

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2021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2021年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2020年同期之未經審核比較數據。

簡明綜合損益表

截至2021年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核 及經重列)
收入	3	49,035	80,749
銷售成本		<u>(47,198)</u>	<u>(84,860)</u>
毛利(損)		1,837	(4,111)
其他收入及淨收益		3,519	1,426
按公允價值計入損益之金融資產的 公允價值減少		(7,618)	—
銷售開支		(7,136)	(7,465)
行政開支		(44,752)	(50,743)
投資物業公允價值減少		(64,808)	(16,081)
財務收入		23	150
財務成本	4	<u>(96,849)</u>	<u>(62,934)</u>
除稅前虧損	5	(215,784)	(139,758)
所得稅抵免	6	<u>15,637</u>	<u>1,985</u>
期內虧損		<u>(200,147)</u>	<u>(137,773)</u>
以下人士應佔虧損：			
本公司股東		(199,856)	(138,954)
非控股權益		<u>(291)</u>	<u>1,181</u>
		<u>(200,147)</u>	<u>(137,773)</u>
每股虧損	8		
— 基本及攤薄(港仙)		<u>(45.20)</u>	<u>(32.54)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2021年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (未經審核 及經重列)
其他全面收入(開支)：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>56,451</u>	<u>70,382</u>
期內全面開支總額	<u>(143,696)</u>	<u>(67,391)</u>
各方應佔：		
本公司股東	(143,451)	(68,631)
非控股權益	<u>(245)</u>	<u>1,240</u>
	<u><u>(143,696)</u></u>	<u><u>(67,391)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,953,424	1,954,762
物業、廠房及設備	9	643,913	654,191
按公允價值計入損益之金融資產		3,805	11,235
使用權資產		201,869	200,532
無形資產		1,697	1,688
其他應收賬款		11,669	9,835
		<u>2,816,377</u>	<u>2,832,243</u>
流動資產			
發展中物業或持作出售物業		465,769	455,873
存貨		14,128	5,184
貿易及其他應收賬款	10	44,690	34,546
合約資產		7,488	5,388
應收關連公司款項		11,396	15,778
現金及等同現金		37,837	153,787
		<u>581,308</u>	<u>670,556</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	203,994	208,284
應付關連公司款項		8,043	4,632
當期所得稅負債		157,518	154,914
承兌票據	12	1,073,512	–
銀行及其他借貸	13	28,482	20,636
董事無抵押借貸	14	390,198	–
租賃負債		3,148	3,163
		<u>1,864,895</u>	<u>391,629</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(1,283,587)</u>	<u>278,927</u>
總資產減流動負債		<u>1,532,790</u>	<u>3,111,170</u>

簡明綜合財務狀況表 – 續

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		5,078	21,116
承兌票據	12	–	1,042,307
銀行及其他借貸	13	1,471,617	1,441,351
董事無抵押借貸	14	–	404,411
租賃負債		10,663	12,857
		<u>1,487,358</u>	<u>2,922,042</u>
資產淨值		<u>45,432</u>	<u>189,128</u>
資本及儲備			
股本	15	221,099	221,099
儲備		(178,130)	(34,679)
非控股權益		2,463	2,708
總權益		<u>45,432</u>	<u>189,128</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編製的整套財務報表所需的全部資料。

截至2021年9月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額約200,147,000港元。於2021年9月30日，本集團錄得流動負債總額約1,864,895,000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28,482,000港元、1,073,512,000港元及390,198,000港元。於同日，本集團亦有資本承擔約2,128,000港元(附註16)。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2021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」)開展物業銷售及服務式公寓及購物商場租賃，並預期持續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 胡興榮先生(「胡先生」)於2021年9月30日提供之未動用融資之持續財務支持約394,218,000港元，可應本集團要求提取；
- (3) 於2021年9月30日後，通過發行本公司205,000,000股普通股，已資本化來自一名董事之承兌票據及無抵押借款分別約228,000,000港元及100,000,000港元；及
- (4) 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2021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。

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」，連同其附屬公司統稱「多弗日本集團」)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股，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。

截至2020年9月30日止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2020年4月1日完成。

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在建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2021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（「**香港財務報告準則**」）修訂本：

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

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

本公司執行董事已確認為主要營運決策者（「**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經營分部代表一個策略業務單位，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
收入					
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>

截至2020年9月30日止六個月(未經審核及經重列)

	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	<u>26,111</u>	<u>10,154</u>	<u>38,858</u>	<u>5,626</u>	<u>80,749</u>
分部(虧損)溢利	(88,007)	2,853	3,641	(5,997)	(87,510)
未分配收入					1,005
未分配開支					<u>(53,253)</u>
除稅前虧損					<u>(139,758)</u>

4. 財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
財務成本：		
- 銀行及其他借貸利息	53,543	51,142
- 董事無抵押借貸利息	11,539	3,147
- 承兌票據利息(附註12)	31,205	31,120
- 租賃負債利息	562	540
	<u>96,849</u>	<u>85,949</u>
減：合資格資產資本化之金額	-	(23,015)
	<u>96,849</u>	<u>62,934</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	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核及 經重列)
持作出售之竣工物業之成本	-	19,866
物業、廠房及設備折舊	16,909	20,547
使用權資產折舊	2,856	4,482
	<u>16,909</u>	<u>25,034</u>

6. 所得稅抵免

	截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
- 中國企業所得稅	219	146
- 中國土地增值稅	-	509
	<u>219</u>	<u>655</u>
遞延所得稅	<u>(15,856)</u>	<u>(2,640)</u>
	<u>(15,637)</u>	<u>(1,985)</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9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2020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2021年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2020年：無)。

中國企業所得稅

有關中國內地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2021年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2020年：25%)計算。

中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團已發展作銷售之物業，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，乃根據適用規定，並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)計算。

7. 股息

截至2021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(2020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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核及 經重列)
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司股東應佔虧損	<u>199,856</u>	<u>138,954</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>442,199</u>	<u>427,086</u>

截至2020年9月30日止期間，股份加權平均數已經重列，以計及於2020年9月30日後就收購多弗日本而發行之股份及進行之股份合併。

由於截至2021年及2020年9月30日止六個月並無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2021年9月30日及2021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2021年及2020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2021年9月30日及2021年3月31日，估值方法概無變動。

截至2021年9月30日止六個月，本集團並無添置投資物業(2020年9月30日：25,156,000港元)。於2021年9月30日，投資物業之賬面值約為1,953,424,000港元(2021年3月31日：1,954,762,000港元)，投資物業之公允價值於截至2021年9月30日止六個月減少約64,808,000港元(截至2020年9月30日止六個月：約16,081,000港元)。

截至2021年9月30日止六個月，本集團添置之物業、廠房及設備約為1,422,000港元(截至2020年9月30日止六個月：14,031,000港元)。

10. 貿易及其他應收賬款

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	20,299	9,764
按金及其他應收賬款	23,253	22,948
預付款項	1,138	1,834
	<u>44,690</u>	<u>34,546</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。

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	6,543	2,715
31至90天	6,018	2,154
91至180天	2,335	2,806
180天以上	5,403	2,089
	<u>20,299</u>	<u>9,764</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	19,794	18,796
建築成本應計費用及應付賬款	93,331	109,694
其他應計費用及應付賬款	90,869	79,794
	<u>203,994</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。

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	3,886	15,132
31至90天	991	3,307
91至180天	613	297
180天以上	14,304	60
	<u>19,794</u>	<u>18,796</u>

12. 承兌票據

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	1,042,307	980,195
利息支出(附註4)	31,205	62,112
	<u>1,073,512</u>	<u>1,042,307</u>
於期／年末	<u>1,073,512</u>	<u>1,042,307</u>
列作流動負債之款項	1,073,512	-
列作非流動負債之款項	-	1,042,307
	<u>1,073,512</u>	<u>1,042,307</u>

於2021年9月30日，本金額為778,000,000港元(2020年：778,000,000港元)的承兌票據及其應計利息約295,512,000港元(2020年：264,307,000港元)將於2022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。

13. 銀行及其他借貸

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
其他借貸	13,548	5,950
銀行借貸	<u>1,486,551</u>	<u>1,456,037</u>
	<u>1,500,099</u>	<u>1,461,987</u>
流動：		
無抵押其他貸款－本金部分(附註(i))	12,100	4,760
無抵押其他貸款－利息部分(附註(i))	1,448	1,190
抵押銀行貸款－本金部分(附註(ii))	12,100	11,900
抵押銀行貸款－利息部分(附註(ii))	<u>2,834</u>	<u>2,786</u>
	<u>28,482</u>	<u>20,636</u>
非流動：		
無抵押其他貸款－本金部分(附註(iii))	5,966	－
無抵押其他貸款－利息部分(附註(iii))	76	－
抵押銀行貸款－本金部分(附註(ii))	<u>1,465,575</u>	<u>1,441,351</u>
	<u>1,471,617</u>	<u>1,441,351</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,500,099</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)：

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	28,482	20,636
超過一年但少於兩年	30,242	23,800
超過兩年但少於五年	326,700	321,300
超過五年	<u>1,114,675</u>	<u>1,096,251</u>
	<u>1,500,099</u>	<u>1,461,987</u>
	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
須於一年內償還之銀行及其他借貸之賬面值	24,200	16,660
銀行及其他借貸之利息部分	<u>4,282</u>	<u>3,976</u>
列作流動負債之款項	28,482	20,636
列作非流動負債之款項	<u>1,471,617</u>	<u>1,441,351</u>
	<u>1,500,099</u>	<u>1,461,987</u>

附註：

- (i) 於2021年9月30日，無抵押貸款指(a)本集團關連方本金為人民幣10,000,000元(2021年3月31日：人民幣4,000,000元)的無抵押貸款，相當於12,100,000港元(2021年3月31日：4,760,000港元)，固定年利率為15厘及(b)需支付利息人民幣1,197,000元(2021年3月31日：人民幣1,000,000元)，相當於1,448,000港元(2021年3月31日：人民幣1,190,000元)。
- (ii) 於2021年9月30日，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(2021年3月31日：人民幣1,221,219,000元)之銀行貸款，相當於1,477,675,000港元(2021年3月31日：1,453,251,000港元)。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9月30日，銀行借款由胡先生擔保及由本集團若干投資物業、持作出售物業及若干物業、廠房及設備抵押。

- (iii) 於2021年7月1日，一間由胡先生控制的關連公司授出固定年利率為8厘，且最高融資金額為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2021年9月30日，無抵押貸款指本集團關連方本金為5,966,000港元(2021年3月31日：零)的無抵押貸款，年利率為8厘及需支付利息76,000港元(2021年3月31日：零)。

14. 董事無抵押借貸

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021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	210,782	247,568
– 利息部分	64,915	55,937
	<u>275,697</u>	<u>303,505</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
– 本金部分	100,000	90,274
– 利息部分	14,501	10,632
	<u>114,501</u>	<u>100,906</u>
	<u>390,198</u>	<u>404,411</u>
列作流動負債之款項	390,198	–
列作非流動負債之款項	–	404,411
	<u>390,198</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605,000,000港元)之無抵押循環貸款融資，到期日為2022年7月6日。

於2021年9月30日，本集團已提取本金總額為人民幣174,200,000元(2021年3月31日：人民幣208,040,000元)相當於約210,782,000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，且最高融資金額為100,000,000港元之另一筆無抵押循環貸款融資，到期日為2022年7月6日。

於2021年9月30日，本集團已提取本金額為100,000,000港元(2021年3月31日：90,274,000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：

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
– 於2022年7月6日屆滿	<u>394,218</u>	<u>357,158</u>

15. 股本

	股份數目		股本	
	2021年 9月30日 千股 (未經審核)	2021年 3月31日 千股 (經審核)	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021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／年初及期／年末	<u>442,199</u>	<u>442,199</u>	<u>221,099</u>	<u>221,099</u>

16. 資本承擔

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (未經審核)
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>2,128</u>	<u>1,898</u>

17. 共同控制下之業務合併

誠如附註1所提及，收購多弗日本集團按共同控制下之業務合併列賬。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」)之主要業務分別於日本的投資控股及酒店營運。

共同控制合併對截至2020年9月30日止六個月之綜合損益表產生之對賬影響如下：

	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 (經重列)
收入	75,123	5,626	80,749
銷售成本	<u>(78,125)</u>	<u>(6,735)</u>	<u>(84,860)</u>
毛損	(3,002)	(1,109)	(4,111)
其他收益及收入淨額	1,799	(373)	1,426
銷售開支	(7,465)	–	(7,465)
行政開支	(46,229)	(4,514)	(50,743)
投資物業公允價值減少	(16,081)	–	(16,081)
財務收入	150	–	150
財務成本	<u>(62,934)</u>	<u>–</u>	<u>(62,934)</u>
除稅前虧損	(133,762)	(5,996)	(139,758)
所得稅抵免	<u>1,007</u>	<u>978</u>	<u>1,985</u>
期內虧損	<u>(132,755)</u>	<u>(5,018)</u>	<u>(137,773)</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9月30日止六個月之每股基本及攤薄虧損影響如下：

	2021年 港仙	2020年 港仙 (經重列)
每股基本及攤薄虧損，調整前	(44.07)	(31.37)
因收購多弗日本集團產生之調整	<u>(1.13)</u>	<u>(1.17)</u>
每股基本及攤薄盈利，調整後	<u><u>(45.20)</u></u>	<u><u>(32.54)</u></u>

18. 報告期後事項

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，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。

同日，本公司與本公司之間接全資附屬公司及胡先生訂立另一份認購協議，據此，胡先生有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行62,500,000股普通股，認購價為每股股份1.60港元，以結算本金額為100,000,000港元之來自一名董事之無抵押借貸。

認購事項於2021年10月12日完成。

管理層討論與分析

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，為本集團創造多元化的收入來源。

重慶物業

收入：21,770,000港元(截至2020年9月30日止六個月：26,111,000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「投資物業」之購物商場，其於2021年9月30日之公允價值為1,953,424,000港元，相當於本集團總資產之57.49%。

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：14,353,000港元(截至2020年9月30日止六個月：10,154,000港元)

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(前稱浙江多弗物業管理服務有限公司)(「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」，並於2021年榮獲「中國物業服務特色品牌企業」稱號。

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。

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。

裝修及裝飾

收入：7,860,000 港元 (截至2020年9月30日止六個月：38,858,000 港元)

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。

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，並與現有業務互相補足。

日本酒店營運

收入：5,052,000 港元 (截至2020年9月30日止六個月：5,626,000 港元，經重列)

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。

新型冠狀病毒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，本集團調整了現有的經營模式，大力發展針對日本本土遊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，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，隨著全球疫情好轉，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，其服務式公寓及購物商場營運於本期間仍處於成長階段，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，全球疫情將受控，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為49,035,000港元(截至2020年9月30日止六個月：80,749,000港元，經重列)，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。收入較過往期間減少31,714,000港元，主要是由於本期間裝修及裝飾項目減少，導致裝修及裝飾業務收入貢獻不盡人意所致。

本集團於本期間之毛利為1,837,000港元(截至2020年9月30日止六個月的毛損：4,111,000港元，經重列)。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支7,136,000港元(截至2020年9月30日止六個月：7,465,000港元，經重列)及行政開支44,752,000港元(截至2020年9月30日止六個月：50,743,000港元，經重列)。由於期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期內全面開支總額

本公司擁有人應佔虧損增加至199,856,000港元(截至2020年9月30日止六個月：138,954,000港元，經重列)，本公司擁有人應佔期內全面開支總額為143,451,000港元(截至2020年9月30日止六個月：68,631,000港元，經重列)。主要由於(i)於本期間投資物業之公允價值減少64,808,000港元(截至2020年9月30日止六個月：16,081,000港元)所致；及(ii)財務成本增加至96,849,000港元(截至2020年9月30日止六個月：62,934,000港元)，乃由於我們於重慶的物業重建項目竣工後，期內並無資本化的財務成本所致。

流動資金及資本資源

於2021年9月30日，本集團之權益總額為45,432,000港元(2021年3月31日：189,128,000港元，經重列)，較去年減少75.98%，主要由於本期間虧損為200,147,000港元，對權益總額之有關影響部分被人民幣兌港元升值導致換算海外業務之匯兌收益56,451,000港元所抵銷。

於2021年9月30日，本集團有現金及等同現金37,837,000港元(2021年3月31日：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581,308,000港元(2021年3月31日：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0.31倍(2021年3月31日：1.71倍)。

於2021年9月30日，本集團之流動負債為1,864,895,000港元(2021年3月31日：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2,963,809,000港元(2021年3月31日：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65.24倍(2021年3月31日：15.38倍)。借貸總額中約1,492,192,000港元(2021年3月31日：20,636,000港元)將於報告期末起計未來十二個月內到期。於2021年9月30日，本集團的資本承擔為2,128,000港元(2021年3月31日：1,898,000港元，經重列)，而其流動負債淨值以及現金及等同現金則分別為1,283,587,000港元(於2021年3月31日的流動資產淨值：278,927,000港元)及37,837,000港元(2021年3月31日：153,787,000港元)。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋2021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) 重慶皇石開展物業銷售及租賃服務式公寓及購物商場，並預期持續為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 胡先生於2021年9月30日提供之未動用融資之持續財務支持為394,218,000港元，可應本集團要求提取；
- (3) 於2021年9月30日後，通過發行本公司205,000,000股普通股，已資本化來自一名董事之承兌票據及無抵押借款分別約228,000,000港元及100,000,000港元；及
- (4) 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2021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。

或然負債

於2021年9月30日，本集團並無任何重大或然負債或擔保(2021年3月31日：無)。

資產抵押

於2021年9月30日，本集團以重慶物業作為重慶皇石的銀行借貸之抵押。

本集團持有的重大投資

除上文所披露者外，本公司於2021年9月30日並無持有任何重大投資。

重大投資的未來計劃及資本資產

除本報告所披露者外，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。

匯率波動風險

本集團主要在香港及中國內地經營業務。本集團有附屬公司於中國內地營運，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本期間內之主要交易外幣。

本集團於本期間內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匯風險，並可能於適當時候使用遠期外匯合約等對沖衍生工具管理其外匯風險。

人力資源及薪酬政策

於2021年9月30日，本集團共聘用約465名(2021年3月31日：399名)僱員。於本期間內，總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金供款)為39,378,000港元(截至2020年9月30日止六個月：35,713,000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員工個別之表現釐定。本集團於中國內地之僱員須參與由地方市政府營運的中央養老金計劃(「**中央養老金計劃**」)，僱員須按其基本薪金及津貼總額的若干百分比(由地方市政府預先釐定)向中央養老金計劃作出供款。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2021年9月30日，概無2012年購股權計劃項下之未行使購股權。

重大收購及出售資產、附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2021年9月30日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

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。

本公司董事認為，截至2021年9月30日止六個月內，本公司一直遵守載於企業管治守則之所有守則條文及(倘適用)企業管治守則之適用建議最佳常規。

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，經向全體董事作出具體查詢後，本公司全體董事確認彼等於截至2021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2021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2021年9月30日止六個月之未經審核中期業績，並建議董事會採納。

本期間後的事項

除附註18所詳述有關按特別授權認購本公司新普通股之關連交易外，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、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。

代表董事會
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2021年11月29日