

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2026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2026年3月31日止年度之綜合業績。

## 綜合損益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	<b>94,399</b>	95,217
銷售成本		<b>(52,762)</b>	(79,741)
毛利		<b>41,637</b>	15,476
淨其他收入及收益	5	<b>158</b>	2,020
銷售開支		-	(222)
行政開支		<b>(23,893)</b>	(27,023)
貿易及其他應收賬款以及合約資產 減值虧損(撥備)/撥回		<b>(12,238)</b>	862
投資物業公允價值減少		<b>(25,300)</b>	(7,560)
財務收入	6	<b>4</b>	7
財務成本	6	<b>(50,233)</b>	(52,275)
除稅前虧損	7	<b>(69,865)</b>	(68,715)
所得稅抵免/(開支)	8	<b>211</b>	(926)
持續經營業務之年內虧損		<b>(69,654)</b>	(69,641)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之年內溢利/(虧損)	18	<b>464,756</b>	(522,188)
年內溢利/(虧損)		<b>395,102</b>	(591,829)
以下人士應佔：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務		<b>(67,921)</b>	(70,023)
來自已終止經營業務		<b>464,756</b>	(522,188)
		<b>396,835</b>	(592,211)
非控股權益			
來自持續經營業務		<b>(1,733)</b>	382
		<b>395,102</b>	(591,829)
<b>持續及已終止經營業務之每股盈利/(虧損)</b>			
—基本及攤薄	9	<b>61港仙</b>	(92)港仙
<b>持續經營業務之每股虧損</b>			
—基本及攤薄	9	<b>(10)港仙</b>	(11)港仙

綜合損益及其他全面收益表  
截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元 (經重列)
年內溢利／(虧損)		395,102	(591,829)
其他全面收益			
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		5,009	4,680
於出售海外業務時將累計匯兌儲備重新分類	18	31,326	—
年內其他全面收益		36,335	4,680
年內全面收益／(虧損)總額		431,437	(587,149)
以下人士應佔年內全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		433,277	(587,537)
非控股權益		(1,840)	388
		431,437	(587,149)
本公司擁有人應佔全面收益／(虧損)總額：			
來自持續經營業務		(64,201)	(75,113)
來自己終止經營業務		497,478	(512,424)
		433,277	(587,537)

綜合財務狀況表  
於2026年3月31日

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		88,920	1,120,290
物業、廠房及設備		32,293	392,404
使用權資產		7,287	130,535
無形資產		1,640	1,606
遞延所得稅資產		–	21,130
其他應收賬款	11	2,656	2,140
		<u>132,796</u>	<u>1,668,105</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		–	261,080
存貨		35	69
貿易及其他應收賬款	11	32,607	39,247
合約資產	11	21,844	16,589
應收關連公司款項		34,822	16,590
現金及等同現金		17,009	23,422
		<u>106,317</u>	<u>356,997</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	12	68,548	161,543
應付關連公司款項		3,588	19,540
應付稅項		8,023	143,694
銀行及其他借貸	13	–	1,486,055
承兌票據	14	–	951,502
租賃負債		34,778	22,598
		<u>114,937</u>	<u>2,784,932</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(8,620)</u>	<u>(2,427,935)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>124,176</u>	<u>(759,830)</u>

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		<b>11,742</b>	36,378
承兌票據	14	<b>538,005</b>	–
銀行及其他借貸	13	<b>117,819</b>	98,528
董事無抵押借貸	15	<b>15,060</b>	538,633
租賃負債		<b>47,962</b>	61,917
		<u><b>730,588</b></u>	<u>735,456</u>
<b>負債淨額</b>		<u><b>(606,412)</b></u>	<u>(1,495,286)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	<b>323,599</b>	323,599
儲備		<b>(927,506)</b>	(1,818,220)
本公司擁有人應佔權益		<b>(603,907)</b>	(1,494,621)
非控股權益		<b>(2,505)</b>	(665)
<b>總權益</b>		<u><b>(606,412)</b></u>	<u>(1,495,286)</u>

## 附註

截至2026年3月31日止年度

### 1. 一般資料及綜合財務報表編製基準

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本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」)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)營運酒店。本集團的銷售物業業務已於截至2026年3月31日止年度終止經營。

本綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元(「港元」)列值。

#### 按持續經營基準編製賬目

於編製綜合財務報表時,鑒於本集團於截至2026年3月31日止年度錄得持續經營業務虧損約69,654,000港元(其中包括融資成本約50,233,000港元),而於該日,本集團有流動負債淨額及負債淨額分別約8,620,000港元及606,412,000港元,本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金。負債淨額中主要包括非流動負債,包括銀行及其他借貸約117,819,000港元、承兌票據約538,005,000港元及來自一名董事的無抵押借貸約15,060,000港元,而本集團的現金及等同現金約為17,009,000港元。

本集團能否持續經營，須視乎(其中包括)上述負債的還款時間、再融資的可能性，以及可從股東及其他來源獲得的資金。已採取若干計劃及措施以改善本集團的財務狀況；其中包括：

- (a) 誠如附註20(c)所披露，於2026年3月12日，本集團已與China JinNiu Group Limited (「**China JinNiu**」) (一間由胡先生全資擁有的公司)訂立協議，將本集團於日本經營的酒店業務出售予China JinNiu。該出售事項已於2026年5月21日獲獨立股東於股東特別大會上批准。銷售股份的代價88,500,000港元及銷售貸款的代價15,500,000港元乃透過抵銷約104,000,000港元的承兌票據支付。是次出售事項將減輕本集團的經常性融資成本負擔及減少其計息借貸金額。
- (b) 誠如附註20(b)所披露，本集團於2026年3月25日與胡先生、多弗控股集團有限公司及全意國際有限公司(兩者均由胡先生全資擁有)訂立協議，由本公司發行可換股債券，以抵銷約461,787,000港元的承兌票據、來自一名董事的無抵押借貸約14,889,000港元及其他借貸約117,588,000港元，旨在減輕融資成本及減少對計息借貸的依賴。有關發行於2026年6月完成。
- (c) 胡先生已承諾向本集團提供財務支持，及胡先生與多弗控股集團有限公司(一間由胡先生全資擁有的公司)已承諾於授予本集團的任何貸款到期時不會催收，直至本集團有能力償還為止。於2026年3月31日，由胡先生授予的未提取無抵押循環貸款融資約為96,966,000港元(附註15(ii))。
- (d) 本集團繼續透過實施措施加強對各項經營開支的成本控制以提升經營效率，旨在提升其日後改善盈利能力及經營所得現金流量的能力。

經考慮本集團自2026年3月31日起計不少於18個月期間的現金流量預測後，董事認為本集團將有足夠營運資金，以履行其於該等綜合財務報表授權刊發日期起計至少未來12個月到期的財務責任。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，惟未來事件及預測存在固有不確定性，尤其是胡先生的財務支持能否在時間及方式上符合本集團的要求。

倘本集團無法以持續經營基準繼續經營，則須作出調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為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。

## 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，本集團已就編製綜合財務報表首次應用香港會計準則頒佈之以下香港財務報告準則會計準則(修訂本)，該等修訂本於本集團自2025年4月1日開始之年度期間強制生效：

### 香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
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號之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算至惡性通脹呈報貨幣 <sup>2</sup>
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的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本外，本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本在可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 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2026年3月31日止年度					總計 千港元
	已終止 經營業務	持續經營業務				
	重慶物業 千港元	物業管理 服務 千港元	裝修及 裝飾 千港元	酒店營運 千港元	小計 千港元	
<b>貨品及服務種類</b>						
—服務式公寓營運	1,296	—	—	—	—	1,296
—物業管理服務	—	28,611	—	—	28,611	28,611
—裝修及裝飾服務	—	—	25,486	—	25,486	25,486
—酒店客房	—	—	—	3,655	3,655	3,655
—餐廳營運	—	—	—	689	689	689
—高爾夫球會營運	—	—	—	4,357	4,357	4,357
—其他	—	—	—	343	343	343
來自客戶合約的總收入	1,296	28,611	25,486	9,044	63,141	64,437
經營租賃下的投資物業租金收入						
—固定租賃付款	170	31,258	—	—	31,258	31,428
<b>總收入</b>	<b>1,466</b>	<b>59,869</b>	<b>25,486</b>	<b>9,044</b>	<b>94,399</b>	<b>95,865</b>
	截至2025年3月31日止年度(經重列)					
	已終止 經營業務	持續經營業務				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	酒店營運 千港元	小計 千港元	
<b>貨品及服務種類</b>						
—服務式公寓營運	37,105	—	—	—	—	37,105
—物業管理服務	—	25,070	—	—	25,070	25,070
—裝修及裝飾服務	—	—	53,234	—	53,234	53,234
—酒店客房	—	—	—	1,931	1,931	1,931
—餐廳營運	—	—	—	415	415	415
—高爾夫球會營運	—	—	—	4,986	4,986	4,986
—其他	—	—	—	114	114	114
來自客戶合約的總收入	37,105	25,070	53,234	7,446	85,750	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	—	—	9,467	15,192
<b>總收入</b>	<b>42,830</b>	<b>34,537</b>	<b>53,234</b>	<b>7,446</b>	<b>95,217</b>	<b>138,047</b>

#### 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(已終止經營業務(附註18))
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. 酒店營運—日本北海道及中國的酒店及／或高爾夫球會營運

下表為按可呈報及經營分部作出的本集團收入及業績分析。

截至2026年3月31日止年度

	已終止	持續經營業務			小計	總計
	經營業務	物業	裝修	酒店營運		
	重慶物業	管理服務	及裝飾	酒店營運	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入						
來自外部客戶之收入	<u>1,466</u>	<u>59,869</u>	<u>25,486</u>	<u>9,044</u>	<u>94,399</u>	<u>95,865</u>
分部溢利／(虧損)	<u>464,756</u>	<u>2,788</u>	<u>(5,778)</u>	<u>(5,006)</u>	<u>(7,996)</u>	456,760
未分配收入						5
未分配開支						<u>(61,874)</u>
除稅前溢利						<u>394,891</u>

截至2025年3月31日止年度(經重列)

	已終止	持續經營業務				總計
	經營業務	物業	裝修	酒店營運	小計	
	重慶物業	管理服務	及裝飾	酒店營運	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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>95,217</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>(3,006)</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>

#### 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：

	2026年	2025年
	千港元	千港元
<b>分部資產</b>		
重慶物業	–	1,778,602
物業管理服務	<b>150,105</b>	174,005
裝修及裝飾	<b>39,771</b>	23,261
酒店營運	<b>46,142</b>	43,920
未分配資產	<b>3,095</b>	5,314
綜合資產總額	<u><b>239,113</b></u>	<u>2,025,102</u>
<b>分部負債</b>		
重慶物業	–	2,276,184
物業管理服務	<b>104,329</b>	135,476
裝修及裝飾	<b>43,212</b>	22,466
酒店營運	<b>24,720</b>	17,141
未分配負債	<b>673,264</b>	1,069,121
綜合負債總額	<u><b>845,525</b></u>	<u>3,520,388</u>

## 5. 淨其他收入及收益

	2026年 千港元	2025年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務		
已沒收按金收入	4	200
政府補貼	126	462
匯兌淨收益／(虧損)	5	(3)
其他	23	1,361
	<u>158</u>	<u>2,020</u>

## 6. 財務收入及財務成本

	2026年 千港元	2025年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務		
財務收入：		
－銀行利息收入	<u>4</u>	<u>7</u>
財務成本：		
－銀行及其他借貸利息	7,426	3,380
－董事無抵押借貸利息	935	–
－承兌票據利息	38,561	47,640
－租賃負債利息	<u>3,311</u>	<u>1,255</u>
	<u>50,233</u>	<u>52,275</u>

## 7. 除稅前虧損

持續經營業務的除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項達致：

	2026年 千港元	2025年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務		
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	23,165	26,590
—退休福利計劃供款	4,123	2,982
	<u>27,288</u>	<u>29,572</u>
核數師酬金		
—法定審核服務	1,190	1,170
—其他服務	220	160
其他應收賬款減值虧損撥備	1,959	—
貿易應收賬款減值虧損撥備／(撥回)	9,128	(862)
合約資產減值虧損撥備	1,151	—
物業、廠房及設備折舊	4,578	4,393
使用權資產折舊	639	—
來自投資物業的總租金收入	(31,258)	(9,467)
減：年內帶來租金收入的投資物業所產生的直接經營開支	<u>2,433</u>	<u>3,044</u>

## 8. 所得稅(抵免)／開支

	2026年 千港元	2025年 千港元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	3,144	2,178
遞延稅項	<u>(3,355)</u>	<u>(1,252)</u>
	<u>(211)</u>	<u>926</u>

### 香港利得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於截至2026年及2025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2026年及2025年3月31日止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2026年及2025年3月31日止年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

## 9. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下資料計算：

	2026年 千港元	2025年 千港元 (經重列)
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司擁有人應佔 年內溢利／(虧損)		
—來自持續經營業務	(67,921)	(70,023)
—來自已終止經營業務	<u>464,756</u>	<u>(522,188)</u>
	<u>396,835</u>	<u>(592,211)</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>
每股基本盈利／(虧損)		
來自持續經營業務(港元)	(10)仙	(11)仙
來自已終止經營業務(港元)	<u>71仙</u>	<u>(81)仙</u>
本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)總額(港元)	<u>61仙</u>	<u>(92)仙</u>

所用分母與上述計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用者相同。

截至2026年及2025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2026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(2025年：無)。

## 11. 貿易及其他應收賬款及合約資產

	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應收賬款	25,179	20,627
減：貿易應收賬款減值撥備	(9,864)	(4,045)
	<u>15,315</u>	<u>16,582</u>
按金及其他應收賬款	14,290	25,094
減：其他應收賬款減值撥備	(2,042)	(1,682)
預付款項	7,700	1,393
	<u>19,948</u>	<u>24,805</u>
貿易及其他應收賬款總額	35,263	41,387
分類為流動資產部分	(32,607)	(39,247)
	<u>2,656</u>	<u>2,140</u>
非流動部分		
合約資產	22,995	16,589
減：合約資產減值撥備	(1,151)	–
	<u>21,844</u>	<u>16,589</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。

	2026年 千港元	2025年 千港元
0至30天	3,462	14,533
31至90天	4,958	291
91至180天	2,312	608
181至365天	951	363
超過365天	3,632	787
	<u>15,315</u>	<u>16,582</u>

## 12. 貿易及其他應付賬款

	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應付賬款	39,258	22,147
建築成本應計費用及應付賬款	–	50,725
合約負債	7,028	3,666
其他應計費用及應付賬款	22,262	85,005
	<u>68,548</u>	<u>161,543</u>

### 13. 銀行及其他借貸

	2026年 千港元	2025年 千港元
其他借貸—無抵押	117,819	100,908
銀行借貸—有抵押	—	1,483,675
	<u>117,819</u>	<u>1,584,583</u>
流動：		
無抵押其他借貸—本金部分(附註(i))	—	1,498
無抵押其他借貸—利息部分(附註(i))	—	882
有抵押銀行借貸—本金部分(附註(ii))	—	1,295,443
有抵押銀行借貸—利息部分(附註(ii))	—	188,232
	<u>—</u>	<u>1,486,055</u>
非流動：		
無抵押其他借貸—本金部分(附註(i)及(iii))	100,000	87,886
無抵押其他借貸—利息部分(附註(i)及(iii))	17,819	10,642
	<u>117,819</u>	<u>98,528</u>
銀行及其他借貸總額	<u>117,819</u>	<u>1,584,583</u>

應還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2026年 千港元	2025年 千港元
一年內或按要求償還(附註i&ii)	—	1,486,055
超過一年但少於兩年(附註iii)	117,819	—
超過兩年但少於五年(附註iii)	—	98,528
	<u>117,819</u>	<u>1,584,583</u>

- (i) 於2026年3月31日，無抵押其他借貸指由胡先生實益擁有的多弗控股集團有限公司(「多弗控股」)授出未償還本金總額為人民幣零元(2025年：人民幣1,400,000元)的無抵押借貸，相當於零港元(2025年：約1,498,000港元)，固定年利率為零厘(2025年：15厘)；及應付利息總額人民幣零元(2025年：約人民幣824,000元)，相當於零港元(2025年：約882,000港元)，須於到期日償還。

截至2024年5月14日，未償還本金人民幣零元(相當於約1,400,000港元)及應付利息人民幣零元(相當於約612,000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。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零元(2025年：約人民幣1,210,694,000元)，相當於零港元(2025年：約1,295,443,000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：

	2026年 千港元	2025年 千港元
物業、廠房及設備	-	354,165
持作出售物業	-	261,080
使用權資產	-	130,535
投資物業	-	1,012,220

於2026年3月31日，本集團賬面值零港元(2025年：約1,295,443,000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，要求本集團於2026年3月31日償還全部本金及逾期利息零港元(2025年：約1,483,675,000港元)。於2014年7月22日，年利率(包括違約利率)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。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日分類為流動項目。法律程序的詳情載於本報告附註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2026年3月31日，已提取本金總額約100,000,000港元(2025年：約87,886,000港元)之無抵押循環貸款融資及應付利息約17,819,000港元(2025年：約10,642,000港元)，將於到期日償還。剩餘本金額零港元(2025年：約12,114,000港元)的貸款融資尚未動用。

## 14. 承兌票據

	2026年 千港元	2025年 千港元
承兌票據：		
— 超過一年但少於兩年(2025年：一年內)	<u>538,005</u>	<u>951,502</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控股股東、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日的應付利息約421百萬港元已被全意豁免。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。

作為附註18所披露交易的條件之一，承兌票據持有人全意國際有限公司已於截至2026年3月31日止年度內豁免承兌票據的未償還利息約421百萬港元。

## 15. 董事無抵押借貸

	2026年 千港元	2025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
— 利息部分	—	152,706
	<u>—</u>	<u>524,878</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
— 本金部分	3,034	—
— 利息部分	12,026	13,755
	<u>15,060</u>	<u>13,755</u>
	<u>15,060</u>	<u>538,633</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2026年3月31日，已提取本金總額為人民幣零元(2025年：約人民幣347,824,000元)，相當於零港元(2025年：約372,172,000港元)之無抵押借貸，尚餘人民幣零元(2025年：約人民幣452,176,000元)，相當於零港元(2025年：約483,828,000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2026年3月31日，已提取本金總額約3,034,000港元(2025年：無)的無抵押借貸，餘下約96,966,000港元(2025年：100,000,000港元)尚未動用。

於報告期末，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
固定利率		
—於2027年12月31日屆滿(2025年：2027年12月31日)	<u>96,966</u>	<u>583,828</u>

## 16. 資本承擔

	2026年 千港元	2025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>-</u>	<u>4,017</u>

## 17. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
<b>普通股</b>		
<b>法定</b>		
於2024年4月1日、2025年3月31日、2025年4月1日及 2026年3月31日(每股面值0.5港元)	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
<b>已發行及繳足</b>		
於2024年4月1日、2025年3月31日、2025年4月1日及 2026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. 出售附屬公司

於2025年2月6日，本集團訂立一份有條件買賣協議，以出售譽年投資有限公司及其附屬公司(統稱「目標集團」，即其於中國重慶之全部物業業務)，一併轉讓目標公司欠付本集團約358.7百萬港元之未償還股東貸款(稱為銷售貸款)。買方為China JinNiu Group Limited，一間由胡興榮先生(「胡先生」)全資擁有之公司。

總現金代價為1港元，須於完成時支付。此出售安排已於日期為2025年3月18日的通函中妥為披露，而該交易已於2025年4月3日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。出售事項已於2025年4月11日完成。

來自已終止經營重慶物業業務的期內虧損載列如下。綜合損益表內的比較數字已將重慶物業業務重新呈列為已終止經營業務。

	自2025年 4月1日至 2025年 4月11日 之期間 千港元	截至 2025年 3月31日 止年度 千港元
期內虧損	(4,978)	(522,188)
出售附屬公司收益	469,734	—
	<u>464,756</u>	<u>(522,188)</u>

重慶物業業務自2025年4月1日至2025年4月11日期間之業績(已計入綜合損益表)如下：

	自2025年 4月1日至 2025年 4月11日 之期間 千港元	截至 2025年 3月31日 止年度 千港元
收入	1,466	42,830
銷售成本	(946)	(32,824)
毛利	520	10,006
淨其他收入及收益	—	109
銷售開支	(101)	(3,286)
行政開支	(1,468)	(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	(3,929)	(156,264)
除稅前虧損	(4,978)	(522,188)
所得稅開支	—	—
期內虧損	(4,978)	(522,188)
出售附屬公司收益	469,734	—
已終止經營業務之期／年內溢利／(虧損)	<u>464,756</u>	<u>(522,188)</u>

已出售資產及負債的分析概述如下：

	於2025年 4月11日 千港元
<b>非流動資產</b>	
投資物業	1,012,220
物業、廠房及設備	354,175
使用權資產	130,535
	<u>1,496,930</u>
<b>流動資產</b>	
持作出售物業	261,080
存貨	10
貿易及其他應收賬款	10,416
現金及等同現金	10,021
	<u>281,527</u>
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付賬款	106,138
應付股東款項	358,719
應付關連公司款項	17,161
應付稅項	143,415
銀行及其他借貸	1,486,594
	<u>2,112,027</u>
流動負債淨額	<u>(1,830,500)</u>
總資產減流動負債	<u>(333,570)</u>
<b>非流動負債</b>	
董事無抵押借貸	526,209
	<u>(859,779)</u>
負債淨額	<u>(859,779)</u>
<b>出售附屬公司收益</b>	
出售代價	-
出售負債淨額	859,779
轉讓股東貸款	(358,719)
於出售目標集團時將累計匯兌儲備重新分類至損益	(31,326)
	<u>469,734</u>
出售收益	<u>469,734</u>
<b>出售目標集團產生之現金流量淨額</b>	
現金代價	-
減：出售現金及等同現金	(10,021)
	<u>(10,021)</u>

## 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約6,735,000港元（相當於約人民幣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。

上述訴訟與譽年及其附屬公司有關，該等公司已於截至2026年3月31日止年度內出售。

- (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。

上述訴訟與譽年及其附屬公司有關，該等公司已於截至2026年3月31日止年度內出售。

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) 資本重組

於2026年5月26日，本公司實行一項資本重組（已於2026年5月21日舉行的股東特別大會上以特別決議案批准），據此，每股已發行股份的面值由0.50港元削減至0.10港元（將已發行股本由323,599,000港元削減至64,719,000港元），而每股面值0.50港元的未發行股份則分拆為五股面值0.10港元的新股份（法定股本因而變為500,000,000港元，分為5,000,000,000股新股份）；削減股份溢價所產生的進賬額已轉撥至實繳盈餘賬，可用以抵銷累計虧損或作其他獲准許的用途。

**(b) 發行可換股債券(「可換股債券」)**

於2026年3月25日，本集團就發行本金總額為594,264,000港元的可換股債券訂立認購協議(「認購協議」)，按票面年利率2%計息，於2029年12月31日到期，最多可轉換為1,485,660,000股轉換股份(「認購事項」)。

認購事項的代價(相等於可換股債券的全部本金金額)須由認購人透過抵銷以下款項結清及清償：(i)截至2026年2月28日，本公司應付予全意國際有限公司的承兌票據當時未償還本金額及應計利息合共461,787,000港元；(ii)截至2026年2月28日，本公司一家附屬公司應付予多弗控股集團有限公司的無抵押循環貸款的本金金額100,000,000港元及應計利息17,588,000港元(即117,588,000港元)；及(iii)截至2026年2月28日，本公司一家附屬公司應付予胡先生的無抵押循環貸款的本金金額1,127,000港元及應計利息13,762,000港元(即14,889,000港元)。該發行已於2026年6月完成。

**(c) 出售日本酒店**

於2026年3月12日，本集團訂立一份有條件買賣協議，以出售Decent Start Limited(其持有一家位於日本北海道余市的酒店)的100%權益。買方China JinNiu Group Limited最終由本集團控股股東兼主席胡興榮先生控制。因此，該交易根據上市規則構成本公司的關連交易。總代價為104,000,000港元，包括銷售股份的88,500,000港元及銷售貸款的15,500,000港元。代價由買方促使未償還承兌票據持有人以相等於完成時代價的金額抵銷承兌票據的未償還本金額的方式悉數償付，據此，有關承兌票據已相應註銷。由於承兌票據持有人為全意國際有限公司(本公司控股股東、執行董事及主席胡先生為最終實益擁有人)，該交易為一項關連交易，須經獨立股東批准，而該批准已於2026年5月15日取得。此外，作為交易的一部分，承兌票據持有人同意放棄本金金額為104百萬港元的未償還承兌票據自2025年4月12日起至完成日期的應計利息。於完成後，承兌票據的未償還本金額由550百萬港元減少至446百萬港元。該交易已於2026年5月完成。

## 容誠(香港)會計師事務所有限公司就本初步公告之工作範圍

經本公司核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司(「容誠」)同意，本初步公告中所載有關本集團截至2026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。容誠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，容誠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2026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

吾等謹請垂注綜合財務報表附註2，闡述董事就以持續經營為基礎編製賬目所考慮的情況，貴集團於截至2026年3月31日止年度錄得持續經營業務虧損約69,654,000港元(其中包括融資成本約50,233,000港元)，而於該日，貴集團有流動負債淨額及負債淨額分別約8,620,000港元及606,412,000港元。淨負債主要包括非流動負債，包括銀行及其他借貸約為117,819,000港元、承兌票據約為538,005,000港元，以及向一名董事借入的無抵押借貸約15,060,000港元；而貴集團的現金及等同現金則約為17,009,000港元。

誠如綜合財務報表附註2所載，貴集團於報告期後已完成若干事項，包括出售在日本營運的酒店業務、發行可換股債券以再融資部分承兌票據、其他借貸以及來自一名董事的借貸，旨在改善貴集團的財務狀況。然而，存在可能對貴集團持續經營能力產生重大疑慮的固有不確定性。我們就此事項發表的意見未作修訂。

### 末期股息

董事會並不建議就截至2026年3月31日止年度派付末期股息。

## 管理層討論與分析

### 財務概覽

董事會欣然呈報本集團2026年財政年度之業績。於2026年財政年度內，來自持續經營及已終止經營業務的每股基本盈利約為0.61港元(2025年財政年度：每股基本虧損約0.92港元)，而全面收益總額約為431,437,000港元(2025年財政年度：全面開支總額約587,149,000港元)。

### 業務回顧

於2026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)營運酒店，為本集團創造多元化收入來源。

### 重慶物業

2026年財政年度收入：約1,466,000港元(2025年財政年度：約42,830,000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**」)。

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)(「**重慶物業業務**」)。

鑑於中國物業市場低迷、房地產行業前景不明朗、重慶物業業務的財務表現不理想、淨負債狀況以及針對重慶皇石的法律訴訟所帶來的不確定性(詳情載於綜合財務報表附註35及36)，本公司已決定出售其重慶物業業務。於2025年4月11日完成出售譽年投資有限公司(「**譽年**」)全部已發行股本後，本集團不再從事重慶物業業務。因此，該業務被分類為已終止經營業務。有關上述交易的詳情，請參閱本公司日期為2025年3月18日的通函及本公司日期為2025年4月11日的公告。

## 物業管理服務

2026年財政年度收入：約59,869,000港元(2025年財政年度：約34,537,000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」，於2021年榮獲「中國物業服務特色品牌企業」稱號，並於2025年及2026年獲易居中國旗下CRIC及中國房地產業協會聯合評選為「中國物業服務企業綜合實力500強」之一。

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，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。

於本年度，暉永服務的收入由2025年財政年度約25,070,000港元增加至2026年財政年度約28,611,000港元，增加約14.1%，主要歸因於中國房地產市場趨於穩定。

暉永服務管理層已採取措施實施其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件開發，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2026年財政年度，商業物業管理服務的收入約為31,258,000港元（2025年財政年度：約9,467,000港元），增加約230.2%，此乃由於其全年的貢獻。

### **裝修及裝飾**

2026年財政年度收入：約25,486,000港元（2025年財政年度：約53,234,000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。

於2026年財政年度，裝修及裝飾分部的收入較2025年財政年度錄得下降。受當前物業市況及經濟週期以及過往年度於中國的主要項目已大致竣工或竣工所帶動，該分部的收入由約53,234,000港元減少52.1%至約25,486,000港元。為應對該等挑戰，管理層已採取措施精簡運營、優化成本結構及加強與主要客戶的關係。展望未來，儘管目前市場存在不利因素，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。

## 酒店營運

2026年財政年度收入：約9,044,000港元(2025年財政年度：約7,446,000港元)

於2026年財政年度，本集團在日本及麗江均有酒店業務，並於2026年1月訂立租賃協議。

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(「日本酒店業務」)。該物業提供全年季節性景觀、度假式住宿及毗鄰的18洞高爾夫球場，讓客人享受休閒住宿及高爾夫活動。於2026年財政年度，來自日本酒店業務的收入維持大致穩定於約7,220,000港元，而2025年財政年度則約為7,446,000港元。然而，日本酒店業務繼續面臨營運成本上漲，包括勞動力短缺、工資上漲、公用事業及維護開支增加，以及來自本地及國際營運商的競爭加劇，均對其整體盈利能力構成壓力。

鑑於日本酒店業務的長期虧損狀況，本集團於2026年5月完成出售日本酒店業務，作為其更廣泛策略性重新定位的一部分，以精簡其資產組合、減低其於表現欠佳資產的風險及改善整體財務靈活性。有關上述交易的詳情，請參閱本公司日期為2026年4月24日的通函及本公司日期為2026年3月12日的公告。

於2026年財政年度，本集團亦透過本公司間接全資附屬公司麗江暉永酒店管理有限公司(「麗江酒店業務」)於2026年1月就麗江一間酒店訂立租賃協議，擴展其於中國的酒店相關業務。麗江酒店業務於2026年2月開始營運，並於2026年財政年度貢獻收入約1,824,000港元。麗江酒店使本集團能夠在國內旅遊需求及中國持續支持文化及休閒消費的政策支持下，利用其管理團隊在酒店營運方面的豐富經驗。

展望未來，雖然旅遊及酒店市場持續復甦，但經營環境仍面臨成本壓力、勞動力限制及競爭。本集團將繼續採取審慎及嚴謹的方法經營及發展其酒店相關業務，重點為透過與旅行社及線上旅遊平台合作，提高營運效率、加強成本控制、提升服務質素及擴大市場覆蓋範圍。

## 展望

繼於2025年4月完成出售重慶物業業務及於2026年5月完成出售日本酒店業務後，本集團將繼續執行其策略性重新定位。該等出售事項有助於降低本集團的融資成本及整體負債，從而改善其資本結構及緩解流動資金壓力。在現行市況下，本公司將積極考慮合適的股本集資及／或債務融資機會，以期進一步優化本集團的資產負債比率及增強其財務靈活性。

物業管理業務方面，繼於2024年11月完成收購其全部股權後，本集團已自成都多弗的全年貢獻中獲益。本集團將繼續利用其行業聲譽，提升在物業管理分部的品牌知名度及影響力，並將積極尋求與其他物業龍頭的合作及夥伴機會，以推動業務發展及擴大其管理組合。

就裝修及裝飾業務而言，管理層將繼續利用近年來奠定的業務基礎，進一步擴大其行業影響力。展望未來，本集團將專注於獲取公共項目的裝修合約，並深化與地方政府及相關機構的合作，以識別及把握新的商機。

在酒店營運分部，本集團將集中精力發展及提升於年內開始營運的麗江酒店業務的表現。本集團將加強與地方政府、旅行社及線上旅遊平台的合作，以擴大其客戶基礎、提高入住率及增加該業務的收入貢獻。本集團將繼續採取審慎及嚴謹的方法執行其業務策略，旨在實現可持續發展，並為本公司及其股東創造整體長期價值。

## 財務回顧

### 來自持續經營業務的收入、毛利及毛利率

本集團於2026年財政年度來自持續經營業務的收入約為94,399,000港元(2025年財政年度：約95,217,000港元)，包括來自提供物業管理服務的收入、來自於中國提供裝修及裝飾服務的收入以及來自酒店營運的收入。收入較去年輕微下降約818,000港元，主要由於本集團裝修及裝飾分部收入減少所致，由提供物業管理服務分部收入增加所抵銷。

本集團於2026年財政年度來自持續經營業務的毛利約為41,637,000港元，同比增長約169.0%，主要由於本集團實行有效的成本控制措施，以及於2026年財政年度商業物業管理服務的全年貢獻帶來毛利約29,982,000港元(2025年財政年度：約6,423,000港元)。

本集團於2026年財政年度來自持續經營業務的毛利率約為44.11%(2025年財政年度：約16.25%)，較2025年財政年度增加27.86個百分點。差額主要由於商業物業管理服務的毛利率較高以及對所有業務分部持續實施嚴格的成本控制。

### 來自持續經營業務的淨其他收入及收益

本集團來自持續經營業務的淨其他收入及收益主要包括政府補貼。

本集團來自持續經營業務的淨其他收入及收益由2025年財政年度的約2,020,000港元下降至2026年財政年度的約158,000港元，主要由於2025年財政年度內確認雜項收入約1,361,000港元，而本年度並無此項收入所致。

### 來自持續經營業務的銷售及行政開支

來自持續經營業務的銷售及行政開支主要包括行政開支約23,893,000港元(2025年財政年度：約27,023,000港元)。

本集團的行政開支減少約11.6%，主要由於2026年財政年度法律及專業費用減少。

### **來自持續經營業務的貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損(撥備)/撥回**

本集團於2026年財政年度的貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損撥備約為12,238,000港元(2025年財政年度：減值虧損撥回約862,000港元)。

貿易及其他應收賬款及合約資產減值虧損撥備增加乃主要由於若干客戶的賬齡組合延長，以及本集團對長期未結清結餘的預期信貸虧損作出更審慎的評估所致。

### **來自持續經營業務的投資物業公允價值減少**

本集團於2026年財政年度來自持續經營業務的投資物業公允價值減少約25,300,000港元(2025年財政年度：約7,560,000港元)，較2025年財政年度增加約17,740,000港元，主要由於時間隨剩餘租賃期縮短而流逝。

由於租約臨近屆滿，可從物業中獲取經濟利益的預計期間縮短，故即使相關物業的經營狀況並無任何重大不利變動，其估值亦會降低。

### **本公司擁有人應佔來自持續經營業務的年內虧損及全面虧損總額**

於2026年財政年度，本公司擁有人應佔來自持續經營業務的年度虧損減少至約67,921,000港元(2025年財政年度：約70,023,000港元)，而本公司擁有人應佔來自持續經營業務的2026年財政年度全面虧損總額約為64,201,000港元(2025年財政年度：約75,113,000港元)，主要由於(i)融資成本約為50,233,000港元；及(ii)一項投資物業的公允價值減少約25,300,000港元。

### **流動資金及資本資源**

截至2026年3月31日止年度，本集團主要以經營所得現金(主要包括收取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2026年3月31日，本集團的權益總額約為負606,412,000港元(2025年3月31日：約為負1,495,286,000港元)，於2026年財政年度改善約888,874,000港元。此乃主要歸因於(i)於2025年4月11日完成出售譽年的全部已發行股本；及(ii)於2026年財政年度本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的年度溢利約為396,835,000港元。

## 現金狀況

於2026年3月31日，本集團有現金及等同現金約17,009,000港元(2025年3月31日：約23,422,000港元)。現金及銀行結餘主要以人民幣計值。

## 借貸

於2026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670,884,000港元(2025年3月31日：約3,074,718,000港元)，較2025年3月31日減少約2,403,834,000港元。於2026年3月31日的借貸以人民幣或港元計值(2025年3月31日：相同)，按年利率4厘至8厘(2025年3月31日：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	
	2026年 千港元	2025年 千港元
須於一年內或按要求償還	-	2,437,557
須於一至兩年內償還	<b>670,884</b>	-
須於兩至五年內償還	-	637,161
	<b>670,884</b>	<b>3,074,718</b>

於2025年4月11日完成譽年及其附屬公司(「出售集團」)的非常重大的出售事項交易後，本公司的融資成本及債務大幅減少，從而緩解本集團履行其財務責任的巨大流動資金壓力，並改善整體財務狀況以及資產負債比率。

## 流動負債淨額

於2026年3月31日，本集團的流動負債淨額約為8,620,000港元(2025年3月31日：約2,427,935,000港元)。

具體而言，本集團的流動資產總額由截至2025年3月31日的約356,997,000港元減少約70.2%至截至2026年3月31日的約106,317,000港元。本集團的流動負債總額由2025年3月31日約2,784,932,000港元減少約95.9%至2026年3月31日約114,937,000港元。

流動資產總值減少主要由於於2025年4月完成出售重慶物業業務後出售持作出售物業約261,080,000港元。流動負債總額減少主要由於(i)於2025年4月完成出售重慶物業業務後，銀行及其他借貸以及應付稅項分別減少約1,486,055,000港元及135,671,000港元；(ii)豁免與承兌票據有關之應付利息約421,482,000港元；及(iii)於2026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538,005,000港元。

流動比率(即流動資產總額除以流動負債總額)由2025年3月31日的約0.13大幅提升至2026年3月31日約0.93，主要由於於2025年4月11日完成出售集團的非常重大出售。

於2026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1.11倍(2025年3月31日：約負2.06倍)。

董事已編製自截至2026年3月31日止年度起計的18個月現金流量預測，當中已考慮以下計劃及措施：

- (a) 本集團已與China JinNiu Group Limited(一間由胡先生全資擁有的公司)訂立協議，出售其於日本經營的酒店業務，藉以抵銷約104,000,000港元的承兌票據，旨在減少融資成本及減少對計息借貸的依賴。出售事項的詳情載於附註20(c)。
- (b) 本集團已與胡先生、多弗控股集團有限公司及全意國際有限公司(該等公司亦由胡先生全資擁有)訂立認購協議發行可換股債券，以抵銷約461,787,000港元的承兌票據及來自一名董事的無抵押借貸約14,889,000港元以及其他借貸約117,588,000港元，旨在減少融資成本及減少對計息借貸的依賴。認購事項的詳情載於附註20(b)。
- (c) 胡先生已承諾向本集團提供財務支持，及胡先生與多弗控股集團有限公司(一間由胡先生全資擁有的公司)已承諾於授予本集團的任何貸款到期時不會催收，直至本集團有能力償還為止。於2026年3月31日，由胡先生授予的未提取無抵押循環貸款融資約為96,966,000港元(附註15(ii))。
- (d) 本集團繼續透過實施措施加強對各項經營開支的成本控制以提升經營效率，旨在提升其日後改善盈利能力及經營所得現金流量的能力。

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18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。

### **資產抵押及或然負債**

於2026年3月31日，本集團的資產概無抵押以擔保本集團獲授的借款。

除本公告所披露者外，於2026年3月31日，本集團並無重大或然負債。

### **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2026年3月31日，本集團有關簽立正在或將要履行的合約的資本承擔約為零港元(2025年3月31日：約4,017,000港元)。

## 人力資源及薪酬政策

於2026年3月31日，本集團聘用合共194名(2025年3月31日：261名)僱員。2026年財政年度來自持續經營業務的總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)約為27,288,000港元(2025年財政年度：約29,572,000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2025年3月31日及2026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2025年3月31日及2026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2025年3月31日及2026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

除本公司於各附屬公司的投資外，於2026年3月31日，本公司並無持有任何重大投資。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

本公司目前並無任何有關重大投資或資本資產的未來計劃，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

### 出售譽年

茲提述本公司日期為2025年2月6日及2025年4月11日之公告及本公司日期為2025年3月18日之通函。

於2025年2月6日，本公司訂立一份有條件買賣協議，以出售譽年投資有限公司及其附屬公司(統稱「目標集團」，即其於中國重慶之全部物業業務)，一併轉讓目標公司欠付本集團約361.7百萬港元之未償還股東貸款(稱為銷售貸款)。買方為China JinNiu Group Limited，一間由胡興榮先生(「胡先生」)全資擁有之公司。承兌票據持有人為全意國際有限公司(亦由胡先生全資擁有)，而擔保人為胡先生本人，彼為本公司主席、執行董事及控股股東。

總現金代價為1港元，須於完成時支付。就出售事項而言，胡先生已促成豁免未償還承兌票據之應計利息約421百萬港元，以及自2024年10月1日起至完成日期止之所有應計利息。此外，未償還承兌票據的到期日已延長至2027年12月31日。出售事項已於2025年4月11日完成。

## 出售日本酒店

茲亦提述本公司日期為2026年3月12日的公告及本公司日期為2026年4月24日的通函。

於2026年3月12日，本公司訂立一份有條件買賣協議，以出售Decent Start Limited (其持有一家位於日本北海道余市的酒店)的100%權益。買方China JinNiu Group Limited最終由胡先生控制。因此，該交易根據上市規則構成本公司的關連交易。總代價為104,000,000港元，包括銷售股份的88,500,000港元及銷售貸款的15,500,000港元。代價由買方促使未償還承兌票據持有人以相等於完成時代價的金額抵銷承兌票據的未償還本金額的方式悉數償付，據此，有關承兌票據已相應註銷。由於承兌票據持有人為胡先生，該交易為一項關連交易，須經獨立股東批准，而該批准已於2026年5月15日取得。此外，作為交易的一部分，承兌票據持有人同意放棄本金金額為104百萬港元的未償還承兌票據自2025年4月12日起至完成日期的應計利息。於完成後，承兌票據的未償還本金額由552百萬港元減少至448百萬港元。出售事項的估計收益約為82百萬港元。該交易已於2026年5月完成。

除上文所披露者外，於2026年財政年度，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 資本結構

本集團之資本結構在2026年財政年度沒有任何變化。本集團的資本僅包括普通股。

於2026年5月26日，本公司根據於2026年5月21日舉行的股東特別大會上通過的特別決議案，進行資本重組，據此，每股已發行股份的面值由0.50港元削減至0.10港元(已發行股本由323,599,000港元減少至64,719,000港元)，而每股未發行股份0.50港元則分拆為五股面值0.10港元的新股份(導致法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股新股份)；股份溢價削減所產生的進賬額已轉撥至繳入盈餘賬，該賬項可用於抵銷累計虧損或按其他允許方式使用。詳情載於本公司日期為2026年3月25日的公告及本公司日期為2026年4月30日的通函。

## 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2026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2026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2026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2026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2026年內為董事購買相關責任保險。

## 期後事項

### (a) 發行可換股債券

於2026年3月25日，本集團就發行本金總額為594,264,000港元的可換股債券訂立認購協議(「認購協議」)，按票面年利率2%計息，於2029年12月31日到期(「可換股債券」)，最多可轉換為1,485,660,000股轉換股份。

認購可換股債券的代價(相等於可換股債券的全部本金金額)須由全意國際有限公司(「第一認購人」)、多弗控股集團有限公司(「第二認購人」)及胡興榮先生(「第三認購人」)透過抵銷以下款項結清及清償：(i)截至2026年2月28日，本公司應付予第一認購人的承兌票據當時未償還本金額及應計利息合共461,787,000港元；(ii)截至2026年2月28日，本公司一家附屬公司應付予第二認購人的無抵押循環貸款的本金金額100,000,000港元及應計利息17,588,000港元(即117,588,000港元)；及(iii)截至2026年2月28日，本公司一家附屬公司應付予第三認購人的無抵押循環貸款的本金金額1,127,000港元及應計利息13,762,000港元(即14,889,000港元)。詳情載於本公司日期為2026年3月25日的公告及本公司日期為2026年4月30日的通函。發行已於2026年6月完成。

## (b) 出售日本酒店

於2026年3月12日，本集團訂立一份有條件買賣協議，以出售Decent Start Limited(其持有一家位於日本北海道余市的酒店)的100%權益。買方China JinNiu Group Limited最終由本集團控股股東兼主席胡興榮先生控制。因此，該交易根據上市規則構成本公司的關連交易。總代價為104,000,000港元，包括銷售股份的88,500,000港元及銷售貸款的15,500,000港元。代價由買方促使未償還承兌票據持有人以相等於完成時代價的金額抵銷承兌票據的未償還本金額的方式悉數償付，據此，有關承兌票據已相應註銷。由於承兌票據持有人為胡興榮先生(控股股東)，該交易為一項關連交易，須經獨立股東批准，而該批准已於2026年5月15日取得。此外，作為交易的一部分，承兌票據持有人同意放棄本金金額為104百萬港元的未償還承兌票據自2025年4月12日起至完成日期的應計利息。於完成後，承兌票據的未償還本金額由552百萬港元減少至448百萬港元。出售事項的估計收益約為82百萬港元。詳情載於本公司日期為2026年3月12日的公告及本公司日期為2026年4月24日的通函。該交易已於2026年5月完成。

## (c) 資本重組

於2026年5月26日，本公司根據於2026年5月21日舉行的股東特別大會上通過的特別決議案，進行資本重組，據此，每股已發行股份的面值由0.50港元削減至0.10港元(已發行股本由323,599,000港元減少至64,719,000港元)，而每股未發行股份0.50港元則分拆為五股面值0.10港元的新股份(導致法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股新股份)；股份溢價削減所產生的進賬額已轉撥至繳入盈餘賬，該賬項可用於抵銷累計虧損或按其他允許方式使用。詳情載於本公司日期為2026年3月25日的公告及本公司日期為2026年4月30日的通函。

## 刊發全年業績公告及年報

本公告於本公司網站 [www.msil.com.hk](http://www.msil.com.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 登載。本公司截至2026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，2026年6月30日

於本公告日期，執行董事為胡興榮先生(主席)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。