

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2020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2020年3月31日止年度之綜合業績。

綜合損益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
收入	3	124,853	159,399
銷售成本		<u>(61,814)</u>	<u>(97,890)</u>
毛利		63,039	61,509
其他收入及淨收益	5	844	443
出售附屬公司收益		3,132	—
按公允價值計入損益之金融資產公允價值(減少)增加		(1,178)	7,520
銷售開支		(13,619)	(7,627)
行政開支		(74,782)	(43,424)
使用權資產減值虧損		(4,576)	—
物業、廠房及設備減值虧損		(11,347)	—
在建投資物業公允價值減少		(28,302)	(30,438)
財務收益	6	40	37
財務成本	6	<u>(98,306)</u>	<u>(83,005)</u>
除稅前虧損	7	(165,055)	(94,985)
所得稅開支	8	<u>(25,787)</u>	<u>(33,991)</u>
年內虧損		<u><u>(190,842)</u></u>	<u><u>(128,976)</u></u>
每股虧損	9		
— 基本及攤薄(港仙)		<u><u>(10.01)</u></u>	<u><u>(6.77)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年3月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
年內虧損	<u>(190,842)</u>	<u>(128,976)</u>
其他全面虧損		
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	(113,664)	(120,234)
出售附屬公司時撥回之匯兌儲備	<u>(69)</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年內全面虧損總額	<u><u>(304,575)</u></u>	<u><u>(249,210)</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
非流動資產			
在建投資物業		1,750,181	1,767,135
物業、廠房及設備		720,724	661,113
預付租賃款項		—	264,479
按公允價值計入損益之金融資產		8,100	9,925
使用權資產		241,741	—
無形資產		1,019	—
		<u>2,721,765</u>	<u>2,702,652</u>
流動資產			
在建物業或持作出售物業		466,064	501,289
貿易及其他應收賬款	11	35,533	50,125
應收一間關連公司款項		2,071	—
現金及等同現金		1,376,409	163,818
		<u>1,880,077</u>	<u>715,232</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	218,436	179,791
應付關連公司款項		1,151	2,933
當期所得稅負債		141,193	118,359
銀行及其他借貸	13	17,686	73,030
租賃負債		5,827	—
		<u>384,293</u>	<u>374,113</u>
流動資產淨值		<u>1,495,784</u>	<u>341,119</u>
總資產減流動負債		<u>4,217,549</u>	<u>3,043,771</u>

綜合財務狀況表 — 續
於2020年3月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,002	7,336
承兌票據	14	980,195	917,827
銀行及其他借貸	13	2,139,670	936,000
董事無抵押借貸	15	599,046	407,517
租賃負債		27,155	—
		3,747,068	2,268,680
資產淨值		470,481	775,091
資本及儲備			
股本		190,617	190,617
儲備		279,864	584,474
總權益		470,481	775,091

附註

截至2020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2020年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約190,842,000港元。於2020年3月31日，本集團錄得流動負債總額約384,293,000港元，包括銀行及其他借貸約17,686,000港元。於同日，本集團亦有資本承擔約82,077,000港元(附註16)。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋2020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」)開展物業銷售業務，並預期持續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 截至2020年3月31日止年度，本集團與貸款人訂立協議以延長以下融資的到期日：
 - (a) 本金總額為778,000,000港元的承兌票據的到期日由2020年7月28日延長至2021年7月28日；
 - (b) 為數人民幣500,000,000元(相當於545,000,000港元)來自本公司執行董事兼主席胡興榮先生(「胡先生」)的無抵押循環貸款融資的到期日由2020年5月31日延長至2021年7月6日；
- (3) 報告期結束後，本集團提前償還分類為非流動負債的其他借貸人民幣723,000,000元(相當於約788,070,000港元)；
- (4) 於報告期結束後，本集團償還分類為非流動負債來自胡先生的無抵押借貸人民幣417,180,000元，相當於約454,726,000港元；及

- (5) 於償還來自胡先生的無抵押借貸後，本集團擁有胡先生所提供餘下未動用融資總額約546,215,000港元。

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2020年3月31日起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該等綜合財務報表屬恰當。

涉及共同控制下實體業務合併之合併會計處理

於2019年12月13日，本公司間接全資附屬公司溫州暉永房地產開發有限公司(「溫州暉永」)與溫州多弗地產集團有限公司(「溫州多弗」，胡先生為其最終控股股東)，就收購浙江多弗物業管理服務有限公司(「浙江多弗」)(一家於2018年7月16日在中華人民共和國(「中國」)註冊的私營公司)全部股權訂立買賣協議，現金代價為人民幣500,000元(相當於約545,000港元)。

該收購事項於2020年3月5日完成，浙江多弗自此成為本集團之間接全資附屬公司。由於浙江多弗及本公司由胡先生實益控股，故收購浙江多弗被視為共同控制下之業務合併。合併實體或業務之淨資產以控股方之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。

跟據本公司於2018年10月22日的公告，胡先生成為最終控股股東，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，以載入浙江多弗的經營業績，猶如該收購事項已於2018年10月22日(合併實體或業務首次由胡先生控股之最早日期)完成。因此，收購事項對本集團於2018年4月1日之綜合財務狀況表並無影響。

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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理方法之不明朗因素
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第19號(修訂本)	計劃修訂、省減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

採納香港財務報告準則第16號導致本集團的會計政策發生變動及對確認於綜合財務報表的金額之調整概述如下。

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。

2.1 採納香港財務報告準則第16號租賃的影響

香港財務報告準則第16號就租賃會計法引入新增或經修訂要求，並對承租人會計法作出重大改變，剔除經營租賃與融資租賃之間的區分，以及規定就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。相對於承租人會計法，出租人會計法的規定大致維持不變。此等新會計政策的詳情描述於綜合財務報表。概無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號租賃呈報。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團已選擇應用實務處理方法，豁免評估安排是否屬於或包含租賃。其僅對過往識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅適用於2019年4月1日或之後所訂立或更改的合約。

本集團作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就過往根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃(惟低價值資產租賃及餘下租賃期為十二個月或以下的租賃除外)確認租賃負債。此等負債按餘下租賃付款的現值(使用承租人於2019年4月1日的增量借款利率折現)計量。適用於2019年4月1日的租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為9%。

本集團確認使用權資產，按相等於租賃負債的金額計量，並根據任何預付款項或應計租賃付款的金額進行調整。

下表概述於2019年4月1日過渡至香港財務報告準則第16號之影響。概無納入未受到調整影響之項目。

		於2019年 3月31日過往 申報之賬面值	調整	於2019年 4月1日 重列之賬面值
	附註	千港元	千港元	千港元
預付租賃款項	b	264,479	(264,479)	—
使用權資產	a & b	—	269,080	269,080
租賃負債	a & c	—	(34,032)	(34,032)
在建投資物業	c	1,767,135	29,431	1,796,566

附註：

- 於2019年4月1日，與就管理目的持有租賃房屋相關的使用權資產按相等於初始採納香港財務報告準則第16號時之租賃負債約4,601,000港元之金額計量；
- 預付租賃款項約264,479,000港元指有關中國租賃土地的預繳款項，重新分類為使用權資產；及
- 於2019年4月1日，就將來租賃目的所持有的與租賃房屋相關的使用權資產納入在建投資物業，並按於租賃負債約29,431,000港元近似日期的公允價值計量。於首次應用日期並未對期初保留溢利進行調整。

於綜合現金流量表內，本集團(作為承租人)須分拆資本化租賃下已付租金為資本部分及利息部分。該等部分按與根據香港會計準則第17號先前分類為融資租賃的租賃的處理方式類似的方式分類為融資現金流出，而非根據香港會計準則第17號先前分類為經營租賃的租賃的處理方式類似的方式分類為經營現金流出。現金流量總額並未受到影響。

於2019年3月31日(緊接首次應用日期前當日)使用增值借貸利率貼現的經營租賃承擔與於2019年4月1日確認的租賃負債的差異如下：

	千港元
於2019年3月31日披露的經營租賃承擔(重列)	49,681
減：餘下租期截至2020年3月31日或之前的短期租賃	<u>(577)</u>
	<u>49,104</u>
於2019年4月1日使用增值借貸利率貼現及於2019年4月1日確認之租賃負債	<u>34,032</u>
分析為：	
流動部分	3,861
非流動部分	<u>30,171</u>
	<u>34,032</u>

所應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號之日，本集團亦已採用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 對於2019年4月1日剩餘租期不足十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；及
- 於緊接首次應用日期前依賴應用香港會計準則第37號撥備、或有負債及或有資產作為減值審核的替代方法。

3. 收入

收入指年內銷售中國物業及提供物業管理服務之收益。

有關本集團收入的分析如下：

	2020年 千港元	2019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	109,680	156,721
— 物業管理服務	15,173	2,678
	<u>124,853</u>	<u>159,399</u>

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。

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。

完成收購浙江多弗後，本集團已擴大至提供物業管理服務並因此於截至2020年3月31日止年度已呈列以下兩個可呈報分部。因此重新呈報截至2019年3月31日止年度分部資料。

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. 物業—物業發展、出售及租賃物業
2. 管理服務—提供物業管理服務

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2020年3月31日止年度

	物業 千港元	管理服務 千港元	總計 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	<u>109,680</u>	<u>15,173</u>	<u>124,853</u>
分部(虧損)溢利	<u>(46,693)</u>	<u>3,491</u>	(43,202)
未分配收入			3,316
未分配開支			<u>(125,169)</u>
除稅前虧損			<u>(165,055)</u>

截至2019年3月31日止年度(經重列)

	物業 千港元	管理服務 千港元	總計 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	<u>156,721</u>	<u>2,678</u>	<u>159,399</u>
分部(虧損)溢利	<u>(6,222)</u>	<u>339</u>	<u>(5,883)</u>
未分配收入			439
未分配開支			<u>(89,541)</u>
除稅前虧損			<u>(94,985)</u>

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益、若干財務成本、若干開支、物業、廠房及設備減值虧損、使用權資產減值虧損及出售附屬公司之收入。此乃就資源分配及表現評估向最高營運決策人匯報之計量基準。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
分部資產		
物業	4,576,453	3,373,881
管理服務	9,030	3,391
未分配資產	<u>16,359</u>	<u>40,612</u>
綜合資產總額	<u>4,601,842</u>	<u>3,417,884</u>
分部負債		
物業	3,035,265	1,646,617
管理服務	5,092	2,940
未分配負債	<u>1,091,004</u>	<u>993,236</u>
綜合負債總額	<u>4,131,361</u>	<u>2,642,793</u>

5. 其他收入及淨收益

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
匯兌淨收益(虧損)	86	(22)
其他	758	465
	<u>844</u>	<u>443</u>

6. 財務收益及財務成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
財務收益：		
— 銀行利息收益	<u>40</u>	<u>37</u>
財務成本：		
— 銀行及其他借貸利息	86,185	102,391
— 董事無抵押借貸利息	42,014	13,255
— 承兌票據利息(附註14)	62,368	62,240
— 租賃負債利息	<u>3,235</u>	<u>—</u>
	193,802	177,886
減：合資格資產資本化之金額	<u>(95,496)</u>	<u>(94,881)</u>
	<u>98,306</u>	<u>83,005</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項達致：

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
員工成本(包括本公司董事)		
— 薪金及其他津貼	41,356	24,420
— 退休福利計劃供款	4,795	3,056
	<u>46,151</u>	<u>27,476</u>
 確認為開支之物業成本	 54,399	 95,547
核數師酬金	1,600	1,500
物業、廠房及設備折舊	12,194	747
使用權資產折舊	4,315	—
撇銷物業、廠房及設備虧損	—	284
根據出租物業之經營租賃租金之已付最低租賃付款	不適用	3,591

8. 所得稅開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	31,779	41,600
遞延所得稅	(5,992)	(7,609)
	<u>25,787</u>	<u>33,991</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2020年及2019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2020年及2019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年及2019年3月31日止兩個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、法定扣款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：

	2020年 千港元	2019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>(190,842)</u>	<u>(128,976)</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>1,906,172</u>	<u>1,906,172</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2020年及2019年3月31日止年度沒有潛在攤薄已發行股份，故該兩個年度的每股基本及攤薄虧損相同。

10. 股息

截至2020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(2019年：無)。

11. 貿易及其他應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
貿易應收賬款	5,425	2,553
按金及其他應收賬款(附註)	28,212	30,893
預付款項	<u>1,896</u>	<u>16,679</u>
	<u>35,533</u>	<u>50,125</u>

附註：計入2020年3月31日之結餘約人民幣16,095,000元(2019年：人民幣18,387,000元)相當於約17,544,000港元(2019年：21,513,000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。

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。

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
0至30天	1,601	991
31至90天	3,050	1,562
91至180天	774	—
	<u>5,425</u>	<u>2,553</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
貿易應付賬款	2,188	815
建築成本應計費用及應付賬款	145,206	110,625
其他應計費用及應付賬款(附註)	71,042	68,351
	<u>218,436</u>	<u>179,791</u>

附註：計入2020年3月31日之結餘約人民幣16,095,000元(2019年：人民幣18,387,000元)，相當於約17,544,000港元(2019年：21,513,000港元)為就終止譽年集團酒店業務而應付之補償。

基於發票日期所呈列貿易應付賬款賬齡分析載列如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元 (重列)
0至30天	149	815
31至90天	131	—
91至180天	316	—
180天以上	1,592	—
	<u>2,188</u>	<u>815</u>

13. 銀行及其他借貸

	2020年 千港元	2019年 千港元
其他借貸	794,856	1,009,030
銀行借貸	<u>1,362,500</u>	<u>—</u>
	<u>2,157,356</u>	<u>1,009,030</u>
即期：		
無抵押貸款—本金部分(附註(i))	—	35,100
無抵押貸款—利息部分(附註(ii))	6,786	37,930
有抵押銀行貸款—本金部分(附註(iii))	<u>10,900</u>	<u>—</u>
	<u>17,686</u>	<u>73,030</u>
非即期：		
無抵押貸款—本金部分(附註(ii))	788,070	936,000
有抵押銀行貸款—本金部分(附註(iii))	<u>1,351,600</u>	<u>—</u>
	<u>2,139,670</u>	<u>936,000</u>
銀行及其他借貸總額	<u>2,157,356</u>	<u>1,009,030</u>

償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2020年 千港元	2019年 千港元
按要求	—	35,366
一年內	17,686	37,664
超過一年但少於兩年	798,970	936,000
超過兩年但少於五年	207,100	—
超過五年	1,133,600	—
	2,157,356	1,009,030
	2020年 千港元	2019年 千港元
須於一年內償還之銀行及其他借貸之賬面值	10,900	35,100
其他借貸之利息部分	6,786	37,930
	17,686	73,030
列作流動負債之款項	2,139,670	936,000
列作非流動負債之款項	2,157,356	1,009,030

附註：

- (i) 於2019年3月31日無抵押貸款指獨立第三方向本集團授出的一筆本金額為人民幣30,000,000元(相當於35,100,000港元)的無抵押貸款。無抵押貸款固定年利率為10厘，利息按季度支付。

截至2020年3月31日止年度，無抵押貸款已悉數結清。

無抵押貸款之實際年利率為10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額為人民幣723,000,000元(2019年3月31日：人民幣800,000,000元)，相當於約788,070,000港元(2019年3月31日：約936,000,000港元)及應付利息為人民幣6,226,000元(2019年3月31日：人民幣32,419,000元)，相當於約6,786,000港元(2019年3月31日：約37,930,000港元)的無抵押貸款。無抵押貸款固定年利率為10厘，利息按季度支付，將於2021年3月25日到期。

於2020年3月20日，貸款到期日延長至2021年10月3日。

無抵押貸款之實際年利率為10厘。

- (iii) 於2020年3月31日，有抵押銀行貸款指於截至2020年3月31日止年度新取得本金額人民幣1,250,000,000元之銀行貸款(2019年3月31日：無)，相當於1,362,500,000港元(2019年3月31日：無)。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2020年3月31日，銀行借貸由若干在建投資物業、若干物業、廠房及設備、在建物業或持作出售物業作抵押。

有抵押銀行貸款的實際年利率為7厘。

14. 承兌票據

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	917,827	855,587
利息支出(附註6)	62,368	62,240
於年末	980,195	917,827

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，作為部分收購譽年集團全部股權之代價。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全意國際有限公司，胡先生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。

15. 董事無抵押借貸

	2020年 千港元	2019年 千港元
以人民幣列賬的無抵押借貸(附註(i))		
— 本金部分	454,726	344,156
— 利息部分	45,750	12,451
	<u>500,476</u>	<u>356,607</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
— 本金部分	92,285	50,000
— 利息部分	6,285	910
	<u>98,570</u>	<u>50,910</u>
	<u><u>599,046</u></u>	<u><u>407,517</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固定年利率為9厘，且融資總額為人民幣500,000,000元(相當於545,000,000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3月31日，本集團已提取本金總額人民幣417,180,000元(2019年3月31日：人民幣294,150,000元)相當於約454,726,000港元(2019年3月31日：344,156,000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，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3月31日，本集團已提取本金總額92,285,000港元(2019年3月31日：50,000,000港元)之無抵押借貸。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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
固定利率		
— 於2020年5月31日到期	—	240,844
— 於2021年7月6日到期	97,989	50,000
	97,989	290,844

16. 資本承擔

	2020年 千港元	2019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	79,973	125,937
— 裝修	2,104	—
	82,077	125,937

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

本集團核數師信永中和(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2020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2020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2020年3月31日止年度(「2020年財政年度」)之業績。於2020年財政年度內，本公司擁有人應佔綜合虧損約為190,842,000港元(截至2019年3月31日止年度(「2019年財政年度」)：128,976,000港元，經重列)。每股基本虧損為10.01港仙(2019年財政年度：6.77港仙，經重列)。

業務回顧

本集團繼續專注於中華人民共和國(「中國」)發展、銷售及租賃物業，並秉持以房地產業務為核心，進一步整合產業鏈上下游輕資產業務，積極尋求收入來源多元化。於2020年財政年度，中國物業銷售額略微下降，乃受全球環境及新冠肺炎疫情影響。本集團預計長遠來看物業銷售額將會上升。

重慶物業

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，而該步行街為零售店雲集之當地知名人行道。

重慶物業中，購物商場分類為「在建投資物業」，於2020年3月31日，其公允價值為1,750,181,000港元，相當於本集團總資產的38.03%。

住宅公寓已經全面供應銷售。服務式公寓已正式投入運營。購物商場的裝修工程接近完成，正在招攬合適品牌在商場開設零售門店。重慶物業重新發展計劃正按照時間表推進。雖短時間內該項目受到新冠肺炎疫情的一定影響，但是基於其地理優勢，設計規劃及管理經驗，重慶物業將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。

展望未來

重慶物業之重新發展已逐步邁向完成階段，其業務將由發展階段踏入運營階段。本集團將持續關注於(i)監控重慶物業運營的財務表現(ii)將重慶物業的回報最大化，以產生穩定的收入及現金流，從而降低本集團資產負債比率及財務成本。

本公司積極尋求機會以達致收入來源多元化，並創造股東價值。本集團於2020年3月完成了對一間物業管理公司的收購。該物業管理公司已擁有數個現有物業管理項目及潛在項目，並獲評為「2020年中國物業服務百強企業」。此外，本集團已取得中國建築裝修裝飾工程一級承包資質，預期將加強收入流。

現階段，本公司亦在積極尋求具有良好前景的投資並購機會，從而將本集團的收入來源多元化並創造股東價值。

財務回顧

收入、毛利及毛利率

於2020年財政年度，本集團之收入為124,853,000港元(2019年財政年度：159,399,000港元，經重列)，包括重慶物業之住宅公寓銷售額及物業管理服務收入。由於出售之公寓數量減少，收入減少34,546,000港元或21.67%。

於2020年財政年度，由於年內出售若干毛利率較高的住宅公寓及年內物業管理費收入增加，本集團之毛利增加1,530,000港元或2.49%至63,039,000港元(2019年財政年度：61,509,000港元，經重列)。

於2020年財政年度，本集團的毛利率由2019年財政年度的38.59%(經重列)增加至50.49%，主要原因為銷售較其他普通公寓單位毛利率相對較高的若干公寓單位。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支13,619,000港元(2019年財政年度：7,627,000港元，經重列)及行政開支74,782,000港元(2019年財政年度：43,424,000港元，經重列)。於2020年財政年度，銷售及行政開支增加37,350,000港元或73.16%至88,401,000港元(2019年財政年度：51,051,000港元，經重列)，乃主要由於(1)本集團的經營擴大後，2020年財政年度之員工成本增加16,047,000港元；(2)主要因重慶物業的服務式公寓令物業、廠房及設備折舊增加11,447,000港元；及(3)由於應用新會計準則香港財務報告準則第16號租賃，使用權資產折舊增加4,315,000港元。

本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由2019年財政年度之128,976,000港元(經重列)增加至2020年財政年度之190,842,000港元，較去年增加約47.97%，乃主要由於上文所述銷售及行政開支增加、若干資產減值虧損增加以及財務成本的上升。

流動資金及資金資源

於2020年3月31日，本集團之總權益為470,481,000港元(2019年：775,091,000港元，經重列)，較去年減少39.30%。此乃由於(1)本公司擁有人應佔虧損為190,842,000港元；及(2)因人民幣兌港元貶值導致海外業務匯兌虧損113,664,000港元。

年內，本集團取得本金人民幣1,250,000,000元之新銀行貸款，相當於1,362,500,000港元，此銀行貸款收取固定年利率7厘，將於2035年3月30日到期。此銀行借貸主要用作償還較短期而較高利息的其他借貸，於報告結束後償還該等借款，改善了本集團的流動性，並降低了本集團的整體財務成本。

於2020年3月31日，本集團有現金及等同現金1,376,409,000港元(2019年：163,818,000港元，經重列)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。本集團之淨流動資產為1,495,784,000港元(2019年：341,119,000港元，經重列)。流動比率(即總流動資產除以總流動負債)為4.89倍(2019年：1.91倍，經重列)。

於2020年3月31日，本集團之流動負債為384,293,000港元(2019年：374,113,000港元，經重列)及以人民幣及港元計值之計息借貸總額(即銀行及其他借貸、承兌票據及董事無抵押借貸)為3,736,597,000港元(2019年：2,334,374,000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7.94倍(2019年：3.01倍)。借貸總額約17,686,000港元(2019年：73,030,000港元)將自報告期末起未來十二個月到期。於2020年3月31日，本集團亦有資本承擔82,077,000港元(2019年：125,937,000港元)，而其淨流動資產以及現金及等同現金則分別為1,495,784,000港元(2019年：341,119,000港元，經重列)及1,376,409,000港元(2019年：163,818,000港元，經重列)。

基於上述情況，董事已審視本集團涵蓋2020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) 重慶物業的住宅公寓單位銷售將繼續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 截至2020年3月31日止年度，本集團與貸款人訂立協議以延長以下融資的到期日：
 - (a) 本金總額為778,000,000港元的承兌票據的到期日由2020年7月28日延長至2021年7月28日；
 - (b) 為數人民幣500,000,000元(相當於545,000,000港元)來自本公司執行董事兼主席胡興榮先生(「胡先生」)的無抵押循環貸款融資的到期日由2020年5月31日延長至2021年7月6日。
- (3) 報告期結束後，本集團提前償還分類為非流動負債的其他借貸人民幣723,000,000元(相當於788,070,000港元)；
- (4) 於報告期結束後，本集團償還分類為非流動負債來自胡先生的無抵押借貸人民幣417,180,000元，相當於約454,726,000港元；及
- (5) 於償還來自胡先生的無抵押借貸後，本集團擁有胡先生所提供餘下未動用融資總額約546,215,000港元。

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2020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經營業務。本集團有附屬公司於中國營運，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2020年財政年度之主要交易外幣。

本集團於2020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2020年3月31日，本集團聘用合共220名(2019年：61名)僱員。總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)為46,151,000港元(2019年：27,476,000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(包括薪金及年終酌情花紅)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，本公司可能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2020年3月31日，概無2012年購股權計劃項下之未行使購股權。

所持重大投資

除上文所披露者外，於2020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

本集團之重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業之詳情載於本公告附註1。

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2020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2020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2020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2020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

重慶物業之重新發展目前已逐步邁向完成階段，當中包括住宅公寓(供出售)、一個國際知名酒店管理集團管理之服務式公寓(供租賃)及一個購物商場(供租賃)。重慶物業重新發展計劃正按照時間表推進，而由於其地理優勢，預計重慶物業將成為渝中區的新地標之一。

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，物業價格較其他同水平城市仍有提升空間，且實施一帶一路政策亦為重慶房地產市場帶來發展機會。預計住宅公寓銷售、服務式公寓及購物商場內之商業鋪位租賃將於長遠而言為本集團帶來穩定收入。

由於本集團當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(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。

本集團秉持以房地產開發為核心，同時整合產業鏈上下游輕資產業務的發展方向。於2020年3月完成了對一間物業管理公司的收購。該物業管理公司已擁有數個在管項目及潛在項目，獲評2020年中國物業行業百強企業。同時，該物業管理公司亦將承接在建房地產項目及其他潛在房地產項目，預計將為本集團帶來穩定的收入。此外，本集團擁有中國建築裝修裝飾工程一級承包資質，預期將加強收入流。本集團亦致力於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2020年5月8日，溫州榮東房地產開發有限公司(「溫州榮東」)(本公司之間接全資附屬公司)與胡士寬先生及張婷婷女士(為胡先生之父親及外甥女，因此為本公司之關連人士)訂立買賣協議，據此，溫州榮東有條件同意收購，而胡士寬先生及張婷婷女士有條件同意出售溫州君尚裝飾有限公司(「溫州君尚」)之全部股權，代價為人民幣1元(「收購事項」)。

於收購事項完成後，溫州君尚將成為本公司之間接全資附屬公司，而溫州君尚及其附屬公司溫州北宸建設有限公司(「溫州北宸」，一間於中國成立之有限公司)之財務資料將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

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，2020年6月22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。