

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2025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(統稱「本集團」)截至2025年3月31日止年度之綜合業績。

綜合損益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入	3	138,047	126,710
銷售成本		(112,565)	(110,102)
毛利		25,482	16,608
其他收入及淨收益(虧損)	5	2,129	(2,115)
銷售開支		(3,508)	(13,887)
行政開支		(59,595)	(55,642)
貿易及其他應收賬款(減值虧損)撥回		862	(615)
使用權資產減值虧損		(10,282)	(15,776)
物業、廠房及設備減值虧損		(27,889)	(46,917)
持作出售物業減值虧損		(43,466)	(45,793)
投資物業公允價值減少		(266,107)	(244,684)
財務收入	6	10	30
財務成本	6	(208,539)	(137,224)
除稅前虧損	7	(590,903)	(546,015)
所得稅開支	8	(926)	(5,508)
年內虧損		(591,829)	(551,523)
以下人士應佔年內虧損：			
本公司權益持有人		(592,211)	(551,828)
非控股權益		382	305
		(591,829)	(551,523)
每股虧損			
—基本及攤薄	9	(92) 港仙	(85) 港仙

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年3月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內虧損	(591,829)	(551,523)
其他全面收益(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兌差額	<u>4,680</u>	<u>(24,084)</u>
年內全面開支總額	<u>(587,149)</u>	<u>(575,607)</u>
以下人士應佔年內全面開支總額：		
本公司權益持有人	(587,537)	(575,984)
非控股權益	<u>388</u>	<u>377</u>
	<u>(587,149)</u>	<u>(575,607)</u>

綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,120,290	1,280,227
物業、廠房及設備		392,404	441,299
按公允價值計入損益之金融資產		–	–
使用權資產		130,535	147,023
無形資產		1,606	1,615
遞延所得稅資產		21,130	–
其他應收賬款	11	2,140	–
		<u>1,668,105</u>	<u>1,870,164</u>
流動資產			
持作出售物業		261,080	306,986
存貨		69	81
貿易及其他應收賬款	11	39,247	37,969
合約資產	11	16,589	7,768
應收關連公司款項		16,590	14,138
現金及等同現金		23,422	19,044
		<u>356,997</u>	<u>385,986</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	161,543	145,870
應付關連公司款項		19,540	21,552
應付稅項		143,694	144,383
銀行及其他借貸	13	1,486,055	1,382,419
承兌票據	14	951,502	–
租賃負債		22,598	344
		<u>2,784,932</u>	<u>1,694,568</u>
流動負債淨額		<u>(2,427,935)</u>	<u>(1,308,582)</u>
總資產減流動負債		<u>(759,830)</u>	<u>561,582</u>

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動負債			
遞延所得稅負債		36,378	10,224
承兌票據	14	–	903,862
銀行及其他借貸	13	98,528	77,277
董事無抵押借貸	15	538,633	498,633
租賃負債		61,917	–
		<u>735,456</u>	<u>1,489,996</u>
負債淨額		<u>(1,495,286)</u>	<u>(928,414)</u>
資本及儲備			
股本	17	323,599	323,599
儲備		(1,818,220)	(1,250,960)
本公司擁有人應佔權益		(1,494,621)	(927,361)
非控股權益		(665)	(1,053)
總權益		<u>(1,495,286)</u>	<u>(928,414)</u>

附註

截至2025年3月31日止年度

1. 一般資料及編製綜合財務報表之基準

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的地址於年報公司資料一節披露。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。

本綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元(「港元」)列值。

有關持續經營的重大不確定因素

於編製綜合財務報表時,鑒於下述情況,本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金:截至2025年3月31日止年度,本集團錄得虧損淨額591,829,000港元,而於2025年3月31日,本集團的流動負債淨額約為2,427,935,000港元,其中約1,483,675,000港元的銀行借款出現違約(「違約借款」),貸款人有權要求立即償還截至2025年3月31日的違約借款。此外,本集團涉及訴訟,要求本集團結清違約借款以及未付利息及應付工程款項約8,798,000港元(「訴訟」)。訴訟詳情於本全年業績公告附註13及19披露。於2025年3月31日,本集團的現金及等同現金僅約為23,422,000港元。

上述情況表明存在重大不確定性,可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。儘管有上文所述,經計及下文所述現金流量預測後,本集團董事於編製該等綜合財務報表時繼續採納持續經營基準。

董事已編製截至2025年3月31日止年度的24個月現金流量預測,並已考慮以下計劃及措施:

- a) 本集團已與本公司控股股東胡興榮先生(「胡先生」)訂立一項非常重大出售交易(「出售事項」),涉及出售本公司一間從事重慶物業業務的附屬公司(「出售組別」)。違約借款及訴訟於出售組別的財務報表綜合入賬。倘出售事項完成,違約借款及訴訟將不再於本集團綜合入賬,而完成出售事項將顯著改善本集團的財務狀況;

- b) 就出售事項而言，未償還承兌票據之應計未償還利息約420,819,000港元將獲豁免。此外，於報告期後，承兌票據合共約530,683,000港元及其他借款約2,380,000港元將分別延長至2027年12月31日及2027年5月14日；及
- c) 胡先生(為本集團控股股東)已同意向本集團提供持續財務支持，包括但不限於到期不催收本集團獲授的任何貸款，直至本集團有能力償還為止。

董事經審慎周詳查詢後，並經考慮上述計劃及措施以及本集團可動用的財務資源後，認為本集團將有足夠營運資金履行其自該等綜合財務報表日期起計至少未來24個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬適當。

儘管上文所述，由於持續經營將取決於本集團能否透過成功達成以下條件產生充足融資及經營現金流量，故董事能否實現彼等的計劃及措施存在重大不確定性：

- (a) 出售事項成功完成；及
- (b) 胡先生向本集團提供充足財務支持的能力。

倘本集團未能實現上述措施，可能無法以持續經營方式持續經營，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。該等調整之影響尚未反映在該等綜合財務報表中。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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2024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會計準則之修訂本。

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)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	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計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。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

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會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
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 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然資源的電力合約 ²
香港財務報告準則會計準則之年度 改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(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 ⁴

¹ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

董事預期除下文所述者外，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列有關財務報表呈列及披露的規定，並將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。香港財務報告準則第18號引入於損益表呈列特定類別及界定小計的新規定；在財務報表附註中披露管理層界定的業績計量，並改進將在財務報表中披露的信息的匯總和分類。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其對其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

應用香港財務報告準則第18號預期不會對本集團的財務狀況造成重大影響。董事正在評估香港財務報告準則第18號的影響，惟尚未能說明採納該準則會否對本集團綜合財務報表的呈列及披露構成重大影響。

3. 收入

有關本集團收入的分析如下：

	截至2025年3月31日止年度				總計 千港元
	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	
貨品及服務種類					
—銷售物業	-	-	-	-	-
—服務式公寓營運	37,105	-	-	-	37,105
—物業管理服務	-	25,070	-	-	25,070
—裝修及裝飾服務	-	-	53,234	-	53,234
—酒店客房	-	-	-	1,931	1,931
—餐廳營運	-	-	-	415	415
—高爾夫球會營運	-	-	-	4,986	4,986
—其他	-	-	-	114	114
來自客戶合約的總收入	37,105	25,070	53,234	7,446	122,855
經營租賃下的投資物業租金收入					
—固定租賃付款	5,725	9,467	-	-	15,192
總收入	42,830	34,537	53,234	7,446	138,047
	截至2024年3月31日止年度				總計 千港元
	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	
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

4. 分部資料

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—提供物業管理服務及物業租賃
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

於報告期後，重慶物業分部已予出售。詳情見本全年業績公告附註20(a)。

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	<u>42,830</u>	<u>34,537</u>	<u>53,234</u>	<u>7,446</u>	<u>138,047</u>
分部(虧損)溢利	<u>(519,600)</u>	<u>(1,646)</u>	<u>5,160</u>	<u>(6,520)</u>	<u>(522,606)</u>
未分配收入					1
未分配開支					<u>(68,298)</u>
除稅前虧損					<u>(590,903)</u>

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

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
分部資產		
重慶物業	1,778,602	2,152,444
物業管理服務	174,005	36,089
裝修及裝飾	23,261	15,988
日本酒店營運	43,920	47,955
未分配資產	5,314	3,674
綜合資產總額	<u>2,025,102</u>	<u>2,256,150</u>
分部負債		
重慶物業	2,276,184	2,133,545
物業管理服務	135,476	107,808
裝修及裝飾	22,466	21,787
日本酒店營運	17,141	15,661
未分配負債	1,069,121	905,763
綜合負債總額	<u>3,520,388</u>	<u>3,184,564</u>

5. 其他收入及淨收益(虧損)

	2025年 千港元	2024年 千港元
已沒收按金收入	265	3,270
政府補貼	463	70
匯兌淨虧損	(3)	(12)
終止租賃虧損	-	(7,524)
其他	1,404	2,081
	<u>2,129</u>	<u>(2,115)</u>

6. 財務收入及財務成本

	2025年 千港元	2024年 千港元
財務收入：		
—銀行利息收入	<u>10</u>	<u>30</u>
財務成本：		
—銀行及其他借貸利息	126,328	74,296
—董事無抵押借貸利息	33,316	25,801
—承兌票據利息	47,640	36,767
—租賃負債利息	<u>1,255</u>	<u>360</u>
	<u>208,539</u>	<u>137,224</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項達致：

	2025年 千港元	2024年 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	37,110	40,882
—退休福利計劃供款	4,932	5,186
	<u>42,042</u>	<u>46,068</u>
確認為開支之物業成本	—	4,274
核數師酬金		
—法定審核服務	1,170	1,500
—其他服務	160	160
其他應收賬款減值虧損	—	615
貿易應收賬款減值虧損撥回	(862)	—
物業、廠房及設備折舊	18,040	21,285
使用權資產折舊	4,985	5,808
來自投資物業的總租金收入	(15,192)	(7,255)
減：年內帶來租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	8,866	10,077

8. 所得稅開支

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	2,178	2,628
—中國土地增值稅	—	3,851
	<u>2,178</u>	<u>6,479</u>
遞延稅項	<u>(1,252)</u>	<u>(971)</u>
	<u>926</u>	<u>5,508</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於截至2025年及2024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2025年及2024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2025年及2024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：

	2025年 千港元	2024年 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	<u>(592,211)</u>	<u>(551,828)</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>647,199</u>	<u>647,199</u>

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2025年及2024年3月31日止年度，並無潛在攤薄已發行普通股份，故該兩個財政年度的每股基本及攤薄虧損相同。

10. 股息

截至2025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(2024年：無)。

11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應收賬款	20,627	22,294
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,045)	(4,938)
	<u>16,582</u>	<u>17,356</u>
按金及其他應收賬款	25,094	20,950
減：其他應收賬款減值撥備	(1,682)	(1,682)
預付款項	1,393	1,345
	<u>24,805</u>	<u>20,613</u>
貿易及其他應收賬款總額	41,387	37,969
分類為流動資產部分	<u>(39,247)</u>	<u>(37,969)</u>
非流動部分	<u>2,140</u>	<u>–</u>
合約資產	<u>16,589</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(扣除貿易應收賬款減值撥備)之賬齡分析。

	2025年 千港元	2024年 千港元
0至30天	14,533	15,026
31至90天	291	997
91至180天	608	424
181天至365天	363	624
超過365天	787	285
	<u>16,582</u>	<u>17,356</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應付賬款	22,147	10,582
建築成本應計費用及應付賬款	50,725	55,105
合約負債	3,666	3,579
其他應計費用及應付賬款	85,005	76,604
	<u>161,543</u>	<u>145,870</u>

13. 銀行及其他借貸

	2025年 千港元	2024年 千港元
其他借貸—無抵押	100,908	85,055
銀行借貸—有抵押	1,483,675	1,374,641
	<u>1,584,583</u>	<u>1,459,696</u>
流動：		
無抵押其他借貸—本金部分(附註(i))	1,498	2,700
無抵押其他借貸—利息部分(附註(i))	882	5,078
有抵押銀行借貸—本金部分(附註(ii))	1,295,443	1,307,597
有抵押銀行借貸—利息部分(附註(ii))	188,232	67,044
	<u>1,486,055</u>	<u>1,382,419</u>
非流動：		
無抵押其他借貸—本金部分(附註(i)及(iii))	87,886	69,096
無抵押其他借貸—利息部分(附註(i)及(iii))	10,642	8,181
	<u>98,528</u>	<u>77,277</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,584,583</u>	<u>1,459,696</u>

應還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內或按要求償還	1,486,055	1,382,419
超過一年但少於兩年	-	77,277
超過兩年但少於五年	<u>98,528</u>	<u>-</u>
	<u>1,584,583</u>	<u>1,459,696</u>

- (i) 於2025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1,400,000元(2024年：人民幣2,500,000元)的無抵押借貸，相當於1,498,000港元(2024年：2,700,000港元)，固定年利率為15厘(2024年：15厘)；及應付利息總額人民幣824,000元(2024年：人民幣4,702,000元)，相當於882,000港元(2024年：5,078,000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)的還款日期由2023年5月14日延長至2025年5月14日。於2025年6月16日，未償還本金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) 有抵押銀行借貸的本金總額為人民幣1,210,694,000元(2024年：人民幣1,210,738,000元)，相當於1,295,443,000港元(2024年：1,307,597,000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，且根據借貸協議將於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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業、廠房及設備	354,165	398,767
持作出售物業	261,080	306,986
使用權資產	130,535	147,023
投資物業	<u>1,012,220</u>	<u>1,280,227</u>

於2025年3月31日，本集團賬面值約1,295,443,000港元(2024年：1,307,597,000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。

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，要求本集團償還於2025年3月31日的全部本金及逾期利息1,483,675,000港元(2024年：1,374,641,000港元)。於2024年7月22日，年利率(包括逾期利息)由7.425厘調整為7.275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。截至報告日期及於2025年3月31日，法律案件仍在審理中。因此，該銀行貸款於2025年3月31日分類為流動狀況。法律程序的詳情載於本全年業績公告附註19。

- (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，到期日延長至2027年12月31日。

於2025年3月31日，已提取本金總額約87,886,000港元(2024年：69,096,000港元)之無抵押循環貸款融資及應付利息約10,642,000港元(2024年：8,181,000港元)，將於到期日償還。剩餘本金額約12,114,000港元(2024年：30,904,000港元)的貸款融資尚未動用。

14. 承兌票據

	2025年 千港元	2024年 千港元
承兌票據：		
—一年內(2024年：超過一年但少於兩年)	<u>951,502</u>	<u>903,862</u>

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。承兌票據為無抵押、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。

於2020年9月4日，承兌票據的到期日由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港元之承兌票據，而本金總額為550,000,000港元之承兌票據尚未償還。

於2021年11月30日，承兌票據的到期日由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，承兌票據的到期日由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，據此承兌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。

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日的應付利息已被全意豁免。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。

15. 董事無抵押借貸

	2025年 千港元	2024年 千港元
以人民幣列賬的無抵押借貸(附註(i))		
— 本金部分	372,172	363,051
— 利息部分	<u>152,706</u>	<u>120,817</u>
	<u>524,878</u>	<u>483,868</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
— 利息部分	<u>13,755</u>	<u>14,765</u>
	<u>13,755</u>	<u>14,765</u>
	<u>538,633</u>	<u>498,633</u>

- (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，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2025年3月31日，已提取本金總額為人民幣347,824,000元(2024年：人民幣336,158,000元)，相當於約372,172,000港元(2024年：363,051,000港元)之無抵押借貸，尚餘約人民幣452,176,000元(2024年：人民幣463,842,000元)，相當於約483,828,000港元(2024年：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(最高融資金額為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3月31日，本集團並沒有提取該融資(2024年：無)。

於報告期末，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
固定利率		
—於2027年12月31日屆滿(2024年：2025年12月31日)	<u>583,828</u>	<u>600,949</u>

16. 資本承擔

	2025年 千港元	2024年 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	<u>4,017</u>	<u>4,236</u>

17. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
普通股		
法定		
於2023年4月1日、2024年3月31日、2024年4月1日及 2025年3月31日(每股面值0.5港元)	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足		
於2023年4月1日、2024年3月31日、2024年4月1日及 2025年3月31日(每股面值0.5港元)	<u>647,199</u>	<u>323,599</u>

所有已發行股份在各方面享有同等權益。

18. 收購一間附屬公司

於2024年11月30日，本集團向本公司控股股東控制的中投華為移動通訊技術有限公司收購成都多弗商業管理有限責任公司(「成都多弗」)的100%股權，代價為5,350,000港元(相當於約人民幣5,000,000元)。該收購已使用收購法入賬。成都多弗從事提供商業物業管理服務。收購成都多弗旨在擴闊本集團的收入來源並進一步提升本集團於中國物業管理行業的業務能力。

已轉讓代價	千港元
已付現金	<u>5,350</u>

於收購日期所收購之資產及確認之負債如下：

已轉讓代價	千港元
投資物業	115,560
物業、廠房及設備	10
遞延所得稅資產	22,660
貿易及其他應收賬款	6,058
應收關連公司款項	2,571
現金及等同現金	2,389
貿易及其他應付賬款	(4,015)
應付關連公司款項	(76)
租賃負債	(90,640)
遞延所得稅負債	(28,890)
	<u>25,627</u>

視作控股股東的注資

已轉讓代價	5,350
減：所收購可識別淨資產公允價值	<u>(25,627)</u>
確認為其他儲備的視作控股股東的注資	<u>(20,277)</u>

收購成都多弗的現金流出淨額：

	千港元
已付現金代價	5,350
減：所收購現金及等同現金結餘	<u>(2,389)</u>
現金流出淨額—投資活動	<u>2,961</u>

本年度虧損中包括成都多弗產生的業務應佔虧損約2,271,000港元。本年度收入包括成都多弗產生的約9,467,000港元。

19. 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，以追回所欠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年及2025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、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，本集團正與承建商就一筆約為8,798,000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封存。

於2025年4月11日完成出售組別的非常重大出售交易後，董事認為上述訴訟不會對餘下集團造成任何重大不利影響。

20. 期後事項

- (a) 於2025年4月11日，與該分部—重慶物業有關的非常重大出售事項及關連交易已完成。以下為出售組別於2025年3月31日的綜合財務狀況：

	2025年 千港元
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	<u>130,535</u>
	<u>1,496,930</u>
流動資產	
持作出售物業	261,080
存貨	13
貿易及其他應收賬款	11,352
現金及等同現金	<u>9,332</u>
	<u>281,777</u>
流動負債	
貿易及其他應付賬款	111,178
應付關連公司款項	17,161
應付稅項	139,292
銀行及其他借貸	<u>1,483,675</u>
	<u>1,751,306</u>
流動負債淨額	<u>(1,469,529)</u>
總資產減流動負債	<u>27,401</u>
非流動負債	
董事無抵押借貸	<u>(524,878)</u>
負債淨額	<u>(497,477)</u>

以下為出售組別截至2025年3月31日止年度的綜合損益表：

	2025年 千港元
收入	42,830
銷售成本	<u>(30,236)</u>
毛利	12,594
其他收入及淨收益(虧損)	109
銷售開支	(3,286)
行政開支	(32,572)
使用權資產減值虧損	(10,282)
物業、廠房及設備減值虧損	(27,889)
持作出售物業減值虧損	(43,466)
投資物業公允價值減少	(258,547)
財務收入	3
財務成本	<u>(156,264)</u>
除稅前虧損	(519,600)
所得稅開支	<u>-</u>
年內虧損	<u>(519,600)</u>

- (b) 於2025年4月11日，承兌票據的到期日已由2025年12月31日延長至2027年12月31日。於2025年3月31日尚未償還承兌票據的尚未償還應計利息約420,819,000港元已被全意豁免。

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2025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2025年3月31日止年度獨立核數師報告的摘要，且外聘核數師的意見未就有關持續經營的重大不確定因素及強調事項作出修訂：

有關持續經營的重大不確定因素

謹請垂注綜合財務報表附註2，該附註顯示 貴集團於截至2025年3月31日止年度產生綜合虧損約591,829,000港元，及截至該日，貴集團的流動負債淨額總額約為2,427,935,000港元。如附註2所述，該等事件或狀況(連同附註2所載其他事項)顯示存在重大不確定因素而可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。我們的意見未有就此事項作出修訂。

強調事項

謹請垂注綜合財務報表附註44(a)*，該附註描述於2025年4月11日完成的非常重大出售事項對 貴集團綜合財務報表的估計財務影響。我們的意見未有就此事項作出修訂。

末期股息

董事會並不建議就截至2025年3月31日止年度派付末期股息。

* 參閱本全年業績公告附註20(a)

管理層討論與分析

財務摘要

董事會欣然呈報本集團截至2025年3月31日止年度(「**2025年財政年度**」)之業績。於2025年財政年度內，每股基本虧損為0.92港元(截至2024年3月31日止年度(「**2024年財政年度**」)每股基本虧損為0.85港元)，而全面開支總額約為587,149,000港元(2024年財政年度：約575,607,000港元)。

業務回顧

於2025年財政年度，本集團仍深耕四項業務分部，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球會，為本集團創造多元化收入來源。

重慶物業

2025年財政年度收入：約42,830,000港元(2024年財政年度：約46,640,000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**」)。

重慶物業包括分類為「投資物業」之購物商場，其於2025年3月31日之公允價值約為1,012,220,000港元，佔本集團總資產約49.98%。

於2025年財政年度，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。因此，2025年財政年度住宅公寓銷售量並不理想，而來自服務式公寓收入則維持穩定。

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。

於2024年7月24日，本公司接獲法院就法律程序作出的判決(「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(統稱「判決債務」)；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。

於2024年10月24日，重慶高級法院就法律程序召開聆訊。於聆訊中，各方就重慶皇石就判決提出的上訴提交及交換支持其主張的證據。各方同意在庭外磋商是否對此案件進行調解。

於2025年1月9日，本公司接獲重慶高級法院就法律程序作出的判決(「第二次判決」)。根據第二次判決，重慶高級法院維持成渝金融法院作出的原判，成渝金融法院當時命令(除其他事項外)(i)重慶皇石需於第二次判決生效日期起10日內向貸款人償還判決債務；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。第二次判決將於收到第二次判決時生效。

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來自法律程序的不明朗因素，本公司已決定出售其重慶物業業務。本公司於2025年2月6日訂立買賣協議以出售重慶皇石的全部股權，並已於2025年4月完成，有關詳情載於本公司日期分別為2025年3月18日及2025年4月11日的通函及公告。

物業管理服務

2025年財政年度收入：約34,537,000港元(2024年財政年度：約31,037,000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杆，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，努力踐行成為中國一流的服務供應商。

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。暉永服務的收入由2024年財政年度約31.0百萬港元下降至2025年財政年度約25.1百萬港元，減少約19.2%。該減少主要歸因於與當地競爭者之間競爭激烈以及中國房市下行。

於回顧年度，暉永服務的管理層對暉永服務部署了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，這是暉永服務能夠可持續發展的關鍵。這樣的團隊還能夠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體開發，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2025年財政年度，租賃收入約為9,467,000港元。

裝修及裝飾

2025年財政年度收入：約53,234,000港元(2024年財政年度：約39,501,000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，不斷開拓新專案，目標客戶瞄準地方政府、私營企業、央國企提供公裝服務，產品規劃將公裝業務作為公司業務發展重點。

北宸建設於2025年財政年度的整體發展較去年同期略微提升。隨著公司經驗和聲譽的不斷提升，後續市場份額將根據市場需求擴大，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

2025年財政年度收入：約7,446,000港元(2024年財政年度：約9,532,000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2025年財政年度的收入較2024年財政年度減少，主要由於2025年財政年度冬季延長，對我們酒店業務的收入造成不利影響。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。本集團認為，由於日本正迎來入境遊客熱潮，酒店業務收入增長將保持穩定。

世界宏觀經濟愈發變化不定。日圓於2025年財政年度對世界其他主要貨幣的匯率呈現極不穩定狀態，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。管理層將會通過各種方式應對這些挑戰，為酒店創造出更好的經營成績。

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法律程序的不確定性，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融資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。

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，物業管理未來還將利用其業界聲譽持續加強品牌知名度及影響力，尋求與其他物業龍頭的合作機會。

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。

日本酒店業務方面，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，預計日本營運酒店及高爾夫球會業務將有平穩發展。

財務回顧

收入、毛利及毛利率

本集團於2025年財政年度的收入約為138,047,000港元(2024年財政年度：約126,710,000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。收入較去年增加約11,337,000港元，主要由於本集團裝修及裝飾分部所致。

本集團於2025年財政年度的毛利約為25,482,000港元，同比增長約53.43%。

本集團於2025年財政年度的毛利率為18.46%，較去年的13.11%上升5.35%，主要由於本集團實施有效的成本控制措施。

其他收入及淨收益(虧損)

本集團的其他收入及淨收益(虧損)主要包括已沒收按金收入及政府補貼。

本集團的其他收入及收益(虧損)由2024年財政年度的淨虧損約2,115,000港元轉為2025年財政年度的淨收益約2,129,000港元，主要由於2024年財政年度內確認終止租賃虧損約7,524,000港元所致。另一方面，2025年財政年度沒收按金收入相比2024年財政年度減少3,005,000港元。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括銷售開支約3,508,000港元(2024年財政年度：約13,887,000港元)及行政開支約59,595,000港元(2024年財政年度：約55,642,000港元)。

本集團的銷售開支減少約74.74%，主要是由於2025年財政年度對員工成本的控制收緊，且2024年財政年度確認與終止租賃有關的一次性開支。

本集團的行政開支增加約7.10%，主要由於本集團於2025年財政年度就法律程序、收購成都多弗及恢復於香港聯交所買賣產生額外法律及專業費用。

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2025年財政年度撥回貿易及其他應收賬款減值虧損862,000港元(2024年財政年度：減值虧損615,000港元)。

本集團於2025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10,282,000港元(2024年財政年度：約15,776,000港元)、27,889,000港元(2024年財政年度：約46,917,000港元)及43,466,000港元(2024年財政年度：約45,793,000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。其後，本集團於2025年4月11日完成出售重慶物業，而相關使用權資產、物業、廠房及設備以及持作出售物業減值虧損的財務影響將會撤銷。

投資物業公允價值減少

本集團於2025年財政年度的投資物業公允價值減少約266,107,000港元(2024年財政年度：約244,684,000港元)，較2024年財政年度增加約21,423,000港元，主要由於市場需求下降導致商業物業價值下降。

本公司權益持有人應佔虧損及應佔年內全面開支總額

於2025年財政年度，本公司權益持有人應佔年內虧損擴大至約592,211,000港元(2024年財政年度：約551,828,000港元)，而本公司權益持有人應佔2025年財政年度內全面開支總額為約587,537,000港元(2024年財政年度：約575,984,000港元)，主要由於(i)投資物業公允價值減少約266,107,000港元；(ii)物業、廠房及設備減值虧損約27,889,000港元；(iii)持作出售物業減值虧損約43,466,000港元；及(iv)財務成本約208,539,000港元。

流動資金及資本資源

於2025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兌票據撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

於2025年3月31日，本集團的權益總額約為負1,495,286,000港元(2024年財政年度：約為負928,414,000港元)，2025年財政年度減少約566,872,000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收益約4,680,000港元；及(ii)2025年財政年度本公司權益持有人應佔年內虧損約592,211,000港元。

現金狀況

於2025年3月31日，本集團有現金及等同現金約23,422,000港元(2024年財政年度：約19,044,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

借貸

於2025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3,074,718,000港元(2024年財政年度：約2,862,191,000港元)，較2024年財政年度增加約212,527,000港元。於2025年3月31日的借貸以人民幣或港元計值(2024年財政年度：相同)，按年利率4厘至15厘(2024年財政年度：4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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
須於一年內或按要求償還	2,437,557	1,382,419
須於一至兩年內償還	–	1,479,772
須於兩至五年內償還	637,161	–
	3,074,718	2,862,191

於2025年3月31日，全部貸款因法律程序重新分類為「按要求償還」。其後，本集團於2025年4月11日完成出售組別的非常重大出售交易。於出售事項後，本公司的融資成本及債務將大幅減少，而與重慶物業有關的貸款、無抵押借款及相關應計及未來利息開支以及未償還承兌票據的應計利息將會轉讓或獲豁免。出售事項將緩解本集團巨大的流動資金壓力，以履行其財務責任及改善其整體財務狀況，以及改善資產負債比率。

流動負債淨額

於2025年3月31日，本集團的流動負債淨額約為2,427,935,000港元(2024年財政年度：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日的約385,986,000港元減少約7.51%至截至2025年3月31日的約356,997,000港元。本集團的流動負債總額由2024年3月31日約1,694,568,000港元增加約64.34%至2025年3月31日約2,784,932,000港元。

流動資產總額減少主要由於減值虧損撥備導致持作出售物業減少約45,906,000港元。流動負債總額增加主要由於(i)於2025年3月31日將承兌票據由非流動負債重新分類至流動負債951,502,000港元；及(ii)於2025年3月31日，租賃負債增加22,254,000港元。

流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)由2024年3月31日的約0.23大幅下降至2025年3月31日約0.13，主要由於承兌票據重新分類為流動負債。

於2025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2.06倍(2024年財政年度：負3.08倍)。

董事審閱涵蓋自報告期末起計24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) 本集團已於2025年4月完成出售重慶物業，這將大幅改善本集團財務狀況，因為違約借款及訴訟將不再於本集團綜合入賬；
- (b) 就出售重慶物業而言，未償還承兌票據之應計未償還利息約420,819,000港元將獲豁免。此外，於報告期後，承兌票據合共約530,683,000港元及其他借款約2,380,000港元將分別延長至2027年12月31日及2027年5月14日；
- (c) 提取本集團與胡先生的未使用貸款融資約583,828,000港元(附註15)，全數將於2027年12月到期；及
- (d) 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12,114,000港元(附註13)，將於2027年12月到期。

資產抵押

於2025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。港元兌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2025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4,017,000港元(2024年財政年度：約4,236,000港元)。

人力資源及薪酬政策

於2025年3月31日，本集團聘用合共261名(2024年財政年度：334名)僱員。2025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42,042,000港元(2024年財政年度：約46,068,000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2024年3月31日及2025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2024年3月31日及2025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2024年3月31日及2025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2025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

本公司於2025年2月6日與中國金牛集團有限公司、全意及胡先生訂立一份有條件買賣協議，內容有關出售譽年投資有限公司，有關出售已於2025年4月11日完成。

除上文所披露者及收購成都多弗外，於2025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2025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2025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2025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2025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(包括庫存股份(如有))。

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：

根據守則條文第C.1.8條，本公司應為針對董事的法律行動安排適當保險。本公司於2025年財政年度內尚未物色到保費合理且為董事提供足夠合適保障的適當董事責任保險。本公司仍在向保險公司取得保險方案，擬於2025年內為董事購買相關責任保險。

期後事項

- (a) 於2025年4月11日，與重慶物業分部有關的非常重大出售事項及關連交易已完成。
- (b) 於2025年4月11日，承兌票據的到期日已由2025年12月31日延長至2027年12月31日。尚未償還承兌票據的尚未償還應計利息約420,819,000港元於2025年3月31日獲全意豁免。

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2025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。

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，2025年6月25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。