



中期報告
2015



中民築友科技集團有限公司

(前稱東南國際集團有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：726

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
其他資料	9
簡明綜合損益及其他全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務報表附註	19

公司資料

董事會：

執行董事：

弭洪軍(主席)
閻軍(副主席兼行政總裁)
陳致澤

非執行董事：

方容
周峰

獨立非執行董事：

李志明
陳志鴻
姜洪慶

審核委員會：

姜洪慶(委員會主席)
李志明
陳志鴻

薪酬委員會：

姜洪慶(委員會主席)
弭洪軍
李志明

提名委員會：

弭洪軍(委員會主席)
李志明
姜洪慶

公司秘書：

劉穎鑽

授權代表：

陳致澤
劉穎鑽

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
金鐘道88號太古廣場一座
10樓1001-1004室

核數師：

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
中環
畢打街11號
告羅士打大廈31樓

主要過戶及轉讓登記處：

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份登記及過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716號舖

法律顧問(香港法律)：

高偉紳律師行

管理層討論及分析

財務回顧

收入及毛利分析

於截至二零一五年九月三十日止六個月內，本集團主要於中華人民共和國（「中國」）從物業發展及投資業務。本集團所持有位於中國山東鄒平的商業物業的總樓面面積約為7,845平方米（二零一五年三月三十一日：7,845平方米）。出租有關商業物業之一部分所產生之租金收入約為228,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月：225,000港元）。租金收入微升乃由於可出租面積之出租率上升所致。直接開支主要為固定利率流轉稅，因此與上一期間相比，截至二零一五年九月三十日止六個月之毛利率水平維持穩定。

其他收入

於截至二零一五年九月三十日止六個月內，其他收入約為4,989,000港元，較二零一四年同期約387,000港元增加約4,602,000港元或1,189.1%。增加乃主要由於(i)現金結餘增加導致利息收入增加約1,763,000港元及(ii)按公平基準以約2,537,000港元向一名第三方分租香港總辦事處之一部分所致。

其他收益及(虧損)

本集團將部份盈餘現金用於投資高流通市場證券，該金額根據本集團之庫務政策獲妥善保存及監管。於截至二零一五年九月三十日止六個月，其他收益約為2,946,000港元，較二零一四年同期虧損約48,000港元顯著增加。增加乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)出售收益約13,562,000港元及未實現公平值虧損約12,479,000港元兩者之綜合影響，導致持作買賣證券收益淨額約1,083,000港元；及(ii)非上市投資贖回收益約1,394,000港元（按贖回所得款項203,000美元（相當於約1,578,000港元）與非上市股本投資（按成本）間之差額計算）。

行政開支

於截至二零一五年九月三十日止六個月內，行政開支約為15,661,000港元，較二零一四年同期約6,991,000港元增加約8,670,000港元或124.0%。增加乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)董事酬金增加約1,964,000港元；(ii)來自就於上海及惠州市收購土地（如「業務回顧及展望」一節所述）而新註冊成立之兩間中國附屬公司（即住優建築科技（上海）有限公司及廣東中民築友科技（上海）有限公司）之一般行政開支增加約957,000港元；(iii)一般法律諮詢費增加約969,000港元；(iv)經營租賃租金增加約1,610,000港元及(v)來自添置租賃裝修之折舊開支增加約684,000港元。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

融資費用

截至二零一五年九月三十日止六個月，融資費用主要為就於二零一五年五月二十七日完成發行之零票息可換股債券(「可換股債券」)之未償還本金額200,000,000港元攤銷之實際利息。負債部份約154,436,000港元適用之實際年利率為9%。餘額約37,600,000港元獲分配至可換股債券之權益部份中，且計入股東權益。截至二零一四年九月三十日止六個月，融資費用主要為就於二零零八年五月七日發行之可換股債券68,000,000港元(票息率及實際利率分別為3%及5%)攤銷之實際利息，有關可換股債券已於二零一四年十二月十七日獲悉數轉換為425,000,000股股份。

總資產

本集團於二零一五年九月三十日之總資產約為1,738,000,000港元，較二零一五年三月三十一日約352,000,000港元增加約1,386,000,000港元或393.8%。增加乃主要由於自二零一五年五月二十七日完成之股份認購事項及發行零票息可換股債券收取之所得款項淨額約1,498,000,000港元所致(詳情可參閱下文「資本結構」一節)。

總負債

本集團於二零一五年九月三十日之總負債約為173,000,000港元，較二零一五年三月三十一日約6,000,000港元增加約167,000,000港元或2,783.3%。增加乃主要由於自二零一五年五月二十七日完成發行之零票息可換股債券新增負債部份約154,436,000港元所致(詳情可參閱下文「資本結構」一節)。

權益總額

本公司股東於二零一五年九月三十日應佔權益總額約為1,565,000,000港元，較二零一五年三月三十一日約347,000,000港元增加約1,218,000,000港元或351.0%。增加乃主要由於下列各項之綜合淨影響所致：(i)於二零一五年五月二十七日完成按每股0.2港元發行6,500,000,000股股份，導致股本及股份溢價增加約1,298,000,000港元；(ii)分佔於二零一五年五月二十七日完成認購零票息可換股債券之權益部份約37,600,000港元；及(iii)於權益重估儲備確認之可供出售投資跌價虧損約104,454,000港元。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧及展望

展望來年，在全球金融市場波動的情況下，全球經濟形勢仍然未見明朗。儘管美國經濟延續復甦趨勢，但歐元區及日本的經濟增長低於理想水平。美國上調利率的時間及幅度仍然不確定，並受美國國內經濟表現及全球經濟狀況波動影響。

由於預期中國經濟增長放緩，中國內地政府已採取各種措施維持增長。過去數月，政府已放寬若干稅務法規，並自二零一四年十一月以來宣佈六度下調基準利率。預期該等措施可有助振興經濟。於二零一五年上半年及第三季度，中國內地之國內生產總值分別錄得7.0%及6.9%的增長。

近期固定資產投資增速放緩，基礎設施投資成為增長之推動力。為確保經濟長期穩健發展，預期政府將推出更多基礎設施項目，包括能源、水利、鐵路及政府資助房屋等。同時，「一帶一路」的國家戰略將創造大量的基礎設施投資機遇。

除推動基建投資外，中國內地經濟結構亦將從中低端邁向中高端。為維持經濟長期穩健發展，政府已頒佈十二五計劃中的《國家應對氣候變化科技發展專項規劃》，而推行綠色建築之發展正是其中的首要任務。最近，清潔生產、綠色建築及低碳工業系統等概念於中國十三五計劃獲進一步推廣。本集團相信，對上游地產開發行業之投資（即加強本集團生產預製建築組件及物料的能力）為最能夠有效地解決傳統建築業界現存難題（即高消耗、嚴重污染及低效能）之方法，亦是提升傳統建築技術之最佳途徑，並且能夠與全國策略及以環保方式發展城鎮之真正需求保持一致。

於二零一五年五月二十七日完成認購6,500,000,000股股份後，中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業」）已成為本集團的最大及控股股東。故此，在中民嘉業的行業專業知識及經驗以及豐富網絡資源之支持下，可望使本集團得以有效把握市場機會。

作為本集團預製建築業務擴充計劃的一部份，本集團積極地在全國各地（包括但不限於廣東省、江蘇省及浙江省等地區）物色優質投資機會。於截至二零一五年九月三十日止六個月內，本集團於二零一五年六月收購一幅位於上海松江之土地，面積約為19,272.81平方米，代價為人民幣82,000,000元（詳情請參閱日期為二零一五年六月十九日之公佈），並於二零一五年八月收購一幅位於惠州市惠陽區之土地，面積約為22,283.72平方米，代價為人民幣73,000,000元（詳情請參閱日期為二零一五年八月四日之公佈）。預期待該等新生產設施及設備準備就緒後，本集團在生產及銷售預製建築組件及物料方面之業務將能快速打入市場，並可助擴闊收入來源及提升本集團的市場地位。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧及展望 (續)

本集團亦分別於二零一五年七月、八月及十月與多個地方政府(分別為南京、南寧、杭州及衡陽)訂立數份項目投資協議(詳情請參閱日期為二零一五年七月十四日、二零一五年八月三十一日、二零一五年十月二十六日及二零一五年十月二十七日之公佈),根據該等項目投資協議,本集團已同意透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關當局收購數幅土地。倘該等潛在收購事項落實,預期本集團將會把該數幅土地發展成綠色建築科技園,當中涉及智能及環保樓宇建築技術及材料之研發、設計、生產及銷售。

本集團亦已與新加坡、德國及奧地利多間知名企業協調合作,旨在引進彼等先進的房屋工業化技術,並與擁有相同願景的聯盟合作夥伴(例如中國的大學)保持連繫,充分發揮引領作用,實現及加快邁向中國建築工業化的目標。

本公司建議收購金鴻置業有限公司全部股權之事宜(詳情請參閱日期為二零一四年十二月二十四日之公佈)尚在評估中。此外,誠如日期為二零一五年三月二日之公佈所披露,有關建議收購位於深圳之該等物業之框架協議經已失效(有關建議收購事項之詳情請參閱日期為二零一四年二月二十六日、二零一四年五月二十三日、二零一四年八月二十二日、二零一四年十一月二十五日及二零一四年十二月三十日之公佈)。根據框架協議,已付為數72,000,000港元之誠意金須退還予本公司。本公司現正努力追討上述誠意金之退款,並預期有關款項將於二零一五年十二月三十一日或之前退還予本集團。本公司將於適當時候按照上市規則之規定刊發有關上文之進一步公佈。

展望未來,董事會認為本集團將致力推動其業務發展,改善財務及營運表現,從而為股東創造長遠更佳回報。

資本結構

誠如本公司日期為二零一五年三月二日及二零一五年三月九日之公佈以及日期為二零一五年四月三十日之通函所披露,於二零一五年二月九日,中民嘉業與本公司訂立股份認購協議,據此,中民嘉業同意認購,及本公司同意發行及配發6,500,000,000股本公司之新股份,有關股份數目乃按1,300,000,000港元除以每股認購股份0.20港元釐定。本公司亦於同日與鴻鵠資本有限公司(「鴻鵠資本」)訂立可換股債券認購協議,據此,本公司同意發行,而鴻鵠資本同意認購本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券。股份認購協議及可換股債券認購協議已於二零一五年五月十八日獲本公司股東批准,並於二零一五年五月二十七日完成。於完成日期,本公司成功向Jiayao Global Investments Limited(中民嘉業之全資附屬公司)發行及配發6,500,000,000股認購股份,並向鴻鵠資本發行本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券。

管理層討論及分析 (續)

資本結構 (續)

本集團自認購股份及零票息可換股債券取得之所得款項淨額約為1,498,000,000港元。認購股份及零票息可換股債券之所得款項將用於所物色的潛在投資機會、業務發展及用作本集團一般營運資金。

於二零一五年九月三十日，本公司之已發行股本約為1,020,960,000港元(二零一五年三月三十一日：370,960,000港元)，已發行10,209,602,920股(二零一五年三月三十一日：3,709,602,920股)每股面值0.10港元之普通股(「股份」)。

於二零一五年九月三十日，本集團之負債主要為本公司發行到期日為二零一八年五月二十六日(「到期日」)之零票息可換股債券，其未償還之本金額為200,000,000港元。於零票息可換股債券發行當日起計六個月後，零票息可換股債券可按兌換價每股0.2港元兌換最多數目為1,000,000,000股之股份。於到期日前，本公司並無義務贖回零票息可換股債券，除非零票息可換股債券的條款與條件於到期日前遭違反，並且由債券持有人向本公司發出通知要求贖回零票息可換股債券。

流動資金及財務資源

本集團於二零一五年九月三十日之現金及銀行結餘約為1,396,209,000港元，而二零一五年三月三十一日則約為131,695,000港元。於報告期末，本集團之總借貸即可換股債券，其賬面值約為159,272,000港元(二零一五年三月三十一日：無)。

本集團所有借貸均以港元(「港元」)計值，而銀行結餘及現金則主要以港元及人民幣計值。於二零一五年九月三十日，本集團概無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

於二零一五年五月完成股份認購事項及可換股債券認購事項之後，本集團之財務基礎及流動資金已增強至穩健狀況。本集團已籌集所得款項淨額約1,498,000,000港元，以為未來發展撥付資金，所得款項之擬定用途之詳情載列於本公司日期為二零一五年四月三十日之通函。

於二零一五年九月三十日，本集團之負債權益比率(即本集團之總借貸與其總資產之比率)為9.2%(於二零一五年三月三十一日之負債權益比率：無)。

管理層討論及分析 (續)

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

除上文「業務回顧及展望」一節中之段落所披露者外，本集團於截至二零一五年九月三十日止期間並無進行任何附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

僱員資料

於二零一五年九月三十日，本集團之僱員總數為85(二零一五年三月三十一日：14)人(不包括本公司董事)，其中81(二零一五年三月三十一日：8)人受僱於中國工作，4(二零一五年三月三十一日：6)人受僱於香港工作。

僱員薪酬基本上按工作性質、僱員表現及現行市場趨勢而釐定。表現出色之員工可獲年終酌情花紅以資獎勵。其他僱員福利包括強積金、醫療保險保障及購股權計劃。

本集團資產之抵押

於二零一五年九月三十日，本集團並無重大資產抵押予銀行，作為本集團獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保(二零一五年三月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無未清償之資本承擔(二零一五年三月三十一日：無)，亦無任何重大之或然負債(二零一五年三月三十一日：無)。

其他資料

中期股息

董事已決定不宣派截至二零一五年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一四年九月三十日止六個月：無)。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一五年九月三十日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

除下文所披露者外，據本公司董事所知，於二零一五年九月三十日概無其他人士或法團(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視作或被當作擁有根據證券及期貨條例第336條須予保存之登記冊所記錄或須另行知會本公司之權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份中持有之好倉

股東姓名	權益性質	好倉／淡倉	持有股份數目	於二零一五年 九月三十日 佔本公司 已發行股本 百分比 (附註5)
中國開元資產管理 有限公司	投資管理人	好倉	826,840,000	8.10%
Jiayao Global Investments Limited (附註1)	實益擁有人	好倉	6,500,000,000	63.67%
中民嘉業投資有限公司 (附註1)	受控公司權益	好倉	6,500,000,000	63.67%
中國民生投資股份 有限公司(附註2)	受控公司權益	好倉	6,500,000,000	63.67%
鴻鵠資本有限公司 (附註3)	實益擁有人	好倉	1,000,000,000	9.79%
鄧俊杰(附註4)	受控公司權益	好倉	1,000,000,000	9.79%

其他資料(續)

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份中持有之好倉(續)

附註：

1. 於二零一五年二月九日，中民嘉業與本公司訂立股份認購協議，據此，中民嘉業同意認購，及本公司同意發行及配發6,500,000,000股本公司之新股份，有關股份數目乃按1,300,000,000港元(即股份認購協議下之總認購代價)除以0.20港元(即每股認購股份之認購價)釐定。有關股份認購事項之詳情載列於本公司日期為二零一五年四月三十日之通函。股份認購事項已於二零一五年五月十八日獲本公司股東批准，並於二零一五年五月二十七日完成，其中本公司成功向Jiayao Global Investments Limited(中民嘉業之全資附屬公司)發行及配發6,500,000,000股新股份。
2. 中國民生投資股份有限公司是由中國中華全國工商業聯合會牽頭組織，並由全國59家知名民營企業發起設立的大型私人投資公司。中民嘉業為中國民生投資股份有限公司之全資附屬公司。
3. 於二零一五年二月九日，鴻鵠資本與本公司訂立可換股債券認購協議，據此，本公司同意發行，而鴻鵠資本同意認購本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券。假設悉數行使可換股債券附帶之兌換權，本公司將向鴻鵠資本配發及發行1,000,000,000股兌換股份。有關可換股債券認購事項之詳情載列於本公司日期為二零一五年四月三十日之通函。可換股債券認購事項已於二零一五年五月十八日獲本公司股東批准，並於二零一五年五月二十七日完成。
4. 鴻鵠資本為鄧俊杰先生擁有100%權益之公司。
5. 就本節而言，於本公司之持股百分比乃按於二零一五年九月三十日已發行10,209,602,920股股份之基準計算。

購股權計劃

本公司於二零一三年十一月七日採納之購股權計劃(「舊計劃」)已根據本公司股東於二零一三年八月七日通過之一項普通決議案予以終止。本公司已根據該決議案採納一項新購股權計劃(「新計劃」)以取代舊計劃，自二零一三年八月七日起生效，為期十年。

自於二零一三年八月七日採納新計劃以來，概無購股權據此獲授出、行使、註銷或失效。於二零一五年九月三十日及截至本報告日期，舊計劃及新計劃項下均並無已授出但尚未獲行使及可予行使的未行使購股權。

其他資料(續)

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並有成文權責範圍，以遵守上市規則第3.21及3.22條以及企業管治守則之守則條文C.3。審核委員會由三位獨立非執行董事(即姜洪慶先生(主席)、李志明先生及陳志鴻先生)組成。李志明先生具備適當之會計及相關財務管理專業知識。審核委員會之主要職務為協助董事會執行審閱及監察本公司之財務報告程序及內部監控之職能，以及履行董事會委派之其他職務及責任。審核委員會已審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及實務。

企業管治常規

除下文披露的偏離外，本公司於本中期間內已應用及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文(「守則條文」)：

根據守則條文A.1.1，每年應舉行至少四次董事會會議，約每季舉行一次。董事會的目標是每年定期舉行至少四次以親身出席或透過電子通訊方法參與的會議。然而，為維持靈活彈性，董事會或會以少於守則條文A.1.3有關定期會議所需的14日通知期召開會議，又或以傳閱文件之方式在認為適當的情況下通過決議案。本公司將繼續審視上述情況及作出適當修改，以在認為需要時改善本公司之企業管治常規。

根據守則條文A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，且對股東之意見有公正之了解。非執行董事方容女士及周峰先生以及獨立非執行董事李志明先生、陳志鴻先生及姜洪慶先生因其他公務未能出席本公司於二零一五年八月十八日舉行之股東週年大會；陳志鴻先生因參與其他業務而未能出席本公司於二零一五年五月十八日舉行之股東特別大會。為遵守此項守則條文，本公司將繼續安排向全體董事提供所有股東大會之適用資料，並盡量採取一切合理措施以審慎地安排時間表，令所有董事均能夠出席股東大會。

根據守則條文A.7.1，一份會議議程以及隨附董事會文件應當在董事會或董事會委員會會議擬定日期前至少三日全數送達董事。因實際可行原因，會議議程以及隨附董事會文件或未能於有關會議前三日全數送達，特別是臨時召開之會議。本公司將在實際情況許可的前提下，盡量提前三日向董事會及董事會委員會悉數送達會議議程以及隨附董事會文件。

其他資料(續)

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。根據向本公司董事作出的特定查詢，彼等於回顧會計期間內均有遵守標準守則所載之規定標準。

董事會(「董事會」)、行政總裁及董事會委員會成員變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自刊發本公司二零一五年年報以來董事會成員、行政總裁及董事會委員會之變動如下：

自二零一五年七月三日起，陳致澤先生(「陳先生」)已辭任董事會副主席，惟繼續出任本公司執行董事；李志明先生已自提名委員會及薪酬委員會主席分別調任為提名委員會及薪酬委員會成員；陳志遠先生已辭任本公司執行董事；弭洪軍先生已獲委任為本公司執行董事、董事會主席以及提名委員會及薪酬委員會主席；閻軍先生已獲委任為本公司執行董事、董事會副主席及本公司行政總裁；及方容女士及周峰先生已獲委任為本公司之非執行董事。

莫偉賢先生自二零一五年七月三日起已不再擔任本公司授權代表，而本公司公司秘書劉穎鑽先生已填補空缺，自同日起擔任本公司授權代表。

楊俊偉先生已於二零一五年九月八日辭任本公司執行董事、董事會副主席及授權代表。陳先生於同日獲委任為本公司授權代表。

陳東輝先生已自二零一五年九月八日起獲委任為本公司首席財務官。

於二零一五年九月八日，弭洪軍先生已自薪酬委員會主席調任為本公司薪酬委員會成員，而姜洪慶先生已獲委任為本公司薪酬委員會主席。

其他資料(續)

董事會(「董事會」)、行政總裁及董事會委員會成員變動(續)

董事及其角色及職能之概要載列於下文：

執行董事：

弭洪軍先生(主席)

閻軍先生(副主席、行政總裁)

陳致澤先生

非執行董事：

方容女士

周峰先生

獨立非執行董事：

李志明先生

姜洪慶先生

陳志鴻先生

董事	董事會委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
弭洪軍先生		—	M	C
李志明先生		M	M	M
姜洪慶先生		C	C	M
陳志鴻先生		M	—	—

附註：

C — 有關董事會委員會主席

M — 有關董事會委員會成員

其他資料^(續)

董事資料變動

除於本報告另有披露者外，自本公司二零一五年年報刊發至今，有關董事資料變動根據上市規則第13.51B(1)條須予披露者如下：

於二零一五年七月八日，陳先生已獲委任為御濠娛樂控股有限公司執行董事，該公司於聯交所主板上市(股份代號：164)。陳先生已於二零一五年七月二十四日辭任樂遊科技控股有限公司(股份代號：1089)執行董事。

於二零一五年七月十五日，李志明先生已獲委任為御濠娛樂控股有限公司(股份代號：164)獨立非執行董事。

購買、出售或贖回證券

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其股份。

承董事會命
中民築友科技集團有限公司
執行董事兼主席
弭洪軍

香港，二零一五年十一月二十三日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
營業額	4	228	225
銷售及服務成本		(40)	(40)
毛利		188	185
其他收入	5	4,989	387
其他收益及(虧損)	6	2,946	(48)
銷售及分銷成本		—	(27)
行政開支		(15,661)	(6,991)
經營虧損		(7,538)	(6,494)
融資費用	8	(4,836)	(1,635)
除稅前虧損	9	(12,374)	(8,129)
稅項	10	467	—
本期虧損		(11,907)	(8,129)
其他全面(虧損)/收入：			
其後可能被重新分類至損益之項目：			
— 換算匯兌之差額		(1,315)	(33)
— 可供出售金融資產之公平值變動		(104,559)	101
本期其他全面(虧損)/收入		(105,874)	68
本期總全面虧損		(117,781)	(8,061)
應佔本期虧損：			
本公司擁有人		(11,907)	(8,129)
應佔總全面虧損：			
本公司擁有人		(117,781)	(8,061)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(港仙)	11	(0.14)	(2.23)

第19至26頁內之附註為此簡明中期財務報表之組成部份。

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,471	60
投資物業	13	38,674	39,468
可供出售金融資產		97,388	2,131
		139,533	41,659
流動資產			
持作買賣投資	14	96,201	70,384
貿易及其他應收款項	15	105,718	108,414
現金及現金等值項目	16	1,396,209	131,695
		1,598,128	310,493
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	2,259	1,222
應付一間關連公司款項		366	—
應付稅項		160	165
		2,785	1,387
流動資產淨值		1,595,343	309,106
總資產減流動負債		1,734,876	350,765
非流動負債			
可換股債券	18	159,272	—
遞延稅項負債	19	10,951	4,251
		170,223	4,251
資產淨值		1,564,653	346,514
權益			
本公司擁有人應佔權益：			
股本	20	1,020,960	370,960
儲備		543,693	(24,446)
權益總額		1,564,653	346,514

第19至26頁內之附註為此簡明中期財務報表之組成部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股 債券權益 部份儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	繳入盈 餘儲備 千港元	僱員以股份 為基礎的 付款儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
截至二零一五年九月三十日止六個月									
於二零一五年四月一日(經審核)	370,960	38,570	105	—	17,038	131,166	—	(211,325)	346,514
全面虧損：									
本期虧損	—	—	—	—	—	—	—	(11,907)	(11,907)
其他全面(虧損)/收入	—	—	(104,559)	—	—	—	—	—	(104,559)
可供出售投資之公平值變動	—	—	(104,559)	—	—	—	—	—	(104,559)
換算匯兌之差額	—	—	—	—	(1,315)	—	—	—	(1,315)
本期總全面(虧損)/收入	—	—	(104,559)	—	(1,315)	—	—	(11,907)	(117,781)
股份發行開支	—	(1,680)	—	—	—	—	—	—	(1,680)
因股份認購事項而發行股份	650,000	650,000	—	—	—	—	—	—	1,300,000
發行可換股債券	—	—	—	37,600	—	—	—	—	37,600
於二零一五年九月三十日(未經審核)	1,020,960	686,890	(104,454)	37,600	15,723	131,166	—	(223,232)	1,564,653
截至二零一四年九月三十日止六個月									
於二零一四年四月一日(經審核)	36,496	15,641	(4,141)	5,888	17,071	131,166	—	(201,943)	178
全面虧損：									
本期虧損	—	—	—	—	—	—	—	(8,129)	(8,129)
其他全面(虧損)/收入	—	—	101	—	—	—	—	—	101
可供出售投資之公平值變動	—	—	101	—	—	—	—	—	101
換算匯兌之差額	—	—	—	—	(33)	—	—	—	(33)
本期總全面(虧損)/收入	—	—	101	—	(33)	—	—	(8,129)	(8,061)
於二零一四年九月三十日(未經審核)	36,496	15,641	(4,040)	5,888	17,038	131,166	—	(210,072)	(7,883)

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
經營活動所用之現金淨額	(8,313)	(4,879)
投資活動(所用)／所產生之現金淨額	(224,850)	326
融資活動所產生／(所用)之現金淨額	1,497,874	(7)
現金及現金等值項目增加／(減少)之淨額	1,264,711	(4,560)
期初現金及現金等值項目	131,695	27,151
外幣匯率變動之影響	(197)	(33)
期末現金及現金等值項目	1,396,209	22,558

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

中民築友科技集團有限公司(「本公司」)乃於一九九一年二月二十八日按照百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為一家獲豁免之有限責任公司，其已發行股份已自一九九一年七月二十五日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之主要營業地點已自二零一五年一月九日起遷往香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室至1004室。

本公司之主要業務為投資控股。

於二零一五年五月二十七日，中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)成為本公司主要股東。中民嘉業為中國民生投資股份有限公司擁有100%權益之附屬公司。

2. 編製基準

此未經審核簡明綜合財務報表乃按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之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

此未經審核簡明綜合財務報表乃以港元(「港元」)列值，除另有說明者外，所有價值均調整至最接近千港元之整數。

此未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並已就按公平值計價之若干投資及物業重估作出調整。

此未經審核簡明綜合財務報表應與本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年報一併閱讀。

3. 主要會計政策概述

除下文所述採納新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋之影響外，此中期財務報表採用之會計政策與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團自二零一五年四月一日開始之財政期間生效之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款

於本中期期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對此中期財務報表所呈報之金額及/或此中期財務報表所載之披露構成重大影響。

本集團並無於此中期財務報表中提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。然而，本集團正在評估首次應用新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，其中若干新訂及經修訂香港財務報告準則可能與本集團業務有關，並可能導致本集團會計政策出現變動，以及本集團財務資料中若干項目之呈報及計量出現變動。

4. 營業額

本集團之營業額主要由本集團所持有之投資物業產生，有關詳情載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
投資物業之租金收入	228	225

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
分租收入	2,537	—
銀行存款之利息收入	2,059	296
可供出售金融資產之股息收入	342	30
管理費收入	39	38
其他收入	12	23
	4,989	387

6. 其他收益及(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
匯兌收益/(虧損)	4	(48)
投資物業公平值變動之收益(附註13)	466	—
非上市投資贖回收益	1,394	—
出售持作買賣投資之收益	13,562	—
持作買賣投資公平值變動之虧損	(12,479)	—
出售固定資產之虧損	(1)	—
	2,946	(48)

7. 分類資料

本公司之執行董事乃為主要營運決策者。本集團主要業務為於中華人民共和國(「中國」)進行物業發展及物業租賃。執行董事將該業務視為單一業務分類，故並無呈列分類資料。

於截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，本集團主要於中國營運及本集團之營業額均源自中國，於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，本集團大部分資產均位於中國。概無披露按地區劃分之本集團業績分析。

於報告期末，非流動資產包括位於中國的物業、廠房及設備以及投資物業，其賬面值約為38,706,000港元(二零一五年三月三十一日：39,528,000港元)。

8. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
可換股債券之利息開支	4,836	1,635

9. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損已扣除以下項目：		
物業、廠房及設備折舊	684	—
經營租賃租金	4,078	2,468
董事及行政總裁酬金	2,932	968
員工成本總額(不包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	1,876	1,165
— 退休福利計劃供款	115	65

10. 稅項

於綜合損益及其他全面收益表中所列之稅項為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	214	—
遞延稅項收入	(681)	—
	(467)	—

由於本集團於本中期期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故簡明綜合財務報表內並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一四年九月三十日止六個月：無)。

附屬公司於中國產生之溢利已根據現有法律、詮釋及有關慣例，按現行中國稅率(企業所得稅率)25%(截至二零一四年九月三十日止六個月：25%)計算稅項。

11. 每股虧損

期內每股基本虧損按期內本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損約11,907,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：8,129,000港元)及已發行普通股之加權平均數8,220,531,882股(截至二零一四年九月三十日止六個月：364,955,880股)計算。由於行使可換股債券會引致本期和去年同期每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

12. 物業、廠房及設備

於截至二零一五年九月三十日止六個月內，本集團已收購之物業、廠房及設備約為4,099,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：5,000港元)。

13. 投資物業

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於四月一日	39,468	37,800
投資物業公平值變動之收益(附註6)	466	1,668
匯兌調整	(1,260)	—
於九月三十日/三月三十一日	38,674	39,468

13. 投資物業(續)

於報告期末，本集團投資物業乃按公平值計量。於二零一五年九月三十日，本集團投資物業之公平值乃以獨立專業估值公司中證評估有限公司採用收入資本法進行之估值為基準釐定。公平值變動已於綜合損益及其他全面收益表入賬。

不可解除經營租賃所應收之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於一年內	203	215

14. 持作買賣之投資

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
持作買賣：		
股本證券，按公平值 — 於香港上市	96,201	70,384

15. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	984	984
減：減值撥備	(984)	(984)
貿易應收款項，扣除撥備	—	—
按金及其他應收款項	104,766	107,267
預付款項	952	1,147
	105,718	108,414

按發票日期，所有貿易應收款項於減值撥備前之賬齡均超過十二個月。

16. 現金及現金等值項目

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
現金及銀行結餘	1,396,209	131,695

17. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	323	334
其他應付款項及應計費用	1,936	888
	2,259	1,222

貿易應付款項之平均信貸期超過90天。本集團備有財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期內支付。按發票日期，本集團之所有貿易應付款項之賬齡均超過十二個月。

18. 可換股債券

於二零一五年二月九日，本公司與鴻鵠資本有限公司(「鴻鵠資本」)訂立可換股債券認購協議，據此，本公司同意發行，而鴻鵠資本同意認購本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券認購協議已於二零一五年五月十八日獲股東批准，並於二零一五年五月二十七日落實完成。於完成日期，鴻鵠資本已獲發行本金額200,000,000港元之零票息可換股債券。於零票息可換股債券發行當日起計六個月後，零票息可換股債券可按兌換價每股0.2港元兌換為最多1,000,000,000股股份。於到期日前，本公司並無義務贖回零票息可換股債券，除非於到期日前發生零票息可換股債券的條款與條件所規定的違規事項，且債券持有人向本公司發出通知要求贖回零票息可換股債券。

零票息可換股債券之負債部份約154,436,000港元適用之實際年利率為9%。約37,600,000港元之金額獲分配至可換股債券之權益部份中，且計入股東權益，剩餘款項約7,518,000港元則計入遞延稅項負債。遞延稅項負債乃由零票息可換股債券之稅基與可換股債券負債部份之賬面值之間的暫時性差額所產生，預期有關暫時性差額將根據零票息可換股債券之到期情況撥回。

截至二零一四年九月三十日止六個月，可換股債券68,000,000港元適用之票息率及實際利率分別為3%及5%，有關可換股債券已於二零一四年十二月十七日獲轉換為425,000,000股股份。

已發行之可換股債券分為負債及權益部份，而可換股債券之變動如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
可換股債券之面值	200,000	68,000
發行開支	(446)	—
遞延稅項負債	(7,518)	—
權益部份	(37,600)	(5,888)
負債部份		
— 負債部份	154,436	62,112
— 利息開支	4,836	4,086
轉換可換股債券	—	(66,198)
總負債部份	159,272	—

19. 遞延稅項負債

遞延稅項負債按確認投資物業公平值收益及攤銷零票息可換股債券(附註18)時兩者之間的暫時性差額予以確認。遞延稅項負債之變動如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於四月一日	4,251	3,834
確認來自零票息可換股債券之遞延稅項負債	7,518	—
本期/本年度支出	(681)	417
匯兌調整	(137)	—
	10,951	4,251

20. 股本

	股份數目		股本	
	二零一五年 九月三十日 千股	二零一五年 三月三十一日 千股	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
每股面值0.10港元之普通股				
法定：				
期初/年初及期終/年終結餘	25,000,000	4,000,000	2,500,000	400,000
已發行及繳足：				
期初/年初結餘	3,709,603	364,956	370,960	36,496
供股(附註(i))	—	2,919,647	—	291,964
轉換可換股債券(附註(ii))	—	425,000	—	42,500
股份認購事項(附註(iii))	6,500,000	—	650,000	—
期終/年終結餘	10,209,603	3,709,603	1,020,960	370,960

附註：

- (i) 於二零一四年十月三十日，本集團已按於記錄日期每持有一股股份獲發八股供股股份之基準完成供股。約2,919,647,000股股份已按每股供股股份0.1港元之認購價發行。概無股份溢價已計入股份溢價賬。所得款項淨額約285,307,000港元擬用於撥支中國深圳物業之建議收購事項及用於持續發展。供股之詳情載於本公司日期為二零一四年九月二十五日及二零一四年十月二十九日之公佈。
- (ii) 於二零一四年十二月十七日，可換股債券之債券持有人已完成可換股債券之轉換，將本金額68,000,000港元按每股股份0.16港元之兌換價悉數兌換為425,000,000股股份。
- (iii) 於二零一五年二月九日，中民嘉業與本公司訂立股份認購協議，據此，中民嘉業同意認購，及本公司同意於股份認購事項完成日期發行及配發6,500,000,000股新股份，有關股份數目乃按1,300,000,000港元除以每股認購股份0.20港元釐定。股份認購協議已於二零一五年五月十八日獲股東批准，並於二零一五年五月二十七日落實完成。於完成日期，本公司成功向Jiayao Global Investments Limited(中民嘉業之全資附屬公司)發行及配發6,500,000,000股認購股份。

21. 經營租賃安排

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，與辦公室物業有關之不可解除經營租賃所需支付之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於一年內	7,704	10,146
第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,431	13,085
	17,135	23,231

22. 關連人士交易

除於簡明綜合中期財務報表其他附註所披露者外，於期內並無訂立關連人士交易。

23. 報告期後事項

於二零一五年十月二十六日，本公司與杭州富陽經濟技術開發區管理委員會訂立項目投資協議，據此，本公司已同意透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關當局收購一幅佔地176畝之土地。

於二零一五年十月二十七日，本公司與湖南衡陽松木工業園區管理委員會訂立項目投資協議，據此，本公司已同意透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關當局收購一幅佔地150畝之土地。

24. 比較數字

若干比較數字已經重列及重新分類，以符合本期間之呈列方式。

25. 中期財務報告之批准

此中期財務報告已於二零一五年十一月二十三日獲董事會批准。