

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2017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2017年9月30日止六個月之未經審核財務業績，連同2016年同期之未經審核比較數據。

簡明綜合損益表

截至2017年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
收入	2	46,548	34,190
銷售成本		(21,623)	(11,774)
毛利		24,925	22,416
其他收益		3,351	2,389
其他收入		145	65
銷售開支		(5,442)	(6,887)
行政開支		(29,942)	(14,307)
投資物業及在建投資物業 公允值(減少)增加		(31,668)	1,305
財務收益	4	30,556	1,300
財務成本	4	(75,650)	(25,030)

	附註	截至9月30日止六個月	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	5	(83,725)	(18,749)
所得稅開支	6	<u>(363)</u>	<u>(6,456)</u>
期內虧損		<u><u>(84,088)</u></u>	<u><u>(25,205)</u></u>
各方應佔：			
— 本公司股東		(81,334)	(30,279)
— 非控股權益		<u>(2,754)</u>	<u>5,074</u>
		<u><u>(84,088)</u></u>	<u><u>(25,205)</u></u>
每股虧損，基本和攤薄	8	<u><u>(0.043) 港元</u></u>	<u><u>(0.019) 港元</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2017年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(84,088)	(25,205)
其他全面收入：		
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>88,691</u>	<u>-</u>
期內全面收益(虧損)總額	<u><u>4,603</u></u>	<u><u>(25,205)</u></u>
各方應佔：		
— 本公司股東	(1,922)	(30,279)
— 非控股權益	<u>6,525</u>	<u>5,074</u>
	<u><u>4,603</u></u>	<u><u>(25,205)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2017年9月30日

	附註	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		650,888	652,123
在建投資物業		1,650,408	1,502,392
物業、廠房及設備		507,870	443,780
預付款項及其他應收款項	9	73,137	55,991
預付租賃款項		268,498	262,042
		<u>3,150,801</u>	<u>2,916,328</u>
流動資產			
發展中物業		496,705	463,340
持作出售之竣工物業		261,059	255,538
按金、預付款項、應收貨款及 其他應收賬款	9	78,381	477,990
受限制銀行結餘		690	662
現金及等同現金		264,955	242,047
		<u>1,101,790</u>	<u>1,439,577</u>
流動負債			
應計費用及其他應付賬款	10	622,392	441,813
當期所得稅負債		204,966	188,376
銀行及其他借貸	11	1,061,553	54,459
		<u>1,888,911</u>	<u>684,648</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(787,121)</u>	<u>754,929</u>
總資產減流動負債		<u>2,363,680</u>	<u>3,671,257</u>

		2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
其他應付賬款	10	247,599	257,136
遞延所得稅負債		138,159	141,965
承兌票據	12	824,552	793,347
銀行及其他借貸	11	20,000	1,350,042
		<u>1,230,310</u>	<u>2,542,490</u>
資產淨值		<u>1,133,370</u>	<u>1,128,767</u>
資本及儲備			
股本		190,617	190,617
儲備		794,842	796,764
本公司股東應佔權益		985,459	987,381
非控股權益		147,911	141,386
總權益		<u>1,133,370</u>	<u>1,128,767</u>

簡明綜合中期財務資料附註

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(「聯交所」)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。

於編製簡明綜合中期財務資料時，本公司董事已考慮到本集團日後的流動資金。

截至2017年9月30日止六個月，本集團呈報之虧損淨額約84,088,000港元。於2017年9月30日，本集團的流動負債淨額約787,121,000港元及借貸總額(包括承兌票據)約1,906,105,000港元，其中約1,061,553,000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242,427,000港元(附註13)。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋2017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」)已於2017年3月開始銷售物業，預期將為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 於2017年1月12日，本集團自一間公司(「融資公司」，為一間聯交所上市公司之附屬公司)取得年利率8厘涉及200,000,000港元之兩年期無抵押循環貸款融資。有關上市公司與本公司有共同股東及執行董事。於2017年9月30日，本集團有來自融資公司之未動用融資180,000,000港元(截至本簡明綜合中期財務資料日期仍然有效)(附註11(ii))；
- (3) 於2017年9月30日，賬面值為人民幣800,000,000元(相當於944,000,000港元)之有抵押信託人貸款根據貸款協議須於報告期結算日之後一年內償還。本公司董事認為，基於質押作為有抵押信託人貸款抵押品之已抵押物業於2017年9月30日之公允值人民幣23,550,000,000元(相當於27,789,000,000港元)，本集團將能夠於有抵押信託人貸款到期時重續有抵押信託人貸款或從其他銀行獲得新的貸款悉數滿足本集團營運需要；
- (4) 重慶皇石之董事蔡彤先生(「蔡先生」)及該等受其控制之公司同意不會要求於2018年12月31日或之前償還任何應付予彼等之款項(於2017年9月30日合共約為247,599,000港元(附註10))；
- (5) 本集團將不會在本集團財務狀況不足以承擔贖回情況下於本公司承兌票據到期日前提早贖回本公司任何承兌票據；及
- (6) 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2017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. 收入

收入包括期內(i)物業銷售之所得款項；及(ii)租賃投資物業之已收或應收款項。本集團於本期間收入分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
物業銷售	31,475	17,834
租金收入	15,073	16,356
	<u>46,548</u>	<u>34,190</u>

3. 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」)。管理層根據提呈予最高營運決策人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2017年9月30日止六個月，在2016年7月28日完成收購譽年投資有限公司及其附屬公司(統稱「譽年集團」)後，本集團內部架構組成有所變動，故最高營運決策人開始按地理位置，即本集團物業所在位置(i)華東地區；及(ii)中國西部地區，檢討本集團業務以分配資源及評估分部表現。截至2016年9月30日止六個月，最高營運決策人按項目基準釐定經營分部及評估兩個經營分部(即華東國際珠寶城及重慶皇石)之物業發展。為配合經最高營運決策人之經重組內部管理及匯報架構，比較期間之分部資料已改名，以與本期間呈列一致。

(a) 分部收入及業績如下：

截至2017年9月30日止六個月

	華東 千港元 (未經審核)	中國西部 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部收入			
來自外部客戶之收入	<u>23,753</u>	<u>22,795</u>	<u>46,548</u>
分部經營虧損	(17,890)	(7,661)	(25,551)
財務收益	1,248	53	1,301
財務成本	—	(23,393)	(23,393)
分部虧損	<u>(16,642)</u>	<u>(31,001)</u>	<u>(47,643)</u>
未分配財務收益			29,255
未分配財務成本			(52,257)
公司開支			<u>(13,080)</u>
除稅前虧損			<u>(83,725)</u>

截至2016年9月30日止六個月

	華東 千港元 (未經審核)	中國西部 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部收入			
來自外部客戶之收入	<u>34,190</u>	<u>—</u>	<u>34,190</u>
分部經營溢利(虧損)	19,684	(5,681)	14,003
財務收益	1,298	—	1,298
財務成本	—	(8,916)	(8,916)
分部溢利(虧損)	<u>20,982</u>	<u>(14,597)</u>	<u>6,385</u>
未分配財務收益			2
未分配財務成本			(16,114)
公司開支			<u>(9,022)</u>
除稅前虧損			<u>(18,749)</u>

營運分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)指在並無分配若干財務收益、若干財務成本及公司開支之情況下，各分部所賺取之溢利(所產生之虧損)。此乃就資源分配及表現評估的目的而向最高營運決策人呈報的資料。

本公司總部設於香港。本集團所有來自外部客戶之收入均源於中華人民共和國，故並無按地理位置呈列有關本集團收益之資料。

(b) 分部資產及負債如下：

於2017年9月30日

	華東 千港元 (未經審核)	中國西部 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部資產	1,257,726	2,989,597	4,247,323
未分配公司資產			<u>5,268</u>
總資產			<u><u>4,252,591</u></u>
分部負債	679,377	1,593,706	2,273,083
未分配公司負債			<u>846,138</u>
總負債			<u><u>3,119,221</u></u>

於2017年3月31日

	華東 千港元 (經審核)	中國西部 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
分部資產	1,182,555	2,719,323	3,901,878
未分配公司資產			<u>454,027</u>
總資產			<u><u>4,355,905</u></u>
分部負債	623,312	1,343,629	1,966,941
未分配公司負債			<u>1,260,197</u>
總負債			<u><u>3,227,138</u></u>

分部資產不包括未分配總部及公司資產，此乃由於該等資產乃按組合基準管理。

分部負債不包括若干其他借貸、承兌票據以及其他未分配總部及公司負債。

(c) 有關主要客戶之資料

本集團來自客戶佔本集團總收入超過10%之收入載列如下：

	截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
— 客戶A*	6,217	—
— 客戶B*	5,664	—
— 客戶C*	5,602	—
— 客戶D*	5,312	—

* 來自中國西部之收入

4. 財務收益及財務成本

	截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
財務收益		
— 銀行利息收益	968	762
— 其他利息收益	333	538
— 可退還訂金之利息收益	29,255	—
	<u>30,556</u>	<u>1,300</u>
財務成本		
— 銀行及其他借貸利息	62,116	13,393
— 承兌票據利息(附註12)	31,205	16,114
	<u>93,321</u>	<u>29,507</u>
減：合資格資產資本化之金額	<u>(17,671)</u>	<u>(4,477)</u>
	<u>75,650</u>	<u>25,030</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	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
持作出售之竣工物業之成本	21,324	11,293
物業、廠房及設備折舊	<u>140</u>	<u>32</u>

6. 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	3,688	5,132
— 中國土地增值稅	8,745	839
	<u>12,433</u>	<u>5,971</u>
遞延所得稅	(12,070)	485
	<u>363</u>	<u>6,456</u>

香港利得稅

概無就香港利得稅進行撥備，此乃由於截至2017年9月30日止六個月並無產生任何應課稅溢利(2016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2017年9月30日止六個月估計應課稅溢利按稅率25%(2016年：25%)計算。

已分派／未分派溢利之預扣稅

自2008年1月1日開始，除非根據稅務條約予以減少，中國稅法規定中國附屬公司因產生盈利而向其中國境外直接控股公司分派股息須繳納10%預扣稅。

中國土地增值稅

中國之土地增值稅乃就本集團發展作銷售之物業，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。

7. 股息

截至2017年9月30日止六個月並無派付或建議派付任何股息，自報告日期結束起亦無建議派付任何股息(2016年：無)。

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損

	截至9月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄虧損之 本公司股東應佔虧損(千港元)	<u>(81,334)</u>	<u>(30,279)</u>
用於計算每股基本及攤薄虧損之 已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,906,172</u>	<u>1,597,319</u>
每股基本虧損(港元)	<u>(0.043)</u>	<u>(0.019)</u>

本集團截至2017年9月30日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股(2016年：無)。

9. 按金、預付款項、應收貨款及其他應收賬款

	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
應收貨款	378	362
減：應收貨款減值撥備	<u>(378)</u>	<u>(362)</u>
應收貨款淨額	-	-
收購附屬公司之可退還訂金(附註(i))	-	400,000
按金及其他應收賬款(附註(ii))	67,345	67,774
預付款項(附註(iii))	<u>84,173</u>	<u>66,207</u>
	<u>151,518</u>	<u>533,981</u>
就報告目的分析為：		
非流動部分	73,137	55,991
流動部分	<u>78,381</u>	<u>477,990</u>
	<u>151,518</u>	<u>533,981</u>

本集團之應收貨款約378,000港元(2017年3月31日：362,000港元)，賬齡多於一年及逾期超過一年(2017年3月31日：超過一年)。應收貨款之賬齡分析乃根據與各收入確認日期相若的發票日期。

附註：

(i) 可退還訂金400,000,000港元已於2017年8月14日悉數退還。

- (ii) 2017年9月30日之結餘包括為約人民幣18,387,000元(2017年3月31日：人民幣18,387,000元)之其他應付賬款，相當於約21,697,000港元(2017年3月31日：20,777,000港元)，為就終止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。
- (iii) 2017年9月30日之結餘包括就將本集團重慶物業之現有土地使用權由2043年8月延長至2053年8月之預付款項約人民幣55,330,000元(2017年3月31日：人民幣55,330,000元)，相當於約65,289,000港元(2017年3月31日：62,523,000港元)。

10. 應計費用及其他應付賬款

	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
來自非控股股東之貸款(附註(i))	86,938	86,938
預收客戶款項	125,208	106,224
建築成本應計費用及應付賬款	272,228	233,047
應付蔡先生之款項(附註(ii))	43,933	48,757
應付由蔡先生所控制公司之款項(附註(ii))	203,666	83,336
其他應計費用及應付賬款(附註(iii))	138,018	140,647
	869,991	698,949
就報告目的分析為：		
非流動部分	247,599	257,136
流動部分	622,392	441,813
	869,991	698,949

附註：

- (i) 結餘為免息、無抵押及須按要求償還。
- (ii) 有關款項為免息、無抵押及毋須於2018年12月31日或之前償還，並分類為非流動負債。
- (iii) 於2017年9月30日之結餘包括為數約人民幣18,387,000元(2017年3月31日：人民幣18,387,000元)之其他應付賬款，相當於約21,697,000港元(2017年3月31日：20,777,000港元)，為就終止譽年集團酒店業務所產生應付補償。

11. 銀行及其他借貸

	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
即期：		
有抵押信託人貸款(附註(i))	944,000	-
有抵押債券—利息部分(附註(iv))	-	14,597
無抵押循環貸款—利息部分(附註(ii))	242	44
無抵押貸款—本金及利息部分(附註(iii))	117,311	39,818
	<u>1,061,553</u>	<u>54,459</u>
非即期：		
有抵押債券(附註(iv))	-	396,042
有抵押信託人貸款(附註(i))	-	904,000
無抵押循環貸款(附註(ii))	20,000	50,000
	<u>20,000</u>	<u>1,350,042</u>
銀行及其他借貸總額	<u>1,081,553</u>	<u>1,404,501</u>
償還賬面值(根據貸款協議載列定期償還日期)：		
	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
按要求	43,704	39,818
一年內	1,017,849	14,641
一年後但兩年內	20,000	1,350,042
	<u>1,081,553</u>	<u>1,404,501</u>
	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
因拖欠還款而須按要求償還之銀行及其他借貸之賬面值	43,704	39,818
銀行及其他借貸之本金及利息部分	1,017,849	14,641
	<u>1,061,553</u>	<u>54,459</u>
列作流動負債之款項	20,000	1,350,042
列作非流動負債之款項	<u>1,081,553</u>	<u>1,404,501</u>

附註：

- (i) 本集團與一間財務機構(「信託人」，為本集團之獨立第三方)訂立資金安排。根據資金安排，信託人籌集本金額人民幣800,000,000元(相當於944,000,000港元)並將於2018年6月24日到期之三年期有抵押信託人貸款。有抵押信託人貸款按固定年利率8.1厘計息，每季度支付利息一次。有抵押信託人貸款之全數金額已用作為重新發展其重慶皇石物業提供資金。

有抵押信託人貸款以本集團在建投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項以及發展中物業(分別約1,588,695,000港元(2017年3月31日：1,441,259,000港元)、507,225,000港元(2017年3月31日：443,020,000港元)、268,498,000港元(2017年3月31日：262,042,000港元)及458,794,000港元(2017年3月31日：427,035,000港元))作抵押。

信託人貸款之實際利率為8.1厘。

- (ii) 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2017年9月30日，本集團已提取融資其中20,000,000港元(2017年3月31日：50,000,000港元)。

循環貸款之實際利率為8厘。

- (iii) 結餘包括來自本集團獨立第三方本金額合共人民幣61,910,000元(2017年3月31日：無)之無抵押貸款，相當於約73,054,000港元(2017年3月31日：無)。有關貸款之固定年利率為10厘，須按季支付利息。上述無抵押貸款之實際利率為10厘。

餘下結餘為本金額合共人民幣30,000,000元(2017年3月31日：人民幣30,000,000元)之無抵押定期貸款，相當於約35,400,000港元(2017年3月31日：33,900,000港元)。該等無抵押定期貸款之固定年利率為12厘，並獲由蔡先生實益擁有之公司作擔保。於2017年9月30日及2017年3月31日，該等無抵押定期貸款遭拖欠償還。無抵押定期貸款於本簡明綜合中期財務資料日期仍未償還。無抵押定期貸款的實際利率為12厘。

- (iv) 本集團於2017年8月18日提早結付本金額合共為400,000,000港元之有抵押債券。

12. 承兌票據

	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017年 3月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	793,347	–
發行承兌票據	–	1,168,000
贖回	–	(390,000)
利息支出(附註4)	31,205	47,938
提早贖回時已付之利息	–	(32,591)
	<u> </u>	<u> </u>
於期／年末	<u>824,552</u>	<u>793,347</u>

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。

承兌票據使用實際年利率8厘按攤銷成本計量。

13. 資本承擔

	2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	2017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>242,427</u>	<u>241,552</u>

14. 收購附屬公司入賬列作資產收購

於2016年7月28日，本集團收購譽年集團全部股權，代價為1,468,000,000港元，而收購相關成本約4,884,000港元。譽年集團之主要資產為物業、廠房及設備、預付租賃款項、在建投資物業及發展中物業，因此，交易已入賬列作收購資產。

下表概述就收購譽年集團已付代價。

	千港元
購買代價	
— 已付現金	300,000
— 承兌票據	<u>1,168,000</u>
已轉讓總代價	1,468,000
直接應佔成本	<u>4,884</u>
	<u>1,472,884</u>

下表概述所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期確認之金額：

	2016年 7月28日 千港元
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(附註)	91,646
應收蔡先生之款項	1,476
應收蔡先生所控制公司之款項	700
現金及等同現金	1,782
其他應付賬款(附註)	(194,437)
應付蔡先生所控制公司之款項	(89,380)
銀行借貸	(966,480)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	1,472,884
	<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/>

附註：計入預付款項及其他應收賬款包括為數約人民幣18,387,000元(相當於約22,064,000港元)之其他應收賬款，涉及就終止譽年集團酒店業務所產生虧損，根據買賣協議獲蔡先生之配偶提供彌償保證。

計入其他應付賬款包括涉及終止譽年集團酒店業務之相應補償款項。

15. 報告期後事項

於2017年11月1日，民生企業有限公司(「賣方」，本公司直接全資附屬公司)與諸暨市通和珠寶有限公司(「買方」，與本集團概無關連之獨立第三方)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售俊文集團全部股權，連同應付本集團款項，代價總額為人民幣362,480,000元(相當於約427,726,000港元)。有關交易於本公告日尚未完成。

詳情載於本公司日期為2017年11月1日及2017年11月22日之公告。

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2017年9月30日止六個月(「本期間」或「2017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81,300,000港元(截至2016年9月30日止六個月(「2016年上半年」)：30,300,000港元)。每股基本虧損為4.3港仙(2016年上半年：1.9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。

華東國際珠寶城

於2017年11月1日，民生企業有限公司(「賣方」，本公司直接全資附屬公司)與諸暨市通和珠寶有限公司(「買方」，與本集團概無關連之獨立第三方)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售俊文控股有限公司(華東國際珠寶城之控股公司)全部股權，連同應付本集團款項，代價總額為人民幣362,480,000元(相當於約427,726,000港元)(「出售事項」)。

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。

自2006年以來，本集團已就收購華東國際珠寶城之65.85%股權投資合共約234,800,000港元。根據本集團與中國諸暨市當地政府於2006年1月24日簽訂之備忘錄(「備忘錄」)，於諸暨珠寶城第一期(「第一期」)完成發展75%至80%時，備忘錄之訂約方須開始發展諸暨珠寶城第二期(「第二期」)。第一期已大致完成，而本公司已不斷評估發展第二期所需之總投資成本。

根據華東國際珠寶城管理層最近作出之估計，本集團需要就建設第一期餘下部分撥付約人民幣140,000,000元，另須於未來3年就建設第二期再動用人民幣1,500,000,000元。華東國際珠寶城管理層預計部分估計建築成本可以內部資源及銀行借貸撥付。按照與多家中資銀行商討之結果，預計銀行借貸佔總建築成本不超過50%，意味本公司須循其他途徑額外籌集至少人民幣820,000,000元，方可滿足建設工程之資金需求。

由於(i)出售事項乃本公司變現其投資於華東國際珠寶城所得收益之良機；(ii)華東國際珠寶城第一期及第二期之總建築成本約人民幣1,640,000,000元將令本集團承受沉重之財務負擔，可能令本集團之業績轉差；及(iii)諸暨之物業市場前景並不樂觀(2017年上半年及截至2017年3月31日止年度華東國際珠寶城投資物業及在建投資物業所產生之公允值虧損可茲證明)，出售事項被認為符合本公司及本公司股東整體利益。

於本公告日期，出售事項尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年11月1日有關出售事項之公告。

重慶皇石

重慶皇石位於渝中區解放碑商業區，鄰近解放碑步行街，該步行街為零售店雲集之行人道。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(在並無拆除／更改樓宇結構的情況下進行翻新工程)。重新發展完成後，重慶皇石將包括住宅公寓(作銷售用途)、服務式公寓(作租賃用途)及購物商場內的零售單位(作租賃用途)。

於本公告日期，重慶皇石已完成部分重新發展工程，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。

預期餘下重新發展工程將會分兩個階段完成，服務式公寓(將由一個國際知名酒店管理集團管理)將於2018年第四季度起可供租賃，而購物商場(即重新發展工程的竣工階段)將於2019年第一季度可供租賃。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，而重慶皇石長遠將為本集團帶來穩定租金收入。

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(「該協議」)，以購入位於中國上海中央商業區之一項物業(「該物業」)，代價包括人民幣500,000,000元款項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(「建議收購事項」)。於盡職審查過程中，本公司注意到，除本公司於該協議日期所知悉涉及持有該物業之公司之訴訟外，仍有若干其他涉及持有該物業之公司之待決訴訟，而有關和解金額尚未確定。據認為需要投放大量時間及資金以確定上述訴訟之和解金額，從而釐定代價之最終調整。因此於2017年8月14日，該協議訂約方訂立終止契據，據此，該協議訂約方互相不可撤回及無條件同意即時終止建議收購事項及不再具有任何效力。賣方亦已向本公司退還訂金400,000,000港元(連同於付款日期至退還訂金日期期間就訂金按年利率9.5厘計算之應計利息)。

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」)。債券之所得款項淨額約395,000,000港元已悉數用於支付建議收購事項之可退還訂金。本公司已於2017年8月18日贖回本金額400,000,000港元另加利息之債券(「提早贖回」)。由於建議收購事項已於2017年8月14日終止，故提早贖回全數以本公司先前就該項交易支付之400,000,000港元可退還訂金另加利息之退款提供資金。

展望未來

本公司已持續評估本集團之現有業務策略及本集團現有業務之財務表現，旨在達致對本集團資源之最佳利用並提升本集團之整體表現及投資組合多元化。本公司已積極尋求將本集團之收入來源多元化，透過投資及／或收購具有良好前景之業務或項目，從而創造股東價值。

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(包括但不限於在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46,500,000港元(2016年上半年：34,200,000港元)，包括物業銷售31,500,000港元(2016年上半年：17,800,000港元)及租金收入15,000,000港元(2016年上半年：16,400,000港元)。

銷售物業收入主要反映(1)於2017年上半年重慶皇石住宅公寓之銷售22,800,000港元(2016年上半年：無)；及(2)華東國際珠寶城往年落成的住宅公寓之銷售，於2017年上半年減少9,100,000港元至8,700,000港元(2016年上半年：17,800,000港元)，原因為2017年上半年華東國際珠寶城並無任何新物業落成。

於2017年上半年，本集團之毛利因而增加2,500,000港元至24,900,000港元(2016年上半年：22,400,000港元)，增幅為11.1%。

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5,400,000港元(2016年上半年：6,900,000港元)及行政開支29,900,000港元(2016年上半年：14,300,000港元)。銷售及行政開支增加14,100,000港元至本期間之35,300,000港元(2016年上半年：21,200,000港元)，增幅為66.5%，主要由於2016年7月完成收購重慶皇石而就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81,300,000港元(2016年上半年：30,300,000港元)，主要是由於(1)本公司發行按年利率8厘計息之承兌票據作為收購重慶皇石(「收購事項」，已於2016年7月28日完成)之部分代價的財務成本31,200,000港元；(2)收購事項

中新收購的物業的信託人貸款及無抵押貸款的財務成本23,400,000港元；(3)本公司發行按年利率9厘計息之債券的財務成本20,600,000港元；及(4)2017年上半年投資物業及在建投資物業的公允值錄得虧損31,700,000港元，對比2016年上半年投資物業及在建投資物業的公允值錄得收益1,300,000港元。

流動資金、資本負債比率及財務資源

於2017年9月30日，本集團總權益(包括非控股權益)為1,133,400,000港元(2017年3月31日：1,128,800,000港元)，增幅為0.4%。

於2017年9月30日，本集團有現金及銀行結餘265,000,000港元(2017年3月31日：242,000,000港元)。現金及銀行結餘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0.6(2017年3月31日：2.1)。

於2017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1,906,100,000港元(2017年3月31日：2,197,800,000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1.7(2017年3月31日：1.9)。

截至2017年9月30日止六個月，本集團呈報之虧損淨額約84,088,000港元。於2017年9月30日，本集團的流動負債淨額約787,121,000港元及借貸總額(包括承兌票據)約1,906,105,000港元，其中約1,061,553,000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242,427,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審視本集團涵蓋2017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) 本公司之間接全資附屬公司重慶皇石已於2017年3月開始銷售物業，預期將為本集團帶來經營現金流入；
- (2) 於2017年1月12日，本集團自一間融資公司(為一間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司之附屬公司)取得年利率8厘涉及200,000,000港元之兩年期無抵押循環貸款融資。有關上市公司與本公司有共同股東及執行董事。於2017年9月30日，本集團有來自融資公司之未動用融資180,000,000港元(截至本簡明綜合中期財務資料日期仍然有效)；

- (3) 於2017年9月30日，有抵押信託人貸款人民幣800,000,000元(相當於944,000,000港元)根據貸款協議須於報告期結算日之後一年內還款。本公司董事認為，基於質押作為有抵押信託人貸款抵押品之已抵押物業於2017年9月30日之公允值人民幣23,550,000,000元(相當於27,789,000,000港元)，本集團將能於有抵押信託人貸款到期時重續有抵押信託人貸款或從其他銀行獲得新的貸款滿足本集團營運需要；
- (4) 重慶皇石之董事蔡彤先生及該等受其控制之公司同意若本公司財務狀況不足以承擔還款情況下不會要求於2018年12月31日或之前償還任何應付予彼等之款項(於2017年3月31日合共約為247,599,000港元)；
- (5) 本集團將不會在本集團財務狀況不足以承擔贖回情況下於本公司承兌票據到期日前提早贖回本公司任何承兌票據；及
- (6) 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。

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2017年9月30日起計十二個月期間到期之財務責任。

資產抵押

於2017年9月30日，本集團向一間財務機構抵押在建投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及發展中物業(分別約1,588,695,000港元、507,225,000港元、268,498,000港元及458,794,000港元)，作為該財務機構授予重慶皇石信託人貸款之擔保(2017年3月31日：分別為1,441,259,000港元、443,020,000港元、262,042,000港元及427,035,000港元)。

於2017年3月31日，約人民幣13,057,000元(相當於約14,755,000港元)之若干投資物業已抵押予一名獨立第三方以獲取一間中資銀行授出之貸款。有關抵押已於2017年4月21日解除。

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2017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17,400,000港元(2016年上半年：9,400,000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。

財務擔保

於2017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定就華東國際珠寶城物業若干買家作出按揭保證，本集團承受之最高風險為45,700,000港元(2017年3月31日：50,300,000港元)。

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。

本公司董事認為，截至2017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，經向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至2017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2017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

審核委員會(由三名獨立非執行董事黎學廉先生、李成法先生及黃德銓先生組成)已審閱本集團截至2017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。

董事會

於2017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)、鄭嘉淇小姐、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黎學廉先生、李成法先生及黃德銓先生組成。

代表董事會
民生國際有限公司
主席
李雄偉

香港，2017年11月28日