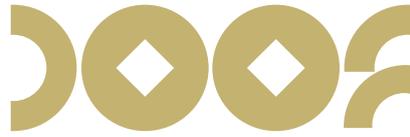


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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2024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2024年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同2023年同期之比較數據。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2024年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收入	4	70,445	68,634
銷售成本		<u>(60,483)</u>	<u>(62,830)</u>
毛利		9,962	5,804
淨其他收入及收益		1,662	1,930
銷售開支		(1,785)	(6,566)
行政開支		(31,513)	(24,265)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回		870	–
使用權資產減值虧損		(3,364)	(3,689)
物業、廠房及設備減值虧損		(10,202)	(11,067)
持作出售物業減值虧損		(12,393)	(4,232)
投資物業公允價值減少		(59,095)	(37,569)
財務收入	5	5	19
財務成本	5	<u>(68,732)</u>	<u>(78,844)</u>
除稅前虧損	6	(174,585)	(158,479)
所得稅開支	7	<u>(6,221)</u>	<u>(1,174)</u>
期內虧損		<u>(180,806)</u>	<u>(159,653)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(180,190)	(160,905)
非控股權益		<u>(616)</u>	<u>1,252</u>
		<u>(180,806)</u>	<u>(159,653)</u>
每股虧損			
— 基本及攤薄 (港仙)	9	<u>(28)</u>	<u>(25)</u>

	截至9月30日止六個月	
	2024年	2023年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(180,806)	(159,653)
其他全面收入(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表之匯兌差額	<u>1,180</u>	<u>(24,868)</u>
期內全面開支總額	<u>(179,626)</u>	<u>(184,521)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：		
本公司權益持有人	(178,969)	(185,838)
非控股權益	<u>(657)</u>	<u>1,317</u>
	<u>(179,626)</u>	<u>(184,521)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

		2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	1,255,609	1,280,227
物業、廠房及設備	10	435,808	441,299
使用權資產		145,067	147,023
無形資產		1,629	1,615
		<u>1,838,113</u>	<u>1,870,164</u>
流動資產			
持作出售物業		302,893	306,986
存貨		80	81
貿易及其他應收賬款	11	36,548	37,969
合約資產	11	12,337	7,768
應收關連公司款項		15,194	14,138
現金及等同現金		19,506	19,044
		<u>386,558</u>	<u>385,986</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	150,740	145,870
應付關連公司款項		19,560	21,552
應付稅項		151,669	144,383
銀行及其他借貸	14	1,460,568	1,382,419
租賃負債		50	344
		<u>1,782,587</u>	<u>1,694,568</u>
流動負債淨額		<u>(1,396,029)</u>	<u>(1,308,582)</u>
總資產減流動負債		<u>442,084</u>	<u>561,582</u>

		2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延所得稅負債		10,273	10,224
承兌票據	13	914,892	903,862
銀行及其他借貸	14	85,668	77,277
董事無抵押借貸	15	539,291	498,633
		<u>1,550,124</u>	<u>1,489,996</u>
負債淨額		<u>(1,108,040)</u>	<u>(928,414)</u>
資本及儲備			
股本		323,599	323,599
儲備		<u>(1,429,929)</u>	<u>(1,250,960)</u>
本公司擁有人應佔權益		(1,106,330)	(927,361)
非控股權益		<u>(1,710)</u>	<u>(1,053)</u>
總權益		<u>(1,108,040)</u>	<u>(928,414)</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分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港上環永樂街87號泰達大廈14樓。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」）現正從事銷售物業、營運服務式公寓、提供物業管理服務、租賃物業、裝修及裝飾服務以及酒店管理。

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。

於編製簡明綜合中期財務資料時，鑒於下述情況，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金：截至2024年9月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額約180,806,000港元，而於2024年9月30日，本集團的負債淨額約為1,108,040,000港元，其中約1,452,967,000港元及11,125,000港元的銀行借貸及應付工程款（分類為流動負債）分別出現違約，貸款人有權要求立即償還截至2024年9月30日的全部未償還結餘。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。訴訟的詳情載於本中期業績公告附註16。於2024年9月30日，本集團的現金及等同現金約為19,506,000港元。

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。簡明綜合中期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604,700,000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23,298,000港元（附註14），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。

上述情況及事宜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。

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簡明綜合中期財務資料中予以反映。

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2024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。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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2024年4月1日或之後開始之年度期間強制生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以編製本集團簡明綜合中期財務資料：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號（2020年）之相關修訂
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

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。

4. 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。

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、銷售及租賃物業；
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俱樂部營運。

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>21,536</u>	<u>11,316</u>	<u>31,649</u>	<u>5,944</u>	<u>70,445</u>
分部（虧損）溢利	(156,960)	901	2,630	(1,146)	(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>

截至2023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>25,306</u>	<u>11,177</u>	<u>25,370</u>	<u>6,781</u>	<u>68,634</u>
分部（虧損）溢利	(131,182)	(1,871)	7,276	(1,725)	(127,502)
未分配收入					1
未分配開支					<u>(30,978)</u>
除稅前虧損					<u>(158,479)</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）溢利指各分部所錄得之（虧損）溢利，惟並無分配若干開支、若干使用權資產減值虧損、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	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
財務收入：		
— 銀行利息收入	<u>(5)</u>	<u>(19)</u>
財務成本：		
— 銀行及其他借貸利息	41,058	40,589
— 董事無抵押借貸利息	16,638	15,850
— 承兌票據利息	11,030	22,060
— 租賃負債利息	<u>6</u>	<u>345</u>
	<u>68,732</u>	<u>78,844</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	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
確認為開支之物業成本	–	7,342
貿易及其他應收款項減值虧損撥回	(870)	–
使用權資產減值虧損	3,364	3,689
物業、廠房及設備減值虧損	10,202	11,067
持作出售物業減值虧損	12,393	4,232
物業、廠房及設備折舊	9,222	11,169
使用權資產折舊	<u>2,567</u>	<u>3,218</u>

7. 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	<u>6,674</u>	<u>1,659</u>
遞延所得稅	<u>(453)</u>	<u>(485)</u>
	<u><u>6,221</u></u>	<u><u>1,174</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2024年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利（2023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2024年9月30日止六個月並無產生應課稅溢利（2023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2024年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%（2023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2024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（2023年：無）。

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：

	截至9月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本公司權益持有人 應佔期內虧損	<u>(180,190)</u>	<u>(160,905)</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虧損所用者相同。

截至2024年及2023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。

10. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團之投資物業於2024年9月30日及2024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，且對估值重慶市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被分類為公允價值架構第3層。截至2024年9月30日止六個月及截至2024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2024年9月30日及2024年3月31日，估值方法概無變動。

截至2024年9月30日止六個月，本集團的投資物業概無添置（截至2023年9月30日止六個月：27,000港元）。於2024年9月30日，投資物業之賬面值約為1,255,609,000港元（2024年3月31日：1,280,227,000港元），投資物業之公允價值於截至2024年9月30日止六個月減少約59,095,000港元（截至2023年9月30日止六個月：37,569,000港元）。

截至2024年9月30日止六個月，本集團添置之物業、廠房及設備約為6,000港元（截至2023年9月30日止六個月：69,000港元）。

截至2024年9月30日止六個月，物業、廠房及設備之減值虧損約為10,202,000港元（截至2023年9月30日止六個月：11,067,000港元）已於損益確認。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	22,929	22,294
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,068)	(4,938)
	<u>18,861</u>	<u>17,356</u>
按金及其他應收賬款	18,079	20,950
減：其他應收賬款減值撥備	(1,682)	(1,682)
預付款項	1,290	1,345
	<u>17,687</u>	<u>20,613</u>
劃分為流動資產之部分	<u>36,548</u>	<u>37,969</u>
合約資產	<u>12,337</u>	<u>7,768</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。

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	15,806	15,026
31至90天	1,025	997
91至180天	255	424
180天以上	1,775	909
	<u>18,861</u>	<u>17,356</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	16,632	10,582
建築成本應計費用及應付賬款	54,735	55,105
合約負債	3,260	3,579
其他應計費用及應付賬款	76,113	76,604
	<u>150,740</u>	<u>145,870</u>

13. 承兌票據

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
承兌票據：		
— 超過一年但少於兩年	<u>914,892</u>	<u>903,862</u>

於2023年3月14日，承兌票據的到期日從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日之公告。

於2023年12月1日，本公司與全意國際有限公司訂立附函，據此，承兌票據的年利率將自2023年12月1日起由8%下調至4%，直至到期日。詳情載於本公司日期為2023年12月1日的公告。

14. 銀行及其他借貸

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
其他借貸－無抵押	93,269	85,055
銀行借貸－有抵押	<u>1,452,967</u>	<u>1,374,641</u>
	<u>1,546,236</u>	<u>1,459,696</u>
流動：		
無抵押其他貸款－本金部分 (附註(i))	1,554	2,700
無抵押其他貸款－利息部分 (附註(i))	6,047	5,078
有抵押銀行貸款－本金部分 (附註(ii))	1,343,870	1,307,597
有抵押銀行貸款－利息部分 (附註(ii))	<u>109,097</u>	<u>67,044</u>
	<u>1,460,568</u>	<u>1,382,419</u>
非流動：		
無抵押其他貸款－本金部分 (附註(i)及(iii))	76,702	69,096
無抵押其他貸款－利息部分 (附註(i)及(iii))	<u>8,966</u>	<u>8,181</u>
	<u>85,668</u>	<u>77,277</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,546,236</u>	<u>1,459,696</u>

附註：

- (i) 於2024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（2024年3月31日：人民幣3,900,000元）的無抵押借貸，相當於1,554,000港元（2024年3月31日：4,212,000港元），固定年利率為15厘（2024年3月31日：年利率15厘）；及應付利息約人民幣5,448,000元（2024年3月31日：人民幣5,315,000元），相當於約6,047,000港元（2024年3月31日：5,739,000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日延至2025年5月14日。所有其他條款維持不變。

應付利息人民幣4,729,000元（相當於5,249,000港元）的還款日期已由2023年11月20日延長至2024年11月20日。所有其他條款均維持不變。

- (ii) 本金總額為約人民幣1,210,738,000元（2024年3月31日：人民幣1,210,738,000元）的有抵押銀行借貸，相當於約1,343,870,000港元（2024年3月31日：1,307,597,000港元）。

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：

	2024年 9月30日 千港元	2024年 3月31日 千港元
物業、廠房及設備	393,696	398,767
持作出售物業	302,893	306,986
使用權資產	145,067	147,023
投資物業	<u>1,255,609</u>	<u>1,280,227</u>

於2024年9月30日，本集團賬面值約為1,343,870,000港元（2024年3月31日：1,307,597,000港元）的有抵押銀行借貸須遵守有關若干用途限制的契諾。倘本集團違反契諾，已提取的融資須按要求償還。本集團定期監察其遵守該等契諾的情況。

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（2024年3月31日：1,374,641,000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本中期業績公告附註16。

- (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9月30日，已提取本金總額為約76,702,000港元（2024年3月31日：67,584,000港元）之無抵押循環貸款融資及應付利息約8,966,000港元（2024年3月31日：7,520,000港元），將於到期日償還。剩餘本金額約23,298,000港元（2024年3月31日：32,416,000港元）的貸款融資尚未動用。

15. 董事無抵押借貸

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024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	383,410	363,051
— 利息部分	141,116	120,817
	<u>524,526</u>	<u>483,868</u>
以港元列賬的無抵押借貸 (附註(ii))		
— 利息部分	14,765	14,765
	<u>539,291</u>	<u>498,633</u>
非流動負債下顯示金額	<u>539,291</u>	<u>498,633</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2024年9月30日，已提取本金總額約為人民幣345,315,000元（2024年3月31日：人民幣336,158,000元），相當於約383,410,000港元（2024年3月31日：363,051,000港元）之無抵押借貸，尚餘約人民幣454,685,000元（2024年3月31日：人民幣463,842,000元），相當於約504,700,000港元（2024年3月31日：500,949,000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進一步延長至2025年12月31日。

於2024年9月30日及2024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：

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
—於2025年12月31日屆滿	<u>604,700</u>	<u>600,949</u>

16. 訴訟

- (i) 誠如本中期業績公告附註2及14所披露，本集團違反銀行借貸的若干條款，該等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，本公司收到該法院就該法律訴訟頒佈的判決（「該判決」）。根據該判決，該法院命令(i)本集團須於該判決生效日期起10日內向銀行償還截至2024年5月31日的未償還本金及利息，約為人民幣1,308,861,000元（相當於1,413,568,000港元），以及2024年6月1日至清償日期間的未償還利息（統稱「判決債務」）；(ii)銀行有權根據抵押權強制執行對抵押物業的權利以償還判決債務；及(iii)本集團及胡先生共同承擔人民幣6,236,000元（相當於6,735,000港元）的法律費用，該費用尚未在截至2024年9月30日止六個月的損益中確認。

於2024年8月7日，本集團就該判決向重慶市高級人民法院（「高級人民法院」）提出上訴。於2024年10月24日，高級人民法院就有關上訴舉行聆訊。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日及2024年10月24日的公告。

本公司董事認為，經考慮法律意見後，本集團已對申索進行抗辯，並提出可行的反訴。截至該等簡明綜合中期財務報表日期，該法律訴訟尚未完結。

- (ii) 於2024年9月30日，本集團正與承包商就一筆約11,125,000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。該等單位可能因法院命令而進行拍賣程序，但截至該等簡明綜合中期財務報表批准日期，尚未採取任何與拍賣相關的進一步行動，該等單位既未被列入拍賣清單，亦未被售出。本公司董事認為，被查封物業的可變現淨值足以清償未償還金額，並預期不會產生額外負債。

17. 報告期後事件

於2024年11月13日，本集團與中投華為移動通訊技術（北京）有限公司（本公司之關連人士）訂立股權轉讓協議，以收購成都多弗商業管理有限責任公司（「成都多弗」，一家於中國註冊成立的有限公司）全部股權，代價為人民幣5,000,000元。成都多弗主要從事商業物業管理及人工智能軟件開發。有關股權轉讓協議的詳情，請參閱本公司日期為2024年11月13日的公告。

管理層討論與分析

財務摘要

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2024年9月30日止六個月（「本期間」）之業績。於本期間內，每股基本虧損約為0.28港元（截至2023年9月30日止六個月：約0.25港元），而全面開支總額約為179,626,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約184,521,000港元）。

業務回顧

於本期間，本集團深耕四項業務，包括(i)於中華人民共和國（「中國」）重慶市（「重慶市」）從事物業發展、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俱樂部，為本集團創造多元化收入來源。

重慶物業

本期間收入：約為21,536,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約25,306,000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咫尺之遙，步行即可到達著名景點、步行街，亦可便利乘坐市地鐵路線。

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9月30日之公允價值約為1,255,609,000港元，相當於本集團截至該日總資產之約56.44%。

本期間，儘管中國政府一直致力於穩定國內房地產市場而實施一系列貨幣及財政政策，包括設立基金支持國有企業從發展商手中購買部分未售出的物業作為經濟適用房、降低首次和二次購房者的首付比例以及降低房貸利率。同時，多個城市向現有業主推出住房置換計劃，並取消嚴格的購房限制，以刺激需求。然而，房地產市場復蘇依然緩慢，需求依然疲軟。因此，本集團住宅公寓的銷售未達預期。本期間，本集團並無售出任何住宅公寓。由於缺乏一次性優惠活動的收入，加上負租金回報，本期間的購物商場租賃收入下降。本期間，服務式公寓租賃業務的平均入住率維持在80%以上。通過採用靈活的銷售策略優化客戶組合，並深化成本控制政策，我們的服務式公寓租賃業務在同地區的競爭對手中保持領先。

重慶皇石（作為借款人）與一間金融機構（「**貸款人**」）於2020年3月31日訂立貸款協議（「**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。

截至2024年3月31日止年度，重慶皇石違反貸款協議的若干條款，涉及違約付款。於2024年6月5日，重慶皇石接獲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**」）。

於2024年6月6日及2024年6月27日，法院就法律程序召開聆訊。

於2024年7月24日，重慶皇石接獲法院就法律程序作出的判決（「**判決**」）。

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。

於2024年10月24日，高級人民法院就法律訴訟召開聆訊。於聆訊中，重慶皇石與貸款人同意在庭外磋商是否對此案件進行調解。

於本公告日期，高級人民院尚未就法律訴訟作出進一步判決，並且法院於2024年7月24日頒佈的判決尚未生效。

有關法律訴訟的詳情載於本公司日期為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日及2024年10月24日之公告。

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

本期間收入：約為11,316,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約11,177,000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」）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。

暉永成立以來，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式，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，努力踐行成為國內一流的服務供應商。

於本期間，暉永的管理層對暉永物業三年發展規劃進行了深入的梳理和調整，我們果斷地對低效、無利潤的項目進行了撤場，將資源集中到更有潛力和發展前景的業務上。同時，暉永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、管理培訓、服務意識培訓等，不斷提升團隊成員的綜合素質和業務能力，以此打造出一支備受讚譽的鐵軍隊伍。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，這是暉永能夠持續發展的關鍵。這樣的團隊還能夠為暉永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。

於2024年11月13日，本集團訂立股權轉讓協議以收購一家公司之全部權益。該公司主要於中國從事商業物業管理及人工智能軟件開發。完成於2024年11月26日作實。有關股權轉讓協議的詳情，請參閱本公司日期為2024年11月13日的公告。

裝修及裝飾

本期間收入：約為31,649,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約25,370,000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，並與其他業務分部互相補足。

本公司之間接附屬公司溫州北宸建設有限公司（「北宸建設」）主要從事提供裝修及裝飾服務並持有中國建築裝修工程的一級承包資質證書。

北宸建設專業從事酒店、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，正逐步向省外拓展，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。北宸建設不斷發掘新項目，並將公裝業務作為公司業務發展重點。連同正進行的工程項目，預計下半年將為本集團帶來持續收益。

日本酒店營運

本期間收入：約為5,944,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約6,781,000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。

在經營理念方面，酒店管理層一貫堅持「紮根本地與本地共同發展」之經營策略，持續與當地各政府機構及各工商團體密切交流合作，推廣酒店及高爾夫球場，以進一步擴大本地客源基礎。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。酒店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，可憑藉獨特競爭力的「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下，可穩步提高收入及盈利能力。

隨著後疫情時代的到來，世界宏觀經濟變化不定。日圓於本期間對世界其他主要貨幣的匯率持續回升，加上能源價格連續上漲，人手不足等原因對酒店的營運產生一定的壓力。儘管於本期間酒店管理層實行策略調整及加強管控，但期內收入較去年同期輕微下降。

展望

展望未來，中國政府已實施新財政及貨幣政策提振國內房地產市場，如若干有利樓市市場監管以及促進國內房地產融資。儘管該等新措施尚需時日方可扭轉中國房地產市場的頹勢，但董事會對中國一線城市的長期發展持樂觀態度，並預計客戶信心將逐步恢復，中短期內房價將溫和反彈。董事會預計來年我們的重慶業務將充滿挑戰。我們的物業管理業務以及裝修及裝飾業務將在堅實的基礎上，積極尋求新業務機遇。由於經營房間數目相對較少及地理因素，董事會預計日本營運酒店及高爾夫俱樂部業務將保持穩固增長。

考慮到本集團近期發展，董事會將專注於(i)積極與貸款人及債權人磋商重組拖欠款項；(ii)提升現有業務的財務表現；(iii)減少營運相關開支以提高盈利能力；及(iv)透過進一步優化財務成本及資本結構降低本集團的資本負債比率。此外，我們將繼續物色潛在合作及收購機遇，以進一步多元化及強化我們投資組合，為本集團提供穩定的收入流及業務增長。

人力資源及薪酬政策

於2024年9月30日，本集團聘用合共274名（截至2023年9月30日止六個月：412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19,940,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約23,920,000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於僱員。因此，(i)截至2023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2023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2023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2023年9月30日止六個月：無）。

財務回顧

收入、毛利及毛利率

本集團於本期間的收入約為70,445,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約68,634,000港元），包括來自重慶物業的收入、來自日本酒店及高爾夫俱樂部營運的收入、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。收入較上期增加約1,811,000港元，主要由本集團裝修及裝飾分部所貢獻。

本集團於本期間的毛利約為9,962,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約5,804,000港元），增長約71.64%，主要由於本期間概無來自物業銷售錄得虧損交易及物業管理分部財務表現改善所致。

本集團於本期間的毛利率約為14.14%（截至2023年9月30日止六個月：約8.46%），較上期上升約5.68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。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支約1,785,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約6,566,000港元）及行政開支約31,513,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約24,265,000港元）。

本集團的銷售開支減少約72.81%，主要由於本集團於本期間緊控員工成本並且截至2023年9月30日止六個月內有與終止租約相關的一次性開支。

本集團的行政開支增加約29.87%，主要由於本集團於本期間就法律訴訟產生額外法律費用。

使用權資產／物業、廠房及設備／持作出售物業之減值虧損

本集團於本期間的使用權資產、物業、廠房及設備以及持作出售物業減值虧損撥備分別約為3,364,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約3,689,000港元）、10,202,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約11,067,000港元）及12,393,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約4,232,000港元），此乃根據彼等於2024年9月30日之可變現淨值計算，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

本集團於本期間的投資物業公允價值減少約59,095,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約37,569,000港元），主要由於需求疲軟導致商業物業價值下降。

本公司權益持有人應佔本期間虧損及全面開支總額

本期間本公司權益持有人應佔本期間虧損約為180,190,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約160,905,000港元）及本公司權益持有人應佔本期間其他全面開支總額約為178,969,000港元（截至2023年9月30日止六個月：約185,838,000港元），主要由於(i)換算海外業務之匯兌差額收益約為1,180,000港元；(ii)投資物業公允價值減少約為59,095,000港元；(iii)持作出售物業減值虧損約為12,393,000港元；(iv)使用權資產減值虧損約為3,364,000港元；(v)物業、廠房及設備減值虧損約為10,202,000港元；及(vi)財務成本約為68,732,000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

截至2024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、服務式公寓及酒店的租賃收入、物業管理服務及裝修及裝飾服務收入，以及其他借款及來自董事的無擔保借款所得款項。

於2024年9月30日，本集團的權益總額約為負1,108,040,000港元（2024年3月31日：約為負928,414,000港元），本期間減少約179,626,000港元。本期間減少主要由於(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差額收益約1,180,000港元；及(ii)期內虧損約180,806,000港元。

現金狀況

於2024年9月30日，本集團有現金及等同現金約19,506,000港元（2024年3月31日：約19,044,000港元）。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

借貸

於2024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3,000,419,000港元（2024年3月31日：約2,862,191,000港元），較2024年3月31日增加約138,228,000港元。於2024年9月30日的借貸以人民幣或港元計值（2024年3月31日：相同），按年利率4厘至15厘（2024年3月31日：4厘至15厘）計息。

於2024年9月30日，整項貸款因法律程序重新分類為「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。

流動負債淨額

於2024年9月30日，本集團的流動負債淨額約為1,396,029,000港元（2024年3月31日：約1,308,582,000港元）。

具體而言，本集團的流動資產總額由截至2024年3月31日約385,986,000港元增至截至2024年9月30日約386,558,000港元。本集團的流動負債總額由截至2024年3月31日約1,694,568,000港元增至截至2024年9月30日約1,782,587,000港元。

流動負債總額增加主要歸因於銀行及其他借貸增加約78,149,000港元。

流動比率（即流動資產總額除以流動負債總額）約為0.22（2024年3月31日：約0.23）。流動比率較低，主要由於未償還貸款因法律訴訟重新分類為流動負債。

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2.71倍（2024年3月31日：約為負3.08倍）。

編製簡明綜合中期財務資料的基準應參考簡明綜合中期財務資料附註2。

資產抵押及或然負債

於2024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。

除本公告所披露者外，於2024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2024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

除本公告所披露者外，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2024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C2.1條，詳情載於下文。

根據守則的守則條文第C.2.1條，董事會主席（「**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。

自2024年5月22日譚家裕先生獲委任為行政總裁以來，主席與行政總裁的角色已有區分，而本集團重新遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

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本期間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本期間購買、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, 2024年11月29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。