

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2016年9月30日止六個月之 未經審核財務業績

民生國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2015年同期之未經審核比較數據。

	截至9月30日止六個月		減幅	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	千港元	百分比
收入	34,190	118,895	84,705	71.2%
毛利	22,416	63,016	40,600	64.4%
毛利率	66%	53%		
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(30,279)	19,302		

中期簡明綜合收益表

截至2016年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
收入	4	34,190	118,895
銷售成本		<u>(11,774)</u>	<u>(55,879)</u>
毛利		22,416	63,016
其他收益		2,389	–
其他收入—淨額		1,370	3,230
銷售開支		(6,887)	(1,887)
行政開支		<u>(14,307)</u>	<u>(13,666)</u>
營運溢利	6	4,981	50,693
財務收益	7	1,300	2,515
財務成本	7	<u>(25,030)</u>	<u>(1,808)</u>
財務(成本)/收益—淨額		(23,730)	707
應佔一間聯營公司溢利		<u>–</u>	<u>15</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(18,749)	51,415
所得稅開支	8	<u>(6,456)</u>	<u>(21,118)</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(25,205)</u>	<u>30,297</u>
各方應佔：			
本公司股東		(30,279)	19,302
非控股權益		<u>5,074</u>	<u>10,995</u>
		<u>(25,205)</u>	<u>30,297</u>
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利 基本和攤薄	10	<u>(1.90)港仙</u>	<u>1.30港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2016年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	<u>(25,205)</u>	<u>30,297</u>
其他全面虧損：		
可能重新分類至損益的項目		
換算境外業務之匯兌差額	-	(43,170)
應佔按權益法入賬之聯營公司之其他全面虧損		
— 應佔貨幣匯兌儲備	<u>-</u>	<u>(9)</u>
期內其他全面虧損—除稅淨額	<u>-</u>	<u>(43,179)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(25,205)</u></u>	<u><u>(12,882)</u></u>
各方應佔：		
本公司股東	(30,279)	(11,875)
非控股權益	<u>5,074</u>	<u>(1,007)</u>
	<u><u>(25,205)</u></u>	<u><u>(12,882)</u></u>

中期簡明綜合資產負債表
於2016年9月30日

	附註	2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	2016年 3月31日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		736,680	736,680
在建投資物業		1,524,600	63,360
物業、廠房及設備		430,140	179
預付款項及其他應收賬款		56,604	2,931
預付租賃款項		271,811	-
		<u>3,019,835</u>	<u>803,150</u>
流動資產			
發展中物業		529,593	38,553
持作出售之竣工物業		285,452	296,745
按金、預付款項、應收貨款及其他應收賬款		71,386	226,447
受限制現金		703	703
現金及等同現金		312,663	462,378
		<u>1,199,797</u>	<u>1,024,826</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付賬款	11	677,494	354,279
當期所得稅負債		135,398	136,868
		<u>812,892</u>	<u>491,147</u>
流動資產淨值		<u>386,905</u>	<u>533,679</u>
總資產減流動負債		<u>3,406,740</u>	<u>1,336,829</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		173,181	172,696
承兌票據		944,114	-
借貸		960,000	-
		<u>2,077,295</u>	<u>172,696</u>
資產淨值		<u>1,329,445</u>	<u>1,164,133</u>

	2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	2016年 3月31日 千港元 (經審核)
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	190,617	158,864
儲備	977,672	849,187
	<u>1,168,289</u>	<u>1,008,051</u>
非控股權益	<u>161,156</u>	<u>156,082</u>
總權益	<u><u>1,329,445</u></u>	<u><u>1,164,133</u></u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 編製基準

截至2016年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至2016年3月31日止年度之全年財務報表一併閱讀。

於2016年9月30日，本集團有資本承擔268,637,000港元。於2016年11月2日，本集團訂立買賣協議收購一家目標公司，代價為人民幣500,000,000元及授予賣方可認購本公司已發行股本5%之期權。於批准本簡明綜合財務資料當日，交易尚未完成。於2016年11月7日，本公司向賣方支付可退還訂金400,000,000港元(附註13)。倘本集團繼續進行是項建議收購事項，將需要額外資金。

鑒於上述情況，本公司董事已審視本集團自2016年9月30日起計十二個月期間之現金流量預算，並曾考慮以下措施。

- (1) 於2016年5月，重慶皇石置地有限公司(「重慶皇石」)(本公司間接全資附屬公司)之總承建商承諾及同意代重慶皇石支付重新發展重慶一項物業所涉及總金額為223,294,000港元之建築費用(此乃重慶皇石須向其分包商支付之建築費用)，其中11,331,000港元已入賬為於2016年9月30日之應付貨款及其他應付賬款，其餘211,963,000港元則列作本集團於2016年9月30日之資本承擔，而該總承建商已同意不會於2017年11月30日之前要求重慶皇石支付上述款項；
- (2) 預期重慶皇石將於2016年12月開售公寓，將為本集團帶來經營現金流入；及
- (3) 於2016年11月4日，本公司發行本金總額為400,000,000港元之兩年期擔保債券(附註13)。

本集團將在有需要時考慮籌集額外資金為重慶皇石及／或日後出現之任何併購機會提供所需資金。

本公司董事認為，計及於預計時限內銷售公寓帶來之現金流入及將在有需要時取得之額外融資，本集團將具備充足營運資金履行自2016年9月30日起計十二個月期間到期之財務責任。因此，本公司董事信納簡明綜合財務資料按持續經營基準編製乃屬恰當。

2. 主要會計政策

除下述者外，誠如截至2016年3月31日止年度之全年財務報表所述，編製本簡明綜合中期財務資料應用之會計政策與該等全年財務報表所應用者一致。

中期期間收入之稅項乃採用適用於預期全年總盈利之稅率計算。

以下為已頒佈且與本集團有關，但並非於2016年4月1日開始之會計期間生效且本集團並未提早採納之準則及對現有準則所作修訂：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基準之付款交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營及合營企業之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於2017年4月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年4月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2019年4月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待確定

管理層現正評估該等變動可能帶來之影響，惟仍未能確定會否對本集團之重大會計政策及／或其財務資料之呈列方式造成任何重大改動。

3. 估計

管理層須於編製中期財務資料時作出影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時就應用本集團之會計政策所作出重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與應用於截至2016年3月31日止年度之綜合財務報表所作出者相同。

4. 收入

收入包括(i)銷售物業之所得款項；及(ii)租賃投資物業之已收及應收款項。

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
物業銷售	17,834	92,312
租金收入	16,356	26,583
	<u>34,190</u>	<u>118,895</u>

5. 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

截至2016年9月30日止六個月，執行董事按項目基礎考慮業務，並評估兩個可報告經營分部，即中國諸暨華東國際珠寶城(「華東國際珠寶城」)及重慶皇石的物業發展表現。截至2015年9月30日止六個月，本集團之經營活動歸屬為單一經營分部，專門從事物業發展、投資、銷售及租賃。於截至2016年9月30日止年度，為令分部與經重組內部管理及匯報架構相符，比較期間之分部資料已重列為兩個呈報經營分部(即華東國際珠寶城及民生工業城)，以與本期間分類一致。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予執行董事的其他資料乃以與簡明綜合中期財務報表一致的方式計算。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的收入乃按照與中期簡明綜合收益表一致的方式計算。

	華東國際 珠寶城 千港元 (未經審核)	重慶皇石 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2016年9月30日止六個月			
分部總收入	34,190	–	34,190
跨分部收入	–	–	–
來自外部客戶之收入	<u>34,190</u>	<u>–</u>	<u>34,190</u>
分部溢利/(虧損)	<u>20,982</u>	<u>(30,709)</u>	<u>(9,727)</u>

	華東國際 珠寶城 千港元 (未經審核) (重列)	民生 工業城 千港元 (未經審核) (重列)	總計 千港元 (未經審核)
截至2015年9月30日止六個月			
分部總收入	111,239	7,656	118,895
跨分部收入	—	—	—
來自外部客戶之收入	<u>111,239</u>	<u>7,656</u>	<u>118,895</u>
分部溢利	<u>51,978</u>	<u>5,324</u>	<u>57,302</u>

可報告分部之除所得稅前溢利與本集團之除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核) (重列)
可報告分部除所得稅前(虧損)/溢利總額	(9,727)	57,302
通過損益按公允值列賬之財務資產之公允值變動	—	2,007
公司開支—淨額	<u>(9,022)</u>	<u>(7,894)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(18,749)</u>	<u>51,415</u>

可報告分部之資產與本集團之總資產之對賬如下：

	華東國際 珠寶城 千港元 (未經審核)	重慶皇石 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2016年9月30日			
可報告分部總資產	<u>1,273,163</u>	<u>2,742,389</u>	4,015,552
公司資產			<u>204,080</u>
總資產			<u><u>4,219,632</u></u>

	華東國際 珠寶城 千港元 (經審核) (重列)	總計 千港元 (經審核)
於2016年3月31日		
可報告分部總資產	<u>1,261,984</u>	1,261,984
公司資產		<u>565,992</u>
總資產		<u><u>1,827,976</u></u>

6. 營運溢利

以下為在中期簡明綜合收益表內扣除／(計入)並列為營運項目之金額分析。

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
銷售竣工物業之成本	11,293	49,154
通過損益按公允值列賬之財務資產之公允值變動	-	(2,007)
員工成本(包括董事酬金)	9,383	7,175
物業、廠房及設備折舊	<u>32</u>	<u>201</u>

7. 財務收益及成本

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
財務收益		
短期銀行存款之利息收入	762	2,041
其他利息收入	<u>538</u>	<u>474</u>
	1,300	2,515
財務成本		
銀行貸款利息	-	(877)
借貸利息	(13,393)	(2,244)
承兌票據利息	(16,114)	-
資本化為合資格資產之款項	<u>4,477</u>	<u>1,313</u>
	<u>(25,030)</u>	<u>(1,808)</u>
財務(成本)／收益—淨額	<u><u>(23,730)</u></u>	<u><u>707</u></u>

8. 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	5,132	13,953
中國土地增值稅	<u>839</u>	<u>8,861</u>
	5,971	22,814
遞延所得稅	<u>485</u>	<u>(1,696)</u>
所得稅開支	<u><u>6,456</u></u>	<u><u>21,118</u></u>

有關中國內地業務營運之中國企業所得稅已根據現行法例、詮釋及有關慣例就本期間估計應課稅溢利按適用稅率計算。

於2008年1月1日開始，除非稅務條約予以減少，中國稅法規定中國附屬公司因產生盈利向其中國以外的直接控股公司分配的股息繳納10%預扣稅。

中國土地增值稅乃按土地增值額30%至60%之累進稅率徵收及於簡明綜合中期財務資料內撥備，土地增值額指出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本及所有物業開支。

9. 股息

於2016年11月29日舉行的董事會會議上，董事議決不向股東宣派截至2016年9月30日止六個月之中期股息(2015年：相同)。

10. 每股(虧損)/盈利

基本：

每股基本(虧損)/盈利的計算方式是將本公司股東應佔期內(虧損)/溢利除以已發行股份之加權平均數。

	截至9月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
本公司股東應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(30,279)</u>	<u>19,302</u>
已發行股份之加權平均數(千股)	<u>1,597,319</u>	<u>1,487,164</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股港仙)	<u><u>(1.90)</u></u>	<u><u>1.30</u></u>

攤薄：

每股攤薄(虧損)/盈利是按經調整加權平均股數計算。上述股數代表期內已發行股份之加權平均數另加假設行使購股權而視為無償發行之普通股加權平均數。

	截至9月30日止六個月	
	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)
本公司股東應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(30,279)</u>	<u>19,302</u>
已發行股份之加權平均數(千股)	1,597,319	1,487,164
經調整：		
一 購股權(千份)	<u>-</u>	<u>430</u>
經調整已發行股份之加權平均數(千股)	<u>1,597,319</u>	<u>1,487,594</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(每股港仙)	<u>(1.90)</u>	<u>1.30</u>

截至2016年9月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為兌換購股權涉及之潛在普通股對每股基本虧損具反攤薄影響，以致所有潛在攤薄普通股均屬反攤薄性質。

11. 應付貨款及其他應付賬款

	2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	2016年 3月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	-	2,468
來自少數股東之貸款(附註1)	86,938	86,938
預收客戶款項	80,630	84,749
建設成本應計費用及應付賬款	185,289	88,357
其他應計費用及其他應付賬款(附註2)	<u>324,637</u>	<u>91,767</u>
	<u>677,494</u>	<u>354,279</u>

附註1：來自少數股東之貸款為免息、無抵押及無固定還款期。

附註2：於2016年9月30日，其他應計費用及其他應付賬款包括一筆為數75,015,000港元之款項。該筆款項應付予一家由本集團承兌票據持有人之關連方實益擁有之公司(2016年3月31日：無)。

應付貨款及其他應付賬款之賬面值與其公允值相若，此乃由於該等財務負債按攤銷成本計量，並預期於短期內支付，故對貨幣時間價值之影響並不重大。

於2016年9月30日，在本集團之應付貨款及其他應付賬款中並無應付貨款(2016年3月31日：2,468,000港元)。此等賬款之賬齡分析如下：

	2016年 9月30日 千港元 (未經審核)	2016年 3月31日 千港元 (經審核)
逾期0至60天	-	1,963
逾期61至120天	-	-
逾期120天以上	-	505
	<u>-</u>	<u>2,468</u>

12. 收購附屬公司

於2016年7月28日，本集團收購譽年投資有限公司100%已發行股份，已付代價(扣除直接應佔成本)為1,468,000,000港元。譽年投資有限公司之主要資產為發展中物業、物業、廠房及設備、預付土地租賃以及在建投資物業，因此，交易已列作收購資產。

下表概述就收購譽年投資有限公司已付代價以及於收購日期已確認之已收購資產及已承擔負債金額。

	2016年7月28日 千港元
購買代價	
— 已付現金	300,000
— 承兌票據	1,168,000
直接應佔成本	<u>4,884</u>
已轉讓總代價	<u>1,472,884</u>
彌償資產	<u>(22,064)</u>
總代價	<u><u>1,450,820</u></u>

2016年7月28日
千港元

可識別已收購資產及已承擔負債之已確認金額

物業、廠房及設備	422,977
預付租賃款項	273,495
在建投資物業	1,445,167
發展中物業	485,938
預付款項及其他應收賬款	71,758
現金及等同現金	1,782
其他應付賬款	(283,817)
借貸	(966,480)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	1,450,820
	<hr/> <hr/>
收購附屬公司所產生現金流出淨額	
已付現金	(300,000)
已收購現金及等同現金	1,782
直接應佔成本	(4,884)
	<hr/>
	(303,102)
	<hr/> <hr/>

13. 結算日後事項

- (a) 於2016年10月24日，本公司進一步提前贖回本金總額150,000,000港元之承兌票據。
- (b) 於2016年11月2日，本公司、暢益企業有限公司（「暢益」，本公司之全資附屬公司）、蔡彤先生（「賣方」）、鑫力控股有限公司及王茗女士訂立買賣協議，據此，暢益有條件同意購入而賣方有條件同意出售位於上海之一項物業（「收購事項」），收購事項構成主要及關連交易。代價包括合共人民幣500,000,000元連同授予賣方可認購相當於收購事項完成時本公司已發行股本5%之股份之期權。於2016年11月7日，本公司向賣方支付可退還按金400,000,000港元。於本公告日期，收購事項尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年11月2日有關收購事項之公告。

於2016年9月30日，因收購重慶皇石，本集團有928,000,000港元應付鑫力控股有限公司之承兌票據及16,114,000港元應計利息，鑫力控股有限公司由賣方之配偶王茗女士全資擁有。

- (c) 於2016年11月3日，本公司（作為發行人）與於開曼群島註冊成立之開放式獲豁免獨立投資組合公司（「認購人」）訂立認購協議，據此，於2016年11月4日，本公司已發行而認購人已認購每份面值10,000,000港元之兩年期記名擔保債券，本金總額為400,000,000港元（「債券」）。債券按年利率9厘計息，每半年支付一次。

管理層討論與分析

財務摘要

民生國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2016年9月30日止六個月(「本期間」或「2016年上半年」)之業績。於本期間內，本公司股東應佔未經審核綜合虧損為30,300,000港元(截至2015年9月30日止六個月(「2015年上半年」)：溢利19,300,000港元)。每股基本虧損為1.90港仙(2015年上半年：盈利1.30港仙)。

業務回顧

本集團專注於發展、銷售及租賃中國內地物業。於2016年上半年，中國內地中小城市物業銷售數量及樓價仍然疲弱及繼續有下調壓力。來自銷售中國諸暨華東國際珠寶城(「華東國際珠寶城」)物業所得收入減少，原因為兩幢住宅公寓及一幢綜合商業樓宇於2015年上半年落成，故於2015年上半年確認巨額合約銷售額，但2016年上半年華東國際珠寶城並無任何新物業落成。

華東國際珠寶城

華東國際珠寶城由位於中國浙江省諸暨市之大型國際珍珠及珠寶交易平台以及相關商用物業(包括住宅公寓、工廠、綜合樓及商業廣場)組成，以作銷售及租賃。

本集團計劃發展一間酒店作為華東國際珠寶城第一期之最後一項建設工程，惟目前尚未確定何時動工。此外，本集團亦計劃展開華東國際珠寶城第二期發展工程。本集團現正就發展規劃與地方政府進行磋商，建議收購事項須以競投／招標形式進行。根據初步建議，華東國際珠寶城第二期將包括住宅公寓、商業樓宇及一個交易中心。然而，發展規劃可能作出修改，最終有待本集團與地方政府磋商後達成共識，方可作實。

重慶皇石

在2016年7月，本公司已完成收購位於中國重慶市中央商業區之一項物業(「重慶皇石」)，代價(扣除直接應佔成本)為1,468,000,000港元。重慶皇石位於渝中區解放碑商業區，鄰近解放碑步行街，該步行街為遍布無數零售店之人行道。鑑於重慶皇石之地理位置，本公司認為重慶皇石將得益於鄰近地區之高人流量，冀將重慶皇石發展為渝中區新地標。

重慶皇石現正進行重新發展，包括將商用樓宇翻新為商業／住宅大廈，將持作銷售及／或在並無拆卸其建築結構情況下租賃用途。預期重新發展將於2017年完成。重新發展完成後，重慶皇石將包括供銷售及租賃之公寓、零售單位及配套設施／停車位。本公司預計於2017年第一季度開始銷售及租賃第一批公寓及零售單位。

認購股份

在2016年9月，本公司根據本公司一般授權配發及發行合共317,528,000股本公司股份予兩名認購方，所得款項淨額約為190,500,000港元。是次配股旨在提供額外資金以加強本集團財務狀況和擴大股東及股本基礎，從而有利於新業務及發展機會湧現時進行日後發展。

建議收購位於上海之一項物業

誠如2016年11月2日所宣佈，本公司已簽署買賣協議，以購入位於中國上海中央商業區之一項物業，代價包括人民幣500,000,000元連同授出可認購相當於交易完成時本公司已發行股本5%之本公司股份之期權。該物業現時可作商業／辦公用途。該物業總建築面積約為24,020平方米。鑑於(i)該物業之地理位置優越，位處上海中心商業區；(ii)上海商業物業市場蓬勃；及(iii)推行「一帶一路」為上海帶來發展機遇，故建議收購事項切合本公司發展策略，乃本集團多元化發展其現有組合之投資良機，預期收購事項長遠會為本公司股東創造更大回報。於本公告日期，交易尚未完成。

發行債券

誠如2016年11月3日所宣佈，本公司(作為發行人)與於開曼群島註冊成立之開放式獲豁免獨立投資組合公司(「認購人」)訂立認購協議，據此，於2016年11月4日，本公司發行而認購人認購2018年到期之擔保債券，本金總額為400,000,000港元(「債券」)。董事認為，債券將加強本公司之現金流量狀況，為本公司日後收購提供額外資金來源。

展望未來

本集團正積極尋找中國內地市場機會，透過併購項目補充其現有業務，從而實現本集團投資於物業相關項目的策略。

本公司將密切監察及管理其財務狀況，並可能進行集資活動(包括但不限於於適當時進行股權融資及／或債務融資)，以應付預期未來之流動資金需求及資本開支承諾。

財務回顧

收入及毛利

於本期間內，本集團之收入為34,200,000港元(2015年上半年：118,900,000港元)，包括物業銷售17,800,000港元(2015年上半年：92,300,000港元)及租金收入16,400,000港元(2015年上半年：26,600,000港元)。

銷售物業收入主要反映華東國際珠寶城2015年上半年落成的公寓及商業廣場之銷售，於本期間減少74,500,000港元至17,800,000港元(2015年上半年：92,300,000港元)，主要原因為兩幢住宅公寓及一幢綜合商業樓宇於2015年上半年落成，故於2015年上半年確認巨額合約銷售額，而2016年上半年華東國際珠寶城並無任何新物業落成。由於出售一間於深圳擁有、管理及經營27幢工業物業作出租用途之全資附屬公司全部權益已於2016年3月完成，因此本期間的租金收入減少10,200,000港元至16,400,000港元(2015年上半年：26,600,000港元)，減幅為38.3%。

於本期間內，本集團之毛利因而減少40,600,000港元至22,400,000港元(2015年上半年：63,000,000港元)，減幅為64.4%。

銷售及行政開支(「銷售及行政開支」)

銷售及行政開支主要包括銷售開支6,900,000港元(2015年上半年：1,900,000港元)及行政開支14,300,000港元(2015年上半年：13,700,000港元)。銷售及行政開支增加5,600,000港元至本期間之21,200,000港元(2015年上半年：15,600,000港元)，增幅為35.9%，其主要原因為因於2016年上半年完成收購重慶皇石而就收購及重新發展重慶皇石直接產生銷售及行政開支。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔虧損為30,300,000港元(2015年上半年：溢利19,300,000港元)，主要是由於(1)上述公寓及商業廣場銷售減少；及(2)重新發展重慶皇石產生銷售及行政開支。

流動資金、資本負債比率及財務資源

於2016年9月30日，本集團總權益(包括非控股權益)為1,329,400,000港元(2016年3月31日：1,164,100,000港元)，增加14.2%。

於2016年9月30日，本集團有現金及銀行結餘312,700,000港元(2016年3月31日：462,400,000港元)。現金及銀行結餘主要以港元、美元及人民幣計值。本集團營運資金或流動資產淨值為386,900,000港元(2016年3月31日：533,700,000港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)為1.5倍(2016年3月31日：2.1倍)。

於2016年9月30日，本集團以港元及人民幣計值並計息之借貸總額為1,904,100,000港元(2016年3月31日：無)。本集團目前並無使用任何衍生工具管理利率風險。資本負債比率(即借貸總額除以總權益)為1.4倍(2016年3月31日：無)。

於2016年9月30日，本集團有資本承擔268,637,000港元。於2016年11月2日，本集團訂立買賣協議收購一家目標公司，代價為人民幣500,000,000元及授予賣方可認購本公司已發行股本5%之期權。於批准本簡明綜合財務資料當日，交易尚未完成。於2016年11月7日，本公司向賣方支付可退還訂金400,000,000港元(附註13)。倘本集團繼續進行是項建議收購事項，將需要額外資金。

鑒於上述情況，本公司董事已審視本集團自2016年9月30日起計十二個月期間之現金流量預算，並曾考慮以下措施。

- (1) 於2016年5月，重慶皇石之總承建商承諾及同意代重慶皇石支付重新發展重慶一項物業所涉及總金額為223,294,000港元之建築費用(此乃重慶皇石須向其分包商支付之建築費用)，其中11,331,000港元已入賬為於2016年9月30日之應付貨款及其他應付賬款，其餘211,963,000港元則列作本集團於2016年9月30日之資本承擔，而該總承建商已同意不會於2017年11月30日之前要求重慶皇石支付上述款項；
- (2) 預期重慶皇石將於2016年12月開售公寓，將為本集團帶來經營現金流入；及
- (3) 於2016年11月4日，本公司發行本金總額為400,000,000港元之兩年期擔保債券(附註13)。

本集團將在有需要時考慮籌集額外資金為重慶皇石及／或日後出現之任何併購機會提供所需資金。

本公司董事認為，計及於預計時限內銷售公寓帶來之現金流入及將在有需要時取得之額外融資，本集團將具備充足營運資金履行自2016年9月30日起計十二個月期間到期之財務責任。

資產抵押

本集團之借貸以若干中國之在建投資物業、物業、廠房及設備以及發展中物業作為抵押，總賬面值為2,382,200,000港元(2016年3月31日：無)。

資本開支

於本期間內，本集團之資本開支主要與建設物業有關，合共20,700,000港元。

匯率波動風險

本集團主要在香港及中國內地經營業務。本集團有附屬公司於中國內地營運，大部分交易以人民幣計值。本集團承受人民幣之外匯波動風險，本集團於本期間主要採用上述外匯進行交易。

本集團並無訂立任何外匯合約作為對沖措施。本集團透過密切監察人民幣匯率變動管理其外匯風險，並會於必要時使用遠期外匯合約等對沖衍生工具，以管理其外匯風險。

人力資源及薪酬政策

於2016年9月30日，本集團共聘用約100名僱員。於本期間內，總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)約為9,400,000港元(2015年上半年：7,200,000港元)。僱員薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合(包括薪金及年終酌情花紅)則參照市況及個別僱員之表現釐定。

財務擔保

於2016年9月30日，根據本集團與中國一間銀行簽立之按揭合作協議就華東國際珠寶城物業若干買家作出之按揭保證，本集團最大風險為55,300,000港元(2016年3月31日：48,200,000港元)。

展望

本集團正積極考慮憑藉重慶物業及華東國際珠寶城之發展理念及經驗，將擴展業務至全國各地，特別是對住宅／商用物業需求龐大的主要省市。本集團將密切監察市場機會，透過併購項目補充其現有業務，並為股東締造更大回報。

企業管治守則

本集團深明達致配合其業務所需且符合其所有權利相關人士最佳利益之最高標準企業管治之重要性，而董事會一直致力進行有關工作。董事會相信，高水準企業管治能為本集團奠定良好架構，紮穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水準問責性及保障權利相關人士之利益。

本集團已參照聯交所上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）採納企業管治政策，為本集團應用企業管治原則提供指引。

根據載於企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事應有指定任期，並須接受重選連任。兩名前獨立非執行董事喬維明先生及劉志華先生並無指定任期，彼等已於2016年7月15日舉行之股東週年大會上退任。除偏離上述企業管治守則之守則條文第A.4.1條外，本公司董事認為，截至2016年9月30日止六個月內，本公司一直遵守載於企業管治守則之所有守則條文及（倘適用）企業管治守則之適用建議最佳常規。

遵守標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納聯交所上市規則附錄十所載之標準守則。本公司確認，經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2016年9月30日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

於2016年9月30日及本公告日期，董事會由五名執行董事李雄偉先生（主席）、鄭嘉汶小姐、張國偉先生、梁奕曦先生及袁輝霞先生，以及三名獨立非執行董事陳昌達先生、李成法先生及黃德銓先生組成。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2016年9月30日止六個月期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會及審閱中期業績

本公司之審核委員會(由三名獨立非執行董事陳昌達先生、李成法先生及黃德銓先生組成)已審閱本集團截至2016年9月30日止六個月之未經審核中期業績，並建議董事會採納。

此外，上述未經審核中期財務資料亦已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

代表董事會
民生國際有限公司
主席
李雄偉

香港，2016年11月29日

於本公告日期，執行董事為李雄偉先生(主席)、鄭嘉汶小姐、張國偉先生、梁奕曦先生及袁輝霞先生；以及獨立非執行董事為陳昌達先生、李成法先生及黃德銓先生。