得持平瞭解。一名獨立非執行董事由於須處理其他事務而缺席本公司於2017年11月14日舉行之股東週年大會。

## 展望

重慶物業現正進行重新發展。重新發展完成後，其將包括住宅公寓、服務式公寓及購物商場。該重新發展項目已部分完工，住宅公寓自2017年3月起已推出發售。餘下重新發展項目預期將於2019年第一季度完成。

由於重慶物業建於中央商業區、重慶市商業及住宅物業市場前景向好、購買力提升及實施「一帶一路」政策帶來大量發展機會，重慶物業市場預期將於可見將來大幅增長。完成重新發展後，銷售住宅公寓、出租服務式公寓及商場零售舖位將於長遠而言為本集團帶來穩定收入。

本公司亦已持續評估本集團之現有業務策略及本集團現有業務之財務表現，旨在達致對本集團資源之最佳利用並提升本集團之整體表現及投資組合多元化。本公司已積極尋求將本集團之收入來源多元化，透過投資及／或收購具有良好前景之業務或項目，從而創造股東價值。

本公司將密切監察及管理其財務狀況，並可能進行集資活動(包括但不限於在適當時進行股權融資及／或債務融資)，以應付預期未來之流動資金需求及資本開支承諾。

## 董事會

於本公告日期，本公司執行董事為胡興榮先生(主席)、鄭嘉淇小姐、黃曉海先生、梁奕曦先生及袁輝霞先生；以及本公司獨立非執行董事為黎學廉先生、李成法先生及黃德銓先生。

承董事會命  
民生國際有限公司  
執行董事兼公司秘書  
梁奕曦

香港，2018年6月14日

備註：

本業績公告於本公司網站[www.msil.com.hk](http://www.msil.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)登載。