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2024年3月31日止財政年度之全年業績公告及復牌

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2024年3月31日止年度之綜合業績。

綜合損益表

截至2024年3月31日止年度

	附註	**2024年** **千港元**	2023年 千港元
收入	*3*	**126,710**	137,137
銷售成本		**(110,102)**	(126,702)
毛利		**16,608**	10,435
其他收入及淨(虧損)收益	*5*	**(2,115)**	202
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值減少		**–**	(2,541)
銷售開支		**(13,887)**	(11,399)
行政開支		**(55,642)**	(67,675)
貿易及其他應收賬款減值虧損		**(615)**	(1,535)
使用權資產減值虧損		**(15,776)**	–
物業、廠房及設備減值虧損		**(46,917)**	–
持作出售物業減值虧損		**(45,793)**	(46,994)
投資物業公允價值減少		**(244,684)**	(193,891)
財務收入	*6*	**30**	47
財務成本	*6*	**(137,224)**	(167,920)
除税前虧損	*7*	**(546,015)**	(481,271)
所得税開支	*8*	**(5,508)**	(2,054)
年內虧損		**(551,523)**	(483,325)
以下人士應佔年內虧損:			
本公司擁有人		**(551,828)**	(482,922)
非控股權益		**305**	(403)
		(551,523)	(483,325)
每股虧損			
–基本及攤薄*(港仙)*	*9*	**(85)**	(75)

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年3月31日止年度

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
年內虧損	**(551,523)**	(483,325)
其他全面開支		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表產生之匯兑差額	**(24,084)**	(104,598)
年內全面開支總額	**(575,607)**	(587,923)
以下人士應佔年內全面開支總額：		
本公司擁有人	**(575,984)**	(587,601)
非控股權益	**377**	(322)
	(575,607)	(587,923)

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	**2024年** ***千港元***	2023年 *千港元*
非流動資產			
投資物業		**1,280,227**	1,620,189
物業、廠房及設備		**441,299**	540,205
按公允價值計入損益之金融資產		**–**	–
使用權資產		**147,023**	179,660
無形資產		**1,615**	1,652
其他應收賬款	*11*	**–**	5,177
		1,870,164	2,346,883
流動資產			
持作出售物業		**306,986**	379,983
存貨		**81**	147
貿易及其他應收賬款	*11*	**37,969**	26,975
合約資產	*11*	**7,768**	18,913
應收關連公司款項		**14,138**	9,614
現金及等同現金		**19,044**	32,869
		385,986	468,501
流動負債			
貿易及其他應付賬款	*12*	**145,870**	184,972
應付關連公司款項		**21,552**	2,335
應付税項		**144,383**	151,182
銀行及其他借貸	*13*	**1,382,419**	123,047
租賃負債		**344**	2,261
		1,694,568	463,797
流動(負債)資產淨額		**(1,308,582)**	4,704
總資產減流動負債		**561,582**	2,351,587

	附註	**2024年** ***千港元***	2023年 *千港元*
非流動負債			
遞延所得稅負債		**10,224**	12,703
承兑票據	*14*	**903,862**	912,052
銀行及其他借貸	*13*	**77,277**	1,338,441
董事無抵押借貸	*15*	**498,633**	477,516
租賃負債		**–**	8,639
		1,489,996	2,749,351
		(928,414)	(397,764)
資本及儲備			
股本	*17*	**323,599**	323,599
儲備		**(1,250,960)**	(719,933)
本公司擁有人應佔權益		**(927,361)**	(396,334)
非控股權益		**(1,053)**	(1,430)
		(928,414)	(397,764)

附註

截至2024年3月31日止年度

1. 編製綜合財務報表之基準

於編製綜合財務報表時，鑒於下述情況，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金：截至2024年3月31日止年度，本集團錄得虧損淨額551,523,000港元，而於2024年3月31日，本集團的負債淨額約為928,414,000港元，其中約1,374,641,000港元的銀行借款出現違約，貸款人有權要求立即償還截至2024年3月31日的全部未償還結餘。於報告期末後，本集團亦未能償還截至2024年3月31日的應付工程款項，尚未償還的款項為14,522,000港元。此外，本集團涉及訴訟，要求本集團結清違約借款以及利息及應付工程款項。訴訟的詳情載於本全年業績公告附註13及18。於2024年3月31日，本集團的現金及等同現金僅約為19,044,000港元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，其可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

本公司董事已採取多項措施以改善本集團的流動性及財務狀況，並就對銀行及工程供應商的延遲還款作補救。綜合財務報表按持續經營基準編製，其有效性取決於以下措施的結果：

(a) 本集團一直與銀行及工程供應商溝通，以重新安排已違約銀行借貸及應付工程款之還款時間表；

(b) 提取本集團與胡先生的未使用貸款融資約600,949,000港元（附註15），全數將於2025年12月到期；

(c) 提取本集團與胡先生控制的關連公司的未使用貸款融資約32,416,000港元（附註13），將於2025年12月到期；

(d) 本集團將進一步落實成本削減措施，以盡量降低營運成本，並為本集團的物業管理及裝修業務保留資源，從而為維持本集團的營運提供正現金流。本集團正在評估及考慮各種使本集團能改善經營之可行方案，包括但不限於從胡先生及／或其關連公司取得進一步的股權／貸款融資以及其他減少本集團債務負擔的方案。

倘本集團無法實現上述措施，可能無法以持續經營方式持續其經營，則將作出調整使本集團資產的賬面值降低至可收回金額，對可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債重新分類至流動資產及流動負債（如適用）。該等調整的影響並未於綜合財務報表中予以反映。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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2023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**」）之修訂本。

香港財務報告準則第17號（包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則（「**香港會計準則**」）第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革－第二支柱範本規則

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則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。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本－會計政策之披露的影響

香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「作出重大判斷」供指引及實例，協助實體將重要性判斷應用於會計政策披露。該等修訂旨在透過將實體披露其「主要」會計政策的規定替換為披露其「重大」會計政策的規定，並增加關於實體如何在會計政策披露的決策中應用重要性概念的指引，進而協助實體提供更加有用的會計政策披露。

應用該等修訂對本集團的財務表現及狀況概無重大影響，惟影響會計政策的披露。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提早應用以下新訂及經修訂已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債[1]
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020)呈列財務報表－借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類之相關修訂[1]
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排[1]
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債[1]
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資[3]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂[4]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[5]
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露[5]

1 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。
2 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。
3 於待定日期或之後開始之年度期間生效。
4 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。
5 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收入

有關本集團收入的分析如下：

	截至2024年3月31日止年度				
	重慶物業	物業管理服務	裝修及裝飾	日本酒店營運	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
貨品及服務種類					
－銷售物業	**3,481**	**–**	**–**	**–**	**3,481**
－服務式公寓營運	**35,904**	**–**	**–**	**–**	**35,904**
－物業管理服務	**–**	**31,037**	**–**	**–**	**31,037**
－裝修及裝飾服務	**–**	**–**	**39,501**	**–**	**39,501**
－酒店客房	**–**	**–**	**–**	**3,010**	**3,010**
－餐廳營運	**–**	**–**	**–**	**912**	**912**
－高爾夫球會營運	**–**	**–**	**–**	**5,457**	**5,457**
－其他	**–**	**–**	**–**	**153**	**153**
來自客戶合約的總收入	**39,385**	**31,037**	**39,501**	**9,532**	**119,455**
經營租賃下的投資物業租金收入					
－固定租賃付款	**7,146**	**–**	**–**	**–**	**7,146**
－非取決於一項指數或利率的浮動租賃付款	**109**	**–**	**–**	**–**	**109**
總收入	**46,640**	**31,037**	**39,501**	**9,532**	**126,710**

	截至2023年3月31日止年度				
	重慶物業	物業管理服務	裝修及裝飾	日本酒店營運	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
貨品及服務種類					
－銷售物業	5,782	–	–	–	5,782
－服務式公寓營運	30,052	–	–	–	30,052
－物業管理服務	–	36,907	–	–	36,907
－裝修及裝飾服務	–	–	50,185	–	50,185
－酒店客房	–	–	–	2,246	2,246
－餐廳營運	–	–	–	1,076	1,076
－高爾夫球會營運	–	–	–	5,354	5,354
－其他	–	–	–	440	440
來自客戶合約的總收入	35,834	36,907	50,185	9,116	132,042
經營租賃下的投資物業租金收入					
－固定租賃付款	1,246	–	–	–	1,246
－非取決於一項指數或利率的浮動租賃付款	3,849	–	–	–	3,849
總收入	40,929	36,907	50,185	9,116	137,137

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。

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益及業績分析。

截至2024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	**46,640**	**31,037**	**39,501**	**9,532**	**126,710**
分部(虧損)溢利	**(488,349)**	**3,082**	**2,927**	**(6,433)**	**(488,773)**
未分配收入					**1**
未分配開支					**(57,243)**
除稅前虧損					**(546,015)**

截至2023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	40,929	36,907	50,185	9,116	137,137
分部(虧損)溢利	(401,526)	8,509	(2,207)	(9,700)	(404,924)
未分配收入					16
未分配開支					(76,363)
除税前虧損					(481,271)

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：

	2024年 ***千港元***	2023年 *千港元*
分部資產		
重慶物業	**2,152,444**	2,694,425
物業管理服務	**36,089**	27,123
裝修及裝飾	**15,988**	28,582
日本酒店營運	**47,955**	58,059
未分配資產	**3,674**	7,195
綜合資產總額	**2,256,150**	2,815,384
分部負債		
重慶物業	**2,133,545**	2,164,948
物業管理服務	**107,808**	8,951
裝修及裝飾	**21,787**	34,404
日本酒店營運	**15,661**	17,063
未分配負債	**905,763**	987,782
綜合負債總額	**3,184,564**	3,213,148

5. 其他收入及淨(虧損)收益

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
已沒收按金收入	**3,270**	–
政府補貼	**70**	288
匯兑淨虧損	**(12)**	(1,930)
終止租賃虧損	**(7,524)**	–
其他	**2,081**	1,844
	(2,115)	202

6. 財務收入及財務成本

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
財務收入:		
－銀行利息收入	**30**	47
財務成本:		
－銀行及其他借貸利息	**74,296**	94,148
－董事無抵押借貸利息	**25,801**	28,987
－承兑票據利息	**36,767**	44,000
－租賃負債利息	**360**	785
	137,224	167,920

7. 除税前虧損

除税前虧損乃經扣除(計入)以下各項達致:

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
員工成本(包括本公司董事及主要行政人員)		
－薪金及其他津貼	**40,882**	39,673
－退休福利計劃供款	**5,186**	6,975
	46,068	46,648
確認為開支之物業成本	**4,274**	8,958
核數師酬金		
－法定審核服務	**1,500**	1,750
－其他服務	**160**	200
出售物業、廠房及設備虧損	**–**	19
其他應收賬款減值虧損	**615**	1,067
貿易應收賬款減值虧損	**–**	468
物業、廠房及設備折舊	**21,285**	33,830
使用權資產折舊	**5,808**	5,774
來自投資物業的總租金收入	**(7,255)**	(5,095)
減:年內帶來租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	**10,077**	11,731

8. 所得税開支

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
即期所得税		
－中國企業所得税	**2,628**	2,690
－中國土地增值税	**3,851**	87
	6,479	2,777
遞延税項	**(971)**	(723)
	5,508	2,054

香港利得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於截至2024年及2023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

概無就日本企業所得稅計提撥備，此乃由於截至2024年及2023年3月31日止兩個年度並無產生應課稅溢利。

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2024年及2023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

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司權益持有人應佔年內虧損	**(551,828)**	(482,922)
	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	**647,199**	647,199

所用分母與上述計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

截至2024年及2023年3月31日止年度，並無潛在攤薄已發行股份，故兩個年度的每股基本及攤薄虧損相同。

10. 股息

截至2024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（2023年：無）。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
貿易應收賬款	**22,294**	19,069
減：貿易應收賬款減值撥備	**(4,938)**	(4,721)
	17,356	14,348
按金及其他應收賬款	**20,950**	17,771
減：其他應收賬款減值撥備	**(1,682)**	(1,067)
預付款項	**1,345**	1,100
	20,613	17,804
貿易及其他應收賬款總額	**37,969**	32,152
分類為流動資產部分	**(37,969)**	(26,975)
非流動部分	**–**	5,177
合約資產	**7,768**	18,913

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（扣除貿易應收賬款減值撥備）之賬齡分析。

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
0至30天	**15,026**	8,512
31至90天	**997**	5,168
91至180天	**424**	668
180天以上	**909**	–
	17,356	14,348

12. 貿易及其他應付賬款

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
貿易應付賬款	**10,582**	10,910
建築成本應計費用及應付賬款	**55,105**	88,940
合約負債	**3,579**	2,915
其他應計費用及應付賬款	**76,604**	82,207
	145,870	184,972

13. 銀行及其他借貸

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
其他借貸－無抵押	**85,055**	72,199
銀行借貸－有抵押	**1,374,641**	1,389,289
	1,459,696	1,461,488
流動：		
無抵押其他借貸－本金部分*（附註(i)）*	**2,700**	12,996
無抵押其他借貸－利息部分*（附註(i)）*	**5,078**	4,526
有抵押銀行借貸－本金部分*（附註(ii)）*	**1,307,597**	102,600
有抵押銀行借貸－利息部分*（附註(ii)）*	**67,044**	2,925
	1,382,419	123,047
非流動：		
無抵押其他借貸－本金部分*（附註(i)及(iii)）*	**69,096**	50,777
無抵押其他借貸－利息部分*（附註(i)及(iii)）*	**8,181**	3,900
有抵押銀行借貸－本金部分*（附註(ii)）*	**–**	1,283,764
	77,277	1,338,441
銀行及其他借貸總額	**1,459,696**	1,461,488

應還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期):

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
一年內或按要求償還	**1,382,419**	123,047
超過一年但少於兩年	**77,277**	102,600
超過兩年但少於五年	**–**	362,477
超過五年	**–**	873,364
	1,459,696	1,461,488

(i) 於2024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未償還本金總額為人民幣3,900,000元(2023年:人民幣11,400,000元)的無抵押借貸,相當於4,212,000港元(2023年: 12,996,000港元),固定年利率為15厘(2023年:15厘);及應付利息總額人民幣5,315,000元(2023年:人民幣3,970,000元),相當於5,739,000港元(2023年:4,526,000港元),須於到期日償還。

截至2023年5月14日,未償還本金人民幣1,400,000元(相當於1,512,000港元)及應付利息人民幣612,000元(相當於661,000港元)(均截至2024年3月31日)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。

截至2023年11月20日,未償還本金人民幣2,500,000元(相當於2,700,000港元)及應付利息人民幣4,703,000元(相當於5,078,000港元)(均截至2024年3月31日)的還款日期已由2023年11月20日延長至2024年11月20日。所有其他條款維持不變。

(ii) 本金總額為人民幣1,210,738,000元(2023年:人民幣1,216,109,000元)的有抵押銀行借貸,相當於1,307,597,000港元(2023年:1,386,364,000港元)。

於2022年3月31日,有抵押銀行借貸按7厘的固定年利率計息。於2022年12月19日,本集團獲授新的固定利率,即年利率5.3厘,利息按季度支付,而有抵押銀行借貸的其他條款維持不變,及將於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賬面值如下。

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
物業、廠房及設備	**398,767**	485,625
持作出售物業	**306,986**	379,983
使用權資產	**147,023**	178,764
投資物業	**1,280,227**	1,607,478

於2024年3月31日,本集團賬面值約1,307,597,000港元(2023年:1,386,364,000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2023年3月31日,概無違反有關已提取融資的契諾。

截至2024年3月31日止年度，本集團違反銀行借貸的某些條款，主要與本集團的違約付款有關。因上述違反情形，根據借款協議，銀行有權要求立即還款，因此，銀行有權發出通知，要求本集團於2024年3月31日償還1,374,641,000港元的全部本金及逾期利息，年利率（包括逾期利息）為7.425厘。銀行已對本集團提起法律訴訟，以追回所欠的未償還貸款金額。法律程序的詳情載於本全年業績公告附註18。

(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2024年3月31日，已提取本金總額約67,584,000港元（2023年：50,777,000港元）之無抵押循環貸款及應付利息約7,520,000港元（2023年：3,900,000港元），將於到期日償還。剩餘本金額約32,416,000港元（2023年：49,223,000港元）的貸款融資尚未動用。

14. 承兑票據

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
承兑票據：		
－超過一年但少於兩年	**903,862**	912,052

於2016年7月28日，本公司發行本金總額為1,168,000,000港元之承兑票據，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。承兑票據為無抵押、按固定年利率8厘計息，並於2019年7月28日到期。所有利息將於到期日支付。本公司可於承兑票據發行日期後至到期日前隨時向承兑票據持有人發出事先通知，贖回全部或部分承兑票據。承兑票據使用實際利率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港元之承兑票據，而本金總額778,000,000港元之承兑票據尚未償還。

於2017年12月15日，本金總額為778,000,000港元的承兑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，承兑票據的到期日由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，承兑票據的到期日由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，承兑票據的到期日由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，本公司已提早贖回本金總額228,000,000港元之承兑票據，而本金總額為550,000,000港元之承兑票據尚未償還。

於2021年11月30日，承兑票據的到期日由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。

於2023年3月14日，承兑票據的到期日由2023年7月28日進一步延長至2025年12月31日。詳情載於本公司日期為2023年3月14日的公告。

於2023年12月1日，本公司與全意訂立附函，據此承兑票據的利率將由每年8%調整至4%，自2023年12月1日起生效，直至到期日。詳情載於本公司日期為2023年12月1日的公告。

15. 董事無抵押借貸

	2024年 *千港元*	2023年 *千港元*
以人民幣列賬的無抵押借貸*（附註(i)）*		
－本金部分	**363,051**	362,205
－利息部分	**120,817**	100,546
	483,868	462,751
以港元列賬的無抵押借貸*（附註(ii)）*		
－利息部分	**14,765**	14,765
	14,765	14,765
	498,633	477,516
流動負債下顯示金額	**–**	–
非流動負債下顯示金額	**498,633**	477,516
	498,633	477,516

(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2023年6月27日，胡先生向若干於中國成立的附屬公司授出額外融資總額為人民幣300,000,000元之貸款。

於2023年10月1日，固定年利率由9厘調整至5厘，適用於2023年10月1日至2024年3月31日期間。其後按9厘計算年息。

於2024年3月31日，已提取本金總額為人民幣336,158,000元（2023年：人民幣317,723,000元），相當於約363,051,000港元（2023年：362,205,000港元）之無抵押借貸，尚餘約人民幣463,842,000元（2023年：人民幣182,277,000元），相當於約500,949,000港元（2023年：207,795,000港元）未動用。

(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，無抵押借貸的本金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2024年3月31日，本集團並沒有提取該融資（2023年：無）。

於報告期末，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
固定利率		
－於2025年12月31日屆滿	**600,949**	307,795

16. 資本承擔

	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
有關翻新物業的已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支	**4,236**	7,351

17. 股本

	股份數目	**股本**
	千股	*千港元*
普通股		
法定		
於2022年4月1日、2023年3月31日、2023年4月1日及2024年3月31日*（每股面值0.5港元）*	1,000,000	500,000
已發行及繳足		
於2022年4月1日、2023年3月31日、2023年4月1日及2024年3月31日*（每股面值0.5港元）*	647,199	323,599

所有已發行股份在各方面享有同等權益。

18. 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。該金融機構（「**銀行**」）已於2023年8月31日對本集團提起法律訴訟，以追回尚未償還的貸款金額（「**法律程序**」）。

於2024年6月27日，成渝金融法院（「**該法院**」）就法律程序舉行聆訊。於2024年7月24日，本公司接獲該法院就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)銀行有權根據抵押權執行其對抵押財產的權利以償還判決債務；及(iii)本集團及胡先生需連帶承擔法律費用6,735,000港元（相當於人民幣6,236,000元），其中，該項費用尚未於截至2024年3月31日止年度的損益確認。

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。有關法律程序的進一步詳情，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日及2024年8月7日的公告。

本公司董事認為，在考慮法律意見後，本集團對該等申索有抗辯理由，並且有可行的反申索。截至本綜合財務報表日期，法律程序尚未結案。

(ii) 本集團正與承建商就一筆約為14,522,000港元的應付建築款項陷入法律糾紛，並且根據法院命令，本集團持作出售的若干物業單位已於2024年3月31日封存。於報告期後，該等單位可能因法院頒令而面臨拍賣程序，惟截至本全年業績公告日期，尚未採取任何進一步的拍賣相關行動，該等單位既未被列入拍賣名單，亦未被出售。本集團正積極與承建商接洽，以重組支付條款，並且本集團其後已償還部分未償還之應付建築款項。本公司董事認為，已查封物業的可變現淨值足以清償未償還金額，預計不會產生額外負債。

中正天恆會計師有限公司就此初步公告之工作範圍

經本公司核數師中正天恆會計師有限公司(「**中正天恆**」)同意,本初步公告中所載有關本集團截至2024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。中正天恆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,中正天恆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

以下為本公司外聘核數師所發出本集團截至2024年3月31日止年度獨立核數師報告的摘要:

「**不發表意見**

我們對　貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於我們的報告中不發表意見基準一節內所述事項的重要性,我們並未能夠取得充足適當審計憑證以就該等綜合財務報表發表的審計意見提供基準。於所有其他方面,我們認為,綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見基準

有關持續經營的重大不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述,截至2024年3月31日止年度,　貴集團錄得虧損淨額約551,523,000港元,而於2024年3月31日,　貴集團的負債淨額約為928,414,000港元,其中約1,374,641,000港元的銀行借款出現違約,貸款人有權要求立即償還截至2024年3月31日的全部未償還結餘。於報告期末後,　貴集團亦未能償還截至2024年3月31日的應付工程款項,尚未償還的金額為14,522,000港元。此外,　貴集團涉及訴訟,要求　貴集團結清違約借款以及利息及應付工程款項。詳情載於綜合財務報表附註2、28及42。於2024年3月31日,　貴集團的現金及等同現金僅約為19,044,000港元。該等情況,連同綜合財務報表附註2、28及42所述的其他事項,顯示存在重大不確定性,可能對　貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

貴公司董事已採取多項計劃及措施，以改善　貴集團的流動性及財務狀況，令　貴集團能夠在可預見的未來履行其到期財務責任。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，其受制於多項重大不確定因素，包括(i)重新安排違約銀行借款及應付工程款項的還款時間表，(ii)胡先生及其關連公司的財務能力是否可提供未使用的融資金額，及(iii)落實進一步成本削減措施。

然而，我們未能取得充足適當之審計憑證，令我們信納支持　貴集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據，原因為：管理階層缺乏充足支持性依據，包括銀行及工程供應商同意重新安排銀行借款及應付工程款項的還款時間表，及訴訟帶來的高度不確定性。因此，我們未能信納　貴公司管理層於編製綜合財務報表時採用持續經營會計基礎屬適當。

倘　貴集團未能持續經營，須作出調整以撇減　貴集團資產之賬面值至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未反映在該等綜合財務報表中。」

中正天恆獲委任後所採取的行動

誠如本公司日期為2024年7月12日的公告所披露，信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「**信永中和**」）已辭任本公司核數師，自2024年7月12日起生效。信永中和於其辭任函中表示，在對本集團截至2024年3月31日止年度（「**2024年財政年度**」）的財務報表進行審核期間，彼等尚未獲得以下未完成資料以完成審核程序：(1)充分的支持資料，用於確定為支持貸款（定義見下文）而被抵押予貸款人（定義見下文）的重慶物業（定義見下文）的公允價值計量，以及評估因法律程序（定義見下文）而在2024年財政年度確認的重慶物業減值虧損或公允價值減少；(2)基於法律程序最新進展以及本集團其他訴訟及或然負債（如有）的詳細資料更新的法律意見；(3)有關本集團自2024年3月31日起計不少於12個月期間之現金流量預測的充分支持資料；及(4)有關持續經營評估的詳細管理計劃及措施。

(1) 充分的支持資料，用於確定為支持貸款而被抵押予貸款人的重慶物業的公允價值計量，以及評估因法律程序而在2024年財政年度確認的重慶物業減值虧損或公允價值減少

於評估被抵押物業(「**抵押資產**」)的公允價值計量時，本集團委任一名獨立估值師進行抵押資產的公允價值評估，隨後又聘請另一名獨立估值師審查基本假設及公允價值評估。於評估抵押資產的公允價值時，中正天恆評估獨立估值師的能力、技能及客觀性，並了解估值師所採用的估值過程及技術，以確定彼等是否符合行業標準。中正天恆亦向估值師查詢，以評估重大不可觀察輸入數據的合理性，並透過抽樣方式將其與公開可獲取的類似可比物業資料(如相關)進行比較，以驗證管理層及估值師所用數據來源的準確性。中正天恆亦審查下文第(2)段所提及的法律意見，以評估估值基準及假設的公平性。

(2) 基於法律程序最新進展以及本集團其他訴訟及或然負債的詳細資料更新的法律意見

就法律程序而言，誠如本公司日期為2024年6月5日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月24日及2024年8月7日的公告所述，本集團已對成渝金融法院於2024年8月7日作出的判決提出上訴。根據本集團中國法律顧問的法律意見，本集團已對申索進行抗辯，並且截至2024年3月31日的法律程序的潛在風險已準確反映於本集團2024年財政年度的財務報表中。

此外，本公司隨後聘請另一家律師事務所審查該法律意見。中正天恆已複核與法律程序相關的法律意見及相關文件。此外，本集團已向中正天恆提供訴訟摘要，中正天恆已進行訴訟查冊並已獲取所有相關文件，以評估對本集團可能產生的財務影響。

(3) 有關本集團自2024年3月31日起計不少於12個月期間之現金流量預測的充分支持資料及(4)有關持續經營評估的詳細管理計劃及措施

本集團已向中正天恆提供2024年3月31日至2025年9月30日的現金流量預測，包括各營運分部的詳細分析、基本假設及預測的財務表現。本集團亦已製定計劃與銀行及其他貸款機構展開磋商，以提升本集團的流動性。

然而，截至綜合財務報表日期，中正天恆已表示擔憂本集團能否成功與貸款人協商償還續期或延期，包括建築應付款、違約銀行借款及相關利息。因此，中正天恆已就本集團持續經營能力發表不發表意見。

審核委員會對中正天恆審核程序的意見

審核委員會知悉時間延誤，中正天恆已於2024年7月12日正式任命日期前進行全面評估，並就情況及問題與董事會保持持續溝通。在與審核委員會舉行的計劃會議中，中正天恆詳細介紹針對信永中和辭任函中所述事項所進行或將進行的工作，包括額外程序。審核委員會信納中正天恆業已實施充分的審核程序。

末期股息

董事會並不建議就截至2024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2024年3月31日止年度(「**2024年財政年度**」)之業績。於2024年財政年度內，每股基本虧損為0.85港元(截至2023年3月31日止年度(「**2023年財政年度**」)每股基本虧損為0.75港元)，而全面開支總額約為(575,607,000)港元(2023年財政年度：587,923,000港元)。

業務回顧

於2024年財政年度，本集團仍深耕四項業務，包括(i)於重慶的物業發展、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及高爾夫俱樂部，為本集團創造多元化收入來源。

重慶物業

2024年財政年度收入：約46,640,000港元(2023年財政年度：約40,929,000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**」)持有位於中華人民共和國(「**中國**」)重慶市渝中區青年路77號之物業(「**重慶物業**」)。該物業距離繁華的解放碑中央商務區僅幾步之遙，步行即可抵達著名景點、步行街及城市地鐵網絡。

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)。

重慶物業包括分類為「投資物業」之購物商場，其於2024年3月31日之公允價值約為1,280,227,000港元，佔本集團總資產約56.74%。

現在國內整個房地產行業持續低迷，經濟持續下行，大眾購買慾持續下降，我們的大部分目標客戶對房地產市場持觀望態度。儘管市況不利，項目內的住宅公寓未隨行就市降低身價，仍然保持與其品質相匹配的售價，因此2024年財政年度住宅公寓銷售量並不理想。集團現持續探索實踐「銷售+運營」雙向並舉方式，盤活資產，以增加收入。2024年財政年度，項目內服務式公寓平均入住率在80%以上，遠超周邊同類競爭對手。購物商場招商及開業率有所提升，人流及收入均逐步增加。長遠來看，住宅公寓銷售、服務式公寓及購物商場的租金收入仍會成為本集團的穩定收入來源。

重慶皇石（作為借款人）與一間金融機構（「**貸款人**」）訂立日期為2020年3月31日之貸款協議（「**貸款協議**」），內容有關本金額為人民幣1,250百萬元之貸款（「**貸款**」），期限為2020年3月31日至2035年3月30日。貸款以（其中包括）抵押重慶物業及本公司控股股東兼執行董事胡興榮先生（「**胡先生**」）提供的個人擔保作抵押。於2024年6月5日，重慶皇石接獲中國重慶市成渝金融法院（「**法院**」）的正式聆訊通知，內容有關收回應收重慶皇石貸款的未償還本金額約人民幣1,212百萬元、相關利息及其他相關開支的法律程序（「**法律程序**」）的聆訊將於2024年6月6日在法院舉行。

於2024年6月6日，法院就法律程序召開聆訊。於聆訊上，雙方提交及交換用作支持其主張的證據，而由於雙方先前已表示願意進行調解，法院指示雙方嘗試在往後20天內達成庭外和解。

於2024年6月27日，法院就法律程序召開聆訊。於聆訊中，法院考慮了各方提出的申索，並下令將於法院決定的另一日期作出判決（「**判決**」）。

於2024年7月24日，本公司接獲法院就法律程序作出的判決。根據判決，法院已命令（其中包括）(i)重慶皇石需於判決生效日期起10日內向貸款人償還貸款之未償還本金、截至2024年5月31日之未償還利息，以及自2024年6月1日起 至清償日期期間之未償還利息；及(ii)貸款人有權根據抵押權執行其對重慶物業的權利以償還判決債務。倘雙方於收到判決起計15天內均未提出上訴，判決將生效。

於2024年8月7日，重慶皇石於規定期限內向重慶市高級人民法院（「**高級人民法院**」）提起上訴。因此，法院於2024年7月24日作出的判決尚未生效。

重慶皇石於貸款違約後在所有重大方面照常開展其營運。本公司將繼續諮詢其中國法律顧問，積極主張及執行其在法律程序中的權利，並監察法律程序對本集團的影響。與此同時，重慶皇石管理層將繼續積極與貸款人協商，以期友好解決爭議並修訂貸款協議條款。

鑑於貸款人於磋商過程中不斷作出反饋，本公司對磋商結果持樂觀態度。倘能達成協議，預期法律程序將得到解決，而貸款協議之經修訂條款將較其現有條款對本集團更為有利，且經修訂貸款協議之還款時間表將與現有於2035年3月全額及最終還款之期限類似。

物業管理服務

2024年財政年度收入：約31,037,000港元（2023年財政年度：約36,907,000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，現已加入四川省成都市物業協會，並為成都市成華區物業協會副會長。

暉永服務提供多元化的物業管理服務及增值服務。業務覆蓋中國的浙江、江蘇、福建、江西、貴州、雲南、青海、四川等多個省份，涵蓋多種物業，包含住宅、商業、寫字樓、酒店式公寓及公建等。

暉永服務按照市場化、專業化、特色化的管理模式，從事物業管理、房屋租賃、家政服務、水電安裝、園林綠化工程設計等物業管理及增值服務，為客戶提供專業的服務。暉永服務的服務宗旨是「以人為本，以客為先」，服務理念是「關注客戶感受，注重服務細節」，以員工真心誠意體貼入微的服務贏得客戶滿意，暉永服務倡導人本、至尊、責任、務實、專業、安全為核心價值觀，客戶的滿意永遠是暉永服務追求的目標，努力通過「真誠」、「親和」的服務營造「安全」、「舒適」、「和諧」的物業管理氛圍。

近年，受國內房地產行業深度調整影響，物管行業已進入一個新的發展週期。暉永服務作為國內物管行業的一份子，亦受到影響。暉永服務於年內收入雖然較去年同期有所下滑，但在管理層對內持續推動降本增效以保持公司高效的運轉下，期間亦維持一個比較合理的利潤水平。另一方面。暉永服務的銷售團隊亦對外積極尋找新的經營渠道及潛在市場，期待為暉永服務來年的進一步發展奠定堅實的基礎。

2024年暉永服務在內部提升管理水平的同時，對外加強品牌影響力，擴大服務範圍，並計劃與行業內龍頭物業發展公司尋求合作機會。憑藉管理團隊的經驗，暉永服務亦將積極尋求在中國提供商業物業管理服務的新商機。

裝修及裝飾

2024年財政年度收入：約39,501,000港元（2023年財政年度：約50,185,000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。

北宸建設專門從事酒店、商場、辦公樓、學校、醫院等場所裝飾設計與施工，業務主要位於浙江省，正尋找機會逐步向省外擴張。

受國內房地產行業調整期的影響，北宸建設於2024年財政年度的整體發展雖然較去年同期有所遜色，但北宸建設於2024年財政年度依然通過精湛的工藝水平，結合完善的施工管理，出色地完成了年內每一個項目，獲客戶賞識。2024年財政年度，北宸建設亦簽定多份工程合同，其中的溫州大學城附屬學校綜合樓裝飾裝修工程項目，是北宸建設近年來首次中標的公建項目，為北宸建設往後承接更多公建工程項目提供基礎及寶貴經驗。

日本酒店營運

2024年財政年度收入：約9,532,000港元（2023年財政年度：約9,116,000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，客房直擁美麗的自然環境。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。

於2024年財政年度，隨著後疫情時代的到來，世界宏觀經濟回升向好。若以日圓結算，酒店收入較去年上升約10%。原因主要是一方面日本政府出台了一系列刺激國內旅遊消費的政策，增強國內民眾的國內旅遊意欲。另一方面日圓於年內對世界其他主要貨幣的匯率持續保持弱勢，為疫情後的旅遊業復甦提供充足的助力，繼而為酒店在疫情後復原創造出較好的經營環境。

經營管理方面，酒店一貫堅持集團「紮根本地共同發展」之理念與戰略，持續與當地政府機構及工商團體密切交流合作，推廣酒店及高爾夫球場，以擴大本地客源基礎。同時通過與中國、韓國、歐洲、美國及東南亞等地的旅行社合作，開拓新的海外客源渠道。管理層相信擁有得天獨厚的優美自然環境的北海道高爾夫城堡酒店，憑藉獨特競爭力的「酒店+高爾夫球場+餐廳」一體化設施優勢以及不斷優化的客源結構，將穩步提高盈利能力。

展望

展望未來，重慶物業管理層相信房地產行業將繼續在中國經濟中發揮關鍵作用，一線城市黃金地段的價值將穩固。隨著中國政府擴大有效需求的利好戰略及政策出台，實施穩健的貨幣政策和積極的財政政策，本集團將順勢而為，及時優化調整住宅公寓營銷策略。憑藉服務式公寓經營的成功，本集團銳意透過持續優化租戶結構及升級與服務式公寓相連的購物中心的環境，增強在充滿挑戰的零售業中的競爭力。

暉永服務將透過人工智能的混合應用、互聯網以及業主偏好及行為大數據分析，推動科技與業務的融合，旨在為業主提供安全、高效、舒適、智能、全面、愉悅的體驗。此外，暉永服務將保持品牌優勢，並利用其業界聲譽進一步強化品牌知名度，擴大現有市場份額以及進軍商業物業管理市場。

儘管中國的裝修及裝飾行業過去數年深受疫情影響，但「十四五」規劃中政府支持預計將帶領該行業邁向新高度。北宸建設管理層將繼續利用近年來打下的基礎，透過進一步拓展住宅、商業及公共領域項目，擴大其行業影響力。

日本酒店管理層預期，不斷增加的外國遊客及堅挺的國內需求將進一步推高未來房價的日均價，進一步提升日本酒店業務的盈利能力。

財務回顧

收入、毛利及毛利率

本集團於2024年財政年度的收入約為126,710,000港元（2023年財政年度：約137,137,000港元），包括來自重慶物業的銷售及租賃收入、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。收入較去年減少約10,427,000港元，主要由於本集團物業管理服務以及裝修及裝飾服務所致。

本集團於2024年財政年度的毛利約為16,608,000港元，同比增長約59.16%。

本集團於2024年財政年度的毛利率為13.11%，較去年的7.61%上升5.50%，主要由於不同業務分部的毛利率水平不同以及本集團實施有效的成本控制策略。

其他收入及淨（虧損）收益

本集團的其他收入及淨（虧損）收益主要包括(i)已沒收按金收入；(ii)政府補貼；及(iii)終止租賃虧損。

本集團的其他收入及（虧損）收益由2023年財政年度的淨收益約202,000港元轉為2024年財政年度的淨虧損約2,115,000港元，主要由於2024年財政年度內確認終止租賃虧損所致。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支約13,887,000港元（2023年財政年度：約11,399,000港元）及行政開支約55,642,000港元（2023年財政年度：約67,675,000港元）。

本集團的銷售開支增加21.83%，主要由於確認一次性租賃優惠撇銷開支約2,517,000港元。

本集團的行政開支減少17.78%，主要由於重慶物業的若干廠房及設備於2023年財政年度全額折舊以及2024年財政年度薪金及相關成本和法律及專業費用減少。

貿易及其他應收賬款／使用權資產／物業、廠房及設備／持作出售物業之減值虧損

本集團於2024年財政年度的貿易及其他應收賬款減值虧損撥備為615,000港元（2023年財政年度：1,535,000港元）。

本集團於2024年財政年度的使用權資產、物業、廠房及設備及持作出售物業減值虧損撥備分別約為15,776,000港元（2023年財政年度：無）、46,917,000港元（2023年財政年度：無）及45,793,000港元（2023年財政年度：約46,994,000港元），此乃根據其可變現淨值計算，且由於中國房地產業市況不利所致。本集團將定期檢討其價值，並相信一旦市況好轉後，其可變現淨值將會反彈。

投資物業公允價值減少

本集團於2024年財政年度的投資物業公允價值減少約244,684,000港元（2023年財政年度：約193,891,000港元），較2023年財政年度增加約50,793,000港元，主要由於需求疲軟導致商業物業價值下降。

本公司擁有人應佔虧損及應佔年內全面開支總額

於2024年財政年度，本公司擁有人應佔年內虧損擴大至約551,828,000港元（2023年財政年度：約482,922,000港元），而本公司擁有人應佔2024年財政年度內全面開支總額為約575,984,000港元（2023年財政年度：約587,601,000港元），主要由於(i)投資物業公允價值減少約244,684,000港元；(ii)物業、廠房及設備減值虧損約46,917,000港元；(iii)持作出售物業減值虧損約45,793,000港元；及(iv)財務成本約137,224,000港元。

流動資金及資本資源

於2024年3月31日，本集團主要以經營所得現金（主要包括物業銷售所得款項、收取投資物業租賃收入、服務式公寓及酒店營運收入、物業管理服務費以及裝修及裝飾服務費）、銀行及其他借貸、董事提供的無抵押借款及承兑票據撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

於2024年3月31日，本集團的權益總額約為負928,414,000港元（2023年：約為負397,764,000港元），2024年財政年度減少約530,650,000港元。此乃主要由於(i)人民幣（「**人民幣**」）及日圓（「**日圓**」）兌港元的綜合影響，導致換算海外業務之匯兌虧損約24,084,000港元；及(ii)2024年財政年度本公司擁有人應佔年內虧損約551,828,000港元。

現金狀況

於2024年3月31日，本集團有現金及等同現金約19,044,000港元（2023年財政年度：約32,869,000港元）。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

借貸

於2024年3月31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2,862,191,000港元（2023年：約2,851,056,000港元），較2023年增加約11,135,000港元。於2024年3月31日的借貸以人民幣或港元計值（2023年：相同），按年利率4厘至15厘（2023年：5.3厘至15厘）計息。

下表載列於所示日期本集團借貸的到期情況：

	於3月31日	
	2024年	2023年
	千港元	*千港元*
須於一年內或按要求償還	**1,382,419**	123,047
須於一至兩年內償還	**1,479,772**	102,600
須於兩至五年內償還	**–**	1,752,033
須於五年以上償還	**–**	873,376
	2,862,191	2,851,056

於2024年3月31日，金額為人民幣1,374,641,000元的貸款因法律程序由去年同期的「須於一年內至五年以上償還」重分類為「按要求償還」。本公司對法律程序的解決持樂觀態度，且貸款協議的償還條款將與現有條款類似，最終償還期限為2035年3月。

流動(負債)╱資產淨額

於2024年3月31日,本集團的流動負債淨額約為1,308,582,000港元(2023年:流動資產淨額4,704,000港元)。

具體而言,本集團的流動資產總額由截至2023年3月31日的約468,501,000港元減少約17.61%至截至2024年3月31日的約385,986,000港元。本集團的流動負債總額由2023年3月31日約463,797,000港元增加約265.37%至2024年3月31日約1,694,568,000港元。

2023年3月31日的流動資產淨額轉為2024年3月31日的流動負債淨額主要由於(i)持作出售物業減少約72,997,000港元,主要由於計提減值虧損撥備所致;(ii)現金及等同現金減少約13,825,000港元;(iii)銀行及其他借貸增加約1,259,372,000港元,主要由於2024年3月31日的法律程序導致大部分貸款由非流動負債重新分類為流動負債。

流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)由2023年3月31日的約1.01大幅下降至2024年3月31日約0.23,主要由於貸款本金因法律程序重新分類為流動負債。

於2024年3月31日,本集團的資本負債比率(即借貸總額除以權益總額)約為負3.08倍(2023年:負7.17倍)。

董事審閱涵蓋自報告期末起計十八個月期間的本集團現金流量預測,且經計及以下事實及假設,認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當:

(a) 本集團一直與銀行及工程供應商溝通,以重新安排已違約銀行借貸及應付工程款項的還款時間表;

(b) 提取本集團與胡先生的未使用貸款融資約600,949,000港元(附註15),全數將於2025年12月到期;

(c) 提取本集團與胡先生控制的關連公司的未使用貸款融資約32,416,000港元(附註13),將於2025年12月到期;

(d) 本集團將進一步落實成本削減措施,以盡量降低營運成本,並為本集團的物業管理及裝修業務保留資源,從而為維持本集團的營運提供正現金流。本集團正在評估及考慮各種使本集團能改善經營之可行方案,包括但不限於從胡先生及╱或其關連公司取得進一步的股權╱貸款融資以及其他減少本集團債務負擔的方案。

資產抵押

於2024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。

財務風險

本集團活動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納審慎策略。為將本集團面臨的該等風險降至最低，本集團並未使用任何衍生及其他工具以作對沖。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

利率風險

本集團就市場利率變動所面臨的風險主要與其計息銀行及其他借貸有關。本集團並未使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮動利率銀行借貸及其他借貸管理其利息成本。

外幣匯率風險

本集團的功能貨幣為港元。本集團於中國及日本設有附屬公司，其大部分交易分別以人民幣及日圓進行。港元兑人民幣及日圓等外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。本集團當前並無訂立任何對沖合約以管理外匯風險。本集團將密切監察外幣變動，並可能使用外幣遠期合約等對沖衍生工具管理其外幣風險（如適當）。

承擔

於2024年3月31日，本集團有關正在或將要履行的合約的資本承擔約為4,236,000港元（2023年：約7,351,000港元）。

人力資源及薪酬政策

於2024年3月31日，本集團聘用合共334名（2023年：378名）僱員。2024年財政年度的總員工成本（包括董事薪酬及強制性公積金）約為46,068,000港元（2023年財政年度：約46,648,000港元）。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬待遇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2023年3月31日及2024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2023年3月31日及2024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2023年3月31日及2024年3月31日止兩個年度,本集團並無任何界定福利計劃。

所持重大投資

除上文所披露者外,於2024年3月31日,本集團概無持有重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2024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

本集團之資本結構在2024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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」),作為董事買賣本公司證券(「**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2024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身份

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立身份發出之年度確認。董事會已評估全體獨立非執行董事之獨立身份,並信納彼等乃屬獨立。

審核委員會

由本公司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2024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

本公司或其任何附屬公司概無在截至2024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益相關者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者之利益。

本集團已參照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1所載企業管治守則(「**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：

根據企業管治守則的守則條文第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。胡興榮先生曾為董事會主席，而本公司行政總裁（「**行政總裁**」）職務自前任行政總裁於2022年8月20日辭任起一直懸空。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。

於2024年5月22日委任行政總裁譚家裕先生後，本集團重新遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

刊發全年業績公告及年報

本公告於本公司網站www.msil.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk登載。本公司截至2024年3月31日止年度的年報將於適當時候寄發予股東及可於上述網站查閱。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自2024年7月2日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。

本公司已向聯交所申請本公司股份自2024年9月10日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2024年9月9日

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。