

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。



截至2018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2018年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2017年同期之未經審核比較數據。

簡明綜合損益表

截至2018年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核及 經重列)
持續經營業務			
收入	4	26,922	22,795
銷售成本		<u>(21,287)</u>	<u>(15,904)</u>
毛利		5,635	6,891
其他收益淨額		21	-
銷售開支		(1,880)	(2,462)
行政開支		(23,547)	(25,170)
在建投資物業公允值增加		2,527	-
財務收益	6	34	29,308
財務成本	6	<u>(49,940)</u>	<u>(75,650)</u>

簡明綜合損益表 — 續
截至2018年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核及 經重列)
除稅前虧損	7	(67,150)	(67,083)
所得稅開支	8	(6,642)	(8,938)
持續經營業務之期內虧損		(73,792)	(76,021)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	9	—	(8,067)
期內虧損		(73,792)	(84,088)
本公司股東應佔虧損			
— 持續經營業務		(73,792)	(76,021)
— 已終止經營業務		—	(5,313)
		(73,792)	(81,334)
非控股權益應佔虧損			
— 持續經營業務		—	—
— 已終止經營業務		—	(2,754)
		—	(2,754)
期內虧損		(73,792)	(84,088)
每股虧損	11		
持續經營業務及已終止經營業務			
— 基本及攤薄(港仙)		(3.87)	(4.27)
持續經營業務			
— 基本及攤薄(港仙)		(3.87)	(3.99)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2018年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
期內虧損	<u>(73,792)</u>	<u>(84,088)</u>
其他全面(虧損)收益：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算境外業務之匯兌差額	<u>(164,304)</u>	<u>88,691</u>
期內全面(虧損)收益總額	<u><u>(238,096)</u></u>	<u><u>4,603</u></u>
各方應佔		
— 本公司股東	(238,096)	(1,922)
— 非控股權益	<u>—</u>	<u>6,525</u>
	<u><u>(238,096)</u></u>	<u><u>4,603</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2018年9月30日

	附註	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
在建投資物業		1,686,216	1,791,701
物業、廠房及設備		570,205	581,236
預付款項	12	–	523
預付租賃款項		259,006	290,143
		<u>2,515,427</u>	<u>2,663,603</u>
流動資產			
發展中物業		520,248	563,560
按金、預付款項及 其他應收賬款	12	31,164	29,626
現金及等同現金		82,774	55,431
		<u>634,186</u>	<u>648,617</u>
流動負債			
應計費用及其他應付賬款	13	170,777	212,835
當期所得稅負債		80,248	81,624
承兌票據	14	886,792	–
其他借貸	15	133,381	121,906
		<u>1,271,198</u>	<u>416,365</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(637,012)</u>	<u>232,252</u>
總資產減流動負債		<u>1,878,415</u>	<u>2,895,855</u>

簡明綜合財務狀況表 — 續
於2018年9月30日

	附註	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延所得稅負債		15,194	15,967
承兌票據	14	–	855,587
其他借貸	15	912,000	1,000,000
來自一名主要股東之無抵押借貸	16	165,016	–
		<u>1,092,210</u>	<u>1,871,554</u>
資產淨值		<u>786,205</u>	<u>1,024,301</u>
資本及儲備			
股本	17	190,617	190,617
儲備		595,588	833,684
總權益		<u>786,205</u>	<u>1,024,301</u>

附註

1. 編製基準

簡明綜合中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16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。

截至2018年9月30日止六個月，本集團呈報之期內虧損淨額約73,792,000港元。於2018年9月30日，本集團的流動負債淨額約637,012,000港元及借貸總額(包括承兌票據)約2,097,189,000港元，其中約1,020,173,000港元將自報告期結算日起計未來十二個月到期。於同日，本集團亦有資本承擔約171,360,000港元(附註18(a))。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋2018年9月30日起計十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮以下事項。

- (1) 本公司之間接全資附屬公司重慶皇石置地有限公司(「重慶皇石」)自截至2017年3月31日止年度起開展物業銷售業務。此外，預期將由2018年9月30日起計十二個月期間開始物業租賃。預期物業銷售及物業租賃將為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 本集團有來自一家融資公司的可動用無抵押循環貸款融資200,000,000港元，按固定年利率8厘計息，有效期直至2019年1月12日，該融資公司為一家香港聯合交易所有限公司上市公司之附屬公司；
- (3) 於2018年6月1日，本集團自本公司主席兼執行董事、本公司控股股東及中國大地集團有限公司之實益擁有人胡興榮先生(「胡先生」)取得金額最高人民幣500,000,000元(相當於570,000,000港元)按固定年利率9厘計息之兩年期無抵押循環貸款融資。於2018年9月30日，本集團已提取上述融資其中人民幣143,700,000元(相當於163,818,000港元)；
- (4) 全意國際有限公司(「全意」，為本公司本金總額為778,000,000港元之承兌票據之持有人並由胡先生實益擁有)已向本公司作出無條件及不可撤回承諾，表示全意將應本公司要求與本公司進行磋商，以便將本公司承兌票據之到期日順延至協定日期。此外，本集團不會於到期日前提早贖回本公司任何承兌票據，直至本集團財務狀況容許提早贖回為止；及
- (5) 本集團將於有需要時考慮透過進行集資活動籌集額外資金，以為本集團營運提供資金。

基於上述情況，本公司董事認為本集團將有充裕營運資金履行其自2018年9月30日起計未來十二個月到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料屬恰當。本簡明綜合中期財務資料不包括於本集團無法持續經營之情況下可能屬必要之有關賬面值之任何調整以及資產及負債之重新分類。

2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本法編製，按公允值計量之在建投資物業除外。

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2018年3月31日止年度之年度綜合財務報表所遵循者一致，惟不包括以下各項。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），於2018年4月1日開始之本集團財政年度生效。

香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收入及相關修訂
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進一部分
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基準之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第40號之修訂本	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第22號	外幣交易及預付代價

採納香港財務報告準則第9號及15號導致改變本集團在簡明綜合中期財務資料中之會計政策。新會計政策載於下文附註3。

於本中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或載於簡明綜合中期財務資料之披露事項造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於初始應用香港財務報告準則第9號當日，本公司董事已按管理金融資產之本集團業務模式及合約現金流之特徵審視及評估本集團持有之全部金融資產，並將金融資產及金融負債分類為香港財務報告準則第9號之適當類別，詳情如下：

分類及計量

按金及其他應收賬款

該等項目乃按旨在收取純屬本金及結欠本金之利息之合約現金流之業務模式持有。因此，該等金融資產日後於應用香港財務報告準則第9號時繼續按攤銷成本計量。

金融資產減值

根據香港財務報告準則第9號之新減值規定，就信用風險自初始確認以來並無顯著增加之按金及其他應收賬款以及現金及等同現金，本集團計量12個月之預計信用損失（「預計信用損失」）。

香港財務報告準則第15號客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，並適用於所有來自客戶合約之收入，除非該等合約屬於其他準則之範疇。新準則就決定是否確認收入、確認金額及確認時間確立一套五步模式。

本集團主要在中華人民共和國（「中國」）銷售物業。本公司董事之結論為在中國銷售物業之收入應於物業控制權轉移至客戶之時間點確認，一般為客戶取得已落成物業之實質管有權或法定業權，而本集團享有獲得付款之權利且極有可能收回代價時。有關收入確認之現有會計政策與過往之會計政策一致，故採納香港財務報告準則第15號並不影響確認收入時間。

3. 會計政策變動

香港財務報告準則第9號金融工具

分類及計量

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產日後均須按攤銷成本或公允價值計量，取決於實體管理金融資產之業務模式及有關資產之現金流特徵。

本集團將其債務工具分類為按攤銷成本計量之金融資產，詳情如下：

按攤銷成本計量之金融資產

就收取合約現金流（有關現金流純屬本金及結欠本金之利息）而持有之資產按攤銷成本計量。來自該等金融資產之利息收益使用實際利息法計入財務收益。取消確認所出現之任何收入或虧損直接於損益確認，並以「其他收益」形式呈列，連同匯兌損益。

金融資產減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號作出減值之金融資產（即按金及其他應收賬款）之預計信用損失確認虧損撥備。預計信用損失之金額於各報告日期更新，以反映個別金融工具自初始確認以來之信用風險變動。

就本集團之金融資產而言，預計信用損失乃以12個月預計信用損失為基礎。12個月之預計信用損失為報告日期後12個月內可能出現違約事件所引致全期預計信用損失之一部分，除非信用風險自初始確認金融工具以來顯著增加，則撥備以全期預計信用損失為基礎。評估應否確認全期預計信用損失乃基於自初始確認後出現違約之可能性或風險顯著增加。

就評估信用風險自初始確認後有否顯著增加，本集團將金融工具於各段報告期結算日之違約風險與於初始確認當日所評估之風險作出比較。在進行評估時，本集團同時考慮合理而有憑證之量化及質化資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或工夫即可取得之前瞻資料。本集團假設當合約付款逾期超過30日，金融資產之信用風險即顯著增加，除非本集團具備合理及有憑證之資料證明信用風險並無顯著增加。

儘管有上述規定，惟倘某項金融資產於各段報告期結算日被釐定為低信用風險，則本集團假設該項金融資產自初始確認後信用風險並無顯著增加。金融資產在下列情況下被釐定為低信用風險：(i)違約風險低；(ii)借款人具有雄厚實力可於短期內履行其合約現金流責任；及(iii)經濟及營商環境較長期之不利轉變可能(但並非必然)削弱借款人履行其合約現金流責任之能力。

預計信用損失為違約機率、違約損失率及違約風險之函數，乃根據合約應付本集團之所有合約現金流與本集團可望收取之現金流(按最初實際利率折讓)兩者間之差額作出估計。

香港財務報告準則第15號客戶合約之收入

確認收入旨在描述按能反映實體預期就交換貨品或服務有權獲得代價之金額向客戶轉讓承諾貨品及服務。具體而言，本集團使用一套包含五個步驟之方法確認收入：

第一步：識別與客戶訂立之合約；

第二步：識別合約中之履約責任；

第三步：釐定交易價；

第四步：將交易價分配至合約中之履約責任；及

第五步：於(或因)本集團完成履約責任時確認收入。

本集團於(或因)完成履約責任時確認收入，即當特定履約責任所屬貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。

履約責任代表某項特定貨品或服務(或一批貨品或服務)或大致相同之一系列特定貨品或服務。就包含超過一項履約責任之合約，本集團按相關單獨售價基準將交易價分配至各項履約責任。

倘符合以下其中一項準則，控制權於一段時間內轉移，而收入則參考完成相關履約責任之進度於一段時間內確認：

- 客戶於本集團履約時同時接收及使用本集團履約帶來之利益；
- 本集團履約創造或加強客戶於資產被創造或加強時控制之資產；或
- 本集團履約並未創造對本集團而言具有另類用途之資產，而本集團享有可強制執行之權利就迄今所完成之履約獲得付款。

除此之外，收入於客戶取得特定貨品或服務之控制權時確認。

本集團之收入於客戶取得特定貨品之控制權時確認。

4. 收入

持續經營業務之收入指期內銷售物業之所得款項。

5. 分部資料

本公司執行董事為最高營運決策人(「最高營運決策人」)。本公司管理層根據最高營運決策人就評估表現及分配資源所審閱之本集團內部報告釐定經營分部。

於2018年1月3日，本集團之華東地區有關物業發展、銷售及租賃之業務因完成出售俊文控股有限公司(「俊文」)及其附屬公司(統稱「俊文集團」)之全部股權而終止經營。已終止經營業務之分部資料於附註9詳述。

完成出售俊文集團後，本集團經營活動僅源自於中國西部地區從事物業發展、銷售及租賃。為分配資源及評估表現，最高營運決策人審閱根據相同會計政策編製之本集團綜合財務表現整體業績。因此，本集團僅有一個單一經營分部，故並無呈列該單一分部之進一步分析。

6. 財務收益及財務成本

持續經營業務

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核 及經重列)
財務收益：		
— 銀行利息收益	34	53
— 可退還訂金之利息收益	—	29,255
	<u>34</u>	<u>29,308</u>
財務成本：		
— 銀行及其他借貸利息	54,197	62,116
— 來自一名主要股東之無抵押借貸之利息	1,240	—
— 承兌票據利息(附註14)	31,205	31,205
	<u>86,642</u>	<u>93,321</u>
減：合資格資產資本化之金額	<u>(36,702)</u>	<u>(17,671)</u>
	<u>49,940</u>	<u>75,650</u>

7. 除稅前虧損

持續經營業務

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	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核 及經重列)
持作出售之竣工物業之成本	21,287	15,904
物業、廠房及設備折舊	<u>386</u>	<u>106</u>

8. 所得稅開支

持續經營業務

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核 及經重列)
當期所得稅：		
— 中國土地增值稅	6,010	8,938
遞延所得稅	<u>632</u>	<u>—</u>
	<u>6,642</u>	<u>8,938</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2018年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2017年：無)。

中國企業所得稅

有關中國內地業務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2018年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2017年：25%)計算。

概無就中國企業所得稅進行撥備，此乃由於截至2018年9月30日止六個月持續經營業務並無產生任何應課稅溢利(2017年：無)。

中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團已發展作銷售之物業，按其物業之升值以累進稅率30%至60%徵收，乃根據適用規定，並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、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

9. 已終止經營業務

於2017年11月1日，本公司一間直接全資附屬公司與一名獨立於本集團之第三方訂立買賣協議，以出售其於俊文之全部股權，現金代價為人民幣362,480,000元(相當於約428,659,000港元)(「出售事項」)。俊文集團進行本集團於華東地區之所有有關物業發展、銷售及租賃之業務。進行出售事項旨在產生現金流量供本集團擴充於中國西部地區之業務。出售事項於2018年1月3日完成，本集團於該日失去對俊文集團之控制權。

有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為2017年11月1日及2018年1月3日之公告以及本公司日期為2017年12月5日之通函。

俊文集團截至2017年9月30日止六個月之業績(已計入簡明綜合損益表)如下：

	截至9月30日止六個月	
	2018 千港元 (未經審核)	2017 千港元 (未經審核)
收入	-	23,753
銷售成本	-	(5,719)
毛利	-	18,034
其他收入	-	3,351
其他收益	-	145
銷售開支	-	(2,980)
行政開支	-	(4,772)
投資物業及在建投資物業公允值減少	-	(31,668)
財務收益	-	1,248
除稅前虧損	-	(16,642)
所得稅抵免	-	8,575
已終止經營業務期內虧損	-	(8,067)
各方應佔期內虧損		
— 本公司股東	-	(5,313)
— 非控股權益	-	(2,754)
	-	(8,067)

10. 股息

截至2018年9月30日止六個月並無派付或建議派付任何股息，自報告期結算日起亦無建議派付任何股息(2017年：無)。

11. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

來自持續經營業務及已終止經營業務

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017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股東應佔虧損	<u>(73,792)</u>	<u>(81,334)</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>1,906,172</u>	<u>1,906,172</u>
-----------------------	------------------	------------------

由於截至2018年及2017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。

來自持續經營業務

	截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之 本公司股東應佔持續經營業務虧損	<u>(73,792)</u>	<u>(76,021)</u>

所用分母與上述計算截至2018年及2017年9月30日止六個月之每股基本及攤薄虧損所用者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務截至2017年9月30日止六個月之每股基本及攤薄虧損為每股0.28港仙，乃按本公司股東應佔已終止經營業務截至2017年9月30日止六個月之虧損約5,313,000港元及上文計算每股基本及攤薄虧損所用之分母計算得出。由於出售事項於2018年1月3日完成，故並無呈報已終止經營業務截至2018年9月30日止六個月之每股基本及攤薄虧損。

12. 按金、預付款項及其他應收賬款

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
按金及其他應收賬款(附註)	30,752	29,009
預付款項	412	1,140
	<u>31,164</u>	<u>30,149</u>
就報告目的分析為		
— 非流動部分	-	523
— 流動部分	31,164	29,626
	<u>31,164</u>	<u>30,149</u>

附註：2018年9月30日之結餘包括約人民幣18,387,000元(2018年3月31日：人民幣18,387,000元)之其他應收賬款，相當於約20,961,000港元(2018年3月31日：22,984,000港元)，為就終止譽年投資有限公司及其附屬公司(「譽年集團」)旗下酒店業務所產生虧損而可向譽年集團之賣方收取之彌償保證。

13. 應計費用及其他應付賬款

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
建築成本應計費用及應付賬款	109,459	146,833
其他應計費用及應付賬款(附註)	61,318	66,002
	<u>170,777</u>	<u>212,835</u>

附註：於2018年9月30日之結餘包括約人民幣18,387,000元(2018年3月31日：人民幣18,387,000元)之其他應付賬款，相當於約20,961,000港元(2018年3月31日：22,984,000港元)，為就終止譽年集團酒店業務所產生應付補償。

14. 承兌票據

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	855,587	793,347
利息支出(附註6)	<u>31,205</u>	<u>62,240</u>
於期／年末	<u>886,792</u>	<u>855,587</u>

按攤銷成本計量之承兌票據為無抵押及按固定年利率8厘計息，並將於2019年7月28日到期。所有利息將會累算，並於到期日支付。於2017年12月15日，承兌票據已轉讓予全意。

於2018年9月30日，由於承兌票據之到期日乃於報告期結算日起計十二個月內，故分類為流動負債。

15. 其他借貸

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
當期：		
無抵押循環貸款—本金及利息部分(附註(i))	49,736	—
無抵押貸款—本金及利息部分(附註(ii))	36,421	120,262
無抵押貸款—利息部分(附註(iii))	<u>47,224</u>	<u>1,644</u>
	133,381	121,906
非當期：		
無抵押貸款—本金部分(附註(iii))	<u>912,000</u>	<u>1,000,000</u>
其他借貸總額	<u>1,045,381</u>	<u>1,121,906</u>

償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
按 要求	41,326	7,019
一年內	92,055	114,887
一年後但兩年內	<u>912,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>1,045,381</u>	<u>1,121,906</u>
須於一年內償還之 其他借貸之賬面值	83,460	114,887
其他借貸之利息部分	<u>49,921</u>	<u>7,019</u>
列作流動負債之款項	133,381	121,906
列作非流動負債之款項	<u>912,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>1,045,381</u>	<u>1,121,906</u>

附註：

- (i) 於2017年1月12日，本集團與融資公司訂立為數200,000,000港元之兩年期循環貸款融資，以撥付本集團資金需求。融資為無抵押、按固定年利率8厘計息，每季度支付利息一次，並將於2019年1月12日到期。於2018年9月30日，本集團已提取融資其中約49,260,000港元(2018年3月31日：無)。

循環貸款之實際年利率為8厘。

- (ii) 於2018年3月31日之無抵押貸款為：(a)多名獨立於本集團之第三方所提供本金額合共人民幣46,560,000元(相當於58,200,000港元)之無抵押貸款；及(b)一間由胡先生實益擁有之公司所提供本金額合共為人民幣45,350,000元(相當於約56,688,000港元)之無抵押貸款。上述無抵押貸款按固定年利率10厘計息，每季度支付利息一次，並將於提取日期後一年到期。

截至2018年9月30日止六個月，本金額合共為人民幣61,910,000元(相當於約70,577,000港元)之無抵押貸款經已償還。

該等無抵押貸款之實際年利率為10厘。

- (iii) 於2018年9月30日之無抵押貸款為一名獨立於本集團之第三方所提供本金額人民幣800,000,000元(2018年3月31日：人民幣800,000,000元)之兩年期無抵押貸款，相當於912,000,000港元(2018年3月31日：100,000,000港元)。該筆無抵押貸款按固定年利率10厘計息，每季度支付利息一次，並將於2020年3月25日到期。

上述無抵押貸款之實際年利率為10厘。

16. 來自一名主要股東之無抵押借貸

於2018年6月1日，本集團自胡先生取得金額最高為人民幣500,000,000元(相當於570,000,000港元)按固定年利率9厘計息之兩年期無抵押循環貸款融資，將於2020年5月31日到期。

截至2018年9月30日止六個月，本集團已自上述融資提取本金額合共人民幣143,700,000元(2018年3月31日：無)(相當於163,818,000港元)(2018年3月31日：無)之無抵押借貸。該等無抵押借貸(連同累計利息)將於2020年5月31日到期償還，並分類為2018年9月30日之非流動負債。

來自胡先生之無抵押借貸之實際年利率為9厘。

17. 股本

	股份數目		股本	
	2018年 9月30日 千股 (未經審核)	2018年 3月31日 千股 (經審核)	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
每股面值0.10港元之股份 法定： 於期／年初及期／年末	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足： 於期／年初及期／年末	<u>1,906,172</u>	<u>1,906,172</u>	<u>190,617</u>	<u>190,617</u>

18. 承擔

(a) 資本承擔

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合中期財務資料撥備之資本開支： — 建設物業	<u>171,360</u>	<u>231,910</u>

(b) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期結算日，本集團就租賃辦公室物業之未來最低租賃承擔到期情況如下：

	2018年 9月30日 千港元 (未經審核)	2018年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	837	1,081
兩年至五年(首尾兩年包括在內)	<u>603</u>	<u>-</u>
	<u>1,440</u>	<u>1,081</u>

租賃經磋商後租期平均為兩年(2018年3月31日：兩年)，並須於有關租賃期內繳付固定租金。

19. 比較數字

由於附註9所披露的出售事項經已完成，若干比較數字已經重列，以與本期間的呈列方式一致。

管理層討論與分析

財務摘要

董事會欣然呈報本集團截至2018年9月30日止六個月(「2018年上半年」)之業績。於2018年上半年，本公司股東應佔未經審核綜合虧損為73,800,000港元(截至2017年9月30日止六個月(「2017年上半年」)：81,300,000港元)。每股基本虧損為3.87港仙(2017年上半年：4.27港仙)。

業務回顧

本集團仍然專注於發展、銷售及租賃中國內地物業。

根據國家統計局發表之「重慶新落成商／住樓宇售價增長指數」，於2018年上半年，重慶之物業價格增長率呈現放緩。此外，中國政府已收緊對中國內地房地產市場之監管政策。

儘管環境存在上述挑戰，但由於該等監管政策有助房地產市場長遠趨於穩定，可為本集團帶來長期而可持續之業務增長，故本公司董事(「董事」)對中國內地房地產市場仍然抱樂觀態度。事實上，重慶之物業價格於2018年上半年仍然錄得增長，令重慶之物業發展提供理想之可預見回報。

重慶物業

重慶皇石持有一項位於渝中區解放碑商業區，鄰近解放碑步行街之物業(「重慶物業」)。上址為零售店雲集之行人道。鑑於重慶物業之地理位置，本公司認為重慶物業將得益於鄰近地區之高人流量，冀將重慶物業發展為渝中區新地標。

重慶物業現正進行重新發展(在毋須拆卸／更改樓宇結構下進行翻新工程)。於本公告日期，重慶物業包括擁有113個單位的住宅公寓(作銷售用途)、建有149個單位的服務式公寓(作租賃用途)、涵蓋165個車位的停車場(作租賃用途)以及建築面積約35,170平方米的零售店舖(作租賃用途)。

現時，重慶物業已局部完成重新發展工程，住宅公寓自2017年3月起可供出售。由於重慶的住宅價格自2016年7月(本集團收購重慶皇石時)以來一直上升，按照現時市場趨勢，預計重慶的物業價格將於可見將來持續上漲，本集團現時的業務策略為放慢並逐步向公眾推售住宅公寓，務求受惠於重慶物業價格的預期升勢。

餘下重新發展工程包括服務式公寓(將由一個國際知名酒店管理集團管理)及購物商場，預期於2019年第一季度完成及可供租賃。本集團已於2018年上半年展開市場推廣活動，積極物色潛在租戶。估計服務式公寓及購物商場將於截至2019年3月31日止年度錄得租賃收入，而重慶物業長遠將為本集團帶來穩定租金收入。

展望未來

鑑於本集團目前資本負債比率較高，加上中國政府正實施去槓桿政策，本公司會繼續著眼於(i)監察重慶物業現有業務之財務表現，及(ii)盡量提升重慶物業所帶來的回報，以提供穩定的收入及現金流量，並減低資本負債比率及財務成本。

本公司或會進行集資活動，當中包括但不限於在適當時候進行股本融資及／或債務融資活動，以減少財務成本及盡量擴大本公司股東回報。

為求創造股東價值，在具有豐富中國內地房地產市場經驗及業務網絡的胡先生領導下，董事會亦將考慮投資及／或收購展望及前景良好的業務、項目或土地。

財務回顧

收入及毛利

於2018年上半年，本集團持續經營業務之收入為26,900,000港元(2017年上半年：22,800,000港元)，乃重慶物業所屬住宅公寓之銷售額。

於2018年上半年，本集團持續經營業務之毛利減少1,300,000港元至5,600,000港元(2017年上半年：6,900,000港元)，減幅為18.8%。於2018年上半年，所出售的物業為低層之標準住宅單位，而於2017年上半年出售的為有較高溢價及毛利率之高層標準住宅單位。

銷售及行政開支(「銷售及行政開支」)

持續經營業務之銷售及行政開支主要包括銷售開支1,900,000港元(2017年上半年：2,500,000港元)及行政開支23,500,000港元(2017年上半年：25,200,000港元)。銷售及行政開支減少2,300,000港元至2018年上半年之25,400,000港元(2017年上半年：27,700,000港元)，減幅為8.3%，主要由於法律及專業費用在2018年上半年減少2,600,000港元。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔持續經營業務之虧損由2017年上半年的76,000,000港元改善至2018年上半年的73,800,000港元，較去年同期減少約2.9%，主要由於受在建投資物業公允值增加2,500,000港元(2017年上半年：無)影響所致，而其他經營收入及開支整體上仍與2017年上半年相若。

流動資金、資本負債比率及財務資源

於2018年9月30日，本集團總權益為786,200,000港元(2018年3月31日：1,024,300,000港元)，減幅為23.2%。出現減少，乃主要由於在2018年上半年中國人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)匯率出現貶值導致產生換算海外業務虧損164,300,000港元，以及2018年上半年本公司股東應佔虧損73,800,000港元所致。

於2018年9月30日，本集團有現金及等同現金82,800,000港元(2018年3月31日：55,400,000港元)。現金及等同現金主要以港元及人民幣計值。流動比率(即流動資產除以流動負債)為0.5(2018年3月31日：1.6)。

於2018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(包括承兌票據)為2,097,200,000港元(2018年3月31日：1,977,500,000港元)。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2.7(2018年3月31日：1.9)。

於2018年上半年，本集團呈報之期內虧損淨額為73,800,000港元。於2018年9月30日，本集團的流動負債淨額為637,000,000港元及借貸總額(包括承兌票據)為2,097,200,000港元，其中1,020,200,000港元將自報告期結算日起計未來十二個月到期。於同日，本集團亦有資本承擔171,400,000港元。

基於上述情況，董事已審視本集團涵蓋2018年9月30日起計十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮以下措施。

- (1) 重慶皇石自2017年3月起開展物業銷售業務。此外，預期將由2018年9月30日起計十二個月期間開始物業租賃。預期物業銷售及物業租賃將為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 本集團有來自一家融資公司的可動用無抵押循環貸款融資200,000,000港元，按固定年利率8厘計息，有效期直至2019年1月12日，該融資公司為一家香港聯合交易所有限公司上市公司之附屬公司；

- (3) 於2018年6月1日，本集團自本公司主席兼執行董事、本公司控股股東及中國大地集團有限公司之實益擁有人胡先生取得金額最高人民幣500,000,000元(相當於570,000,000港元)按固定年利率9厘計息之兩年期無抵押循環貸款融資。於2018年9月30日，本集團已提取上述融資其中人民幣143,700,000元(相當於163,800,000港元)；
- (4) 全意(為本公司本金總額為778,000,000港元之承兌票據之持有人並由胡先生實益擁有)已向本公司作出無條件及不可撤回承諾，表示全意將應本公司要求與本公司進行磋商，以便將本公司承兌票據之到期日順延至協定日期。此外，本集團不會於到期日前提早贖回本公司任何承兌票據，直至本集團財務狀況容許提早贖回為止；及
- (5) 本集團將於有需要時考慮透過進行集資活動籌集額外資金，以為本集團營運提供資金。

基於上文所述，董事認為，本集團將具備充足營運資金履行自2018年9月30日起計未來十二個月期間到期之財務責任。

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，而人民幣為本集團於2018年上半年之主要交易外幣。

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，並可能於適當時候使用遠期外匯合約等對沖衍生工具管理其外匯風險。

人力資源及薪酬政策

於2018年9月30日，本集團共聘用約62名(2018年3月31日：61名)僱員。於2018年上半年，總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)為12,000,000港元(2017年上半年：10,600,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合(包括薪金及年終酌情花紅)則參照市況及員工個別之表現釐定。

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。

董事認為，截至2018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，經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2018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。

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2018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鮑依寧女士、黃昆杰先生及袁海波先生組成)已審閱本集團截至2018年9月30日止六個月之未經審核中期業績及中期報告，並建議董事會採納。

董事會

於本公告日期，董事會由四名執行董事胡興榮先生(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。

代表董事會
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2018年11月23日