

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2021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(以下統稱「本集團」)截至2021年3月31日止年度之綜合業績。

綜合損益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
收入	3	158,729	135,838
銷售成本		<u>(183,007)</u>	<u>(79,417)</u>
毛(損)利		(24,278)	56,421
其他收入及淨(虧損)收益	5	(10,599)	959
出售附屬公司收益		-	3,132
按公允價值計入損益之金融資產之 公允價值增加(減少)		2,312	(1,178)
銷售開支		(18,358)	(13,619)
行政開支		(103,742)	(81,265)
使用權資產減值虧損		(52,124)	(4,576)
物業、廠房及設備減值虧損		(149,920)	(11,347)
投資物業公允價值減少		(4,088)	(28,302)
財務收入	6	230	40
財務成本	6	<u>(154,398)</u>	<u>(98,306)</u>
除稅前虧損	7	(514,965)	(178,041)
所得稅開支	8	<u>(5,144)</u>	<u>(24,873)</u>
年內虧損		<u><u>(520,109)</u></u>	<u><u>(202,914)</u></u>
以下人士應佔虧損：			
本公司股東		(521,821)	(202,914)
非控股權益		<u>1,712</u>	<u>-</u>
		<u><u>(520,109)</u></u>	<u><u>(202,914)</u></u>
每股虧損			
- 基本及攤薄(港元)	9	<u><u>(1.26)</u></u>	<u><u>(0.53)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
其他全面收入(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	124,084	(115,479)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	<u>-</u>	<u>(69)</u>
 年內全面開支總額	 <u>(396,025)</u>	 <u>(318,462)</u>
 以下人士應佔年內全面(開支)收入總額：		
本公司股東	(397,998)	(318,462)
非控股權益	<u>1,973</u>	<u>-</u>
	<u>(396,025)</u>	<u>(318,462)</u>

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

		2021年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元 (重列)	2019年 4月1日 千港元 (重列)
	附註			
非流動資產				
投資物業		1,954,762	1,750,181	1,796,566
物業、廠房及設備		654,191	797,413	741,292
按公允價值計入損益之金融資產		11,235	8,100	9,925
使用權資產		200,532	241,741	269,080
無形資產		1,688	1,019	–
其他應收賬款		9,835	–	–
		<u>2,832,243</u>	<u>2,798,454</u>	<u>2,816,863</u>
流動資產				
發展中物業或持作出售物業		455,873	466,064	501,289
存貨		5,184	290	152
貿易及其他應收賬款	11	34,546	36,233	51,030
合約資產	11	5,388	–	–
應收關連公司款項		15,778	2,213	–
現金及等同現金		153,787	1,381,528	165,668
		<u>670,556</u>	<u>1,886,328</u>	<u>718,139</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	12	208,284	219,917	181,794
應付關連公司款項		4,632	1,988	2,933
當期所得稅負債		154,914	141,193	118,359
銀行及其他借貸	13	20,636	17,686	73,030
董事無抵押借貸	15	–	136,728	122,739
租賃負債		3,163	5,827	3,861
		<u>391,629</u>	<u>523,339</u>	<u>502,716</u>
流動資產淨額		<u>278,927</u>	<u>1,362,989</u>	<u>215,423</u>
總資產減流動負債		<u>3,111,170</u>	<u>4,161,443</u>	<u>3,032,286</u>

綜合財務狀況表 – 續

於2021年3月31日

		2021年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元 (重列)	2019年 4月1日 千港元 (重列)
	附註			
非流動負債				
遞延稅項負債		21,116	18,573	25,470
承兌票據	14	1,042,307	980,195	917,827
銀行及其他借貸	13	1,441,351	2,139,670	948,880
董事無抵押借貸	15	404,411	599,046	394,637
租賃負債		12,857	27,155	30,171
		<u>2,922,042</u>	<u>3,764,639</u>	<u>2,316,985</u>
資產淨值		<u>189,128</u>	<u>396,804</u>	<u>715,301</u>
資本及儲備				
股本		221,099	190,617	190,617
儲備		(34,679)	206,187	524,684
非控股權益		2,708	–	–
		<u>189,128</u>	<u>396,804</u>	<u>715,301</u>

附註

截至2021年3月31日止年度

1. 編製綜合財務報表之基準

截至2021年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約520,109,000港元。於2021年3月31日，本集團錄得流動負債總額約391,629,000港元，包括銀行及其他借貸約20,636,000港元以及建築成本應計費用及應付賬款約109,694,000港元。於同日，本集團亦有資本承擔約22,865,000港元(附註16)。然而，本集團僅有現金及銀行結餘約153,787,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2021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」)開展物業銷售及營運物業項目，並預期持續為本集團帶來經營現金流入；及
- (2) 胡先生於2021年3月31日提供之未動用融資之持續財務支持為357,158,000港元，可應本集團要求提取。

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2021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。

涉及共同控制下實體的業務合併之合併會計處理

於2020年7月14日，本公司全資附屬公司Decent Start Limited與胡先生(株式會社多弗(「多弗日本」)之唯一股東)訂立買賣協議，以收購多弗日本(一家於日本註冊成立的私營公司)之全部股權及胡先生提供之股東貸款約1,975,537,000日圓(相當於約138,228,000港元)，代價約為848,394,000日圓(相當於約67,124,000港元)。有關代價透過按每股0.41港元發行本公司163,717,121股每股面值0.1港元之普通股支付。

該收購事項於2020年10月30日完成，多弗日本及其附屬公司(統稱「多弗日本集團」)自此成為本集團之間接全資附屬公司。由於多弗日本及本公司由胡先生最終控制，故收購多弗日本集團被視為共同控制下之業務合併。多弗日本集團之淨資產被控股方以其現有賬面值綜合入賬。在控股方權益持續之情況下，並未確認共同控制合併時產生之商譽或收購方所佔被收購方可識別資產及負債公允價值淨額超逾成本之數額。已於綜合權益變動表的合併儲備就合併實體或業務之股本／註冊資本抵銷相關投資成本作出調整。重列結餘之詳情披露於附註18。

過往期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已重列，以載入多弗日本集團的經營業績，猶如該收購事項已於2019年4月1日完成。

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2020年4月1日起的財政年度開始生效的提述香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)概念框架之修訂本及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	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

於本年度應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂本及香港財務報告準則之修訂本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。

3. 收入

有關本集團收入的分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
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	36,554	109,680
- 服務式公寓營運	22,478	-
- 物業管理服務	26,249	15,173
- 裝修及裝飾服務	62,394	-
- 酒店客房	1,282	1,994
- 餐廳營運	1,036	2,718
- 高爾夫球會營運	5,442	6,039
- 其他	273	234
	<u>155,708</u>	<u>135,838</u>
- 其他來源收入	<u>3,021</u>	<u>-</u>
總租金收入	<u><u>158,729</u></u>	<u><u>135,838</u></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。

主要營運決策者審閱本集團根據相同會計政策編製的財務狀況整體業績。

完成收購多弗日本集團(附註18)及溫州君尚裝飾有限公司後,本集團已擴展至於中國提供裝修及裝飾服務及於日本營運酒店,並因此於截至2021年3月31日止年度已呈列四個可呈報分部。由於附註1所披露收購多弗日本集團作為涉及共同控制實體的業務合併,截至2020年3月31日止年度的分部資料已重列。

本集團按照業務性質及產品特性分開架構和管理其營運業務。本集團之每個可呈報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、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2021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>62,053</u>	<u>26,249</u>	<u>62,394</u>	<u>8,033</u>	<u>158,729</u>
分部(虧損)溢利	<u>(408,050)</u>	<u>4,293</u>	<u>7,679</u>	<u>(12,104)</u>	<u>(408,182)</u>
未分配收入					1,179
未分配開支					<u>(107,962)</u>
除稅前虧損					<u>(514,965)</u>

截至2020年3月31日止年度(重列)

	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	109,680	15,173	-	10,985	135,838
分部(虧損)溢利	(46,693)	3,491	-	(12,985)	(56,187)
未分配收入					3,316
未分配開支					(125,170)
除稅前虧損					(178,041)

分部(虧損)溢利指各分部所賺取之(虧損)溢利，惟並無分配若干財務收入、若干財務成本、若干開支、若干物業、廠房及設備減值虧損、若干使用權資產減值虧損及出售附屬公司之收益。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。

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：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
分部資產		
重慶物業	3,358,222	4,576,452
物業管理服務	15,635	9,030
裝修及裝飾服務	37,561	-
日本酒店營運	79,030	82,939
未分配資產	12,351	16,361
綜合資產總額	3,502,799	4,684,782
分部負債		
重慶物業	2,115,469	3,035,264
物業管理服務	7,374	5,092
裝修及裝飾服務	30,368	-
日本酒店營運	19,269	156,617
未分配負債	1,141,191	1,091,005
綜合負債總額	3,313,671	4,287,978

分部資產不包括若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、若干無形資產、若干其他應收賬款及若干現金及等同現金，因該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括若干其他應付賬款、若干應付關連公司款項、若干來自董事的無抵押借貸、承兌票據及若干租賃負債。

5. 其他收入及淨(虧損)收益

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
匯兌淨(虧損)收益	(287)	86
貿易及其他應收賬款減值虧損	(4,253)	-
其他應收賬款撇銷	(19,153)	-
政府補貼	832	31
其他	12,262	842
	<u>(10,599)</u>	<u>959</u>

6. 財務收入及財務成本

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
財務收入：		
- 銀行利息收入	<u>230</u>	<u>40</u>
財務成本：		
- 銀行及其他借貸利息	108,919	86,185
- 董事無抵押借貸利息	6,226	42,014
- 承兌票據利息(附註14)	62,112	62,368
- 租賃負債利息	996	3,235
	<u>178,253</u>	<u>193,802</u>
減：合資格資產資本化之金額	<u>(23,855)</u>	<u>(95,496)</u>
	<u>154,398</u>	<u>98,306</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項達致：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
員工成本(包括本公司董事)		
- 薪金及其他津貼	60,743	49,558
- 退休福利計劃供款	<u>6,502</u>	<u>5,650</u>
	<u>67,245</u>	<u>55,208</u>
確認為開支之物業成本	51,169	54,399
核數師酬金	1,900	1,600
物業、廠房及設備折舊	40,512	17,260
使用權資產折舊	<u>9,032</u>	<u>4,315</u>

8. 所得稅開支

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	1,743	-
- 中國土地增值稅	<u>742</u>	<u>31,779</u>
	<u>2,485</u>	<u>31,779</u>
遞延所得稅	<u>2,659</u>	<u>(6,906)</u>
	<u>5,144</u>	<u>24,873</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2021年及2020年3月31日止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進行撥備，此乃由於截至2021年及2020年3月31日止兩個年度並無產生任何應課稅溢利。

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2021年及2020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2020年3月31日止年度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、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：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
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>(521,821)</u>	<u>(202,914)</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>415,514</u>	<u>381,234</u>
------------------------	----------------	----------------

所用分母與上述計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

用於計算截至2021年3月31日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數已作出調整，當中已考慮到2021年3月2日的股份合併(「**股份合併**」)(已於本年度完成)。截至2020年3月31日止年度之相應普通股加權平均數已追溯調整，以反映上述股份合併。

由於截至2021年及2020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。

10. 股息

截至2021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(2020年：無)。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
貿易應收賬款	14,017	5,806
減：貿易應收賬款減值撥備	<u>(4,253)</u>	<u>—</u>
	9,764	5,806
按金及其他應收賬款	22,948	28,507
預付款項	<u>1,834</u>	<u>1,920</u>
	<u>34,546</u>	<u>36,233</u>
合約資產	<u>5,388</u>	<u>—</u>

以下為於報告期末按發票日期(接近收益確認日期)呈列之貿易應收賬款之賬齡分析。

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
0至30天	2,715	1,745
31天至90天	2,154	1,836
91天至180天	2,806	2,225
180天以上	<u>2,089</u>	<u>—</u>
	<u>9,764</u>	<u>5,806</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
貿易應付賬款	18,796	2,190
建築成本應計費用及應付賬款	109,694	145,206
其他應計費用及應付賬款	79,794	72,521
	<u>208,284</u>	<u>219,917</u>

基於發票日期所呈列貿易應付賬款賬齡分析載列如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
0至30天	15,132	151
31至90天	3,307	131
91至180天	297	316
180天以上	60	1,592
	<u>18,796</u>	<u>2,190</u>

13. 銀行及其他借貸

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他借貸	5,950	794,856
銀行借貸	1,456,037	1,362,500
	<u>1,461,987</u>	<u>2,157,356</u>
流動：		
無抵押貸款－本金部分(附註(i))	4,760	－
無抵押貸款－利息部分(附註(i)及(ii))	1,190	6,786
抵押銀行貸款－本金部分(附註(iii))	11,900	10,900
抵押銀行貸款－利息部分(附註(iii))	2,786	－
	<u>20,636</u>	<u>17,686</u>
非流動：		
無抵押貸款－本金部分(附註(ii))	－	788,070
抵押銀行貸款－本金部分(附註(iii))	1,441,351	1,351,600
	<u>1,441,351</u>	<u>2,139,670</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,461,987</u>	<u>2,157,356</u>

償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一年內	20,636	17,686
超過一年但少於兩年	23,800	798,970
超過兩年但少於五年	321,300	207,100
超過五年	<u>1,096,251</u>	<u>1,133,600</u>
	<u>1,461,987</u>	<u>2,157,356</u>
	2021年 千港元	2020年 千港元
須於一年內償還之銀行及其他借貸之賬面值	16,660	10,900
銀行及其他借貸之利息部分	<u>3,976</u>	<u>6,786</u>
列作流動負債之款項	20,636	17,686
列作非流動負債之款項	<u>1,441,351</u>	<u>2,139,670</u>
	<u>1,461,987</u>	<u>2,157,356</u>

附註：

- (i) 於2021年3月31日無抵押貸款指來自一間由胡先生控制的關連公司(透過收購附屬公司取得)的本金為人民幣4,000,000元(相當於4,760,000港元)的無抵押貸款。無抵押貸款固定年利率為15厘，利息按季度支付。

無抵押貸款之實際年利率為15厘。

- (ii) 於2020年3月31日無抵押貸款指獨立第三方向本集團授出的本金為人民幣723,000,000元(相當於約788,070,000港元)無抵押貸款固定年利率為10厘，利息按季度支付。

無抵押貸款之實際年利率為10厘。

- (iii) 於2021年3月31日有抵押銀行貸款指於截至2020年3月31日止年度取得的本金人民幣1,221,219,000元(2020年：人民幣1,250,000,000元)之銀行貸款，相當於1,453,251,000港元(2020年：1,362,500,000港元)。有抵押銀行貸款的固定年利率為7厘，利息按季度支付，將於2035年3月30日到期。於2021年3月31日，銀行借貸由胡先生擔保及由本集團若干投資物業、持作出售物業以及若干物業、廠房及設備抵押。

有抵押銀行貸款的實際年利率為7厘。

14. 承兌票據

	2021年 千港元	2020年 千港元
於年初	980,195	917,827
利息支出(附註6)	<u>62,112</u>	<u>62,368</u>
於年末	<u><u>1,042,307</u></u>	<u><u>980,195</u></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，作為收購譽年集團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全意國際有限公司，胡先生(本公司的執行董事及主席)為該公司的最終實益擁有人。

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。

15. 董事無抵押借貸

	2021年 千港元	2020年 千港元 (重列)
以人民幣列賬的無抵押借貸(附註(i))		
- 本金部分	247,568	454,726
- 利息部分	55,937	45,750
	<u>303,505</u>	<u>500,476</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
- 本金部分	90,274	92,285
- 利息部分	10,632	6,285
	<u>100,906</u>	<u>98,570</u>
以日圓列賬的無抵押借貸(附註(iii))		
- 本金部分	-	136,728
	<u>404,411</u>	<u>735,774</u>
列作流動負債之款項	-	136,728
列作非流動負債之款項	404,411	599,046
	<u>404,411</u>	<u>735,774</u>

- (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(相當於595,000,000港元)之無抵押循環貸款融資，原到期日為2020年5月31日。於2019年9月26日，上述貸款融資到期日由2020年5月31日延長至2021年7月6日。於2020年8月22日，上述貸款融資到期日已由2021年7月6日進一步延長至2022年7月6日。

於2021年3月31日，本集團已提取本金總額為人民幣208,040,000元(2020年3月31日：人民幣417,180,000元)之無抵押借貸，相當於約247,568,000港元(2020年3月31日：454,726,000港元)。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，且金額為100,000,000港元之另一筆無抵押循環貸款融資，到期日為2021年7月6日。於2020年9月4日，上述貸款融資到期日已由2021年7月6日進一步延長至2022年7月6日。

於2021年3月31日，本集團已提取本金額為90,274,000港元(2020年3月31日：92,285,000港元)之無抵押借貸。無抵押借貸的實際年利率為8厘。

- (iii) 於2020年3月31日無抵押借貸指向日本若干附屬公司提供之免息貸款約1,975,537,000日圓(相當於約136,728,000港元)。

於收購多弗日本集團後，該等貸款計入代價計算，並以發行及配發本公司代價股份的方式償付。

於報告期末，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
固定利率		
– 於2022年7月6日屆滿	<u>357,158</u>	<u>97,989</u>

16. 資本承擔

	2021年 千港元	2020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	22,865	79,973
– 裝飾	–	2,104
	<u>22,865</u>	<u>82,077</u>

17. 股本

	附註	股份數目 2021年 千股	股本 2021年 千港元
普通股			
法定			
於2019年4月1日、2020年3月31日及2020年4月1日 (每股面值0.1港元)		5,000,000	500,000
股份合併	(iii)	(4,000,000)	-
於2021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2019年4月1日、2020年3月31日及2020年4月1日 (每股面值0.1港元)		1,906,172	190,617
配售時發行股份	(i)	141,104	14,110
就收購附屬公司發行新股份	(ii)	163,717	16,372
股份合併	(iii)	(1,768,794)	-
於2021年3月31日(每股面值0.5港元)		442,199	221,099

附註：

- (i) 於2020年7月7日，本公司以配售方式按每股0.35港元發行141,104,000股每股面值0.1港元之新普通股予不少於六名人士，彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。配售事項所得款項總額約為49,386,000港元，而有關直接應佔開支約為1,041,000港元。
- (ii) 於2020年10月30日，本集團透過按每股0.41港元配發163,717,121股每股面值0.1港元的普通股以支付收購多弗日本集團的收購代價約848,394,000日圓(相當於約67,124,000港元)。
- (iii) 於2021年1月27日，本公司董事向股東提呈股份合併建議，將本公司股本中每五股每股面值0.1港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.5港元之合併股份。批准股份合併之普通決議案已於2021年2月26日舉行之本公司股東特別大會上獲股東以投票表決方式正式通過，而股份合併已於2021年3月2日生效。

所有已發行股份在各方面享有同等地位。

18. 共同控制下業務合併

誠如附註1所提及，收購多弗日本集團按共同控制下的業務合併列賬。多弗日本及其主要營運附屬公司余市鄉村株式會社(「余市鄉村」)的主要業務分別為投資控股及於日本營運酒店。

共同控制合併對截至2020年3月31日止年度綜合損益表產生的影響對賬載列如下：

	本集團 (不包括多弗 日本集團) 千港元 (誠如先前 所呈報)	多弗 日本集團 千港元	綜合 千港元 (重列)
收入	124,853	10,985	135,838
銷售成本	(61,814)	(17,603)	(79,417)
毛利	63,039	(6,618)	56,421
其他收益及收入淨額	844	115	959
出售附屬公司收益	3,132	–	3,132
按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少	(1,178)	–	(1,178)
銷售開支	(13,619)	–	(13,619)
行政開支	(74,782)	(6,483)	(81,265)
使用權資產減值虧損	(4,576)	–	(4,576)
物業、廠房及設備減值虧損	(11,347)	–	(11,347)
投資物業公允價值減少	(28,302)	–	(28,302)
財務收入	40	–	40
財務成本	(98,306)	–	(98,306)
除稅前虧損	(165,055)	(12,986)	(178,041)
所得稅開支	(25,787)	914	(24,873)
年內虧損	(190,842)	(12,072)	(202,914)

共同控制合併對2020年3月31日及2019年4月1日的綜合財務狀況表產生的影響對賬載列如下：

	本集團 (不包括多弗 日本集團) 千港元 (誠如先前 所呈報)	多弗 日本集團 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元 (重列)
於2019年4月1日				
非流動資產				
投資物業	1,796,566	-	-	1,796,566
物業、廠房及設備	661,113	80,179	-	741,292
按公允價值計入損益之 金融資產	9,925	-	-	9,925
使用權資產	269,080	-	-	269,080
	<u>2,736,684</u>	<u>80,179</u>	<u>-</u>	<u>2,816,863</u>
流動資產				
發展中物業	501,289	-	-	501,289
存貨	-	152	-	152
貿易及其他應收賬款	50,125	905	-	51,030
現金及等同現金	163,818	1,850	-	165,668
	<u>715,232</u>	<u>2,907</u>	<u>-</u>	<u>718,139</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	179,791	2,003	-	181,794
應付關連公司款項	2,933	-	-	2,933
當期所得稅負債	118,359	-	-	118,359
其他借貸	73,030	-	-	73,030
董事無抵押借貸	-	122,739	-	122,739
租賃負債	3,861	-	-	3,861
	<u>377,974</u>	<u>124,742</u>	<u>-</u>	<u>502,716</u>
流動資產淨值	<u>337,258</u>	<u>(121,835)</u>	<u>-</u>	<u>215,423</u>
總資產減流動負債	<u>3,073,942</u>	<u>(41,656)</u>	<u>-</u>	<u>3,032,286</u>

	本集團 (不包括多弗 日本集團) 千港元 (誠如先前 所呈報)	多弗 日本集團 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元 (重列)
於2019年4月1日				
非流動負債				
遞延稅項負債	7,336	18,134	–	25,470
承兌票據	917,827	–	–	917,827
其他借貸	948,880	–	–	948,880
董事無抵押借貸	394,637	–	–	394,637
租賃負債	30,171	–	–	30,171
	<u>2,298,851</u>	<u>18,134</u>	<u>–</u>	<u>2,316,985</u>
資產淨值	<u>775,091</u>	<u>(59,790)</u>	<u>–</u>	<u>715,301</u>
資本及儲備				
股本	190,617	700	(700)	190,617
儲備	<u>584,474</u>	<u>(60,490)</u>	<u>700</u>	<u>524,684</u>
	<u>775,091</u>	<u>(59,790)</u>	<u>–</u>	<u>715,301</u>

	本集團 (不包括多弗 日本集團) 千港元 (先前呈列)	多弗 日本集團 千港元	撇銷 千港元	本集團 千港元 (重列)
於 2020 年 3 月 31 日				
非流動資產				
投資物業	1,750,181	–	–	1,750,181
物業、廠房及設備	720,724	76,689	–	797,413
按公允價值計入損益之金融資產	8,100	–	–	8,100
使用權資產	241,741	–	–	241,741
無形資產	1,019	–	–	1,019
	<u>2,721,765</u>	<u>76,689</u>	<u>–</u>	<u>2,798,454</u>
流動資產				
持作出售物業	466,064	–	–	466,064
存貨	–	290	–	290
貿易及其他應收賬款	35,533	700	–	36,233
應收關連公司款項	2,071	142	–	2,213
現金及等同現金	1,376,409	5,119	–	1,381,528
	<u>1,880,077</u>	<u>6,251</u>	<u>–</u>	<u>1,886,328</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	218,436	1,481	–	219,917
應付關連公司款項	1,151	837	–	1,988
當期所得稅負債	141,193	–	–	141,193
其他借貸	17,686	–	–	17,686
董事無抵押借貸	–	136,728	–	136,728
租賃負債	5,827	–	–	5,827
	<u>384,293</u>	<u>139,046</u>	<u>–</u>	<u>523,339</u>
流動資產淨值	<u>1,495,784</u>	<u>(132,795)</u>	<u>–</u>	<u>1,362,989</u>
總資產減流動負債	<u>4,217,549</u>	<u>(56,106)</u>	<u>–</u>	<u>4,161,443</u>

	本集團 (不包括多弗 日本集團) 千港元 (先前呈列)	多弗 日本集團 千港元	撇銷 千港元	本集團 千港元 (重列)
非流動負債				
遞延稅項負債	1,002	17,571	–	18,573
承兌票據	980,195	–	–	980,195
其他借貸	2,139,670	–	–	2,139,670
董事無抵押借貸	599,046	–	–	599,046
租賃負債	27,155	–	–	27,155
	<u>3,747,068</u>	<u>17,571</u>	<u>–</u>	<u>3,764,639</u>
資產淨值	<u>470,481</u>	<u>(73,677)</u>	<u>–</u>	<u>396,804</u>
資本及儲備				
股本	190,617	700	(700)	190,617
儲備	<u>279,864</u>	<u>(74,377)</u>	<u>700</u>	<u>206,187</u>
	<u>470,481</u>	<u>(73,677)</u>	<u>–</u>	<u>396,804</u>

上述涉及共同控制實體之業務合併對本集團截至2021年及2020年3月31日止年度之每股基本及攤薄虧損的影響如下：

	2021年 港元	2020年 港元 (重列)
每股基本及攤薄虧損，調整前	(1.23)	(0.50)
因收購多弗日本集團產生之調整	<u>(0.03)</u>	<u>(0.03)</u>
每股基本及攤薄虧損，調整後	<u>(1.26)</u>	<u>(0.53)</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

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2021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。

末期股息

董事會並不建議就截至2021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2021年3月31日止年度(「**2021年財政年度**」)之業績。於2021年財政年度內，每股基本虧損為1.26港元(截至2020年3月31日止年度(「**2020年財政年度**」)：0.53港元，經重列)，而綜合開支總額約為396,025,000港元(2020年財政年度：318,462,000港元)。

業務回顧

本集團主要業務為發展、銷售及租賃於中華人民共和國(「**中國**」)的物業，以房地產業務為核心，同步發展酒店、物業管理、裝修及裝飾行業，為集團創造多元化的收入來源。

重慶物業

收入：62,053,000港元(2020年財政年度：109,680,000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，解放碑步行街零售店云集，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「在建投資物業」之購物商場，其於2021年3月31日之公允價值為1,954,762,000港元，相當於本集團總資產之55.81%。

住宅公寓已經全面供應銷售。服務式公寓於2021財政年度已正式投入運營，並被中國最佳酒店大獎評選委員會評為「2020年度最佳新開業酒店公寓」。購物商場已正式營業。基於其地理優勢，設計規劃及管理經驗，重慶物業已成為渝中區新地標之一。

我們相信服務式公寓及購物商場的租賃收入長遠將成為本集團穩定的收入來源。

物業管理

收入：26,249,000港元(2020年財政年度：15,173,000港元)

本集團於2020年3月完成了對浙江暉永物業管理服務有限公司(前稱浙江多弗物業管理服務有限公司)(「暉永物管」)的收購，暉永物管為中指研究院評選的「2020年中國物業服務百強企業」。

暉永物管已擁有多個在管物業管理項目及潛在項目，分佈於浙江、江蘇、四川、福建、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。

通過對暉永物管的收購，本集團已獲得進入物業管理行業之機會，並與集團現有業務產生協同效應，使本集團的收入來源更多元化。

裝修及裝飾

收入：62,394,000港元(2020年財政年度：零)

本集團於2020年6月完成了對溫州君尚裝飾有限公司(「君尚裝飾」)的收購。君尚裝飾之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及裝飾工程服務，並持有中國建築裝修裝飾工程一級承包資質證書。

北宸建設之業務主要位於浙江。其專業從事住宅、酒店、商場、辦公樓、學校、醫院、娛樂場所等各類裝修裝飾項目，並以精湛的工藝水準和完善的施工管理出色地完成了各類項目。

通過對君尚裝飾的收購，本集團獲得進入裝修及裝飾行業之機會，並獲得資源、技能及技術以擴充新業務，並與現有業務互相補足。有關詳情請參閱本公司日期為2020年5月8日及2020年5月21日的公告。

日本酒店營運

收入：8,033,000港元(2020年財政年度：10,985,000港元，經重列)

本集團於2020年10月完成了對株式會社多弗(「**多弗日本**」)的收購。多弗日本之附屬公司余市鄉村株式會社(「**余市鄉村**」)的主要資產為位於日本北海道的一間度假酒店及18洞高爾夫球場。

新冠疫情爆發雖然一定程度上抑制了日本入境旅遊業的發展，但日本政府推出一系列相關政策有效地支持了酒店及旅遊業；同時酒店利用該段時間對現有設備進行更新改造，為疫情結束後旅遊業的復甦做積極準備。

酒店經營管理層面，集團調整了現有的經營模式，大力發展針對日本本土游客及北海道居民的一系列營銷策略，提升現有高爾夫球場及酒店的經營業績。同時正嘗試開展各類型的冬季活動，為未來冬季項目的推出做出充分準備，吸引日本及世界各地的冬季旅行愛好者。

基於酒店優美的自然環境以及逐步提升的經營管理水平，預期多弗日本集團產生的未來收入將有充分的提升空間。有關詳情請參閱本公司日期為2020年7月14日、2020年9月10日及2020年10月30日的公告。

展望未來

重慶物業之重新發展已全部完成，其服務式公寓及購物商場營運於本年度仍處於起步階段，預計該等營運仍有增長潛力。本集團將持續關注於(i)監控現有業務運營的財務表現；及(ii)提升管理及運營水平，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。

隨著陸續承接新項目，預計暉永物管及北辰建設可持續為集團帶來收入增長，集團之業務範圍亦在逐步擴大。

我們預期隨着新冠疫苗接種率逐步提升，全球疫情將受控，相信日本旅游行業也將逐步復甦，酒店業績長遠向好。

此外，集團於2021年訂立收購協議，擬收購一間位於中國甘肅省的房地產開發公司之51%股權。有關詳情請參閱本公司日期為2021年1月12日的公告。

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、毛損及毛損率

本集團於2021年財政年度之收入為158,729,000港元(2020年財政年度：135,838,000港元，經重列)，包括來自重慶物業之銷售及租賃收入、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。收入較去年增加22,891,000港元，主要來自物業管理業務及裝修及裝飾業務(分別於2020年3月及2020年6月新收購)。

本集團之毛損為24,278,000港元(2020年財政年度：毛利56,421,000港元(經重列))，主要由於(i)在當前不利市況下就出售住宅公寓提供特別折扣；及(ii)位於重慶物業內的服務式公寓已於期內投入營運，而其營運受到旅遊限制及封城的負面影響。該等業務的收入無法完全抵銷相關銷售成本，因此產生毛損。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支18,358,000港元(2020年財政年度：13,619,000港元，經重列)及行政開支103,742,000港元(2020年財政年度：81,265,000港元，經重列)。由於年內加強成本控制措施，銷售及行政開支維持於穩定水平。

本公司擁有人應佔虧損及應佔年內全面開支總額

本公司擁有人應佔虧損增加至521,821,000港元(2020年財政年度：202,914,000港元)，本公司擁有人應佔年內全面開支總額為397,998,000港元(2020年財政年度：318,462,000港元)。主要由於(i)重慶物業分部錄得毛損24,278,000港元，主要由於在不利市況下就出售住宅公寓提供特別折扣，以及旅遊限制及封城導致服務式公寓營運業績未如理想所致；(ii)有關重慶物業的服務式公寓業務之物業、廠房及設備之減值虧損為149,920,000港元及使用權資產之減值虧損為52,124,000港元，主要由於新型冠狀病毒疫情產生之不確定性所致；(iii)財務成本增加至154,398,000港元(2020年財政年度：98,306,000港元)，乃由於我們於重慶的物業重建項目竣工後，年內資本化的財務成本減少所致及(iv)受惠於人民幣兌港元的升值，換算海外業務之匯兌差額為本集團帶來124,084,000港元的收益(2020年財政年度：115,479,000港元支出)。

流動資金及資本資源

於2021年3月31日，本集團之權益總額為189,128,000港元(2020年：396,804,000港元，經重列)，較去年減少52.3%，主要由於2021年財政年度本公司擁有人應佔虧損為521,821,000港元，對權益總額之有關影響部分被(i)人民幣兌港元升值導致換算海外業務之匯兌收益124,084,000港元；(ii)於配售時發行股份49,386,000港元；及(iii)根據一般授權發行股份及於年內共同控制下被收購附屬公司前股東注資138,228,000港元所抵銷。

於2020年財政年度，本集團取得本金額為人民幣1,250,000,000元(相當於1,362,500,000港元)之銀行貸款，按固定年利率7%計息，並將於2035年3月30日到期。該貸款用於償還還款期較短及利息開支較高的其他借貸。

於2021年3月31日，本集團有現金及等同現金153,787,000港元(2020年：1,381,528,000港元，經重列)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。本集團之流動資產為670,556,000港元(2020年：1,886,328,000港元，經重列)。流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為1.71倍(2020年：3.60倍，經重列)。

於2021年3月31日，本集團之流動負債為391,629,000港元(2020年：523,339,000港元，經重列)，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)為2,908,705,000港元(2020年：3,873,325,000港元，經重列)，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15.38倍(2020年：9.76倍，經重列)。借貸總額中約20,636,000港元(2020年：港元154,414,000，經重列)將於報告期末起計未來十二個月內到期。於2021年3月31日，本集團的資本承擔為港元22,865,000(2020年：港元82,077,000，經重列)，而其流動資產淨值以及現金及等同現金則分別為278,927,000港元(2020年：1,362,989,000港元，經重列)及153,787,000港元(2020年：1,381,528,000港元，經重列)。

基於上述情況，董事已審視本集團涵蓋2021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」)開展物業銷售及營運物業項目，並預期持續為本集團帶來經營現金流入；及
- (2) 胡先生於2021年3月31日提供之未動用融資之持續財務支持為357,158,000港元，可應本集團要求提取。

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2021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2021年財政年度之主要交易外幣。

本集團於2021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2021年3月31日，本集團聘用合共399名(2020年：220名)僱員。總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)為67,245,000港元(2020年：55,208,000港元，經重列)。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2021年3月31日，概無2012年購股權計劃項下之未行使購股權。

所得款項用途

配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

於2020年6月24日，本公司、中國大地集團有限公司(「**中國大地**」)以及胡先生與路華證券(「**配售代理**」)訂立配售協議(「**配售協議**」)，據此配售代理同意代表中國大地全力按每股配售股份0.35港元#之價格(「**配售價**」)配售最多141,104,000股本公司現有股份(「**配售股份**」)(「**配售事項**」)。

根據配售事項，同日，中國大地與本公司亦已訂立認購協議(「**認購協議**」)，據此中國大地有條件同意認購，且本公司有條件同意按每股認購股份0.35港元#(「**認購價**」)之價格發行141,104,000股#本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。基於認購協議日期的收市價0.41港元#，認購股份面值為14,110,400港元，市場價值為57,852,640港元。

配售事項及認購事項分別於2020年6月24日及2020年7月7日完成。

合共141,104,000股配售股份已由配售代理按配售價每股配售股份0.35港元#成功配售予不少於六名獨立專業、機構及/或個人投資者，該等投資者連同其各自最終實益擁有人(a)為獨立於本公司或其關連人士之第三方且與該等人士概無關連；及(b)與中國大地、其聯繫人及與中國大地一致行動之人士並未一致行動。概無任何承配人因配售事項成為本公司主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」))。

此外，所有認購條件均已達成，認購事項已於2020年7月7日完成。合共141,104,000股認購股份(相當於根據配售事項成功配售的配售股份數目)已由中國大地按認購價每股認購股份0.35港元[#]認購。

自認購事項獲得的所得款項淨額約48,345,000港元，本公司擬將所得款項用於本集團償還借貸及作為本集團一般營運資金。認購淨價約為每股本公司股份0.34港元[#]。

截至2021年3月31日，認購事項的所得款項擬定及實際用途載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額 原定分配	截至2021年	截至2021年
		3月31日所得 款項淨額 已動用金額	3月31日所得 款項淨額 未動用金額
本集團償還借貸	48,000,000	48,000,000	-
一般營運資金	345,000	345,000	-
總計	<u>48,345,000</u>	<u>48,345,000</u>	<u>-</u>

於2021年3月31日，本集團的認購事項所得款項淨額已悉數動用。

資產抵押及或然負債

於2021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2021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2021年3月31日，本集團概無所持重大投資。

[#] 認購股份及認購價指於2021年3月2日股份合併生效日期前

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2020年5月8日，本集團訂立一份買賣協議，按總代價人民幣1元向一間關連公司收購溫州君尚裝飾有限公司之全部股權。溫州君尚裝飾有限公司主要於中國從事提供設計、裝飾及工程服務。收購事項已於2020年6月完成。

於2020年7月14日，本集團與胡先生(多弗日本之唯一股東)訂立買賣協議，以收購多弗日本之全部股權，收購之詳情載於本公告附註1。

資本結構

於2020年6月24日，本公司、中國大地以及胡先生與配售代理訂立配售協議，以代表中國大地按每股配售股份的配售價配售最多141,104,000股配售股份。

有關配售事項之詳情，請參考本公告「所得款項用途」一節。

於2021年1月27日，董事會建議按本公司每五(5)股每股面值0.1港元之已發行及未發行股份(「股份」)合併為一(1)股每股面值0.5港元之股份(「股份合併」)之基準實施股份合併。

股份合併已於本公司在2021年2月26日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。於股份合併在2021年3月2日生效後，已發行股份數目為442,198,595股，而股份繼續以每手2,000股之單位買賣。

詳情請參閱本公司日期為2021年1月27日之公告及本公司日期為2021年2月8日之通函。

除本公告所披露者外，本集團之資本結構在2021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2021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3.10 A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

由本公司所有三名獨立非執行董事組成之審核委員會，與管理層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2021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2021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。

董事認為，截至2021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

重慶物業於完成重建後已成為重慶市渝中區的新地標之一。

儘管2022年經濟將隨著新冠疫苗的接種而持續復甦，但我們預期經營環境仍將存在不確定性。本公司繼續專注於(i)監控現有業務的財務表現；(ii)盡量提高其營運回報，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。

本集團於2021年財政年度收購一項裝修及裝飾業務以及一項酒店及度假村營運業務，以增加我們年內的收入。本集團致力持續提升整體財務表現及組合多元化。未來將繼續投資及收購業務或項目，從而創造股東價值。

報告期後事項

於2021年3月31日期後並無發生重大事項。

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、李振宇先生及徐昊昊先生；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，2021年6月29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。