

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2019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2019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2019年3月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
持續經營業務			
收入	3	156,721	23,188
銷售成本		<u>(96,488)</u>	<u>(15,990)</u>
毛利		60,233	7,198
其他收入及淨收益	5	435	1,981
按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加		7,520	—
銷售開支		(7,627)	(5,606)
行政開支		(42,487)	(50,417)
發展中投資物業公允價值(減少)增加		(30,438)	54,133
財務收益	6	37	29,378
財務成本	6	<u>(83,005)</u>	<u>(123,713)</u>

綜合損益表 — 續

截至2019年3月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前虧損	7	(95,332)	(87,046)
所得稅開支	8	<u>(33,991)</u>	<u>(22,626)</u>
持續經營業務之年內虧損		(129,323)	(109,672)
已終止業務			
已終止業務之年內溢利		<u>—</u>	<u>16,478</u>
年內虧損		<u>(129,323)</u>	<u>(93,194)</u>
本公司股東應佔(虧損)溢利			
— 持續經營業務		(129,323)	(109,672)
— 已終止業務		<u>—</u>	<u>17,022</u>
		(129,323)	(92,650)
非控股權益應佔虧損		<u>—</u>	<u>(544)</u>
年內虧損		<u>(129,323)</u>	<u>(93,194)</u>
每股虧損	9		
持續經營業務及已終止業務			
— 基本及攤薄(港仙)		<u>(6.78)</u>	<u>(4.86)</u>
持續經營業務			
— 基本及攤薄(港仙)		<u>(6.78)</u>	<u>(5.75)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年3月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
年內虧損	<u>(129,323)</u>	<u>(93,194)</u>
其他全面(虧損)收益		
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	(120,236)	174,006
出售附屬公司時撥回之匯兌儲備	<u>—</u>	<u>(28,860)</u>
年內其他全面(虧損)收益	<u>(120,236)</u>	<u>145,146</u>
年內全面(虧損)收益總額	<u>(249,559)</u>	<u>51,952</u>
各方應佔年內全面(虧損)收益總額：		
— 本公司股東	(249,559)	36,920
— 非控股權益	<u>—</u>	<u>15,032</u>
	<u>(249,559)</u>	<u>51,952</u>

綜合財務狀況表

於2019年3月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
發展中投資物業		1,767,135	1,791,701
物業、廠房及設備		661,090	581,236
預付款項	11	—	523
預付租賃款項		264,479	290,143
按公允價值計入損益之金融資產		9,925	—
		2,702,629	2,663,603
流動資產			
發展中物業		501,289	563,560
按金、預付款項及其他應收賬款	11	47,428	29,626
現金及等同現金		163,248	55,431
		711,965	648,617
流動負債			
應計費用及其他應付賬款	12	178,478	212,835
應付關連公司		1,305	—
當期所得稅負債		118,359	81,624
其他借貸	13	73,030	121,906
		371,172	416,365
流動資產淨值		340,793	232,252
總資產減流動負債		3,043,422	2,895,855

綜合財務狀況表 — 續
於2019年3月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動負債			
遞延所得稅負債		7,336	15,967
承兌票據	14	917,827	855,587
其他借貸	13	936,000	1,000,000
董事無抵押借貸	15	407,517	—
		<u>2,268,680</u>	<u>1,871,554</u>
資產淨值		<u>774,742</u>	<u>1,024,301</u>
資本及儲備			
股本		190,617	190,617
儲備		<u>584,125</u>	<u>833,684</u>
總權益		<u>774,742</u>	<u>1,024,301</u>

附註

截至2019年3月31日止年度

1. 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露事項。

截至2019年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約129,323,000港元。於2019年3月31日，本集團之其他借貸約73,030,000港元於一年內到期。於同日，本集團亦有資本承擔約125,937,000港元（附註16），而其流動資產淨值以及現金及等同現金則分別約為340,793,000港元及163,248,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋2019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」）自截至2017年3月31日止年度起開展物業銷售業務，並預期持續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 截至2019年3月31日止年度，本集團自董事胡興榮先生（「胡先生」）取得無抵押循環貸款融資，融資乃胡先生控制的公司授出的財務援助，涉及金額(i)人民幣500,000,000元（相當於585,000,000港元），年利率9厘，並將於2020年5月31日到期；及(ii) 100,000,000港元，年利率8厘，並將於2021年7月6日到期。於2019年3月31日，本集團已分別動用人民幣294,150,000元（相當於約344,156,000港元）及50,000,000港元，餘下尚未提取融資總額約290,844,000港元。於報告期末後，本集團已提取人民幣167,600,000元（相當於196,092,000港元）；及
- (3) 本公司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任何承兌票據或償還任何貸款。

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2019年3月31日起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該等綜合財務報表屬恰當。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收入及相關修訂
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基準之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號財務工具
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進一部分
香港會計準則第40號之修訂本	轉撥投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

應用香港財務報告準則第9號財務工具及香港財務報告準則第15號客戶合約之收入的影響概述如下。於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及往年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。

香港財務報告準則第9號財務工具

香港財務報告準則第9號取代有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認財務工具、金融資產減值及對沖會計的香港會計準則第39號。本集團已於財務工具追溯應用香港財務報告準則第9號，有關工具於初始應用（即2018年4月1日）時並無根據香港財務報告準則第9號項下的交易條文終止確認。

(i) 分類及計量財務工具

董事已根據於2018年4月1日的事實及情況審閱及評估本集團的金融資產及金融負債，並總結香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產及金融負債將繼續按攤銷成本計量，猶如早前根據香港會計準則第39號計量一樣。本集團的金融資產為按金以及其他應收賬款以及現金及等同現金，此等項目分類為香港會計準則第39號項下的貸款及應收賬款。彼等於應用香港財務報告第9號時獲分類為按攤銷成本計量的金融資產。

(ii) 預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）之虧損撥備

採納香港財務報告準則第9號已變更本集團對金融資產減值虧損的會計處理方法，並採用前瞻性的預期信貸虧損方式取代香港會計準則第39號的已發生虧損模式。於2018年4月1日，董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無需不必要成本或工作可得的合理可靠資料審閱及評估本集團的現有金融資產以作減值。

因此，於2018年4月1日，由於預期信貸虧損模式下的估計撥備與先前根據香港會計準則第39號確認的減值虧損並無顯著差異，故並無就保留溢利確認額外信貸虧損撥備。

香港財務報告準則第15號客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第11號*建築合約*、香港會計準則第18號*收益*及相關詮釋並適用於與客戶簽訂的合約產生的所有收益，除非該等合約屬於其他準則的範圍。新準則確立一個五步模式，以釐定是否、多少與何時確認收益。本集團已選擇就於首次應用日期（即2018年4月1日）尚未完成的客戶合約採納經修訂追溯法，首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響則作為對保留溢利的期初結餘的調整，而比較資料並無重列。

香港財務報告準則第15號的過渡概無對2018年4月1日的保留溢利造成影響。

3. 收入

持續經營業務所得收入指年內銷售中華人民共和國（「中國」）物業之所得收入。

有關本集團持續經營業務所得收入的分析如下：

	2019年 千港元	2018年* 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收入		
— 銷售物業	<u>156,721</u>	<u>23,188</u>

* 截至2018年3月31日止年度，來自持續經營業務的金額根據香港會計準則第18號確認。

4. 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。

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」）之全部股權已於2018年1月3日出售。

於2018年1月3日出售俊文集團後，本集團自截至2018年3月31日止年度之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本集團根據相同會計政策編製的財務狀況整體業績。因此，本集團僅有一個單一經營分部，且並無呈列此單一分部的進一步分析。

(a) 有關主要客戶之資料

呈列於華西分部有別於截至2018年3月31日止年度之另外的四名客戶的持續經營業務交易所得收入分別為約49,947,000港元、44,097,000港元、36,212,000港元及26,465,000港元（2018年：呈列於華西分部的四名客戶分別為約6,324,000港元、5,762,000港元、5,698,000港元及5,404,000港元），各佔本集團截至2019年3月31日止年度的持續經營業務總收入超過10%。

(b) 地區資料

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國，故並無按地理位置呈列有關本集團收入之資料。

於2019年3月31日，超過90%（2018年：90%）的非流動資產總值（不包括按公允價值計入損益之金融資產）位於中國。

5. 其他收入及淨收益

持續經營業務

	2019年 千港元	2018年 千港元
豁免應付利息之收入	—	1,979
匯兌(虧損)收入	(22)	2
其他	457	—
	<u>435</u>	<u>1,981</u>

6. 財務收益及財務成本

持續經營業務

	2019年 千港元	2018年 千港元
財務收益：		
— 銀行利息收入	37	123
— 可退還按金之利息收入(附註(i))	—	29,255
	<u>37</u>	<u>29,378</u>
財務成本：		
— 銀行及其他借貸利息	102,391	106,647
— 董事無抵押借貸(附註15)	13,255	—
— 承兌票據利息(附註14)	62,240	62,240
	<u>177,886</u>	<u>168,887</u>
減：合資格資產之資本化金額(附註(ii))	<u>(94,881)</u>	<u>(45,174)</u>
	<u>83,005</u>	<u>123,713</u>

附註：

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

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按金400,000,000港元連同可退還按金應計利息約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) 年內已資本化之借貸成本乃由一般借貸項目產生，並以資本化年利率9.1厘(2018年：8.2厘)計算，轉至合資格資產之開支內。

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項後達致：

持續經營業務

	2019年 千港元	2018年 千港元
員工成本(包括董事)：		
— 薪金及其他津貼	23,592	24,649
— 退休福利計劃供款	2,924	2,549
	<u>26,516</u>	<u>27,198</u>
確認為開支之持作出售之竣工物業之成本	95,547	15,851
核數師酬金	1,500	4,000
物業、廠房及設備折舊	747	280
撤銷物業、廠房及設備虧損	284	—
根據出租物業之經營租賃租金之最低租賃付款	3,591	2,664
	<u>95,547</u>	<u>15,851</u>

8. 所得稅開支

持續經營業務

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	41,600	9,093
遞延所得稅	(7,609)	13,533
	<u>33,991</u>	<u>22,626</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2019年及2018年3月31日止年度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2019年及2018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2019年及2018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。

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

	2019年 千港元	2018年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔年內虧損	<u>(129,323)</u>	<u>(92,650)</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>1,906,172</u>

來自持續經營業務

	2019年 千港元	2018年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之來自持續經營業務之本公司股東應佔年內虧損	<u>(129,323)</u>	<u>(109,672)</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2019年及2018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

截至2018年3月31日止年度來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利為每股0.89港仙，此乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔本年度盈利約17,022,000港元，而每股基本及攤薄虧損的描述詳述於上文。

10. 股息

截至2019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（2018年：無）。

11. 按金、預付款項及其他應收賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
按金及其他應收賬款 (附註(i)及(ii))	30,805	29,009
預付款項	<u>16,623</u>	<u>1,140</u>
	<u>47,428</u>	<u>30,149</u>
就報告目的分析為：		
— 非流動部分	—	523
— 流動部分	<u>47,428</u>	<u>29,626</u>
	<u>47,428</u>	<u>30,149</u>

本集團並無就其他應收賬款持有任何抵押品。

附註：

- (i) 計入2019年3月31日之結餘約人民幣18,387,000元(2018年：人民幣18,387,000元)相當於約21,513,000港元(2018年：22,984,000港元)為譽年投資有限公司及其附屬公司(「統稱譽年集團」)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。
- (ii) 就2019年3月31日的按金及其他應收款項約30,805,000港元(2018年4月1日：29,009,000港元)而言，預期信貸虧損屬最低，原因為該等按金及應收賬款近期並無違約記錄，部分應收賬款已於其後結算，且在報告期末並無不利現狀及預測未來經濟狀況。

12. 應計費用及其他應付賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
建築成本應計費用及應付賬款	110,625	146,833
應付蔡先生控制的公司的金額(附註(i))	—	3,188
其他應計費用及應付賬款(附註(ii))	67,853	62,814
	<u>178,478</u>	<u>212,835</u>

附註：

- (i) 截至2019年3月31日止年度，蔡先生已失去該公司的控制權，而於2019年3月31日的應付該公司款項約5,212,000港元(2018年：3,188,000港元)已計入其他應計費用及應付款項。
- (ii) 計入2019年3月31日之結餘約人民幣18,387,000元(2018年：人民幣18,387,000元)相當於約21,513,000港元(2018年：22,984,000港元)為就終止譽年集團酒店業務而應付之補償。

13. 其他借貸

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期：		
無抵押貸款 — 本金及利息部分 (附註(i))	35,100	120,262
無抵押貸款 — 利息部分 (附註(ii))	<u>37,930</u>	<u>1,644</u>
	<u>73,030</u>	<u>121,906</u>
非即期：		
無抵押貸款，本金部分 (附註(ii))	<u>936,000</u>	<u>1,000,000</u>
其他借貸總額	<u><u>1,009,030</u></u>	<u><u>1,121,906</u></u>
償還賬面值 (根據貸款協議載列定期償還日期)：		
	2019年 千港元	2018年 千港元
按要求	35,366	7,019
一年內	37,664	114,887
一年至兩年	<u>936,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u><u>1,009,030</u></u>	<u><u>1,121,906</u></u>
須於一年內償還之其他借貸之賬面值	35,100	114,887
其他借貸之利息部分	<u>37,930</u>	<u>7,019</u>
列作流動負債之款項	73,030	121,906
列作非流動負債之款項	<u>936,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u><u>1,009,030</u></u>	<u><u>1,121,906</u></u>

附註：

- (i) 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人民幣91,910,000元(相當於約114,887,000港元)之無抵押貸款訂立貸款協議。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。截至2019年3月31日止年度，本金總額人民幣61,910,000元(相當於約71,816,000港元)已償還，而餘下本金金額人民幣30,000,000元(相當於約35,100,000港元)延長至2019年4月1日償還。全部結餘已於年末後悉數結付。

上述無抵押貸款之實際年利率為10厘。

- (ii) 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。貸款為無抵押，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。

於2019年1月4日，貸款的到期日延長至2021年3月25日。

上述無抵押貸款之實際年利率為10厘。

於報告期末，本集團有以下來自其他借貸的未提取融資：

	2019年 千港元	2018年 千港元
固定利率		
— 於2019年1月12日到期	—	200,000

14. 承兌票據

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	855,587	793,347
利息支出 (附註6)	62,240	62,240
於年末	917,827	855,587

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。

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

截至2017年12月15止年度，本金總額為778,000,000港元的承兌票據已轉讓予胡先生為最終實益擁有人的全意國際有限公司。

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。

15. 董事無抵押借貸

	2019年 千港元	2018年 千港元
以人民幣計值之無抵押借貸 (附註 (i))		
— 本金部分	344,156	—
— 利息部分	12,451	—
	<u>356,607</u>	<u>—</u>
以港元計值之無抵押借貸 (附註 (ii))		
— 本金部分	50,000	—
— 利息部分	910	—
	<u>50,910</u>	<u>—</u>
	<u>407,517</u>	<u>—</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年利率9厘，且涉及最多人民幣500,000,000元（相當於585,000,000港元）之無抵押循環貸款融資，本金及利息部分將於2020年5月31日到期。於2019年3月31日，本集團已提取本金額合共人民幣294,150,000元（相當於約344,156,000港元（2018年3月31日：無））（2018年3月31日：無）之無抵押借貸。上述無抵押借貸（連同累計利息）將於2019年3月31日一年後到期償還，並分類為2019年3月31日之非流動負債。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年利率8厘，且涉及最多100,000,000港元之無抵押循環貸款融資，本金及利息部分將於2021年7月6日到期。於2019年3月31日，本集團已提取本金額50,000,000港元之無抵押借貸。上述無抵押借貸（連同累計利息）將於2019年3月31日一年後到期償還，並分類為2019年3月31日之非流動負債。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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
固定利率		
— 於2020年5月31日屆滿	240,844	—
— 於2021年7月6日屆滿	50,000	—
	<u>290,844</u>	<u>—</u>

16. 資本承擔

	2019年 千港元	2018年 千港元
已約訂但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
— 建設物業	125,937	231,910
	<u>125,937</u>	<u>231,910</u>

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

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2019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程序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此初步公告發表保證意見。

末期股息

董事會並不建議就截至2019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2019年3月31日止年度(「2019年財政年度」)之業績。於2019年財政年度內，本公司股東應佔綜合虧損為129,300,000港元(截至2018年3月31日止年度(「2018年財政年度」)：92,700,000港元)。每股基本虧損為6.78港仙(2018年財政年度：4.86港仙)。

業務回顧

本集團繼續專注於中國物業發展、銷售及租賃。於2019年財政年度，中國物業銷售額及售價大幅上升，並預期於來年增長。

重慶物業

重慶皇石持有位於渝中區解放碑商業區之物業及鄰近解放碑步行街(「重慶物業」)，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龐大人流量，冀將重慶物業發展為渝中區之新地標。

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)及購物商場內之商業舖位(作租賃用途)。

重新發展已進入最後完成階段。住宅公寓已按潛在客戶的要求全面供應銷售。服務式公寓(將由一個國際知名酒店管理集團管理)及購物商場內之商業舖位均可供租賃，而餘下的重新發展預期將於2019年下半年完工。重新發展原定計劃的時間表因重新發展計劃不斷修改而稍微延遲。然而，我們有信心，重慶物業重新發展工程將於2019年下半年完成。

估計服務式公寓及購物商場將於截至2020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。

展望未來

由於本集團目前的資產負債比率偏高，且中國政府實施去槓桿化政策，本公司繼續專注於(i)監控重慶物業現有業務的財務表現；及(ii)將重慶物業的回報最大化，以維持收入及現金流量穩定，並降低資產負債比率及財務成本。

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，旨在實現最有效運用其資源並提升其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，透過作出投資及／或收購具有良好前景之業務或項目，從而創造股東價值。

財務回顧

收入、毛利及毛利率

於2019年財政年度，本集團之收入為156,700,000港元(2018年財政年度：23,200,000港元)，包括重慶物業之住宅公寓銷售額。由於出售之公寓數目增加，住宅公寓之銷售收入已增加133,500,000港元或575%。

於2019年財政年度，由於上述住宅公寓之銷售額增加，本集團之毛利增加53,000,000港元或736%至60,200,000港元(2018年財政年度：7,200,000港元)。

於2019年財政年度，本集團的毛利率由2018年財政年度31%增加至38%，原因為重慶住宅物業市場持續增長，而對我們的住宅公寓需求亦增加。因此，重慶物業的住宅單位售價已上升，以從銷售物業取得最多回報。

銷售及行政開支(「銷售及行政開支」)

銷售及行政開支主要包括銷售開支7,600,000港元(2018年財政年度：5,600,000港元)及行政開支42,500,000港元(2018年財政年度：50,400,000港元)。於2019年財政年度，銷售及行政開支減少5,900,000港元或10.5%至50,100,000港元(2018年財政年度：56,000,000港元)，乃主要由於(1)於2019年財政年度之董事酬金於委任新董事後減少3,000,000港元；(2)於2019年財政年度概無進行主要出售及收購項目，導致專業費用減少2,000,000港元；及(3)於2017年財政年度更換核數師，導致核數師酬金減少2,500,000港元。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔虧損由2018年財政年度之92,700,000港元增加至2019年財政年度之129,300,000港元，較去年增加約39.5%，乃主要受以下事項之淨影響：(1)毛利由2018年財政年度7,200,000港元增加53,000,000港元；(2)發展中投資物業的公允價值減少30,400,000港元(2018年財政年度：發展中投資物業公允價值增加54,100,000港元)；(3)於2018年財政年度建議收購的可退還按金所產生29,300,000港元的財務收入，而其後已於2018年財政年度退還；(4)於2018年財政年度因出售從事發展及營運大型國際珠寶貿易平台以及租賃及銷售商業及住宅物業而獲得已終止營運業務的一次性溢利16,500,000港元；及(5)財務成本由2018年財政年度123,700,000港元減少40,700,000港元至2019年財政年度83,000,000港元。

流動資金及資本資源

於2019年3月31日，本集團之總權益為774,700,000港元(2018年：1,024,300,000港元)，較去年減少24.4%。此乃由於(1)本公司股東應佔虧損產生129,300,000港元的虧損；及(2)因人民幣兌港元的匯率下降導致海外業務匯兌虧損120,200,000港元。

於2019年3月31日，本集團有現金及等同現金163,200,000港元(2018年：55,400,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。本集團之營運資金或淨流動資產為340,800,000港元(2018年：232,300,000港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)為1.9倍(2018年：1.6倍)。

於2019年3月31日，本集團之流動負債為371,200,000港元(2018年：416,400,000港元)及以人民幣及港元計值之計息借貸總額(即其他借貸、承兌票據及董事無抵押借貸)為2,334,400,000港元(2018年：1,977,500,000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3.0倍(2018年：1.9倍)。

借貸總額約73,000,000港元(2018年：121,900,000港元)將自報告期末起未來十二個月到期。於2019年3月31日，本集團亦有資本承擔125,900,000港元(2018年：231,900,000港元)，而其淨流動資產以及現金及等同現金則分別為340,800,000港元(2018年：232,300,000港元)及163,200,000港元(2018年：55,400,000港元)。

基於上述情況，董事已審視本集團涵蓋2019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，預期繼續為本集團帶來穩定經營現金流入；
- (2) 截至2019年3月31日止年度後，本集團自胡先生取得無抵押循環貸款融資，融資乃胡先生控制的公司授出的財務援助，涉及金額(i)人民幣500,000,000元(相當於585,000,000港元)，年利率9厘，並將於2020年5月31日到期；及(ii)100,000,000港元，年利率8厘，並將於2021年7月6日到期。於2019年3月31日，本集團已分別動用人民幣294,150,000元(相當於約344,156,000港元)及50,000,000港元，餘下尚未提取融資總額約290,844,000港元。於報告期末後，本集團已提取人民幣167,600,000元(相當於196,092,000港元)；及

(3) 本公司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或償還任何貸款。

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2019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。

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2019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。

人力資源及薪酬政策

於2019年3月31日，本集團聘用合共61名(2018年：61名)僱員，當中16名(2018年：11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26,500,000港元(2018年：27,200,000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2019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2019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2019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。

董事認為，截至2019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。

展望

重慶物業目前正重新發展，於完成重新發展後，其將包括住宅公寓、服務式公寓及商場。重新發展工程已進入最後階段。住宅公寓已按潛在客戶的要求全面供應銷售。服務式公寓(將由一個國際知名酒店管理集團管理)及購物商場內之商業鋪位均可供租賃，而餘下的重新發展預期將於2019年下半年完工。重新發展原定計劃的時間表因重新發展計劃不斷修改而稍微延遲。然而，我們有信心，重慶物業重新發展將於2019年下半年完成。

重慶物業位於中心商業地區，因重慶的商業及住宅物業市場具備潛質，消費力增加，且實施「一帶一路」政策亦為重慶房地產市場帶來發展機會，並預期將於可見將來實現穩定增長。在完成餘下重新發展後，銷售住宅公寓以及租賃服務式公寓及購物商場的商業鋪位將於長遠而言為本集團帶來穩定收入。

由於本集團目前的資產負債比率偏高，且中國政府實施去槓桿化政策，本公司繼續專注於(i)監控重慶物業現有業務的財務表現；及(ii)將重慶物業的回報最大化，以維持收入及現金流量穩定，並降低資產負債比率及財務成本。

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，旨在實現最有效運用其資源並提升其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，透過作出投資及／或收購具有良好前景之業務或項目，從而創造股東價值。

董事會

於本公告日期，本公司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；以及本公司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，2019年6月12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。