

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2019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2019年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2018年同期之未經審核比較數據。

簡明綜合損益表

截至2019年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收入	4	23,587	26,922
銷售成本		<u>(18,011)</u>	<u>(21,287)</u>
毛利		5,576	5,635
其他收益淨額		109	21
按公允價值計入損益之金融資產的公允價值減少		(974)	—
銷售開支		(7,783)	(1,880)
行政開支		(25,185)	(23,547)
在建投資物業公允價值(減少)增加		(18,897)	2,527
財務收益	6	19	34
財務成本	6	<u>(46,463)</u>	<u>(49,940)</u>

簡明綜合損益表 — 續
截至2019年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	7	(93,598)	(67,150)
所得稅抵免(開支)	8	<u>434</u>	<u>(6,642)</u>
期內及本公司股東應佔虧損		<u>(93,164)</u>	<u>(73,792)</u>
每股虧損	10		
— 基本及攤薄(港仙)		<u>(4.89)</u>	<u>(3.87)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(93,164)	(73,792)
其他全面虧損		
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>(101,883)</u>	<u>(164,304)</u>
期內及本公司股東應佔全面虧損總額	<u><u>(195,047)</u></u>	<u><u>(238,096)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
在建投資物業		1,710,912	1,767,135
物業、廠房及設備		718,814	661,090
預付租賃款項		—	264,479
按公允價值計入損益之金融資產		8,383	9,925
使用權資產		280,292	—
無形資產		1,019	—
		<u>2,719,420</u>	<u>2,702,629</u>
流動資產			
發展中物業		500,893	501,289
按金、預付款項及其他應收賬款	11	49,947	47,428
現金及等同現金		38,092	163,248
		<u>588,932</u>	<u>711,965</u>
流動負債			
應計費用及其他應付賬款	12	241,753	178,478
應付關連公司		575	1,305
當期所得稅負債		115,522	118,359
其他借貸	14	44,190	73,030
租賃負債		5,855	—
		<u>407,895</u>	<u>371,172</u>
流動資產淨額		<u>181,037</u>	<u>340,793</u>
總資產減流動負債		<u>2,900,457</u>	<u>3,043,422</u>

簡明綜合財務狀況表 — 續
於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延所得稅負債		2,171	7,336
承兌票據	13	949,032	917,827
其他借貸	14	828,300	936,000
董事無抵押借貸	15	510,960	407,517
租賃負債		30,299	—
		<u>2,320,762</u>	<u>2,268,680</u>
資產淨值		<u>579,695</u>	<u>774,742</u>
資本及儲備			
股本	16	190,617	190,617
儲備		389,078	584,125
總權益		<u>579,695</u>	<u>774,742</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。

簡明綜合中期財務報告已根據2019年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟不包括預期將於2020年年度財務報表中反映的會計政策變動。會計政策變動的詳情載於附註3。

本簡明綜合中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定的解釋性說明。附註包括對自2019年年度財務報表以來對了解本集團財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製的整套財務報表所需的全部資料。

於2019年9月30日，本集團的借貸（包括未贖回承兌票據、董事無抵押借貸及其他借貸）達2,332,482,000港元（2019年3月31日：2,334,374,000港元），當中約44,190,000港元將於未來十二個月到期償還（2019年3月31日：73,030,000港元）。

於2019年9月30日，本集團的資本承擔為89,913,000港元（2019年3月31日：125,937,000港元），而其淨流動資產以及現金及等同現金分別為181,037,000港元（2019年3月31日：340,793,000港元）及38,092,000港元（2019年3月31日：163,248,000港元）。

本公司董事已審視本集團涵蓋2019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) 重慶物業之住宅公寓單位銷售額將繼續為本集團產生經營現金流入。
- (2) 於報告期間，本集團已與貸款人訂立協議，延長下列融資之到期日：
 - (a) 本金總額為778,000,000港元之承兌票據之到期日自2020年7月28日延至2021年7月28日；
 - (b) 金額為人民幣500,000,000元之無抵押循環貸款融資之到期日自2020年5月31日延至2021年7月6日。
- (3) 於報告期間末，本集團餘下尚未提取董事提供的融資總額約為170,043,000港元。
- (4) 本公司將不會於個別到期日前提早贖回任何承兌票據或償還任何借貸，直至本集團財務狀況容許提早贖回為止。

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2019年9月30日起計未來十二個月期間到期之財務責任。

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，惟按公允價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2019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。

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（「香港財務報告準則」），於2019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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理方法之不明朗因素
香港財務報告準則第9號（修訂本）	提早還款特性及負補償
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、省減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

採納香港財務報告準則第16號導致本集團的會計政策發生變動及對確認於簡明綜合財務報表中的金額作出調整。新會計政策載於下文附註3。

於本中期期間內應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團當期及過往期間的財務表現及狀況及／或本簡明綜合中期財務資料所載的披露並無重大影響。

2.1 採納香港財務報告準則第16號「租賃」的影響

香港財務報告準則第16號就租賃會計法引入新增或經修訂要求，並對承租人會計法作出重大改變，剔除經營租賃與融資租賃之間的區分，以及規定就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。相對於承租人會計法，出租人會計法的規定大致維持不變。此等新會計政策的詳情描述於附註3。本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號「租賃」，而初始應用的累計影響作為對於2019年4月1日的權益的期初結餘作出適當的調整，且按該準則的特定過渡條文所容許，並無重列2018年報告期間的比較數字。故此，由於比較資料乃根據香港會計準則第17號「租賃」編製，故若干比較資料未必可以比較。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團已選擇應用實務處理方法，豁免評估安排是否屬於或包含租賃。其僅對過往識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。並無根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅適用於2019年4月1日或之後所訂立或更改的合約。

採納香港財務報告準則第16號對本集團簡明綜合財務報表的主要影響描述於下文。

本集團作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就過往根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃（惟低價值資產租賃及餘下租賃期為十二個月或以下的租賃除外）確認租賃負債。此等負債按餘下租賃付款的現值（使用承租人於2019年4月1日的增量借款利率折現）計量。適用於2019年4月1日的租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為9%。

本集團確認使用權資產，按相等於租賃負債的金額計量，並根據任何預付款項或應計租賃付款的金額進行調整。

下表概述於2019年4月1日過渡至香港財務報告準則第16號之影響。概無納入未受到調整影響之項目。

	附註	於2019年 3月31日 過往申報 之賬面值 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號 之影響 千港元	於2019年 4月1日 重列之 賬面值 千港元
預付租賃款項	b	264,479	(264,479)	—
使用權資產	a	—	298,511	298,511
非流動資產總值		<u>2,702,629</u>	<u>34,032</u>	<u>2,736,661</u>
租賃負債	a	—	3,861	3,861
流動負債總額		<u>371,172</u>	<u>3,861</u>	<u>375,033</u>
流動資產淨值		<u>340,793</u>	<u>(3,861)</u>	<u>336,932</u>
總資產減流動負債		<u>3,043,422</u>	<u>30,171</u>	<u>3,073,593</u>
租賃負債	a	—	30,171	30,171
非流動負債總額		<u>2,268,680</u>	<u>30,171</u>	<u>2,298,851</u>

附註：

- 於2019年4月1日，使用權資產按相等於初始採納香港財務報告準則第16號時之租賃負債34,032,000港元之金額計量。
- 預付租賃款項264,479,000港元指有關中華人民共和國（「中國」）租賃土地的預繳款項。

3. 會計政策變動

租賃

租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約授予權利以換取代價並在某一段時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

於合約成立時，本集團會評估合約是否屬租賃或包含租賃。本集團就其作為承租人的所有租賃安排確認使用權資產及相應的租賃負債，惟短期租賃（定義為租賃期為十二個月或以下的租賃）及低值資產的租賃除外。就該等租賃而言，本集團於租賃期內以直線法確認租賃付款為經營開支，惟倘有另一系統化基準更能表達使用租賃資產之經濟利益的時間模式則另作別論。

租賃負債

於開始日期，本集團按該日未支付的租賃付款的現值計量租賃負債。該等租賃付款使用租賃中隱含的利率予以貼現。倘該利率不可輕易釐定，則本集團會採用其增量借款利率。

計入租賃負債的租賃付款包括：

- 固定租賃付款（包括實質上為固定付款），減去任何應收租賃優惠；
- 可變租賃付款，其取決於一項指數或利率，初步計量時使用開始日期的指數或利率；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付金額；
- 購買權的行使價（倘承租人合理確定行使該等權利）；及
- 終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映本集團行使權利作終止租賃）。

租賃負債在簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。

租賃負債其後計算為透過增加賬面值以反映租賃負債的利息（採用實際利率法）及透過減少賬面值以反映作出的租賃付款。

倘出現以下情況，重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整）：

- 租賃期有所變動或購買權行使的評估發生變化，在該情況下，租賃負債重新計算使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，租賃負債重新計算使用初始貼現率貼現經修訂的租賃付款（除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在這種情況下則使用經修訂貼現率）。
- 租賃合約已修改且租賃修改不作為一項單獨租賃入賬，在該情況下，租賃負債重新計算使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款。

使用權資產

使用權資產包括相應租賃負債、於開始日期或之前作出的租賃付款及任何初期直接成本，減收取的租賃優惠的初部計量。

當本集團產生拆除及移除租賃資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態的成本責任時，將根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。成本計入相關使用權資產中，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

使用權資產其後以成本減累計折舊及減值虧損計量。使用權資產乃按租賃期及相關資產的可使用年期以較短者折舊。倘租賃轉讓相關資產的所有權或使用權資產的成本反映本集團預期行使購買權，則相關的使用權資產在相關資產的使用年期內折舊。折舊於租賃開始日期開始計算。

本集團將使用權資產列為簡明綜合財務狀況表的獨立項目。

本集團應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否已減值，並就本集團截至2019年3月31日止年度的年度綜合財務報表所述「物業、廠房及設備」政策所述任何已識別減值虧損入賬。

不取決於一項指數或利率的可變租金未有計入租賃負債及使用權資產的計量中。相關付款於觸發該等付款的事件或條件發生期間確認為開支，並計入簡明綜合損益及其他全面收益表的「行政費用／其他費用／具體說明」項下。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行入賬：

- 該項修改增加使用一項或多項相關資產的權利並擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於擴大範圍對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行任何適當調整。

向合約成分分配代價

對於包含一項租賃成分及一項或多項額外的租賃或非租賃成分的合約，本集團根據租賃成分的相對單獨價格及非租賃成分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃成分。

4. 收入

銷售物業之收入於某時間點確認。收入指期內銷售位於中國的物業而產生客戶合約之收入。

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。

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。

本集團截至2019年9月30日止六個月的收入為約23,587,000港元（截至2018年9月30日止六個月：約26,922,000港元），乃源自一名佔本集團總收入超過10%的外部客戶。

6. 財務收益及財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
財務收益：		
— 銀行利息收益	<u>19</u>	<u>34</u>
財務成本：		
— 其他借貸利息	42,662	54,197
— 來自一名董事之無抵押借貸之利息	18,828	1,240
— 承兌票據利息 (附註13)	31,205	31,205
— 租賃負債利息	<u>1,661</u>	<u>—</u>
	94,356	86,642
減：合資格資產資本化之金額	<u>(47,893)</u>	<u>(36,702)</u>
	<u><u>46,463</u></u>	<u><u>49,940</u></u>

7. 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	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
持作出售之竣工物業之成本	18,011	21,287
物業、廠房及設備折舊	<u>617</u>	<u>386</u>

8. 所得稅(抵免)開支

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
當期所得稅：		
— 中國土地增值稅	4,291	6,010
遞延所得稅	<u>(4,725)</u>	<u>632</u>
	<u><u>(434)</u></u>	<u><u>6,642</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2019年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2018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2019年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2018年：25%)計算。

概無就中國企業所得稅進行撥備，此乃由於截至2019年9月30日止六個月業務並無產生任何應課稅溢利(2018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，按其土地之升值以累進稅率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. 股息

截至2019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(2018年：無)。

10. 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：

	截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018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>(93,164)</u>	<u>(73,792)</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2019年及2018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。

11. 按金、預付款項及其他應收賬款

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
	按金及其他應收賬款(附註)	34,653
預付款項	<u>15,294</u>	<u>16,623</u>
	<u>49,947</u>	<u>47,428</u>

附註：2019年9月30日之結餘包括約人民幣15,948,000元(2019年3月31日：人民幣18,387,000元)之其他應收賬款，相當於約17,543,000港元(2019年3月31日：21,513,000港元)，為就終止譽年投資有限公司及其附屬公司(「譽年集團」)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。

12. 應計費用及其他應付賬款

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
建築成本應計費用及應付賬款	177,722	110,625
其他應計費用及應付賬款(附註)	64,031	67,853
	<u>241,753</u>	<u>178,478</u>

附註：於2019年9月30日之結餘包括約人民幣15,948,000元(2019年3月31日：人民幣18,387,000元)之其他應付賬款，相當於約17,543,000港元(2019年3月31日：21,513,000港元)，為就終止譽年集團酒店業務所產生之應付補償。

13. 承兌票據

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	917,827	855,587
利息支出(附註6)	31,205	62,240
	<u>949,032</u>	<u>917,827</u>

於2016年7月28日，本公司發行承兌票據，本金總額1,168,000,000港元，作為部分代價，收購於譽年集團的全部股權。承兌票據為無抵押，固定年利率為8厘，並將於2019年7月28日到期。所有利息將於到期日當日支付。本公司可於發行承兌票據日期後及到期日前，透過向承兌票據持有人預先發出通知，贖回(悉數或部分)承兌票據。承兌票據透過實際利率8厘按攤銷成本計量。

本公司於截至2017年3月31日止年度提早贖回本金總額為390,000,000港元的承兌票據，而本金總額為778,000,000港元的承兌票據則維持尚未兌現。

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全意國際有限公司，該公司的最終實益擁有人為本公司執行董事兼主席胡興榮先生(「胡先生」)。於2018年12月5日，承兌票據的到期日已由2019年7月28日延長至2020年7月28日。有關詳情載於本公司日期2018年12月5日之公告。

於2019年9月26日，承兌票據的到期日已由2020年7月28日進一步延長至2021年7月28日。有關詳情載於本公司日期為2019年9月26日之公告。

14. 其他借貸

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
當期：		
無抵押貸款 — 本金及利息部分 (附註(i))	—	35,100
無抵押貸款 — 利息部分 (附註(ii))	<u>44,190</u>	<u>37,930</u>
	44,190	73,030
非當期：		
無抵押貸款 — 本金部分 (附註(ii))	<u>828,300</u>	<u>936,000</u>
其他借貸總額	<u>872,490</u>	<u>1,009,030</u>
償還賬面值 (根據貸款協議載列定期償還日期)：		
	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
按要求	—	35,366
一年內	<u>44,190</u>	<u>37,664</u>
一年後但兩年內	<u>828,300</u>	<u>936,000</u>
	<u>872,490</u>	<u>1,009,030</u>
須於一年內償還之其他借貸之賬面值	—	35,100
其他借貸之利息部分	<u>44,190</u>	<u>37,930</u>
列作流動負債之款項	<u>44,190</u>	73,030
列作非流動負債之款項	<u>828,300</u>	<u>936,000</u>
	<u>872,490</u>	<u>1,009,030</u>

附註：

- (i) 於2019年3月31日之無抵押貸款指獨立第三方向本集團提供本金金額為人民幣30,000,000元(相當於35,100,000港元)的無抵押貸款。該無抵押貸款按固定年利率10厘計息，每季度支付利息一次。

截至2019年9月30日止六個月，無抵押貸款經已悉數償還。

該無抵押貸款之實際年利率為10厘。

- (ii) 於2019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753,000,000元(2019年3月31日：人民幣800,000,000元)之無抵押貸款，相當於828,300,000港元(2019年3月31日：936,000,000港元)。該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2021年3月25日到期。

該等無抵押貸款之實際年利率為10厘。

15. 來自一名董事之無抵押借貸

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019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	415,657	344,156
— 利息部分	27,893	12,451
	<u>443,550</u>	<u>356,607</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
— 本金部分	64,300	50,000
— 利息部分	3,110	910
	<u>67,410</u>	<u>50,910</u>
	<u><u>510,960</u></u>	<u><u>407,517</u></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9厘，且涉及合共人民幣500,000,000元(相當於550,000,000港元)之無抵押循環貸款融資，原到期日為2020年5月31日。於2019年9月26日，上述貸款融資的到期日已自2020年5月31日延長至2021年7月6日。

於2019年9月30日，本集團已提取本金總額合共人民幣377,870,000元(2019年3月31日：人民幣294,150,000元)(相當於約415,657,000港元(2019年3月31日：344,156,000港元))之無抵押借貸。無抵押借貸的實際年利率為9厘。

- (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8厘，且涉及100,000,000港元之另一項無抵押循環貸款融資，到期日為2021年7月6日。於2019年9月30日，本集團已提取本金額64,300,000港元(2019年3月31日：50,000,000港元)之無抵押借貸。無抵押借貸的實際年利率為8厘。

於報告期末，本集團來自一名董事授出的尚未動用融資如下：

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
— 於2020年5月31日屆滿	—	240,844
— 於2021年7月6日屆滿	<u>170,043</u>	<u>50,000</u>
	<u>170,043</u>	<u>290,844</u>

16. 股本

	股份數目		股本	
	2019年 9月30日 千股 (未經審核)	2019年 3月31日 千股 (經審核)	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019年 3月31日 千港元 (經審核)
每股面值0.10港元之普通股				
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>

17. 承擔

資本承擔

	2019年 9月30日 千港元 (未經審核)	2019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	86,528	125,937
— 裝飾	<u>3,385</u>	<u>—</u>
	<u>89,913</u>	<u>125,937</u>

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」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2019年9月30日止六個月(「本期間」)之業績。於本期間，本公司股東應佔未經審核綜合虧損為93,164,000港元(截至2018年9月30日止六個月：73,792,000港元)。每股基本虧損為4.89港仙(截至2018年9月30日止六個月：3.87港仙)。

業務回顧

於本期間，雖然面對貿易角力，中國經濟依然增長超過6%。本集團仍然專注於發展、銷售及租賃中國內地物業。

重慶物業

本集團持有一項位於渝中區解放碑商業區之物業(「重慶物業」)，鄰近零售店雲集之行人道解放碑步行街。

重慶物業現正重新發展(裝修而非拆卸／改動樓宇結構)。於重新發展完成後，重慶物業將包括住宅公寓(作銷售用途)、由國際知名酒店管理集團管理的服務式公寓(作租賃用途)及購物商場(作租賃用途)。

重新發展已接近最後竣工階段。按潛在客戶的需求，所有住宅公寓可供銷售。服務式公寓正在試業中。購物商場正在進行最終修改工序，並可於完成後出租。重新發展項目較計劃時間表稍微延遲，此乃由於重新發展計劃續步作出微調所致。然而，我們有信心，重慶物業重新發展工作將於本財政年度內落成，且由於地理位置優越，預期重慶物業將成為渝中區新地標。

我們預期，本財政年度將會產生來自出租住宅公寓的收益，而購物商場的租金收入將於下一個財政年度產生，此後，本集團將會產生穩定租金收入。

展望未來

鑒於重慶物業的重新發展工作將於可見未來完成，重慶物業業務將由發展階段邁入營運階段。本集團將會繼續專注於 (i) 監察重慶物業業務之財務表現；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入，從而減低本集團的資本負債比率及財務成本。

此外，本公司一直積極尋求前景展望光明的投資機會，使本集團的收益來源更多元化，為股東創造價值。

財務回顧

於本期間，本集團之收入為23,587,000港元(截至2018年9月30日止六個月：26,922,000港元)，乃重慶物業所屬住宅公寓之銷售額。收入減少主要由於本期間出售的住宅公寓建築面積減少所致。

本集團於本期間之毛利維持於5,576,000港元(截至2018年9月30日止六個月：5,635,000港元)。

由於重慶物業之重新發展工作已接近竣工階段，於本期間，本集團進行更多廣告及宣傳活動，以吸引市場的潛在客戶，因此，銷售及分銷開支增加。與上一期間相比，行政開支維持穩定。

於本期間，本公司股東應佔虧損增加至93,164,000港元(截至2018年9月30日止六個月：73,792,000港元)，主要由於在建投資物業的公允價值減少18,897,000港元(截至2018年9月30日止六個月：公允價值增加2,527,000港元)，部分被由此產生的遞延稅項抵免所抵銷。

流動資金及資本資源

於2019年9月30日，本集團總權益為579,695,000港元(2019年3月31日：774,742,000港元)。權益減少主要由於(i)本集團於本期間之虧損為93,164,000港元；及(ii)本期間人民幣(「人民幣」)兌港元貶值而產生101,883,000港元的換算海外業務虧損。

於2019年9月30日，本集團有現金及等同現金38,092,000港元(2019年3月31日：163,248,000港元)。現金及等同現金主要以港元及人民幣計值。本集團的流動比率為1.4(2019年3月31日：1.9)。

於2019年9月30日，本集團的借貸(包括未贖回承兌票據、董事無抵押借貸及其他借貸)達2,332,482,000港元(2019年3月31日：2,334,374,000港元)，當中約44,190,000港元將於未來十二個月到期償還(2019年3月31日：73,030,000港元)。

該等借款按8%至10%年利率計息，以港元及人民幣計值。於本期間末，本集團之資產負債比率為4.0(2019年3月31日：3.0)。

於2019年9月30日，本集團的資本承擔為89,913,000港元(2019年3月31日：125,937,000港元)，而其淨流動資產以及現金及等同現金分別為181,037,000港元(2019年3月31日：340,793,000港元)及38,092,000港元(2019年3月31日：163,248,000港元)。

本公司董事已審視本集團涵蓋2019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) 重慶物業之住宅公寓單位銷售額將繼續為本集團產生經營現金流入。
- (2) 於本期間，本集團已與貸款人訂立協議，延長下列融資之到期日：
 - (a) 本金總額為778,000,000港元之承兌票據之到期日自2020年7月28日延至2021年7月28日；
 - (b) 金額為人民幣500,000,000元之無抵押循環貸款融資之到期日自2020年5月31日延至2021年7月6日。
- (3) 於本期間末，本集團餘下尚未提取董事提供的融資總額約為170,043,000港元。
- (4) 本公司將不會於個別到期日前提早贖回任何承兌票據或償還任何借貸，直至本集團財務狀況容許提早贖回為止。

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2019年9月30日起計未來十二個月期間到期之財務責任。

或然負債

於2019年9月30日，本集團並無任何重大或然負債或擔保(2019年3月31日：無)。

資產押記

於2019年9月30日，本公司的資產並無任何押記。

重大收購及出售資產、附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公告所披露者外，於本期間內，概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

本集團持有的重大投資

於2019年9月30日，本公司並無作出任何重大投資。

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。

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本期間內之主要交易外幣。

本集團於本期間內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2019年9月30日，本集團共聘用約170名(2019年3月31日：61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供款)為17,929,000港元(截至2018年9月30日止六個月：12,000,000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2019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2019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2019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2019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。

本期間後的事項

本期間後及直至本公告日期並無重大事項。

董事會

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、李振宇先生及徐昊昊先生，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組成。

代表董事會
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2019年11月22日