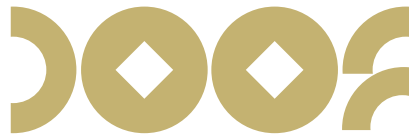


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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2020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2020年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2019年同期之未經審核比較數據。

簡明綜合損益表

截至2020年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核 及經重列)
收入	3	75,123	29,593
銷售成本		<u>(78,125)</u>	<u>(21,862)</u>
毛(損)利		(3,002)	7,731
其他收入及收益淨額		1,799	109
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		(7,465)	(7,783)
行政開支		(46,229)	(27,353)
投資物業公允價值減少		(16,081)	(18,897)
財務收益		150	21
財務成本	4	<u>(62,934)</u>	<u>(46,564)</u>
除稅前虧損	5	(133,762)	(93,710)
所得稅抵免	6	<u>1,007</u>	<u>434</u>
期內虧損		<u>(132,755)</u>	<u>(93,276)</u>
各方應佔：			
— 本公司股東		(133,936)	(93,276)
— 非控股權益		<u>1,181</u>	<u>—</u>
		<u>(132,755)</u>	<u>(93,276)</u>
每股虧損	8		
— 基本及攤薄(港仙)		<u>(6.79)</u>	<u>(4.89)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2020年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
其他全面收益(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>64,061</u>	<u>(101,900)</u>
期內全面虧損總額	<u>(68,694)</u>	<u>(195,176)</u>
各方應佔：		
— 本公司股東	<u>(69,934)</u>	<u>(195,176)</u>
— 非控股權益	<u>1,240</u>	<u>—</u>
	<u>(68,694)</u>	<u>(195,176)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,838,091	1,750,181
物業、廠房及設備	9	749,146	720,724
按公允價值計入損益之金融資產		8,471	8,100
使用權資產		248,168	241,741
無形資產		1,661	1,019
遞延稅項資產		548	—
		<u>2,846,085</u>	<u>2,721,765</u>
流動資產			
發展中或持作出售物業		467,132	466,064
貿易及其他應收賬款	10	51,509	35,533
應收關連公司款項		1,697	2,071
存貨		1,350	—
現金及等同現金		218,094	1,376,409
		<u>739,782</u>	<u>1,880,077</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	220,948	218,436
應付關連公司款項		3,044	1,151
當期所得稅負債		148,850	141,193
銀行及其他借貸	13	20,011	17,686
租賃負債		3,978	5,827
		<u>396,831</u>	<u>384,293</u>
流動資產淨額		<u>342,951</u>	<u>1,495,784</u>
總資產減流動負債		<u>3,189,036</u>	<u>4,217,549</u>

簡明綜合財務狀況表 — 續
於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延所得稅負債		—	1,002
承兌票據	12	1,011,315	980,195
銀行及其他借貸	13	1,400,684	2,139,670
董事無抵押借貸	14	317,941	599,046
租賃負債		8,229	27,155
		<u>2,738,169</u>	<u>3,747,068</u>
資產淨值		<u>450,867</u>	<u>470,481</u>
資本及儲備			
股本	15	204,728	190,617
儲備		244,164	279,864
		<u>448,892</u>	<u>470,481</u>
本公司股東應佔權益		448,892	470,481
非控股權益		1,975	—
		<u>450,867</u>	<u>470,481</u>
總權益		<u><u>450,867</u></u>	<u><u>470,481</u></u>

附註

1. 編製基準

本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。

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2020年年度財務報表以來對瞭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。

截至2020年9月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額約132,755,000港元。於2020年9月30日，本集團錄得流動負債總額約396,831,000港元，包括銀行及其他借貨約20,011,000港元。於同日，本集團亦有資本承擔約39,432,000港元(附註16)。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋2020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) 物業銷售、服務式公寓及購物商場租賃、提供物業管理服務及裝修及裝飾工程將持續為本集團帶來經營現金流入；
- (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2021年7月28日延長至2022年7月28日；
 - (b) 為數人民幣500,000,000元(相當於570,000,000港元)及100,000,000港元來自胡先生的無抵押循環貸款融資的到期日自2021年7月6日延長至2022年7月6日；

(3) 於報告期末，本集團擁有胡先生所提供餘下未動用融資總額約407,606,000港元。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將有充足營運資金履行其自2020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。

涉及共同控制下實體的業務合併之合併會計處理

於2019年12月13日，本公司間接全資附屬公司溫州暉永房地產開發有限公司(「溫州暉永」)與溫州多弗地產集團有限公司(「溫州多弗」，胡先生為其最終控股股東)，就收購浙江多弗物業管理服務有限公司(「浙江多弗」)(一家於2018年7月16日在中華人民共和國(「中國」)註冊的私營公司)全部股權訂立買賣協議，現金代價為人民幣500,000元(相當於約545,000港元)。

該收購事項於2020年3月5日完成，浙江多弗自此成為本集團之間接全資附屬公司。由於浙江多弗及本公司由胡先生最終控股，故收購浙江多弗被視為共同控制下之業務合併。合併實體或業務之淨資產以控股方之現有賬面值綜合入賬。在控股方權益持續之情況下，並未確認共同控制合併時產生之商譽或收購方所佔被收購方可識別資產及負債公允價值淨額超逾成本之數額。已於綜合權益變動表的合併儲備就合併實體或業務之股本／註冊資本抵銷相關投資成本作出調整。

誠如本公司日期為2018年10月22日之公告所述，胡先生成為本集團最終控股股東，過往期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已重列，以載入浙江多弗的經營業績，猶如該收購事項已於2018年10月22日(即合併實體或業務首次由胡先生控股之最早日期)完成。因此，收購事項對本集團於2018年4月1日之綜合財務狀況表並無影響。

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投資物業及按公允價值計入損益之金融資產除外。

編製該等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2020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，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈且於本集團2020年4月1日起的財政年度開始生效的提述香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)概念框架修訂本及下列的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革

於本中期期間應用提述香港財務報告準則概念框架修訂本及經修訂的香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務資料所載披露並無造成重大影響。

3. 收入及分部資料

本公司執行董事已確認為主要營運決策者(「主要營運決策者」)。本公司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。

主要營運決策者審閱本集團根據相同會計政策編製的綜合財務表現整體業績。

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經營分部代表一個策略業務單位，其風險和回報與其他可呈報之經營分部不同。可呈報之經營分部詳情如下：

1. 物業—物業發展、物業銷售以及商場及服務式公寓租賃
2. 管理服務—提供物業管理服務

3. 裝修及裝飾—提供裝修及裝飾服務

下表為按可呈報及經營分部作出的本集團收益及業績分析。

截至2020年9月30日止六個月(未經審核)

	物業 千港元	管理服務 千港元	裝修及裝飾 千港元	總計 千港元
收入				
來自外部客戶之收入	<u>26,111</u>	<u>10,154</u>	<u>38,858</u>	<u>75,123</u>
分部(虧損)溢利	(88,007)	2,853	3,641	(81,513)
未分配收入				1,006
未分配開支				<u>(53,255)</u>
除稅前虧損				<u>(133,762)</u>

截至2019年9月30日止六個月(未經審核及經重列)

	物業 千港元	管理服務 千港元	總計 千港元
收入			
來自外部客戶之收入	<u>23,587</u>	<u>6,006</u>	<u>29,593</u>
分部虧損	(44,104)	(126)	(44,230)
未分配收入			72
未分配開支			<u>(49,552)</u>
除稅前虧損			<u>(93,710)</u>

4. 財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核 及經重列)
財務成本：		
— 銀行及其他借貸利息	51,142	42,763
— 董事無抵押借貸之利息	3,147	18,828
— 承兌票據利息(附註12)	31,120	31,205
— 租賃負債利息	540	1,661
	<u>85,949</u>	<u>94,457</u>
減：合資格資產資本化之金額	<u>(23,015)</u>	<u>(47,893)</u>
	<u><u>62,934</u></u>	<u><u>46,564</u></u>

5. 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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核 及經重列)
持作出售之竣工物業之成本	19,866	18,011
物業、廠房及設備折舊	18,171	621
使用權資產折舊	4,482	3,609
	<u><u>42,519</u></u>	<u><u>22,241</u></u>

6. 所得稅抵免

	截至9月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	146	—
— 中國土地增值稅	509	4,291
	<u>655</u>	<u>4,291</u>
遞延所得稅	(1,662)	(4,725)
	<u>(1,007)</u>	<u>(434)</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2020年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2019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2020年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2019年：25%)計算。

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、法定扣款及所有物業發展開支)計算。

7. 股息

截至2020年9月30日止六個月並無派付或建議派付任何股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息(2019年：無)。

8. 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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核 及經重列)
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>(133,936)</u>	<u>(93,276)</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>1,972,483</u>	<u>1,906,172</u>
-----------------------	------------------	------------------

由於截至2020年及2019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。

9. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團之投資物業於2020年9月30日及2020年3月31日之估值乃由獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司進行。該估值師與本集團概無關連，持有認可相關專業資格，且對估值重慶境內地點相近之同類物業擁有近期經驗。

投資物業之公允價值計量計入公允價值架構第3層。截至2020年及2019年9月30日止六個月，公允價值架構層級之間概無任何轉撥。

投資物業之估值乃按餘值法及收益法進行。就估計本集團投資物業之公允價值而言，該等物業之最高及最佳用途為其當前之用途。

餘值法假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考相關市場之可獲得銷售交易，選擇鄰近地區之可資比較物業並就位置及物業面積等因素之差異作出調整。

根據收益法，參考自市場可觀察交易取得的資本化收益。

於2020年9月30日及2020年3月31日，估值方法概無變動。

截至2020年9月30日止六個月，本集團添置之投資物業約為25,156,000港元(截至2019年9月30日止六個月：43,949,000港元)。於2020年9月30日，投資物業之賬面值約為1,838,091,000港元(2020年3月31日：1,750,181,000港元)，投資物業之公允價值於截至2020年9月30日止六個月減少約16,081,000港元(截至2019年9月30日止六個月：約18,897,000港元)。

購物商場之若干層在建工程已於當前期間完工，而餘下建築面積於2020年9月30日仍然處於在建階段。

截至2020年9月30日止六個月，本集團添置之物業、廠房及設備約為14,031,000港元(截至2019年9月30日止六個月：84,706,000港元)。

10. 貿易及其他應收賬款

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	12,689	5,425
按金及其他應收賬款	37,202	28,212
預付款項	1,618	1,896
	51,509	35,533

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	2,463	1,601
31至90天	4,104	3,050
91至180天	3,249	774
180天以上	2,873	—
	<u>12,689</u>	<u>5,425</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	14,307	2,188
建築成本應計費用及應付賬款	125,839	145,206
其他應計費用及應付賬款	80,802	71,042
	<u>220,948</u>	<u>218,436</u>

基於發票日期所呈列貿易應付賬款賬齡分析載列如下。

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
0至30天	11,623	149
31至90天	730	131
91至180天	1,221	316
180天以上	733	1,592
	<u>14,307</u>	<u>2,188</u>

12. 承兌票據

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	980,195	917,827
利息支出(附註4)	31,120	62,368
於期／年末	<u>1,011,315</u>	<u>980,195</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，並已於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，隨時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。

於2020年9月30日，本金總額為778,000,000港元之承兌票據將於2022年7月28日到期。詳情載於本公司日期為2020年9月4日之公告。

13. 銀行及其他借貸

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
其他借貸	5,903	794,856
銀行借款	1,414,792	1,362,500
	<u>1,420,695</u>	<u>2,157,356</u>
流動：		
無抵押其他貸款—本金部分(附註(i))	5,130	—
無抵押其他貸款—利息部分(附註(i))	773	6,786
有抵押銀行貸款—本金部分(附註(ii))	11,400	10,900
有抵押銀行貸款—利息部分(附註(ii))	2,708	—
	<u>20,011</u>	<u>17,686</u>
非流動：		
無抵押其他貸款—本金部分(附註(i))	—	788,070
有抵押銀行貸款—本金部分(附註(ii))	1,400,684	1,351,600
	<u>1,400,684</u>	<u>2,139,670</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,420,695</u>	<u>2,157,356</u>

償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	20,011	17,686
超過一年但少於兩年	22,800	798,970
超過兩年但少於五年	307,800	207,100
超過五年	<u>1,070,084</u>	<u>1,133,600</u>
	<u>1,420,695</u>	<u>2,157,356</u>
	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
須於一年內償還之銀行及其他借貸之賬面值	16,530	10,900
其他借貸之利息部分	<u>3,481</u>	<u>6,786</u>
列作流動負債之款項	20,011	17,686
列作非流動負債之款項	<u>1,400,684</u>	<u>2,139,670</u>
	<u>1,420,695</u>	<u>2,157,356</u>

附註：

- (i) 於2020年9月30日無抵押貸款指(a)一名關連方向本集團授出的一筆本金為人民幣4,500,000元(2020年3月31日：零)，相當於約5,130,000港元(2020年3月31日：零)及年息為15厘的無抵押貸款，以及應付利息人民幣319,000元(2020年3月31日：零)，相當於約364,000港元(2020年3月31日：零)；及(b)一名獨立第三方向本集團授出本金為零及年息為10厘的無抵押貸款，以及應付利息人民幣359,000元(2020年3月31日：人民幣6,226,000元)，相當於約409,000港元(2020年3月31日：約6,786,000港元)。
- (ii) 於2020年9月30日，有抵押銀行貸款指取得本金人民幣1,238,670,000元之有抵押銀行貸款(2020年3月31日：人民幣1,250,000,000元)，相當於約1,412,084,000港元(2020年3月31日：約1,362,500,000港元)以及應付利息人民幣2,375,000元(2020年3月31日：零)，相當於約2,708,000港元(2020年3月31日：零)。有抵押銀行貸款的固定年利率為7厘，利息按季度支付，將於2035年3月30日到期。於2020年9月30日，銀行貸款由若干投資物業、持作出售物業及服務式公寓作抵押及由本公司董事胡先生作擔保。

有抵押銀行貸款的實際年利率為7厘。

14. 董事無抵押借貸

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020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	199,500	454,726
— 利息部分	47,994	45,750
	<u>247,494</u>	<u>500,476</u>
以港元列賬的無抵押借貸(附註(ii))		
— 本金部分	62,894	92,285
— 利息部分	7,553	6,285
	<u>70,447</u>	<u>98,570</u>
	<u><u>317,941</u></u>	<u><u>599,046</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為9厘，且融資總額為人民幣500,000,000元(相當於約570,000,000港元)之無抵押循環貸款融資，到期日為2022年7月6日。

於2020年9月30日，本集團已提取本金總額為人民幣175,000,000元(2020年3月31日：人民幣417,180,000元)，相當於約199,500,000港元(2020年3月31日：454,726,000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為8厘，且金額為100,000,000港元之另一筆無抵押循環貸款融資，到期日為2022年7月6日。

於2020年9月30日，本集團已提取本金額為62,894,000港元(2020年3月31日：92,285,000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，本集團一名董事授出的未提取融資如下：

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
固定利率		
— 於2022年7月6日屆滿	407,606	—
— 於2021年7月6日屆滿	—	97,989
	<u>407,606</u>	<u>97,989</u>

15. 股本

	股份數目		股本	
	2020年 9月30日 千股 (未經審核)	2020年 3月31日 千股 (經審核)	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020年 3月31日 千港元 (經審核)
每股面值0.1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，每股面值0.1港元				
於期／年初	1,906,172	1,906,172	190,617	190,617
配售時發行股份(附註)	<u>141,104</u>	<u>—</u>	<u>14,111</u>	<u>—</u>
於期／年末	<u>2,047,276</u>	<u>1,906,172</u>	<u>204,728</u>	<u>190,617</u>

附註：

於2020年6月24日，本公司透過向不少於六名個人(自身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)配售之方式按每股股份0.35港元之價格發行141,104,000股每股面值0.1港元的新普通股。配售所得款項總額約為49,386,000港元，且有關直接應佔開支約為1,041,000港元。

16. 資本承擔

	2020年 9月30日 千港元 (未經審核)	2020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	38,474	79,973
— 購置物業、廠房及設備	958	2,104
	<u>39,432</u>	<u>82,077</u>

17. 收購一間附屬公司

2020年5月8日，本集團訂立一份買賣協議，按總代價人民幣1元收購溫州君尚裝飾有限公司之全部股權。溫州君尚裝飾有限公司主要於中國從事提供設計、裝飾及工程服務。收購事項已於2020年6月4日完成並已作為業務合併入賬。

	千港元
轉撥之代價	
現金代價	<u>—</u>

於收購附屬公司當日所購入的資產及所承擔的負債包括以下：

	千港元
現金及等同現金	1,883
貿易及其他應收賬款	7,857
存貨	4,193
物業、廠房及設備	41
無形資產	621
貿易及其他應付賬款	(13,753)
遞延稅項負債	(107)
	<hr/>
可識別資產總淨額	735
減：非控股權益	(735)
	<hr/> <hr/>

收購溫州君尚裝飾有限公司之現金及等同現金流入淨額分析如下：

	2020年 千港元
已付現金代價	—
減：獲得現金及等同現金	1,883
	<hr/>
收購溫州君尚裝飾有限公司之現金及等同現金流出淨額	1,883
	<hr/> <hr/>

18. 報告期後事項

於2020年7月14日，本公司之直接全資附屬公司 **Decent Start Limited** (「Decent」)、胡先生與本公司訂立收購協議(「收購協議」)，據此，Decent 有條件同意收購，而胡先生有條件同意出售株式會社多弗(「多弗日本」)的全部已發行股本及股東貸款(「多弗日本收購事項」)。

代價848,394,000日圓(相當於約60,575,000港元)將透過按發行價每股代價股份0.37港元發行及配發163,717,121股本公司之新股份(「代價股份」)支付。於多弗日本收購事項完成後，多弗日本將成為本集團之間接全資附屬公司及將採納共同控制下之合併會計法。

收購事項於2020年10月完成。

管理層討論與分析

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2020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133,936,000港元(截至2019年9月30日止六個月：93,276,000港元，經重列)。每股基本虧損為6.79港仙(截至2019年9月30日止六個月：4.89港仙)。

業務回顧

於本期間，中美之間貿易角力仍在持續，新冠肺炎疫情對中國內地的影響逐步降低。本集團主要業務仍為發展、銷售及租賃中國內地的物業。同時，本集團亦開始發展中國內地的物業管理及裝修及裝飾業務。

重慶物業

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」)。該物業臨近解放碑步行街，解放碑步行街為零售店雲集之當地知名之商業步行街。

重慶物業包含公寓(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(作為租賃用途)及購物商場(作為租賃用途)。

公寓已經全面銷售。服務式公寓已正式投入運營。購物商場的裝修工程已經部分完成，並已於10月開始首三層零售樓層的試營業。儘管重慶物業的發展進度受到新冠肺炎疫情的影響，但仍按重新發展計劃之時間表推進。由於其地理優勢、規劃及設計規範及管理經驗，重慶物業預期將成為渝中區的新地標之一。

我們相信服務式公寓及購物商場的租賃收入從長遠來看將成為本集團穩定的收入來源。

物業管理

本集團於2020年3月完成了對浙江暉永物業管理服務有限公司(「暉永物管」)的收購，暉永物管為中國指數研究院評選的「2020年中國物業服務百強企業」。

暉永物管已擁有數個在管物業管理項目及潛在項目，分佈於浙江、江蘇、四川、福建及貴州地區。管理的物業類型包括住宅社區、商業和寫字樓物業等。

通過對暉永物管的收購，本集團獲得進入物業管理行業之機會，與本集團現有業務產生協同效應，使本集團的收益來源多元化，提升綜合業績水平。

裝修及裝飾

本集團於2020年6月完成了對溫州君尚裝飾有限公司(「溫州君尚」)的收購。溫州君尚之子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工程。

北宸建設之業務主要分佈於浙江、江蘇及重慶。承接項目主要為住宅及酒店的裝飾項目，進行中的總項目規模持續擴大。北宸建設有充足的能力及資質承接更多新項目，在現有業務規模的基礎上，本公司已開始積極參與新項目投標，並逐步擴大公司人員規模，進一步提升承接項目的規模及數量。

通過對溫州君尚的收購，本集團獲得進入裝修及裝飾行業之機會，並獲得資源、技能或技術以擴充新業務，並與現有業務互相補足。

展望未來

重慶物業之重新發展已陸續完成，本集團將持續專注於(i) 監控重慶物業運營的財務表現；及(ii) 將重慶物業的回報最大化，以產生穩定的收入及現金流，從而降低本集團資本負債比率及財務成本。

於本期間內，本集團正在推進對一間位於日本北海道的酒店及高爾夫球場的收購。雖然由於新型冠狀病毒爆發，旅遊業受到一定程度的沖擊，但本集團對日本旅遊業的長期前景持樂觀態度。日本政府因疫情推出一系列相關政策支持酒店及旅遊業，同時東京奧運會、殘奧會以及大阪—關西世博會等若幹重大活動將在日本舉行，預計將提升目標酒店及高爾夫球場的業績。

目前高爾夫球場的營運受季節性影響，且客戶主要在北海道的春季至秋季光顧高爾夫球場。本集團預期將調整現有的經營模式，在提升現有高爾夫球場及酒店營銷策略的基礎上，同時逐步增加冬季活動，並提升酒店設施(包括溫泉、滑雪及住宿設施)，吸引日本及世界各地的滑雪愛好者，提供全方位的冬季旅行配套服務。

隨著本集團陸續承接新項目，預計本集團的物業管理以及裝修及裝飾業務於可持續為本集團帶來收入增長，本集團之業務範圍將逐步擴大。

本集團在進一步提升現有附屬公司運營的基礎上，也將積極尋求更多具有良好前景的投資機會，持續為股東創造價值。

財務回顧

於本期間，本集團之收入為75,123,000港元(截至2019年9月30日止六個月：29,593,000港元，經重列)，包含重慶物業所屬住宅公寓之銷售額、服務式公寓運營、物業管理服務以及裝修及裝飾工程的收入。收入增加45,530,000港元，乃由於物業管理服務及近期收購分部的收入增加。

本集團於本期間之毛損為3,002,000港元(截至2019年9月30日止六個月之毛利：7,731,000港元，經重列)。

銷售及行政開支主要包括銷售開支7,465,000港元(截至2019年9月30日止六個月：7,783,000港元，經重列)及行政開支46,229,000港元(截至2019年9月30日止六個月：27,353,000港元，經重列)。於本期間，銷售及行政開支增加18,558,000港元(截至2019年9月30日止六個月：35,136,000港元，經重列)，乃主要由於(1) 主要因重慶物業的服務式公寓令物業、廠房及設備折舊上升及(2) 由於採納香港財務報告準則第16號租賃，使用權資產折舊上升。

本公司擁有人應佔虧損於本期間增加至133,936,000港元(截至2019年9月30日止六個月：93,276,000港元，經重列)，乃主要由於上文所述銷售及行政開支增加、在建投資物業的公允價值減少16,081,000港元(截至2019年9月30日止六個月：18,897,000港元)及財務成本的上升。

流動資金及資本資源

於2020年9月30日，本集團總權益為450,867,000港元(2020年3月31日：470,481,000港元)。權益減少主要由於本集團於本期間之虧損為132,755,000港元，該因素部分被以下的影響所抵銷(i)本期間人民幣(「人民幣」)兌港元升值而產生64,061,000港元的換算海外業務收益及(ii)由於配售導致股本及股份溢價增加48,345,000港元。

於2020年9月30日，本集團有現金及等同現金218,094,000港元(2020年3月31日：1,376,409,000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1.9(2020年3月31日：4.9)。

於2020年9月30日，本集團的借貸(包括未贖回承兌票據、董事無抵押借貸及銀行及其他借貸)達2,749,951,000港元(2020年3月31日：3,736,597,000港元)，當中約20,011,000港元將於未來十二個月到期償還(2020年3月31日：17,686,000港元)。

該等借款按7%至15%年利率計息，以港元及人民幣計值。於本期間末，本集團之資本負債比率為6.1(2020年3月31日：7.9)。

於2020年9月30日，本集團的資本承擔為39,432,000港元(2020年3月31日：82,077,000港元)，而其淨流動資產以及現金及等同現金分別為739,782,000港元(2020年3月31日：1,880,077,000港元)及218,094,000港元(2020年3月31日：1,376,409,000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) 物業銷售、服務式公寓及購物商場租賃、提供物業管理服務及裝修及裝飾工程將持續為本集團帶來經營現金流入；
- (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2021年7月28日延至2022年7月28日；
 - (b) 金額為人民幣500,000,000元(相當於570,000,000港元)及100,000,000港元之無抵押循環貸款融資之到期日自2021年7月6日延至2022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407,606,000港元。

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2020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2020年9月30日，本集團並無任何重大或然負債或擔保(2020年3月31日：無)。

資產抵押

於2020年9月30日，本集團以重慶物業作為重慶皇石的銀行借貸之抵押。

重大收購及出售資產、附屬公司、聯營公司及合營企業

有關收購溫州君尚裝飾有限公司之須予披露及關連交易

於2020年5月8日，溫州榮東房地產開發有限公司(「溫州榮東」，本公司之間接全資附屬公司)，已與胡士寬先生及張婷婷女士(胡興榮先生「胡先生」之父親及外甥女，因此為本公司之關連人士)訂立買賣協議，據此，溫州榮東有條件同意收購，而胡士寬先生及張婷婷女士有條件同意出售溫州君尚之全部股權，代價為人民幣1元(「收購溫州君尚」)。

收購溫州君尚已於2020年6月4日完成。完成收購溫州君尚後，溫州君尚成為本公司之間接全資附屬公司，且溫州君尚及其附屬公司北宸建設(一間於中國成立之有限公司)之財務資料將併入本公司綜合財務報表。

收購溫州君尚的詳情載於本公司日期為2020年5月8日及2020年5月21日的公告。

有關收購多弗日本全部已發行股本之主要及關連交易

於2020年7月14日，本公司之直接全資附屬公司Decent Start Limited (「Decent」)、胡先生及本公司訂立收購協議(「收購協議」)，據此，Decent有條件同意收購，而胡先生有條件同意出售株式會社多弗(「多弗日本」)之全部已發行股本及股東貸款(「收購多弗日本」)。

代價848,394,046日圓(相當於約60,575,335港元)將以按每股代價股份0.37港元的價格(「發行價」)發行及配發163,717,121股本公司之新股份(「代價股份」)達成。完成收購多弗日本後，多弗日本將成為本公司間接全資附屬公司。

收購多弗日本完成(「完成」)須待收購協議規定的先決條件獲達成後，方告完成。完成後，多弗日本將成為本公司全資附屬公司且多弗日本及其附屬公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

於本公司2020年9月25日舉行的股東特別大會上，有關收購多弗日本的普通決議案由本公司股東以投票表決方式正式通過。收購多弗日本已於2020年10月30日完成。

收購多弗日本詳情載列於本公司日期為2020年7月14日及2020年8月31日之公告及本公司日期為2020年9月10日之通函。

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

除上文所披露者外，本公司於2020年9月30日並無持有任何重大投資。

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2020年9月30日，本集團共聘用約354名(2020年3月31日：220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26,646,000港元(截至2019年9月30日止六個月：19,229,000港元，經重列)。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。為使員工、董事及顧問之利益與本集團一致，本公司可能根據本集團購股權計劃(「2012年購股權計劃」)向員工、董事及顧問授出購股權。於2020年9月30日，概無2012年購股權計劃項下之未行使購股權。

所得款項用途

配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

於2020年6月24日，本公司、中國大地集團有限公司(「中國大地」)以及胡先生與路華證券(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此配售代理同意代表中國大地全力按每股配售股份0.35港元之價格(「配售價」)配售最多141,104,000股本公司現有股份(「配售股份」)(「配售事項」)。

根據配售事項，同日，中國大地與本公司亦已訂立認購協議(「認購協議」)，據此中國大地有條件同意認購，且本公司有條件同意按每股認購股份0.35港元(「認購價」)之價格發行141,104,000股本公司新普通股(「認購股份」)(「認購事項」)。基於認購協議日期的收市價0.41港元，認購股份面值為14,110,400港元，市場價值為57,852,640港元。

配售事項及認購事項分別於2020年6月24日及2020年7月7日完成。

合共141,104,000股配售股份已由配售代理按配售價每股配售股份0.35港元成功配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，該等投資者連同其各自最終實益擁有人(a)為獨立於本公司或其關連人士之第三方且與該等人士概無關連；及(b)與中國大地、其聯繫人及與中國大地一致行動之人士並未一致行動。概無任何承配人因配售事項成為本公司主要股東(定義見上市規則)。

此外，所有認購條件均已達成，認購事項已於2020年7月7日完成。合共141,104,000股認購股份(相當於根據配售事項成功配售的配售股份數目)已由中國大地按認購價每股認購股份0.35港元認購。

自認購事項獲得的所得款項淨額約48,345,000港元，本公司擬用於本集團償還借貸及作為本集團一般營運資金。認購淨價約為每股本公司股份0.34港元。

截至2020年9月30日，認購事項的所得款項擬定及實際用途載列如下：

所得款項淨額的擬定用途	所得款項淨額 原定分配	截至2020年	截至2020年
		9月30日所得 款項淨額 已動用金額	9月30日所得 款項淨額 未動用金額
本集團償還借貸	48,000,000	48,000,000	—
一般營運資金	345,000	345,000	—
總計	<u>48,345,000</u>	<u>48,345,000</u>	<u>—</u>

於2020年9月30日，本集團的認購事項所得款項淨額已悉數動用。

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2020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，經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至2020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2020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2020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

除於2020年10月30日完成收購多弗日本外，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。

代表董事會
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2020年11月25日