

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2025年9月30日止六個月之中期業績公告

民生國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同2024年同期之比較數據。

簡明綜合損益表

截至2025年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	4	43,883	48,909
銷售成本		(24,893)	(43,942)
毛利		18,990	4,967
淨其他收入及收益		876	1,573
行政開支		(13,044)	(12,412)
貿易及其他應收賬款減值虧損撥回		–	870
財務收入	5	2	3
財務成本	5	(16,554)	(12,626)
除稅前虧損	6	(9,730)	(17,625)
所得稅開支	7	(4,621)	(4,296)
持續經營業務之期內虧損		(14,351)	(21,921)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內溢利／(虧損)	16	464,756	(158,885)
期內溢利／(虧損)		450,405	(180,806)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人			
來自持續經營業務		(14,286)	(21,305)
來自已終止經營業務		464,756	(158,885)
		450,470	(180,190)
非控股權益		(65)	(616)
		450,405	(180,806)
持續及已終止經營業務之每股盈利／(虧損)			
—基本及攤薄(港仙)	9	70	(28)
持續經營業務之每股虧損			
—基本及攤薄(港仙)	9	(2)	(3)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2025年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內溢利／(虧損)	450,405	(180,806)
其他全面收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表之匯兌差額	4,588	1,180
出售附屬公司時解除匯兌儲備	31,326	—
期內全面收入／(開支)總額	486,319	(179,626)
以下人士應佔期內全面收入／(開支)總額：		
本公司權益持有人		
來自持續經營業務	(9,686)	(20,084)
來自已終止經營業務	496,082	(158,885)
	486,396	(178,969)
非控股權益	(77)	(657)
	486,319	(179,626)

簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

	附註	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	110,090	1,120,290
物業、廠房及設備	10	36,579	392,404
按公允價值計入損益之金融資產		–	–
使用權資產		–	130,535
無形資產		1,615	1,606
遞延所得稅資產		19,142	21,130
其他應收賬款	11	2,180	2,140
		<u>169,606</u>	<u>1,668,105</u>
流動資產			
持作出售物業		–	261,080
存貨		62	69
貿易及其他應收賬款	11	26,652	39,247
合約資產	11	18,884	16,589
應收關連公司款項		22,491	16,590
現金及等同現金		14,307	23,422
		<u>82,396</u>	<u>356,997</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	49,477	161,543
應付關連公司款項		2,599	19,540
應付稅項		7,245	143,694
銀行及其他借貸	14	–	1,486,055
承兌票據	13	–	951,502
租賃負債		23,441	22,598
		<u>82,762</u>	<u>2,784,932</u>
流動負債淨額		<u>(366)</u>	<u>(2,427,935)</u>
總資產減流動負債		<u>169,240</u>	<u>(759,830)</u>

		2025 年 9 月 30 日 千 港 元 (未 經 審 核)	2025 年 3 月 31 日 千 港 元 (經 審 核)
附 註			
非 流 動 負 債			
遞 延 所 得 稅 負 債		36,509	36,378
承 兌 票 據	13	541,051	—
銀 行 及 其 他 借 貸	14	112,288	98,528
董 事 無 抵 押 借 貸	15	13,755	538,633
租 賃 負 債		53,122	61,917
		<u>756,725</u>	<u>735,456</u>
負 債 淨 額		<u>(587,485)</u>	<u>(1,495,286)</u>
資 本 及 儲 備			
股 本		323,599	323,599
儲 備		(910,342)	(1,818,220)
本 公 司 擁 有 人 應 佔 權 益		(586,743)	(1,494,621)
非 控 股 權 益		(742)	(665)
總 權 益		<u>(587,485)</u>	<u>(1,495,286)</u>

附註

1. 一般資料

民生國際有限公司(「本公司」)是根據百慕達1981年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點之地址於中期報告公司資料一節披露。本公司的直接及最終控股公司及最終控制方分別為中國大地集團有限公司(其於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)及胡興榮先生(「胡先生」，本公司執行董事)。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)現正從事提供物業管理服務、租賃物業、裝修及裝飾服務以及酒店營運。

於截至2025年9月30日止六個月，本集團已終止於重慶的銷售物業、營運服務式公寓及租賃物業業務。有關此已終止經營業務的進一步詳情載於附註16。

本簡明綜合中期財務資料以本公司之功能貨幣港元(「港元」)列值。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

簡明綜合中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2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資料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2025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。簡明綜合中期財務資料及其附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製的整套財務報表所需的全部資料及披露，並應與本集團截至2025年3月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

儘管本集團於中期期間結束時有流動負債淨額約366,000港元，簡明綜合中期財務資料乃按持續經營基準編製。於編製簡明綜合中期財務資料時，董事已審慎考慮本集團目前及預期未來之流動資金狀況。經考慮(其中包括)(i)於2025年9月30日之現金及等同現金約14,307,000港元；(ii)於中期期間結束時未動用之貸款融資；及(iii)預期本集團業務於未來十二個月產生之現金流入淨額，董事認為本集團將有能力於其負債到期時履行責任。因此，董事認為按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料乃屬適當。

3. 重大會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末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2025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。

應用香港財務報告準則會計準則(修訂本)

本集團已就本會計期間之本簡明綜合財務資料應用以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則(修訂本)：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

於本期間應用上述香港財務報告準則會計準則(修訂本)對本集團於本期間及過往年度之財務狀況及表現及／或本簡明綜合財務資料所載之披露並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

4. 收入及分部資料

收入指報告期間於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及裝修及裝飾服務以及日本酒店營運所產生的收入。

有關本集團收入的分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務		
貨品及服務種類		
—物業管理服務	11,233	11,316
—裝修及裝飾服務	11,787	31,649
—酒店客房	1,741	1,525
—餐廳營運	274	332
—高爾夫球會營運	3,439	3,992
—其他	74	95
來自客戶合約的總收入	28,548	48,909
經營租賃下的投資物業租金收入	15,335	—
總收入	43,883	48,909

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。

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。主要營運決策者概無識別任何經營分部須與本集團可呈報分部作合併處理。

誠如附註16所討論，本集團不再從事重慶物業業務。該分部業績已於截至2025年9月30日止六個月分類為已終止經營業務。就此，本集團已重列截至2024年9月30日止六個月的比較資料。可呈報之經營分部詳情如下：

1. 物業管理服務—提供物業管理服務及物業租賃；
2. 裝修及裝飾—提供裝修及裝飾服務；
3. 日本酒店營運—日本北海道的酒店及高爾夫球會營運。

下表為按可呈報及經營分部作出的本集團收入及業績分析。

截至2025年9月30日止六個月(未經審核)

	物業 管理服務 千港元	持續經營業務 裝修及 裝飾 千港元	日本 酒店營運 千港元	已終止 經營業務 重慶物業 千港元	總計 千港元
收入					
來自外部客戶之收入	<u>26,568</u>	<u>11,787</u>	<u>5,528</u>	<u>1,466</u>	<u>45,349</u>
分部溢利／(虧損)	12,300	(216)	(409)	464,756	476,431
未分配收入					2
未分配開支					<u>(21,407)</u>
除稅前溢利					<u>455,026</u>

截至2024年9月30日止六個月(未經審核及經重列)

	物業 管理服務 千港元	持續經營業務 裝修及 裝飾 千港元	日本 酒店營運 千港元	已終止 經營業務 重慶物業 千港元	總計 千港元
收入					
來自外部客戶之收入	<u>11,316</u>	<u>31,649</u>	<u>5,944</u>	<u>21,536</u>	<u>70,445</u>
分部溢利／(虧損)	901	2,630	(1,146)	(156,960)	(154,575)
未分配收入					928
未分配開支					<u>(20,938)</u>
除稅前虧損					<u>(174,585)</u>

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部溢利／(虧損)指各分部所錄得之溢利／(虧損)，惟並無分配若干開支、若干貿易及其他應收賬款減值虧損撥回、若干財務收入及若干財務成本。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。

5. 財務收入及財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務		
財務收入：		
—銀行利息收入	(2)	(3)
財務成本：		
—銀行及其他借貸利息	3,805	1,590
—承兌票據利息	11,030	11,030
—租賃負債利息	1,719	6
	<u>16,554</u>	<u>12,626</u>

6. 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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務		
貿易及其他應收賬款減值虧損撥回	—	(870)
物業、廠房及設備折舊	<u>2,168</u>	<u>2,233</u>

7. 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	<u>2,712</u>	<u>6,674</u>
遞延所得稅	<u>1,909</u>	<u>(453)</u>
	<u>4,621</u>	<u>6,221</u>
應佔所得稅開支：		
持續經營業務	4,621	4,296
已終止經營業務	<u>—</u>	<u>1,925</u>
	<u>4,621</u>	<u>6,221</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2025年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2024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2025年9月30日止六個月並無產生應課稅溢利(2024年：無)。

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2025年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2024年：25%)計算。

中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團開發作銷售之物業，根據適用規定按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，而土地升值乃基於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)進行計算。

8. 股息

截至2025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(2024年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

	截至9月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核) (經重列)
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司權益持有人應佔期內盈利／(虧損)		
－來自持續經營業務	(14,286)	(21,305)
－來自已終止經營業務	<u>464,756</u>	<u>(158,885)</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>647,199</u>	<u>647,199</u>

所用分母與上述每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用者相同。

截至2025年及2024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盈利／(虧損)相同。

10. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團之投資物業於2025年9月30日及2025年3月31日之估值乃分別由本公司董事及獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司進行。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被分類為公允價值架構第3層。截至2025年9月30日止六個月及截至2025年3月31日止年度，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2025年9月30日及2025年3月31日，估值方法概無變動。

截至2025年9月30日止六個月，本集團的投資物業概無添置(截至2024年9月30日止六個月：零(經重列))。截至2025年9月30日止六個月，因已終止經營業務出售重慶投資物業約1,012,220,000港元。於2025年9月30日，投資物業之賬面值約為110,090,000港元(2025年3月31日：1,120,290,000港元)，公允價值於截至2025年9月30日止六個月並無變動(截至2024年9月30日止六個月：零(經重列))。

截至2025年9月30日止六個月，本集團添置之物業、廠房及設備約為109,000港元(截至2024年9月30日止六個月：6,000港元)及由於出售附屬公司而出售物業、廠房及設備約354,175,000港元(截至2024年9月30日止六個月：零(經重列))。

截至2025年9月30日止六個月，物業、廠房及設備並無減值虧損(截至2024年9月30日止六個月：零(經重列))已於損益確認。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	19,231	20,627
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,117)	(4,045)
	<u>15,114</u>	<u>16,582</u>
按金及其他應收賬款	14,365	25,094
減：其他應收賬款減值撥備	(1,067)	(1,682)
預付款項	420	1,393
	<u>13,718</u>	<u>24,805</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u>28,832</u>	<u>41,387</u>
劃分為非流動資產之部分	<u>2,180</u>	<u>2,140</u>
合約資產	<u>18,884</u>	<u>16,589</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(與收入確認日期相若)呈列之貿易應收賬款(已扣除貿易應收賬款之減值撥備)之賬齡分析。

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	13,532	14,533
31至90天	150	291
91至180天	97	608
181至365天	695	363
365天以上	640	787
	<u>15,114</u>	<u>16,582</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	23,276	22,147
建築成本應計費用及應付賬款(附註)	–	50,725
合約負債	2,660	3,666
其他應計費用及應付賬款	23,541	85,005
	<u>49,477</u>	<u>161,543</u>

附註：

截至2025年9月30日止六個月，本集團出售譽年投資有限公司(「譽年」)及其附屬公司，且某附屬公司與承包商就長期未支付的應付工程費用(2025年3月31日：約8,798,000港元)陷入法律糾紛，並且本集團持作出售的若干物業單位已於2025年3月31日根據法院命令被查封，並可能根據法院命令進入拍賣程序。有關應付賬款已如附註16所述清償。訴訟詳情載於附註17。

13. 承兌票據

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
承兌票據：		
—超過兩年但少於三年(2025年3月31日：一年內)	<u>541,051</u>	<u>951,502</u>

於2025年4月11日，承兌票據的到期日已由2025年12月31日進一步延長至2027年12月31日，而直至2025年4月11日的應付利息約421,482,000港元已由全意國際有限公司豁免，而胡先生(本公司的執行董事及主席)為該公司的最終實益擁有人，並於其他儲備確認為股東向本集團供款。詳情載於本公司日期為2025年3月18日及2025年4月11日之公告。

14. 銀行及其他借貸

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
其他借貸—無抵押	112,288	100,908
銀行借貸—有抵押	—	1,483,675
	112,288	1,584,583
流動：		
無抵押其他貸款—本金部分(附註(i))	—	1,498
無抵押其他貸款—利息部分(附註(i))	—	882
有抵押銀行借貸—本金部分(附註(ii))	—	1,295,443
有抵押銀行借貸—利息部分(附註(ii))	—	188,232
	—	1,486,055
非流動：		
無抵押其他貸款—本金部分(附註(i)及(iii))	96,941	87,886
無抵押其他貸款—利息部分(附註(i)及(iii))	15,347	10,642
	112,288	98,528
銀行及其他借貸總額	112,288	1,584,583

附註：

- (i) 於2025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未償還本金額為人民幣1,400,000元(2025年3月31日：人民幣1,400,000元)的無抵押借貸，相當於約1,526,000港元(2025年3月31日：1,498,000港元)，固定年利率為15厘(2025年3月31日：年利率15厘)；及應付利息約人民幣932,000元(2025年3月31日：人民幣824,000元)，相當於約1,016,000港元(2025年3月31日：882,000港元)，須於到期日償還。

截至2023年5月14日，未償還本金額人民幣1,400,000元(於2024年9月30日相當於1,554,000港元)及應付利息人民幣719,000元(於2024年9月30日相當於798,000港元)的還款日期已由2023年5月14日延長至2025年5月14日。所有其他條款維持不變。於2025年6月16日，未償還本金額及應付利息的還款日期已由2025年5月14日延長至2027年5月14日。所有其他條款維持不變。

- (ii) 截至2025年9月30日止六個月，本集團出售譽年並清償有抵押銀行借貸。出售事項詳情載於附註22(2025年3月31日：本金總額約人民幣1,210,694,000元的有抵押銀行借貸，相當於約1,295,443,000港元)。

截至2024年3月31日止年度，本集團違反銀行借貸的若干條款，其主要與本集團的違約付款有關。由於上述違約，銀行有權根據借貸協議要求立即還款，因此，銀行有權發出通知，要求本集團償還於2024年9月30日的全部本金及違約利息約1,452,967,000港元。於2024年7月22日，年利率(包括違約利息)由7.425厘調整至7.275厘。銀行已對本集團提起法律訴訟，以追回欠付銀行的未償還貸款。相關法律訴訟的詳情載於附註17。

有抵押銀行借貸按5.3厘的固定年利率計息，利息按季度支付，並將根據借貸協議於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賬面值如下：

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	—	354,165
持作出售物業	—	261,080
使用權資產	—	130,535
投資物業	—	1,012,220

於2025年9月30日，本集團並無有抵押銀行借貸(2025年3月31日：約1,295,443,000港元)須遵守有關若干用途限制的契諾。

- (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2025年12月31日。於2025年2月28日，到期日已延長至2027年12月31日。

於2025年9月30日，已提取本金總額為約95,415,000港元(2025年3月31日：87,886,000港元)之無抵押循環貸款融資及應付利息約14,331,000港元(2025年3月31日：10,642,000港元)，將於到期日償還。剩餘本金額約4,585,000港元(2025年3月31日：12,114,000港元)的貸款融資尚未動用。

15. 董事無抵押借貸

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025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	—	372,172
—利息部分	—	152,706
	<u>—</u>	<u>524,878</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
—利息部分	<u>13,755</u>	<u>13,755</u>
	<u>13,755</u>	<u>13,755</u>
非流動負債下顯示金額	<u>13,755</u>	<u>538,633</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元之無抵押循環貸款融資，將於到期日償還。

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，而其他條款維持不變。

於2023年3月14日，上述貸款融資到期日已進一步延長至2025年12月31日，而其他條款維持不變。

於2025年2月28日，上述貸款融資到期日已進一步延長至2027年12月31日，而其他條款維持不變。

於2023年6月27日，本集團獲胡先生授予金額為人民幣300,000,000元的額外融資，而其他條款維持不變。

於2023年10月1日，固定年利率由9厘下調至5厘，適用於2023年10月1日至2024年3月31日期間。其後按年利率9厘計息。

於2025年9月30日，本集團並無未償還無抵押借貸(2025年3月31日：人民幣347,824,000元，相當於372,172,000港元)。此乃由於期內出售持有該等無抵押借貸的附屬公司，故於2025年9月30日並無餘額可供動用(2025年3月31日：人民幣452,176,000元，相當於483,828,000港元)。出售事項詳情載於附註16。

- (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2023年3月14日，上述貸款融資到期日已延長至2025年12月31日。

於2025年2月28日，上述貸款融資到期日已進一步延長至2027年12月31日。

於2025年9月30日及2025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：

	2025年 9月30日 千港元 (未經審核)	2025年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
—於2027年12月31日屆滿	<u>100,000</u>	<u>583,828</u>

16. 出售附屬公司

於2025年2月6日，本集團訂立一份出售協議，以出售從事本集團重慶物業業務的譽年。出售事項已於2025年4月11日完成。

來自已終止經營重慶物業業務的期內虧損載列如下。簡明損益表內的比較數字已將重慶物業業務重新呈列為已終止經營業務。

	截至9月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(4,978)	(158,885)
期內出售收益	<u>469,734</u>	<u>—</u>
	<u>464,756</u>	<u>(158,885)</u>

自2025年4月1日至2025年4月11日之期間及上一中期期間重慶物業業務之業績，已載於簡明綜合損益表：

	自2025年 4月1日至 2025年 4月11日 之期間 千港元 (未經審核)	截至 2024年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入(附註a)	1,466	21,536
銷售成本	(946)	(16,541)
毛利	520	4,995
淨其他收入及收益(虧損)	—	89
銷售開支	(101)	(1,785)
行政開支	(1,468)	(19,101)
使用權資產減值虧損	—	(3,364)
物業、廠房及設備減值虧損	—	(10,202)
持作出售物業減值虧損	—	(12,393)
投資物業公允價值減少	—	(59,095)
財務收入	—	2
財務成本	(3,929)	(56,106)
除稅前虧損	(4,978)	(156,960)
所得稅開支	—	(1,925)
期內虧損	(4,978)	(158,885)

譽年投資有限公司及其附屬公司(「出售集團」)於出售日期的負債淨額如下：

	於2025年 4月11日 千港元 (未經審核)
非流動資產	
投資物業	1,012,220
物業、廠房及設備	354,175
使用權資產	130,535
按公允價值計入損益之金融資產	-
	<u>1,496,930</u>
流動資產	
持作出售物業	261,080
存貨	10
貿易及其他應收賬款	10,416
現金及等同現金	10,021
	<u>281,527</u>
流動負債	
貿易及其他應付賬款(附註b)	467,905
應付關連公司款項	17,161
應付稅項	143,415
銀行及其他借貸	1,486,594
	<u>2,115,075</u>
流動負債淨額	<u>(1,833,548)</u>
總資產減流動負債	<u>(336,618)</u>
非流動負債	
董事無抵押借貸	526,209
負債淨額	<u>(862,827)</u>
出售附屬公司收益	
出售代價	-
出售負債淨額	862,827
轉讓股東貸款	(361,767)
於出售出售集團時將累計匯兌儲備重新分類至損益	(31,326)
	<u>469,734</u>
出售收益	<u>469,734</u>
出售出售集團產生之現金流量淨額	
現金代價	-
減：出售現金及等同現金	(10,021)
	<u>(10,021)</u>

已終止經營業務之現金流量淨額：

	自2025年 4月1日至 2025年 4月11日 之期間 千港元 (未經審核)	截至 2024年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營現金流出	(1,028)	(119,569)
投資現金流入	—	2
融資現金流入	—	120,825

除稅前虧損乃經扣除以下各項達致：

	自2025年 4月1日至 2025年 4月11日 之期間 千港元 (未經審核)	截至 2024年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	349	6,989
使用權資產折舊	129	2,567

附註a：

	自2025年 4月1日至 2025年 4月11日 之期間 千港元 (未經審核)	截至 2024年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入確認時間 隨時間	1,296	18,784

附註b：出售集團與承包商就一筆約8,798,000港元的長期未支付應付工程費用(已計入貿易及其他應付賬款)陷入法律糾紛。根據法院命令，截至2025年3月31日，出售集團持作出售的若干物業單位已被查封。

17. 訴訟

- (i) 本集團違反某些銀行借貸條款，主要與本集團的違約付款有關。金融機構(「銀行」)已於2023年8月31日對本集團提起法律訴訟(「該法律訴訟」)，以收回所欠的未償還貸款金額。

2024年6月27日，成渝金融法院(「該法院」)就該法律訴訟舉行聆訊。於2024年7月24日，本公司接獲該法院就該法律程序作出的判決(「判決」)。根據判決，該法院命令：(i)本集團需將截至2024年5月31日的未償還本金及利息約1,413,568,000港元(相當於人民幣1,308,861,000元)，以及自2024年6月1日起至結算日的未償還利息(統稱為「判決債務」)，於判決生效日起10天內償還予銀行；(ii)銀行有權就已抵押物業執行其於按揭項下的權利以償還判決債務；及(iii)本集團及胡先生共同承擔法律費用約6,735,000港元(相當於約人民幣6,236,000元)，其中並無於截至2024年及2025年3月31日止年度的損益中確認。

於2024年8月7日，本集團向重慶市高級人民法院對判決提出上訴。有關該法律訴訟的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年6月5日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月24日、2024年8月7日、2024年10月22日、2024年10月24日及2025年1月9日的公告。

- (ii) 於2025年3月31日，本集團與承包商就一筆約8,798,000港元的應付工程款項陷入法律糾紛，並且根據法院命令，本集團持作出售的若干物業單位已被查封。

於2025年4月11日完成出售集團的非常重大出售交易後，本集團董事認為上述訴訟不會對本集團造成任何重大不利影響。

管理層討論與分析

財務概覽

民生國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報截至2025年9月30日止六個月(「本期間」)之業績。於本期間，來自持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利約為0.70港元(截至2024年9月30日止六個月：每股基本虧損約0.28港元)，而全面收入總額約為486,319,000港元(截至2024年9月30日止六個月：全面開支總額約179,626,000港元)。

業務回顧

於本期間，本集團從事四項業務分部：(i)重慶物業發展、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)於日本北海道運營酒店及高爾夫球會，為本集團創造多元化收入來源。

重慶物業

本期間收入：約1,466,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約21,536,000港元)。

譽年投資有限公司(「譽年投資」)的間接全資附屬公司重慶皇石置地有限公司(「重慶皇石」)持有位於重慶市渝中區青年路77號之物業(「重慶物業」)。譽年投資於本期間由本公司出售前，為本公司直接全資附屬公司。

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及購物商場(作為租賃用途)(「重慶物業業務」)。

鑒於中國樓市低迷、房地產行業的前景不明朗、重慶物業業務的財務表現不理想及淨負債狀況以及針對重慶皇石的法律訴訟引起的不確定性(詳情載於簡明綜合中期財務資料附註17)，本公司已決定出售其重慶物業業務。於2025年4月11日完成出售譽年投資全部已發行股本後，本集團不再從事重慶物業業務。因此，該業務分部被分類為已終止經營業務。有關上述交易的詳情，請參閱本公司日期為2025年3月18日的通函及本公司日期為2025年4月11日的公告。

物業管理服務

本期間收入：約26,568,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約11,316,000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(「暉永服務」)成立於2019年，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。

暉永服務提供多元化的物業管理服務及增值服務，已擁有多個物業管理專案及潛在專案，分佈於浙江、四川、福建、雲南、貴州及重慶等地。管理物業類型包括住宅社區、商業、寫字樓、售樓部案場及景區等多種業態。

近年來，暉永服務一直致力於打造高品質的物業服務品牌。公司以國內領先物業服務企業為標桿，秉承「品質優先、品牌優先」的發展理念，與時俱進、開拓創新、嚴格管理，以先進科學的服務理念深入瞭解客戶需求，把客戶需求放在第一位，並運用先進的物業服務系統和管家式服務，提高服務品質和服務效率，降低服務成本，不斷為客戶創造更高價值，用心構築美好生活，努力踐行成為中國一流的服務供應商。

於本期間，暉永服務的收入維持穩定，約為11,233,000港元(截至2024年9月30日止六個月期間：約11,316,000港元)。

暉永服務管理層已採取措施實施其五年業務發展戰略規劃。除持續做好目前在管優質專案的服務工作，計劃將資源同步集中到更有潛力和發展前景的業務上，努力開展市拓業務，尋求更多商業、寫字樓、公建管理等專案合作機會。

另外，暉永服務高度重視團隊的培訓與發展，建立了完善的三級培訓體系。公司定期組織各類培訓課程，包括專業技能培訓、管理技術培訓、服務卓越培訓等，不斷提升團隊成員的綜合素質和業務能力，以此打造出一支高技能且備受讚譽的隊伍。他們以專業的知識和技能，為客戶提供優質的服務，讓客戶滿意和信賴，這是暉永服務能夠可持續發展的關鍵。這樣的團隊還能為暉永服務後期的發展壯大提供強大的動力和支持，使公司在市場競爭中脫穎而出，不斷取得更大的成就。

本集團於2024年11月收購成都多弗商業管理有限責任公司（「**成都多弗**」）。成都多弗主要於中國從事商業物業管理及人工智慧軟件開發，並與位於成都杉板橋商圈的商業綜合體的業主訂立獨家物業管理合同。該綜合體包含酒店、購物中心、寫字樓及停車場，總建築面積約為136,492.98平方米，合同期限為十年固定期限。該物業地理位置優越，交通便利，可達成都地鐵6號線及8號線，並緊密連接成都核心商務區，包括建設路商圈及萬象城商圈，人流暢旺。這新的業務為本集團帶來額外收入來源及經營現金流。於本期間，商業物業管理服務貢獻收入約15,335,000港元（截至2024年9月30日止六個月：零港元）。

裝修及裝飾

本期間收入：約11,787,000港元（截至2024年9月30日止六個月：約31,649,000港元）。

本集團於2020年進入裝修及裝飾行業使本集團能夠獲得資源、技能及技術並擴展至補充業務。本公司之間接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，並持有中國建築裝飾工程一級承包資質證書。

北宸建設專門從事酒店、購物商場、辦公樓、學校、醫院等場所裝飾設計與施工，業務主要位於浙江省，正逐步向省外擴張。北宸建設戰略上聚焦區域市場及三四線城市，深耕浙江及長三角市場。

於本期間，裝修及裝飾分部之收入較去年同期錄得下降。該分部收入減少63%至約11,787,000港元，主要由於在充滿挑戰的宏觀經濟環境下物業市場放緩。

為應對該等挑戰，管理層已採取措施精簡運營、優化成本結構及加強與主要客戶的關係。展望未來，儘管目前市場存在不利因素，在認真完成在建翻新專案後續工作及新專案拓展的同時，探索企業轉型，計劃由施工為主轉向施工、諮詢等並行發展，預計將為本集團帶來可持續收益。

日本酒店營運

本期間收入：約5,528,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約5,944,000港元)。

本公司之間接全資附屬公司株式會社多弗於日本北海道余市經營一間度假酒店。該度假村全年四季色彩繽紛，客房直面美麗的自然環境。度假村亦毗鄰一個18洞的高爾夫球場，令客人可以享受度假村高爾夫的樂趣。

本期間收入較去年同期減少，主要由於本期間冬季延長導致高爾夫球會營運業務下降13.9%。憑藉本集團管理團隊的經驗及網絡，本集團管理團隊將繼續與旅行社(尤其是中國旅行社)聯絡，以吸引更多旅行團蒞臨酒店及組織高爾夫球比賽，以提高酒店的入住率及高爾夫球場的使用率。本集團積極與地方政府機構及各商業團體開展密切合作及交流，以推廣酒店及高爾夫球場，進而擴闊當地客戶群。同時亦通過與中國、韓國、歐洲、美國及東南亞等地的專業機構合作，開拓新的海外客源。

儘管入境旅遊及整體行業需求預期將保持強勁，但酒店業務受到運營成本上漲的顯著影響，包括勞動力短缺及工資上漲。來自本地及國際運營商日益激烈的競爭進一步加劇酒店營運壓力。

管理層正密切監察該等不利因素，並實施了一系列成本控制措施及服務改進計劃，以保障盈利能力，同時堅守我們對賓客滿意度及優質服務的承諾，為酒店創造更佳業績。

展望

考慮到中國物業市場持續低迷、房地產行業前景不明朗、重慶物業業務的財務表現不理想以及與其有關的不確定性，本集團已於2025年4月完成出售重慶物業。此後，由於出售重慶物業後財務成本及債務已大幅減少，緩解資金壓力，本集團整體財務狀況有所改善。受現行市況限制，本公司將積極尋求股本集資及／或債務融資機會，以進一步改善本集團的資產負債比率。

物業管理業務方面，本集團已於2024年11月完成成都多弗的全部股權收購，本次收購提高我們的綜合收入。同時，我們還將利用於物業管理分部的業界聲譽加強品牌知名度及影響力，未來尋求與其他物業龍頭的合作機會。

本集團的裝修及裝飾業務方面，管理層將繼續利用近年來打下的基礎，擴大其行業影響力。未來將把業務重點聚焦在公共專案裝修上，我們也將加強與當地政府的對接聯繫，以尋求新的業務機遇。同時，公司將探索企業轉型，計劃由施工為主轉向施工、諮詢等並行發展，預計將為本集團帶來可持續收益。

本集團的日本酒店經營業務方面，預計日本旅遊業將持續增長。我們將抓住此機遇，加強與地方政府及社會團體的密切合作，拓展客群。本集團將專注於運營效率、員工隊伍穩定性及差異化服務，以支持我們在日本的酒店及高爾夫球會業務穩步增長。

人力資源及薪酬政策

於2025年9月30日，本集團聘用合共138名(截至2024年9月30日止六個月：158名)僱員。本期間總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金供款)約為14,318,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約13,937,000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。

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一定百分比(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2025年9月30日及2024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2025年9月30日及2024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2025年9月30日及2024年9月30日止六個月的兩個期間，本集團並無任何界定福利計劃。

中期股息

董事會不建議就本期間派發中期股息(截至2024年9月30日止六個月：無)。

財務回顧

來自持續經營業務的收入、毛利及毛利率

本集團於本期間來自持續經營業務的收入約為43,883,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約48,909,000港元)，包括來自日本酒店營運的收入、來自提供物業管理服務的收入以及來自於中國提供裝修及裝飾服務的收入。與上一期間相比，收入減少約5,026,000港元，主要由於裝修及裝飾分部收入減少，部分被物業管理服務分部收入增加所抵銷。

本集團於本期間來自持續經營業務的毛利約為18,990,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約4,967,000港元)，增長約282%，主要由於本集團實行有效的成本控制措施，以及於本期間商業物業管理服務帶來毛利約14,676,000港元(截至2024年9月30日止六個月：零港元)。

本集團於本期間來自持續經營業務的毛利率約為43.27%(截至2024年9月30日止六個月：約10.16%)，較上期上升33.11個百分點，主要由於不同業務分部的毛利率水平不同以及本集團對所有業務分部持續實施嚴格的成本控制。

來自持續經營業務的行政開支

來自持續經營業務的行政開支約為13,044,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約12,412,000港元)。本集團的行政開支增加約5.09%，主要由於本期間商業物業管理服務產生的行政開支增加約1,664,000港元(截至2024年9月30日止六個月：零港元)。

本公司權益持有人應佔本期間來自持續經營業務的虧損及全面開支總額

本期間本公司權益持有人應佔來自持續經營業務的期內虧損約為14,286,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約21,305,000港元)及本公司權益持有人應佔來自持續經營業務的本期間全面開支總額約為9,686,000港元(截至2024年9月30日止六個月：約20,084,000港元)，主要由於(i)換算海外業務之匯兌差額收益約為4,588,000港元；及(ii)財務成本約為16,554,000港元。

資本結構

本集團之資本架構於本期間概無變動。本集團的資本僅由普通股組成。

流動資金及資本資源

於2025年9月30日，本集團主要以經營所得現金為其運營、營運資金需求、資本支出及其他資本需求提供資金，主要包括收取投資物業的租賃收入、酒店營運的收入、物業管理服務及裝修及裝飾服務收入，以及其他借貸及來自董事的無擔保借貸所得款項。

於2025年9月30日，本集團的權益總額約為負587,485,000港元(2025年3月31日：約為負1,495,286,000港元)，本期間減少約907,801,000港元。本期間之減少主要歸因於(i)於2025年4月11日完成出售譽年投資的全部已發行股本；及(ii)期內溢利約450,405,000港元。

現金狀況

於2025年9月30日，本集團擁有現金及等同現金約14,307,000港元(2025年3月31日：約23,422,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

借貸

於2025年9月30日，本集團的借貸總額(包括銀行及其他借貸、承兌票據及董事無抵押借貸)約為667,094,000港元(2025年3月31日：約3,074,718,000港元)，較2025年3月31日減少約2,407,624,000港元。於2025年9月30日的借貸以人民幣或港元計值(2025年3月31日：相同)，按年利率4厘至15厘(2025年3月31日：年利率4厘至15厘)計息。

流動負債淨額

於2025年9月30日，本集團的流動負債淨額約為366,000港元(2025年3月31日：約2,427,935,000港元)。

具體而言，本集團的流動資產總額由2025年3月31日的約356,997,000港元減少至2025年9月30日的約82,396,000港元。本集團的流動負債總額由2025年3月31日的約2,784,932,000港元減少至2025年9月30日的約82,762,000港元。

流動負債總額減少主要歸因於銀行及其他借貸以及承兌票據分別減少約1,486,055,000港元及約951,052,000港元。

流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)約為1.00(2025年3月31日：約0.13)。流動比率顯著改善，主要由於於2025年4月11日完成出售譽年投資的全部已發行股本。

本集團的資本負債比率(即銀行及其他借貸、承兌票據及來自一名董事的無抵押借貸(包括流動及非流動部分)除以權益總額)約為負1.14倍(2025年3月31日：約為負2.06倍)。

編製簡明綜合中期財務資料的基準載於簡明綜合中期財務資料附註2。

資產抵押及或然負債

於2025年9月30日，本集團概無抵押資產作為授予本集團銀行借貸之擔保。

除本公告所披露者外，於2025年9月30日，本集團並無重大或然負債。

財務風險

本集團業務產生的主要風險為利率風險及外幣風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險降至最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團並無持有或發行衍生性金融工具作買賣用途。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與其計息銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借貸及其他借貸管理其利息成本。

匯率風險

本集團的功能貨幣為港元。本集團於中國及日本營運附屬公司，其中大部分交易分別以人民幣及日圓進行。港元兌外幣人民幣及日圓之匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團目前並無訂立任何對沖合約以管理匯率風險。本集團將密切監察匯率變動，並可能於適當時使用對沖衍生工具(如外匯遠期合約)，以管理其外匯風險。

所持重大投資

除本公告所披露者外，於2025年9月30日，本集團概無持有重大投資。

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，惟本集團正常業務過程所涉及者除外。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公司日期為2025年4月11日的公告所披露的完成出售譽年投資全部已發行股本外，於本期間，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

企業管治常規

本集團致力於維持高水準企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及加強問責。本公司已採納聯交所上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。本公司於截至2025年9月30日止六個月期間已遵守企業管治守則第二部分所載的原則及守則條文，惟偏離守則條文第C.1.8條，詳情載於下文。

根據企業管治守則之守則條文第C.1.8條，本公司應就針對其董事的法律行動安排適當保險。於本期間內及直至本中期業績公告日期，本公司並無就針對其董事的法律訴訟購買保險。根據本公司之公司細則，在適用法律條文的規限下，每名董事均可從本公司資產中獲得彌償，以補償彼因執行其職務或與此有關而可能蒙受或招致的所有成本、收費、開支、損失及負債。然而，由於本公司認為其風險管理及內部監控系統有效且不斷檢討，加之所有執行董事及管理層均熟悉本集團的營運，本公司相信董事以董事身份被起訴或捲入訴訟的風險相對較低，因此本公司認為保險的收益未必超過成本。因此，董事會認為董事所面臨的風險乃可管理。

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C3所載之標準守則。本公司確認，經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2025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。

充足公眾持股量

本公司於本期間已維持充足公眾持股量。

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2025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(包括出售庫存股份)。於2025年9月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

於2025年9月30日後及直至本中期業績公告日期，概無發生任何重大事項。

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、黃昆杰先生及周紅女士組成)已審閱本集團本期間之未經審核中期業績及中期報告，並建議董事會採納。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期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。本公司本期間的中期報告將於適當時候寄發本公司股東及可於上述網站查閱。

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2025年11月28日

於本公告日期，執行董事為胡興榮先生(主席)、李振宇先生及叢文琳女士；以及獨立非執行董事為鮑依寧女士、黃昆杰先生及周紅女士。