

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2022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2022年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2021年同期之未經審核比較數據。

## 簡明綜合損益表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收入	3	82,919	49,035
銷售成本		<u>(80,522)</u>	<u>(47,198)</u>
毛利		2,397	1,837
淨其他收入及(虧損)收益		(1,423)	3,519
按公允價值計入損益之金融資產之 公允價值減少		(246)	(7,618)
銷售開支		(8,342)	(7,136)
行政開支		(45,251)	(44,752)
投資物業公允價值減少		(1,040)	(64,808)
財務收入		32	23
財務成本	4	<u>(88,998)</u>	<u>(96,849)</u>
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(142,871)</b>	<b>(215,784)</b>
所得稅(開支)抵免	6	<u>(3,218)</u>	<u>15,637</u>
<b>期內虧損</b>		<b><u>(146,089)</u></b>	<b><u>(200,147)</u></b>
<b>以下人士應佔虧損：</b>			
本公司股東		(146,860)	(199,856)
非控股權益		<u>771</u>	<u>(291)</u>
		<b><u>(146,089)</u></b>	<b><u>(200,147)</u></b>
<b>每股虧損</b>			
– 基本及攤薄(港仙)	8	<b><u>(22.69)</u></b>	<b><u>(45.20)</u></b>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2022年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
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>(113,781)</u>	<u>56,451</u>
期內全面開支總額	<u>(259,870)</u>	<u>(143,696)</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(260,718)	(143,451)
非控股權益	<u>848</u>	<u>(245)</u>
	<u>(259,870)</u>	<u>(143,696)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	1,748,450	1,957,299
物業、廠房及設備	9	552,999	633,604
按公允價值計入損益之金融資產		2,218	2,741
使用權資產		169,865	203,110
無形資產		1,631	1,706
其他應收賬款	10	7,021	9,794
		<u>2,482,184</u>	<u>2,808,254</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		410,810	465,440
存貨		4,728	4,586
貿易及其他應收賬款	10	28,759	26,363
合約資產		7,501	9,691
應收關連公司款項		6,682	6,164
現金及等同現金		28,697	31,770
		<u>487,177</u>	<u>544,014</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	11	147,005	152,221
應付關連公司款項		2,123	2,421
應付稅項		143,198	160,121
承兌票據	12	890,112	–
銀行及其他借貸	13	16,143	32,949
董事無抵押借貸	14	420,964	14,765
租賃負債		1,540	2,071
		<u>1,621,085</u>	<u>364,548</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(1,133,908)</u>	<u>179,466</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,348,276</u>	<u>2,987,720</u>

## 簡明綜合財務狀況表 – 續

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>11,632</b>	15,060
承兌票據	12	–	868,052
銀行及其他借貸	13	<b>1,382,137</b>	1,508,937
董事無抵押借貸	14	–	377,561
租賃負債		<b>8,863</b>	10,782
其他應付賬款	11	<b>15,355</b>	17,169
		<u><b>1,417,987</b></u>	<u>2,797,561</u>
<b>(負債)資產淨值</b>		<u><b>(69,711)</b></u>	<u>190,159</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>323,599</b>	323,599
儲備		<b>(393,050)</b>	(132,332)
本公司擁有人應佔權益		<b>(69,451)</b>	191,267
非控股權益		<b>(260)</b>	(1,108)
<b>總權益</b>		<u><b>(69,711)</b></u>	<u>190,159</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2021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2022年9月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額約146,089,000港元。於2022年9月30日，本集團錄得流動負債總額約1,621,085,000港元，包括銀行及其他借貸、承兌票據及來自一名董事之無抵押借貸分別約為16,143,000港元、890,112,000港元及420,964,000港元。於同日，本集團亦有資本承擔約2,919,000港元(附註16)。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2022年9月30日起計十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮以下措施：

- (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為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 胡先生於2022年9月30日提供之未動用融資之持續財務支持約226,017,000港元，可應本集團要求提取；及
- (3) 預期將協定延長胡先生授予之融資及承兌票據之到期日至少一年。

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。

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。新型冠狀病毒已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. 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，惟按公允價值計量之投資物業及按公允價值計入損益之金融資產除外。

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2022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。

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2022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3號之修訂本	提述概念框架
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約：履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進

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、物業銷售以及租賃物業；
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>

截至2021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>21,770</u>	<u>14,353</u>	<u>7,860</u>	<u>5,052</u>	<u>49,035</u>
分部(虧損)溢利	(162,168)	1,377	(562)	(4,676)	(166,029)
未分配收入					7
未分配開支					<u>(49,762)</u>
除稅前虧損					<u>(215,784)</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)溢利指各分部所賺取之(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. 財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
財務成本：		
- 銀行及其他借貸利息	52,649	53,543
- 董事無抵押借貸利息	13,887	11,539
- 承兌票據利息(附註12)	22,060	31,205
- 租賃負債利息	402	562
	<u>88,998</u>	<u>96,849</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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
持作出售之竣工物業之成本	9,192	-
物業、廠房及設備折舊	16,268	16,909
使用權資產折舊	<u>2,808</u>	<u>2,856</u>

## 6. 所得稅開支(抵免)

	截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	3,043	219
– 中國土地增值稅	89	–
	<u>3,132</u>	<u>219</u>
遞延所得稅	<u>86</u>	<u>(15,856)</u>
	<u><u>3,218</u></u>	<u><u>(15,637)</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9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2021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2022年9月30日止六個月並無產生應課稅溢利(2021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2022年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2021年：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、法定扣款及所有物業發展開支)作出。

## 7. 股息

截至2022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(2021年：無)。

## 8. 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：

	截至9月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021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股東應佔虧損	<u>(146,860)</u>	<u>(199,856)</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普通股加權平均數	<u>647,199</u>	<u>442,199</u>

每股基本及攤薄虧損的所用分母與上述所用者相同。

由於截至2022年及2021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2022年9月30日及2022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，且對估值重慶境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2022年及2021年9月30日止六個月，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2022年9月30日及2022年3月31日，估值方法概無變動。

截至2022年及2021年9月30日止六個月，本集團並無添置投資物業。於2022年9月30日，投資物業之賬面值約為1,748,450,000港元(2022年3月31日：1,957,299,000港元)，投資物業之公允價值於截至2022年9月30日止六個月減少約1,040,000港元(截至2021年9月30日止六個月：約64,808,000港元)。

截至2022年9月30日止六個月，本集團添置之物業、廠房及設備約為2,710,000港元(截至2021年9月30日止六個月：1,422,000港元)。

## 10. 貿易及其他應收賬款

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	15,703	14,433
減：貿易應收賬款減值撥備	<u>(4,253)</u>	<u>(4,253)</u>
	11,450	10,180
按金及其他應收賬款	22,986	24,222
預付款項	<u>1,344</u>	<u>1,755</u>
	35,780	36,157
流動資產項下所示金額	<u>(28,759)</u>	<u>(26,363)</u>
	7,021	9,794
非流動資產項下所示金額	<u><u>7,021</u></u>	<u><u>9,794</u></u>

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 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	4,156	3,097
31至90天	1,734	2,428
91至180天	1,288	522
180天以上	<u>4,272</u>	<u>4,133</u>
	<u><u>11,450</u></u>	<u><u>10,180</u></u>

## 11. 貿易及其他應付賬款

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	5,538	6,424
建築成本應計費用及應付賬款	77,418	74,948
其他應計費用及應付賬款	79,404	88,018
	<u>162,360</u>	<u>169,390</u>
分析為		
非即期	15,355	17,169
即期	147,005	152,221
	<u>162,360</u>	<u>169,390</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 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	2,048	2,147
31至90天	978	1,979
91至180天	1,087	160
180天以上	1,425	2,138
	<u>5,538</u>	<u>6,424</u>

## 12. 承兌票據

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	868,052	1,042,307
利息支出(附註4)	22,060	53,745
發行股份償還	—	(228,000)
於期／年末	<u>890,112</u>	<u>868,052</u>
列作流動負債之款項	890,112	—
列作非流動負債之款項	—	868,052
	<u>890,112</u>	<u>868,052</u>

於2022年9月30日，本金額為550,000,000港元(2022年3月31日：550,000,000港元)的承兌票據及其應計利息約340,112,000港元(2022年3月31日：318,052,000港元)將於2023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。

於2021年10月12日，本公司已透過發行本公司之認購股份提早贖回本金總額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。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，餘下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。

### 13. 銀行及其他借貸

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
其他借貸	57,996	42,912
銀行借貸	<u>1,340,284</u>	<u>1,498,974</u>
	<u><b>1,398,280</b></u>	<u><b>1,541,886</b></u>
流動：		
無抵押其他貸款－本金部分(附註(i))	2,200	14,760
無抵押其他貸款－利息部分(附註(i))	378	2,729
抵押銀行貸款－本金部分(附註(ii))	11,000	12,300
抵押銀行貸款－利息部分(附註(ii))	<u>2,565</u>	<u>3,160</u>
	<u><b>16,143</b></u>	<u><b>32,949</b></u>
非流動：		
無抵押其他貸款－本金部分(附註(i))	11,000	－
無抵押其他貸款－利息部分(附註(i))	3,008	－
無抵押其他貸款－本金部分(附註(iii))	39,331	24,691
無抵押其他貸款－利息部分(附註(iii))	2,079	732
抵押銀行貸款－本金部分(附註(ii))	<u>1,326,719</u>	<u>1,483,514</u>
	<u><b>1,382,137</b></u>	<u><b>1,508,937</b></u>
銀行及其他借貸總額	<u><b>1,398,280</b></u>	<u><b>1,541,886</b></u>
償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：		
	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	16,143	32,949
超過一年但少於兩年	77,417	50,022
超過兩年但少於五年	297,000	332,100
超過五年	<u>1,007,720</u>	<u>1,126,815</u>
	<u><b>1,398,280</b></u>	<u><b>1,541,886</b></u>



附註：

- (i) 於2022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(a)本金額為人民幣10,000,000元(2022年3月31日：人民幣10,000,000元)的無抵押借貸，相當於11,000,000港元(2022年3月31日：12,300,000港元)，固定年利率為15厘；及應付利息人民幣2,735,000元(2022年3月31日：人民幣2,105,000元)，相當於3,008,000港元(2022年3月31日：2,589,000港元)，且將於2023年11月20日到期；及(b)本金額為人民幣2,000,000元(2022年3月31日：人民幣2,000,000元)的無抵押借貸，相當於約2,200,000港元(2022年3月31日：2,460,000港元)，固定年利率為15厘；及應付利息人民幣265,000元(2022年3月31日：人民幣114,000元)，相當於約378,000港元(2022年3月31日：140,000港元)，且將於2023年5月13日到期。
- (ii) 本金總額為人民幣1,216,109,000元(2022年3月31日：人民幣1,216,109,000元)的有抵押銀行借貸，相當於約1,337,719,000港元(2022年3月31日：1,495,814,000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，本集團抵押以擔保本集團之銀行借貸之資產之賬面價值如下：

	2022年 9月30日 千港元	2022年 3月31日 千港元
物業、廠房及設備	485,596	550,169
持作出售物業	410,810	465,440
使用權資產	169,865	203,110
投資物業	<u>1,735,016</u>	<u>1,940,835</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9月30日之餘額為本金約39,331,000港元(2022年3月31日：24,691,000港元)及應付利息約2,079,000港元(2022年3月31日：732,000港元)。

- (iv) 於2022年9月30日，本集團賬面值約為1,337,719,000港元(2022年3月31日：1,495,814,000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9月30日，概無違反有關已提取融資的契諾(2022年3月31日：無)。

## 14. 董事無抵押借貸

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022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	323,983	300,354
- 利息部分	82,216	77,207
	<u>406,199</u>	<u>377,561</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
- 利息部分	14,765	14,765
	<u>420,964</u>	<u>392,326</u>
流動負債下顯示金額	420,964	14,765
非流動負債下顯示金額	-	377,561
	<u>420,964</u>	<u>392,326</u>

附註：

- (i) 於2018年6月1日及2018年8月29日，胡先生向本集團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550,000,000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9月30日，已提取本金總額為人民幣294,530,000元(2022年3月31日：人民幣244,190,000元)，相當於約323,983,000港元(2022年3月31日：300,354,000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)，並將按要求償還。

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2022年9月30日及2022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：

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
– 於2023年7月6日屆滿	<u>226,017</u>	<u>414,646</u>

## 15. 股本

	股份數目		股本	
	2022年 9月30日 千股 (未經審核)	2022年 3月31日 千股 (經審核)	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
每股面值0.5港元之普通股				
法定				
於期／年初及期／年末	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足，每股面值0.5港元				
於期／年初	<b>647,199</b>	442,199	<b>323,599</b>	221,099
就償還債務發行股份(附註)	<u>–</u>	<u>205,000</u>	<u>–</u>	<u>102,500</u>
於期／年末	<u><b>647,199</b></u>	<u>647,199</u>	<u><b>323,599</b></u>	<u>323,599</u>

附註：

於2021年8月17日，本公司與全意國際有限公司（「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本金額（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本金額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。

## 16. 資本承擔

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合中期財務資料撥備之資本開支：		
– 建設物業	<u>2,919</u>	<u>1,963</u>

## 17. 報告期後事項

於2022年9月30日之後及直至本報告日期，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2022年9月30日六個月(「**本期間**」)之業績。於本期間內，每股基本虧損為0.23港元(截至2021年9月30日止六個月：0.45港元)，而全面開支總額約為259,870,000港元(截至2021年9月30日止六個月：143,696,000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22,852,000港元(截至2021年9月30日止六個月：21,770,000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2022年9月30日之公允價值約為1,748,450,000港元，相當於本集團總資產之58.88%。

新型冠狀病毒疫情持續影響，商務及旅遊人群流動性放緩，高端公寓銷售減緩，本集團現正在研究市場，並探討如何調整經營模式，以提高收入。酒店受益於長期逗留住客增加，入住率超過周邊同類別酒店，同時2022年酒店獲得由中國酒店新媒體聯盟評審委員會頒發的推薦受歡迎服務式(酒店)公寓大獎。購物商場因疫情管控及重慶罕見高溫天氣影響，人流有所下降，但疫情穩定後有明顯提升。雖然整體業績不可避免地受到新型冠狀病毒疫情的影響，我們相信長遠來看，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17,549,000港元(截至2021年9月30日止六個月：14,353,000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。

2022年暉永管理層制定對內固基石、加強運營、增加品牌影響力，對外多業態發展、多區域增長、多業務場景延伸、多樣化客群服務的五年戰略規劃。

## 裝修及裝飾

收入：約為36,321,000港元(截至2021年9月30日止六個月：7,860,000港元)

本公司之間接附屬公司溫州北宸建設有限公司(「**北宸建設**」)是經建設部批准的一級裝飾施工企業，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，目前正在逐步向省外拓展，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。

上半年度收入和毛利有所增長，通過項目建立以收定支資金管控措施，在付款條件及預計毛利率方面對新項目的承接質量提出嚴格要求。

北宸建設通過定期對中層以上管理人員進行內部管理技能培訓，定期組織關鍵崗位人員到標杆企業學習，管理力量正逐步強大和成熟。企業的管理發展也正由基礎發展年向成長騰飛年邁進。

## 日本酒店營運

收入：約為6,197,000港元(截至2021年9月30日止六個月：5,052,000港元)

本公司之間接全資附屬公司株式會社多弗(「**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。

期間，隨著當地新型冠狀病毒疫情狀況的愈發穩定與疫苗注射率的持續提高，日本政府對入境開放之力度、對旅遊觀光業界扶持之力度亦不斷加強，為酒店及高爾夫球場創造出較好的經營環境。

於經營管理層面，面對疫情，酒店團隊繼續堅持「扎根本地共同發展」之策略，日本本土客戶得到明顯的增加，同時不斷開拓線上客戶，增加新的客源渠道。並利用酒店及高爾夫球場並設之獨特競爭優勢，將酒店、高爾夫球場、餐廳進行組合後對歐美等海外市場進行銷售，成績值得期待。

在日本政府全面開放入境遊所帶來的良好經營環境下，北海道酒店將利用好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。預期多弗日本及其附屬公司產生的未來收入將得到顯著提升。

## 展望未來

重慶物業均已全部開業運營中。因其地理優勢、項目品質及管理經驗，服務式酒店公寓已產生正回報，並將持續為集團提供可觀的穩定收益。購物商場營運仍處於培育階段，且受到中國內地疫情反覆的影響，同時為適應解放碑商圈的改造升級，對商家也在優化重組的調整階段。住宅公寓銷售因疫情的反覆影響，情況亦不及預期。但我們相信隨着疫情好轉及市場的逐步回暖，商場營運及住宅公寓銷售將逐步回歸到正常軌道。

隨着陸續承接新項目，暉永及北宸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。我們預期隨着全球疫情管控正逐步放開，相信日本旅遊行業也將逐步復甦，北海道酒店業績長遠向好。

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

### 收入及毛利

本集團於本期間之收入約為82,919,000港元(截至2021年9月30日止六個月：49,035,000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。收入較上一期間增加約33,884,000港元，乃主要由於所有經營分部(尤其是裝修及裝飾業務)的整體收入增加所致。

於本期間本集團之毛利約為2,397,000港元(截至2021年9月30日止六個月：1,837,000港元)。毛利改善主要是由於本期間已完成的裝修裝飾項目增加所致。

### 銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支約為8,342,000港元(截至2021年9月30日止六個月：7,136,000港元)及行政開支約為45,251,000港元(截至2021年9月30日止六個月：44,752,000港元)。由於封城期間疾病預防支出增加，銷售及行政開支輕微增加。

### 本公司擁有人應佔虧損及應佔期內全面開支總額

於本期間，本公司權益持有人應佔虧損減少至約146,860,000港元(截至2021年9月30日止六個月：199,856,000港元)，本公司擁有人應佔本期間內全面開支總額約為260,718,000港元(截至2021年9月30日止六個月：143,451,000港元)，主要由於(i)換算海外業務之匯兌差額虧損約為113,781,000港元；(ii)投資物業公允價值減少約為1,040,000港元；及(iii)財務成本88,998,000港元所致。

### 流動資金及資本資源

於2022年9月30日，本集團之淨負債約為69,711,000港元(2022年3月31日：資產淨值190,159,000港元)，較2022年3月31日減少137%，主要由於(i)人民幣兌港元貶值導致換算海外業務之匯兌虧損113,781,000港元；及(ii)本期間本公司股東應佔虧損為146,089,000港元。

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9月30日，本集團有現金及等同現金約28,697,000港元(2022年3月31日：31,770,000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487,177,000港元(2022年3月31日：544,014,000港元)。流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)為0.30倍(2022年3月31日：1.49倍)。

於2022年9月30日，本集團之流動負債約為1,621,085,000港元(2022年3月31日：364,548,000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2,709,356,000港元(2022年3月31日：2,802,264,000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-38.87倍(2022年3月31日：14.74倍)。借貸總額中約1,327,219,000港元(2022年3月31日：47,714,000港元)將於報告期末起計未來十二個月內到期。於2022年9月30日，本集團的資本承擔約為2,919,000港元(2022年3月31日：1,963,000港元)，而其流動負債淨值以及現金及等同現金則分別約為1,133,908,000港元(2022年3月31日：淨流動資產為179,466,000港元)及28,697,000港元(2022年3月31日：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9月30日提供之未動用融資之持續財務支持約為226,017,000港元，可應本集團要求提取；及
- (3) 預期將協定延長胡先生授予之融資及承兌票據之到期日至少一年。

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2022年9月30日，本集團聘用合共469名(2022年3月31日：393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35,003,000港元(截至2021年9月30日止六個月：39,378,000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9月30日及2022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2021年9月30日及2022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2021年9月30日及2022年9月30日止六個月的兩個期間，本集團並無任何確定給付制計劃。

### **資產抵押及或然負債**

於2022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2022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2022年9月30日，本集團概無所持重大投資。

### **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2022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、聯營公司及合營企業。

### **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，而行政總裁(「**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的權力及責任，惟若干主要事項仍有待董事會批准。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的連續性及營運的穩定性，故現階段有關安排屬適當且符合本公司的最佳利益。

## **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2022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2022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2022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，2022年11月29日