

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2022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2022年3月31日止年度之綜合業績。

綜合損益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	3	116,656	158,729
銷售成本		<u>(125,050)</u>	<u>(183,007)</u>
毛損		(8,394)	(24,278)
其他收入及淨收益(虧損)	5	(771)	(10,599)
按公允價值計入損益之金融資產之 公允價值(減少)增加		(8,799)	2,312
銷售開支		(13,835)	(18,358)
行政開支		(82,830)	(103,742)
使用權資產減值虧損		–	(52,124)
物業、廠房及設備減值虧損		–	(149,920)
持作出售物業減值虧損		(5,710)	–
投資物業公允價值減少		(69,366)	(4,088)
財務收入	6	63	230
財務成本	6	<u>(185,602)</u>	<u>(154,398)</u>
除稅前虧損	7	(375,244)	(514,965)
所得稅開支	8	<u>(366)</u>	<u>(5,144)</u>
年內虧損		<u><u>(375,610)</u></u>	<u><u>(520,109)</u></u>
以下人士應佔虧損：			
本公司股東		(371,735)	(521,821)
非控股權益		<u>(3,875)</u>	<u>1,712</u>
		<u><u>(375,610)</u></u>	<u><u>(520,109)</u></u>
每股虧損			
– 基本及攤薄(港元)	9	<u><u>(0.69)</u></u>	<u><u>(1.26)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
年內虧損	(375,610)	(520,109)
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	<u>48,641</u>	<u>124,084</u>
年內全面開支總額	<u><u>(326,969)</u></u>	<u><u>(396,025)</u></u>
以下人士應佔年內全面(開支)收入總額：		
本公司股東	(323,153)	(397,998)
非控股權益	<u>(3,816)</u>	<u>1,973</u>
	<u><u>(326,969)</u></u>	<u><u>(396,025)</u></u>

綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 3月31日 千港元	2021年 3月31日 千港元
非流動資產			
投資物業		1,957,299	1,954,762
物業、廠房及設備		633,604	654,191
按公允價值計入損益之金融資產		2,741	11,235
使用權資產		203,110	200,532
無形資產		1,706	1,688
其他應收賬款	11	9,794	9,835
		<u>2,808,254</u>	<u>2,832,243</u>
流動資產			
持作出售物業		465,440	455,873
存貨		4,586	5,184
貿易及其他應收賬款	11	26,363	34,546
合約資產	11	9,691	5,388
應收關連公司款項		6,164	15,778
現金及等同現金		31,770	153,787
		<u>544,014</u>	<u>670,556</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	152,221	208,284
應付關連公司款項		2,421	4,632
應付稅項		160,121	154,914
銀行及其他借貸	13	32,949	20,636
董事無抵押借貸	15	14,765	–
租賃負債		2,071	3,163
		<u>364,548</u>	<u>391,629</u>
流動資產淨額		<u>179,466</u>	<u>278,927</u>
總資產減流動負債		<u>2,987,720</u>	<u>3,111,170</u>

綜合財務狀況表－續
於2022年3月31日

	附註	2022年 3月31日 千港元	2021年 3月31日 千港元
非流動負債			
遞延所得稅負債		15,060	21,116
承兌票據	14	868,052	1,042,307
銀行及其他借貸	13	1,508,937	1,441,351
董事無抵押借貸	15	377,561	404,411
租賃負債		10,782	12,857
其他應付賬款	12	17,169	–
		<u>2,797,561</u>	<u>2,922,042</u>
資產淨值		<u>190,159</u>	<u>189,128</u>
資本及儲備			
股本	17	323,599	221,099
儲備		(132,332)	(34,679)
本公司擁有人應佔權益		<u>191,267</u>	<u>186,420</u>
非控股權益		<u>(1,108)</u>	<u>2,708</u>
		<u>190,159</u>	<u>189,128</u>

附註

截至2022年3月31日止年度

1. 編製綜合財務報表之基準

截至2022年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約375,610,000港元。於2022年3月31日，本集團錄得流動負債總額約364,548,000港元，而本集團擁有銀行結餘及現金約31,770,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2022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」)之物業項目經營預期持續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 胡先生於2022年3月31日提供之未動用融資之持續財務支持約為414,646,000港元，可應本集團要求提取；及
- (3) 胡先生實益擁有之關連公司於2022年3月31日提供之未動用融資之持續財務支援約為75,309,000港元，可應集團要求提取。

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2022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。

自2020年以來，新型冠狀病毒(「**新型冠狀病毒**」)疫情已在中國及其他國家擴散。新型冠狀病毒可能影響物業開發行業及酒店業之財務表現及狀況。本集團持續關注新型冠狀病毒的情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績造成之影響。

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2021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9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂本	新型冠狀病毒相關租金優惠
香港財務報告準則第16號之修訂本	2021年6月30日之後之新型冠狀 病毒相關租金優惠

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。

3. 收入

有關本集團收入的分析如下：

	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
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
來自客戶合約的總收入	28,981	30,919	40,329	7,990	108,219
- 總租金收入	8,437	-	-	-	8,437
總收入	<u>37,418</u>	<u>30,919</u>	<u>40,329</u>	<u>7,990</u>	<u>116,656</u>

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
貨品及服務種類					
- 銷售物業	36,554	-	-	-	36,554
- 服務式公寓營運	22,478	-	-	-	22,478
- 物業管理服務	-	26,249	-	-	26,249
- 裝修及裝飾服務	-	-	62,394	-	62,394
- 酒店客房	-	-	-	1,282	1,282
- 餐廳營運	-	-	-	1,036	1,036
- 高爾夫球會營運	-	-	-	5,442	5,442
- 其他	-	-	-	273	273
來自客戶合約的總收入	59,032	26,249	62,394	8,033	155,708
- 總租金收入	3,021	-	-	-	3,021
總收入	<u>62,053</u>	<u>26,249</u>	<u>62,394</u>	<u>8,033</u>	<u>158,729</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。

於收購株式會社多弗（「多弗日本」）（附註18）以及溫州君尚裝飾有限公司後，本集團已擴大至於中華人民共和國（「中國」）提供裝修及裝飾服務以及於日本營運酒店，並因此已呈列四個可呈報分部。

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。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>	<u>(288,621)</u>
未分配收入					12
未分配開支					<u>(86,635)</u>
除稅前虧損					<u><u>(375,244)</u></u>

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><u>(514,965)</u></u>

分部(虧損)溢利指各分部所(產生之虧損)賺取之溢利，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以及若干使用權資產減值虧損。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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
分部資產		
重慶物業	3,223,200	3,358,222
物業管理服務	19,263	15,635
裝修及裝飾	27,285	37,561
日本酒店營運	72,174	79,030
未分配資產	10,346	12,351
	<u>3,352,268</u>	<u>3,502,799</u>
分部負債		
重慶物業	2,190,287	2,115,469
物業管理服務	8,502	7,374
裝修及裝飾	32,266	30,368
日本酒店營運	19,268	19,269
未分配負債	911,786	1,141,191
	<u>3,162,109</u>	<u>3,313,671</u>

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. 其他收入及淨收益(虧損)

	2022年 千港元	2021年 千港元
匯兌淨收益(虧損)	41	(287)
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	531	832
其他	(1,343)	12,262
	<u>(771)</u>	<u>(10,599)</u>

6. 財務收入及財務成本

	2022年 千港元	2021年 千港元
財務收入：		
– 銀行利息收入	<u>63</u>	<u>230</u>
財務成本：		
– 銀行及其他借貸利息	107,876	108,919
– 董事無抵押借貸利息	22,927	6,226
– 承兌票據利息(附註14)	53,745	62,112
– 租賃負債利息	<u>1,054</u>	<u>996</u>
	185,602	178,253
減：合資格資產資本化之金額	<u>-</u>	<u>(23,855)</u>
	<u>185,602</u>	<u>154,398</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項達致：

	2022年 千港元	2021年 千港元
員工成本(包括本公司董事)		
– 薪金及其他津貼	64,413	60,743
– 退休福利計劃供款	<u>8,275</u>	<u>6,502</u>
	<u>72,688</u>	<u>67,245</u>
確認為開支之物業成本	-	51,169
核數師酬金		
– 法定審核服務	1,760	1,900
– 非法定審核服務	890	165
物業、廠房及設備折舊	38,282	40,512
使用權資產折舊	<u>5,712</u>	<u>9,032</u>

8. 所得稅開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	6,389	1,743
- 中國土地增值稅	-	742
	<u>6,389</u>	<u>2,485</u>
遞延稅項	<u>(6,023)</u>	<u>2,659</u>
	<u><u>366</u></u>	<u><u>5,144</u></u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2022年及2021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

由於截至2022年及2021年3月31日止兩個年度並無產生應課稅溢利，故並無就日本企業所得稅計提撥備。

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2022年及2021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：

	2022年 千港元	2021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>(371,735)</u>	<u>(521,821)</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>538,240</u>	<u>415,514</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之普通股加權平均數已作出調整，當中已計及於附註17詳述的股份合併（「股份合併」）及發行的新股份。

由於截至2022年及2021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2022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（2021年：無）。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應收賬款	14,433	14,017
減：貿易應收賬款減值撥備	<u>(4,253)</u>	<u>(4,253)</u>
	10,180	9,764
按金及其他應收賬款	24,222	32,783
預付款項	<u>1,755</u>	<u>1,834</u>
	36,157	44,381
分類為流動資產部分	<u>(26,363)</u>	<u>(34,546)</u>
非流動部分	<u>9,794</u>	<u>9,835</u>
合約資產	<u>9,691</u>	<u>5,388</u>

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之賬齡分析。

	2022年 千港元	2021年 千港元
0至30天	3,097	2,715
31天至90天	2,428	2,154
91天至180天	522	2,806
180天以上	<u>4,133</u>	<u>2,089</u>
	<u>10,180</u>	<u>9,764</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應付賬款	6,424	18,796
建築成本應計費用及應付賬款	74,948	109,694
其他應計費用及應付賬款	88,018	79,794
	<u>169,390</u>	<u>208,284</u>
分析為		
非即期	17,169	–
即期	<u>152,221</u>	<u>208,284</u>
	<u>169,390</u>	<u>208,284</u>

基於發票日期所呈列貿易應付賬款賬齡分析載列如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
0至30天	2,147	15,132
31至90天	1,979	3,307
91至180天	160	297
180天以上	2,138	60
	<u>6,424</u>	<u>18,796</u>

13. 銀行及其他借貸

	2022年 千港元	2021年 千港元
其他借貸	42,912	5,950
銀行借貸	<u>1,498,974</u>	<u>1,456,037</u>
	<u>1,541,886</u>	<u>1,461,987</u>
流動：		
無抵押其他借貸－本金部分(附註(i))	14,760	4,760
無抵押其他借貸－利息部分(附註(i))	2,729	1,190
抵押銀行借貸－本金部分(附註(ii))	12,300	11,900
抵押銀行借貸－利息部分(附註(ii))	<u>3,160</u>	<u>2,786</u>
	<u>32,949</u>	<u>20,636</u>
非流動：		
無抵押其他借貸－本金部分(附註(iii))	24,691	–
無抵押其他借貸－利息部分(附註(iii))	732	–
抵押銀行借貸－本金部分(附註(ii))	<u>1,483,514</u>	<u>1,441,351</u>
	<u>1,508,937</u>	<u>1,441,351</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,541,886</u>	<u>1,461,987</u>
償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：		
	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	32,949	20,636
超過一年但少於兩年	50,022	23,800
超過兩年但少於五年	332,100	321,300
超過五年	<u>1,126,815</u>	<u>1,096,251</u>
	<u>1,541,886</u>	<u>1,461,987</u>

附註：

- (i) 於2022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(a)本金額為人民幣10,000,000元(2021年3月31日：人民幣4,000,000元)的無抵押借貸，相當於12,300,000港元(2021年3月31日：4,760,000港元)，固定年利率為15厘；及應付利息人民幣2,105,000元(2021年3月31日：人民幣1,000,000元)，相當於2,589,000港元(2021年3月31日：人民幣1,190,000元)；及(b)本金額為人民幣2,000,000元(2021年3月31日：零)的無抵押借貸，相當於2,460,000港元(2021年3月31日：零)，固定年利率為15厘；及應付利息人民幣114,000元(2021年3月31日：零)，相當於140,000港元(2021年3月31日：零)，且將於2023年1月1日到期。
- (ii) 本金總額為人民幣1,216,109,000元(2021年3月31日：人民幣1,221,219,000元)的有抵押銀行借貸，相當於1,495,814,000港元(2021年3月31日：1,453,251,000港元)。

有抵押銀行借貸的固定年利率為7厘，利息按季度支付，將於2035年3月30日到期。

於報告期末，本集團用以抵押本集團之銀行借貸之資產之賬面價值如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
物業、廠房及設備	550,169	553,526
持作出售物業	465,440	455,873
使用權資產	203,110	200,532
投資物業	<u>1,940,835</u>	<u>1,935,457</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2023年12月31日。

於2022年3月31日之餘額為本金約24,691,000港元(2021年3月31日：零)及應付利息約732,000港元(2021年3月31日：零)。

- (iv) 於2022年3月31日，本集團賬面值約為1,495,814,000港元(2021年：1,453,251,000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2022年3月31日，概無違反有關已提取融資的契諾(2021年：無)。

14. 承兌票據

	2022年 千港元	2021年 千港元
於年初	1,042,307	980,195
利息支出(附註6)	53,745	62,112
發行股份償還(附註17(iv))	(228,000)	—
於年末	<u>868,052</u>	<u>1,042,307</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。有關詳情載於本公司日期為2021年9月16日的通函及本公司日期為2021年10月5日的公告。

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。

15. 董事無抵押借貸

	2022年 千港元	2021年 千港元
以人民幣列賬的無抵押借貸(附註(i))		
- 本金部分	300,354	247,568
- 利息部分	77,207	55,937
	<u>377,561</u>	<u>303,505</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
- 本金部分	-	90,274
- 利息部分	14,765	10,632
	<u>14,765</u>	<u>100,906</u>
	<u>392,326</u>	<u>404,411</u>
流動負債下顯示金額	14,765	-
非流動負債下顯示金額	377,561	404,411
	<u>392,326</u>	<u>404,411</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(相當於615,000,000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2022年3月31日，已提取本金總額為人民幣244,190,000元(2021年3月31日：人民幣208,040,000元)，相當於約300,354,000港元(2021年3月31日：247,568,000港元)之無抵押借貸。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10月12日，無抵押借貸100,000,000港元通過發行本公司認購股份進行償還(附註17(iv))。

於2022年3月31日，本集團並沒有提取該融資(2021年3月31日：90,274,000港元)。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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
固定利率		
– 於2022年7月6日屆滿	100,000	357,158
– 於2023年7月6日屆滿	314,646	–
	<u>414,646</u>	<u>357,158</u>

16. 資本承擔

	2022年 千港元	2021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	1,963	1,898
	<u>1,963</u>	<u>1,898</u>

17. 股本

	附註	股份數目 千股	股本 千港元
普通股			
法定			
於2020年4月1日(每股面值0.1港元)		5,000,000	500,000
股份合併	(iii)	<u>(4,000,000)</u>	–
於2021年3月31日、2021年4月1日及 2022年3月31日(每股面值0.5港元)		<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足			
於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)	<u>(1,768,794)</u>	–
於2021年3月31日(每股面值0.5港元)		442,199	221,099
就償還債務發行股份	(iv)	<u>205,000</u>	<u>102,500</u>
於2022年3月31日(每股面值0.5港元)		<u>647,199</u>	<u>323,599</u>

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50,427,000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港元的本公司普通股以支付收購多弗日本及其附屬公司(統稱「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，本公司董事向本公司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本公司於2021年2月26日舉行的股東特別大會上獲股東以投票表決方式正式通過。
- (iv) 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，認購價為每股認購股份1.60港元。總認購價將透過抵銷本公司償還部分承兌票據(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股份1.60港元配發及發行62,500,000股本公司認購股份。總認購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。

18. 共同控制下業務合併

於2020年7月14日，本公司全資附屬公司Decent Start Limited(「Decent Start」)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(一家於日本註冊的私營公司)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。

收購多弗日本集團被視為共同控制下之業務合併。多弗日本及其主要營運附屬公司余市鄉村株式會社(「余市鄉村」)之主要業務為分別於日本的投資控股及酒店營運。

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2022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2022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2022年3月31日止年度產生虧損淨額375,610,000港元，及截至該日， 貴集團錄得流動負債總額約364,548,000港元，銀行結餘及現金約31,770,000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2022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2022年3月31日止年度(「**2022年財政年度**」)之業績。於2022年財政年度內，每股基本虧損為0.69港元(截至2021年3月31日止年度(「**2021年財政年度**」)：1.26港元)，而全面開支總額約為326,969,000港元(2021年財政年度：396,025,000港元)。

業務回顧

於2022年財政年度，本集團從事四項業務，包括(i)物業發展、銷售及租賃物業；(ii)提供物業管理服務(「物業管理」)；(iii)提供裝修及裝飾服務(「裝修及裝飾」)；及(iv)於日本北海道營運酒店(「日本酒店營運」)，為本集團創造多元化收入來源。

重慶物業

收入：37,418,000港元(2021年財政年度：62,053,000港元)

本公司間接全資附屬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2022年3月31日之公允價值為1,957,299,000港元，相當於本集團總資產之58.39%。

儘管受到新型冠狀病毒疫情持續影響，受益於入住率及出租率增加，服務式公寓及購物商場的收入仍錄得改善。住宅公寓的銷售收入則不及預期。整體業績不可避免地受到新型冠狀病毒疫情的影響。然而，我們相信長遠來看，其將成為本集團的穩定收入來源。

物業管理

收入：30,919,000港元(2021年財政年度：26,249,000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，營造辦公舒適、生活幸福的社區。

裝修及裝飾

收入：40,329,000 港元 (2021 年財政年度：62,394,000 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。

本公司之間接全資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。

北宸建設之業務主要位於浙江，正逐步向省外拓展。其專業從事住宅、酒店、商場、辦公樓、學校、醫院等各類裝修裝飾項目，並以精湛的工藝水平和完善的施工管理出色地完成了各類項目。

日本酒店營運

收入：7,990,000 港元 (2021 年財政年度：8,033,000 港元)

本公司之間接全資附屬公司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。

新型冠狀病毒疫情的持續抑制了日本入境旅遊業的發展，但是隨着疫苗注射率不斷提高，日本政府也開始開放入境，並不斷提升入境許可人數，預計在不久後將會全面開放入境，對酒店和高爾夫球場的經營起到全面支持的效果。

酒店經營管理層面，以「扎根當地共同發展」為主導方向，不斷推出針對日本本土及北海道當地的一系列營銷活動，發展和豐富酒店和高爾夫球場的產品線，滿足不同層次的顧客需求，對經營業績的提升起到了良好的效果。

基於酒店優美的自然環境，北海道酒店將逐步完善經營管理能力，隨着全球疫情結束，預期多弗日本及其附屬公司產生的未來收入會有較大提升空間。

展望未來

重慶物業之重新發展已全部完成。我們相信，由於其地理優勢及管理經驗，服務式公寓未來將逐步產生正回報。但購物商場營運仍處於培育階段，且受到中國內地疫情反覆的影響，住宅公寓銷售情況亦不及預期，但我們相信隨着疫情好轉，商場營運及住宅公寓銷售將有增長潛力。

隨着陸續承接新項目，暉永物業及北辰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。

我們預期隨着新型冠狀病毒疫苗接種率逐步提升，全球疫情正逐步受控，相信日本旅遊行業也將逐步復甦，酒店業績長遠向好。

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、毛損及毛損率

本集團於2022年財政年度之收入為116,656,000港元(2021年財政年度：158,729,000港元)，包括來自重慶物業之租賃收入、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。收入較去年減少42,073,000港元，主要因重慶物業的整體收入減少所致。

本集團之毛損由2021年財政年度的24,278,000港元減少65.43%至2022年財政年度的8,394,000港元。負利潤率減少至2022年財政年度的7.20%(2021年財政年度：15.30%)。毛損改善主要是由於重慶的服務公寓與商場租賃出租率上升及運營支出降低，本集團的重慶物業出租收入及毛損均獲得顯著改善。惟疫情對整體經濟環境及消費影響嚴重，導致本集團業務的收入無法完全抵銷相應的銷售成本，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13,835,000港元(2021年財政年度：18,358,000港元)及行政開支82,830,000港元(2021年財政年度：103,742,000港元)。由於2022年財政年度內加強成本控制措施，銷售及行政開支有效降低。

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減少至371,735,000港元(2021年財政年度：521,821,000港元)，本公司擁有人應佔2022年財政年度內全面開支總額為323,153,000港元(2021年財政年度：397,998,000港元)，主要由於(i)8,394,000港元的毛損，其主要產生自旅遊限制及封城措施令日本服務式公寓營運及酒店營運業績未如理想；(ii)投資物業公允價值減少69,366,000港元；(iii)持作出售物業減值虧損5,710,000港元；及(iv)財務成本增加至185,602,000港元(2021年財政年度：154,398,000港元)，乃由於我們於重慶的物業重建項目竣工後，年內概無財務成本資本化所致。

流動資金及資本資源

於2022年3月31日，本集團之權益總額為190,159,000港元(2021年：189,128,000港元)，較去年輕微增加0.55%，主要由於(i)人民幣兌港元升值導致換算海外業務之匯兌收益48,641,000港元；(ii)配發及發行142,500,000股認購股份以償還部分承兌票據(即抵銷承兌票據228,000,000港元)；及(iii)配發及發行62,500,000股認購股份以償還胡先生之無擔保借貸本金額100,000,000港元所致。對權益總額的有關影響部分被2022年財政年度本公司權益持有人應佔虧損371,735,000港元所抵銷。

於截至2020年3月31日止年度，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2022年3月31日，本集團有現金及等同現金31,770,000港元(2021年：153,787,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。本集團之流動資產為544,014,000港元(2021年：670,556,000港元)。流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為1.49倍(2021年：1.71倍)。

於2022年3月31日，本集團之流動負債為364,548,000港元(2021年：391,629,000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)為2,802,264,000港元(2021年：2,908,705,000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14.74倍(2021年：15.38倍)。借貸總額中約47,714,000港元(2021年：20,636,000港元)將於報告期末起計未來十二個月內到期。於2022年3月31日，本集團的資本承擔為1,963,000港元(2021年：1,898,000港元)，而其流動資產淨值以及現金及等同現金則分別為179,466,000港元(2021年：278,927,000港元)及31,770,000港元(2021年：153,787,000港元)。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2022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之物業項目經營預期持續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 胡先生於2022年3月31日提供之未動用融資之持續財務支持約為414,646,000港元，可應本集團要求提取；及
- (3) 胡先生實益擁有之關連公司於2022年3月31日提供之未動用融資之持續財務支援約為75,309,000港元，可應集團要求提取。

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2022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2022年財政年度之主要交易外幣。

本集團於2022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2022年3月31日，本集團聘用合共393名(2021年：399名)僱員。總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)為72,688,000港元(2021年：67,245,000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2022年3月31日，概無2012年購股權計劃項下之未行使購股權。

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2021年3月31日及2022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2021年3月31日及2022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2021年3月31日及2022年3月31日止兩個年度，本集團並無任何定額供款計劃。

所得款項用途

有關按特別授權認購新股份之關連交易

於2021年8月17日，本公司與全意國際有限公司(「**全意**」，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，由胡先生間接全資擁有)訂立一份認購協議(「**認購協議I**」)，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股認購股份，認購價為每股認購股份1.60港元，以結算本金額為228,000,000港元之承兌票據(「**承兌票據**」)。

同日，本公司與本公司之間接全資附屬公司誠志國際有限公司（「誠志」，一間根據香港法例註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司）及胡先生訂立另一份認購協議（「認購協議II」），據此，胡先生有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行62,500,000股認購股份，認購價為每股認購股份1.60港元，以結算本金額為100,000,000港元之來自胡先生之無抵押借貸（「貸款」）。

認購協議I及認購協議II項下之認購股份於所有方面與當時每股面值0.50港元之現有已發行股份享有同地位。認購協議I項下之認購股份之面值為71,250,000港元，而認購協議II項下之認購股份之面值為31,250,000港元。認購股份（「認購股份」）總數之面值為102,500,000港元。

認購價為每股認購股份1.60港元較：

- (i) 股份於2021年8月17日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價每股1.52港元溢價約5.26%；
- (ii) 股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.57港元溢價約1.91%；及
- (iii) 股份於緊接認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.64港元折讓約2.44%。

於2021年9月10日，即日期為2021年9月16日內容有關上述認購事項（「認購事項」）之通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期，承兌票據之未償還本金總額為778,000,000港元及本金額為100,000,000港元之貸款尚未償還。

認購事項已於2021年10月12日完成。

由於認購協議項下認購股份之總認購價以抵銷抵銷承兌票據及貸款的本金總額之方式支付，故認購事項不會產生現金所得款項。

有關專業費用及所有有關開支約0.78百萬港元由本公司承擔。淨認購價(按認購協議項下之總認購價(經扣除有關專業費用及所有有關開支)除以認購股份數目計算)約為每股認購股份1.5962港元。

有關認購事項之詳情，請參閱日期為2021年9月16日之通函及日期為2021年8月17日、2021年10月5日及2021年11月30日之公告。

資產抵押及或然負債

於2022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2022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2022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

除本文所披露者外，於2022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

除本公告所披露者外，本集團之資本結構在2022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2022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2022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2022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2022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

由於中國內地新型冠狀病毒疫情反覆，我們預期經營環境仍將存在不確定性，但長期向好的趨勢不會改變。在未來，本公司將繼續專注於(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價值的目標。

報告期後事項

於2022年3月31日期後並無發生重大事項。

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、李振宇先生及徐昊昊先生；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，2022年6月23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。