

香港交易及結算所有限公司和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，並明確表示概不就因本公告之全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容所引致之任何損失承擔任何責任。



**SANDI**

**CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED**

**中國三迪控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

**截至二零一七年九月三十日止六個月之  
中期業績公告**

中國三迪控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至二零一七年九月三十日止六個月的未經審核業績，連同二零一六年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司審核委員會審閱。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
收益	5	473,795	50,019
物業銷售成本		(254,021)	–
其他收入	5	28,763	24,551
其他收益及虧損淨額	7	41,573	(25,885)
投資物業之公平值虧損		(12)	(105)
按公平值計入損益之財務資產公平值虧損		(9,294)	–
員工成本		(8,389)	(6,976)
物業、廠房及設備折舊		(1,084)	(1,043)
其他經營費用		(49,264)	(28,605)
融資成本	8	(28,424)	(58,252)
除所得稅前溢利／(虧損)	9	193,643	(46,296)
所得稅開支	10	(64,590)	(4,023)
本期間溢利／(虧損)		129,053	(50,319)
其後可能重新分類至損益之其他全面收益， 扣除稅項：			
換算外國業務產生之匯兌差額		103,055	(90,487)
本期間其他全面收益，扣除稅項		103,055	(90,487)
本期間全面收益總額		232,108	(140,806)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		125,882	(49,494)
非控股權益		3,171	(825)
		129,053	(50,319)
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		228,109	(139,161)
非控股權益		3,999	(1,645)
		232,108	(140,806)
每股盈利／(虧損)：	12		
基本		3.04港仙	(1.23)港仙
攤薄		3.01港仙	(1.23)港仙

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	於 二零一六年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>3,695,076</b>	3,551,719	3,860,877
物業、廠房及設備		<b>5,747</b>	6,370	8,131
發展中物業		<b>323,987</b>	305,736	250,531
待售發展中物業		<b>471,024</b>	435,524	477,594
認購可交換債券之按金		<b>–</b>	–	131,301
發展中物業之按金		<b>60,883</b>	56,377	59,952
<b>非流動資產總值</b>		<b>4,556,717</b>	4,355,726	4,788,386
<b>流動資產</b>				
待售發展中物業		<b>486,046</b>	609,521	519,203
應收賬款	13	<b>7,023</b>	5,441	3,975
應收貸款		<b>–</b>	259,332	–
其他應收款項、按金及預付款項		<b>97,684</b>	88,161	28,471
可供出售投資		<b>–</b>	–	3,597
按公平值計入損益之財務資產		<b>133,483</b>	142,777	–
持作買賣投資	14	<b>145,660</b>	164,087	216,489
應收關連公司款項	17(a)	<b>307,153</b>	295,441	1,221
可收回所得稅		<b>–</b>	13,206	–
已抵押銀行存款		<b>590</b>	567	601
現金及現金等值		<b>292,196</b>	40,824	427,303
<b>流動資產總值</b>		<b>1,469,835</b>	1,619,357	1,200,860
<b>資產總值</b>		<b>6,026,552</b>	5,975,083	5,989,246
<b>流動負債</b>				
應付賬款	15(a)	<b>231,158</b>	180,351	135,303
其他應付款項及應計費用	15(b)	<b>763,648</b>	469,970	189,350
應付關連公司款項	17(a)	<b>188</b>	211,152	263,939
應付票據		<b>–</b>	–	137,937
銀行借貸		<b>114,641</b>	134,530	327,718
應付所得稅		<b>24,623</b>	–	2,986
<b>流動負債總額</b>		<b>1,134,258</b>	996,003	1,057,233
<b>流動資產淨值</b>		<b>335,577</b>	623,354	143,627
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,892,294</b>	4,979,080	4,932,013

	附註	於 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	於 二零一六年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
應付債券		10,114	9,900	9,511
遞延稅項		698,511	665,727	718,687
銀行借貸		1,024,592	1,265,449	865,419
		<u>1,733,217</u>	<u>1,941,076</u>	<u>1,593,617</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,733,217</b>	<b>1,941,076</b>	<b>1,593,617</b>
<b>資產淨值</b>		<b>3,159,077</b>	<b>3,038,004</b>	<b>3,338,396</b>
<b>本公司擁有人應佔股本及儲備</b>				
股本	16	41,464	33,464	24,734
儲備		3,081,960	2,972,886	3,273,899
		<u>3,123,424</u>	<u>3,006,350</u>	<u>3,298,633</u>
本公司擁有人應佔權益		3,123,424	3,006,350	3,298,633
非控股權益		35,653	31,654	39,763
		<u>3,159,077</u>	<u>3,038,004</u>	<u>3,338,396</u>
<b>總權益</b>		<b>3,159,077</b>	<b>3,038,004</b>	<b>3,338,396</b>

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般事項

中國三迪控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於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Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要營業地點則位於香港干諾道中168-200號信德中心西座33樓3309室。

本公司之主要業務是投資控股。本公司之主要附屬公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)物業發展、持有作投資物業及租賃用途之物業以及於香港開展放債業務。

### 2. 編製基準及會計政策

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用及按年初至今基準呈報之資產及負債、收入及支出金額。實際結果可能有別於該等估計數字。

中期財務報表包括有助於瞭解自二零一七年三月三十一日以來，對本集團財務狀況及表現的變動構成重要影響事件及交易的說明，因此並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表所需之全部資料，而香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)包括香港會計師公會所頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。除以下所述額外會計政策外，中期財務報表須與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核財務報表(「年報」)一併閱覽。

#### 涉及共同控制實體之企業合併的合併會計法

綜合財務報表合併於共同控制合併發生時合併實體或業務之財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次由控制方控制日期起合併。

合併實體或業務之資產淨值表值乃按控制方之現有賬面值合併入賬。在控制方持續擁有權益之條件下，共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次共同控制日期起(以較短期間為準)之業績。

綜合財務報表內之比較金額呈列為猶如該實體或業務於上一報告期末或首次共同控制時(以較短期間為準)合併。

### 3. 合併會計法重列

於二零一六年十二月十五日，福建先科實業有限公司（「福建先科」）（本公司間接全資附屬公司）與福州高佳房地產開發有限公司（「福州高佳」）（由共同董事郭加迪先生實益擁有）訂立協議，據此，福建先科有條件同意收購及福州高佳有條件同意出售福建京都置業有限公司（「福建公司」）及西安三迪房地產開發有限公司（「西安公司」）各95%股權。

#### 福建公司

於二零一七年五月二十六日，本公司完成收購福建公司95%股權。

收購福建公司之代價為人民幣455,816,462元，其中包括用於收購福建公司95%股權之人民幣196,000,000元（「福建股權代價」）及於二零一六年十月三十一日福建公司結欠福州高佳總額人民幣259,816,462元的貸款（「福建貸款代價」）。福建股權代價透過本公司於二零一七年五月二十六日按發行價每股0.2745港元向United Century International Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭加迪先生直接及全資擁有）配發及發行800,000,000股新股份支付。部分福建貸款代價已由福建先科於截至二零一七年三月三十一日止年度以現金向福州高佳支付人民幣150,000,000元，以及餘下部分人民幣109,816,462元已於二零一七年五月支付。

#### 西安公司

於二零一七年六月十六日，本公司完成收購西安公司95%股權。

收購西安公司之代價為人民幣202,437,651元，其中包括用於收購西安公司95%股權之人民幣95,000,000元（「西安股權代價」）及於二零一六年十月三十一日西安公司結欠福州高佳總額人民幣107,437,651元的貸款（「西安貸款代價」）。部分西安貸款代價已由福建先科於截至二零一七年三月三十一日止年度以現金向福州高佳支付人民幣50,000,000元，以及餘下部分人民幣57,437,651元已於二零一七年五月支付。

本公司董事確定，根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」（「會計指引第5號」）將合併會計法應用於收購福建公司和西安公司（即涉及共同控制實體之企業合併），將為財務報表使用者提供更多相關及有用的資料，因其更能反映交易之經濟實質。

根據基於會計指引第5號所載指引之合併會計法，綜合財務報表合併於共同控制合併發生時合併實體或業務之財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次由控制方控制日期起合併。

合併實體或業務之資產淨值乃按控制方之現有賬面值合併入賬。被收購實體或業務的資產及負債應按照控制方財務報表所述的賬面值記錄。在控制方持續擁有權益之條件下，共同控制合併時並無就商譽或收購人權益對應於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值高出成本之部份確認任何金額。已於未經審核簡明綜合權益變動表的合併儲備就合併實體或業務之股份／註冊資本與相關投資成本之抵銷作出調整。

過往年度的未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表、未經審核簡明綜合權益變動表及未經審核簡明綜合現金流量表經重列計入福建公司及西安公司之資產及負債以及經營業績，猶如該等收購自各實體或業務受郭加迪先生控制日已完成。於二零一六年四月一日及二零一七年三月三十一日的未經審核簡明綜合財務狀況表已經重列以調整本集團於二零一六年四月一日及二零一七年三月三十一日存續之資產及負債之賬面值，猶如該等實體或業務自首次受郭加迪先生控制當日起經合併（財務影響如下）。

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

上述重列對截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表按項目列示之影響如下：

	截至二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元 (原先呈報)	共同控制實體 之業務合併 千港元	截至二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元 (經重列)
收益	50,019	-	50,019
其他收入	24,482	69	24,551
其他虧損淨額	(25,885)	-	(25,885)
投資物業之公平值虧損	(105)	-	(105)
員工成本	(4,269)	(2,707)	(6,976)
物業、廠房及設備折舊	(392)	(651)	(1,043)
其他經營開支	(15,937)	(12,668)	(28,605)
融資成本	(58,252)	-	(58,252)
除所得稅前虧損	(30,339)	(15,957)	(46,296)
所得稅開支	(4,023)	-	(4,023)
<b>本期間虧損</b>	<b>(34,362)</b>	<b>(15,957)</b>	<b>(50,319)</b>
其後可能重新分類至損益之除稅後其他全面收益：			
換算外國業務產生之匯兌差額	(84,223)	(6,264)	(90,487)
本期間之除稅後其他全面收益	(84,223)	(6,264)	(90,487)
<b>本期間之全面收益總額</b>	<b>(118,585)</b>	<b>(22,221)</b>	<b>(140,806)</b>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人	(34,335)	(15,159)	(49,494)
非控股權益	(27)	(798)	(825)
	(34,362)	(15,957)	(50,319)
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	(117,688)	(21,473)	(139,161)
非控股權益	(897)	(748)	(1,645)
	(118,585)	(22,221)	(140,806)

重列對於二零一六年四月一日之未經審核簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	於二零一六年 四月一日 千港元 (原先呈報)	共同控制實體之 業務合併 千港元	於二零一六年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	3,860,877	–	3,860,877
物業、廠房及設備	3,189	4,942	8,131
發展中物業	–	250,531	250,531
待售發展中物業	–	477,594	477,594
認購可交換債券之按金	131,301	–	131,301
發展中物業之按金		59,952	59,952
<b>非流動資產總值</b>	<b>3,995,367</b>	<b>793,019</b>	<b>4,788,386</b>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	–	519,203	519,203
應收賬款	3,975	–	3,975
其他應收款項、按金及預付款項	17,596	10,875	28,471
可供出售投資	–	3,597	3,597
持作買賣投資	216,489	–	216,489
應收關連公司款項	25,419	(24,198)	1,221
已抵押銀行存款	–	601	601
現金及現金等值	387,187	40,116	427,303
<b>流動資產總值</b>	<b>650,666</b>	<b>550,194</b>	<b>1,200,860</b>
<b>資產總值</b>	<b>4,646,033</b>	<b>1,343,213</b>	<b>5,989,246</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	5,167	130,136	135,303
其他應付款項及 應計費用	49,225	140,125	189,350
應付關連公司款項	719	263,220	263,939
應付票據	137,937	–	137,937
銀行借貸	89,834	237,884	327,718
應付所得稅	3,049	(63)	2,986
<b>流動負債總額</b>	<b>285,931</b>	<b>771,302</b>	<b>1,057,233</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>364,735</b>	<b>(221,108)</b>	<b>143,627</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>4,360,102</b>	<b>571,911</b>	<b>4,932,013</b>



	於二零一六年 四月一日 千港元 (原先呈報)	共同控制實體之 業務合併 千港元	於二零一六年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
應付債券	9,511	–	9,511
遞延稅項	718,687	–	718,687
銀行借貸	505,710	359,709	865,419
	<u>1,233,908</u>	<u>359,709</u>	<u>1,593,617</u>
<b>非流動負債總額</b>	<u>1,233,908</u>	<u>359,709</u>	<u>1,593,617</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,126,194</u>	<u>212,202</u>	<u>3,338,396</u>
<b>本公司擁有人應佔股本及儲備</b>			
股本	24,734	–	24,734
儲備	3,072,784	201,115	3,273,899
	<u>3,097,518</u>	<u>201,115</u>	<u>3,298,633</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<u>3,097,518</u>	<u>201,115</u>	<u>3,298,633</u>
非控股權益	28,676	11,087	39,763
	<u>3,126,194</u>	<u>212,202</u>	<u>3,338,396</u>
<b>總權益</b>	<u>3,126,194</u>	<u>212,202</u>	<u>3,338,396</u>

重列對於二零一七年三月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表的影響如下：

	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (原先呈報)	共同控制實體之 業務合併 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	3,551,719	–	3,551,719
物業、廠房及設備	2,523	3,847	6,370
發展中物業	–	305,736	305,736
待售發展中物業	–	435,524	435,524
收購公司之按金	225,506	(225,506)	–
發展中物業之按金	–	56,377	56,377
<b>非流動資產總值</b>	<b>3,779,748</b>	<b>575,978</b>	<b>4,355,726</b>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	–	609,521	609,521
應收賬款	5,441	–	5,441
應收貸款	259,332	–	259,332
其他應收款項、按金及預付款項	28,008	60,153	88,161
按公平值計入損益之財務資產	142,777	–	142,777
持作買賣投資	164,087	–	164,087
應收關連公司款項	24,062	271,379	295,441
可收回所得稅	–	13,206	13,206
已抵押銀行存款	–	567	567
現金及現金等值	24,673	16,151	40,824
<b>流動資產總值</b>	<b>648,380</b>	<b>970,977</b>	<b>1,619,357</b>
<b>資產總值</b>	<b>4,428,128</b>	<b>1,546,955</b>	<b>5,975,083</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	3,526	176,825	180,351
其他應付款項及應計費用	35,752	434,218	469,970
應付關連公司款項	22,568	188,584	211,152
銀行借貸	59,691	74,839	134,530
應付所得稅	2,529	(2,529)	–
<b>流動負債總額</b>	<b>124,066</b>	<b>871,937</b>	<b>996,003</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>524,314</b>	<b>99,040</b>	<b>623,354</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>4,304,062</b>	<b>675,018</b>	<b>4,979,080</b>
<b>非流動負債</b>			
應付債券	9,900	–	9,900
遞延稅項	665,727	–	665,727
銀行借貸	735,510	529,939	1,265,449
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,411,137</b>	<b>529,939</b>	<b>1,941,076</b>
<b>資產淨值</b>	<b>2,892,925</b>	<b>145,079</b>	<b>3,038,004</b>

	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (原先呈報)	共同控制實體之 業務合併 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	33,464	–	33,464
儲備	2,836,252	136,634	2,972,886
本公司擁有人應佔權益	2,869,716	136,634	3,006,350
非控股權益	23,209	8,445	31,654
<b>總權益</b>	<b>2,892,925</b>	<b>145,079</b>	<b>3,038,004</b>

重列對本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄虧損的影響如下：

	截至二零一六年 九月三十日 止六個月 港仙
<b>對每股基本及攤薄虧損之影響</b>	
原先呈報	(1.06)
共同控制實體之業務合併產生之調整	(0.17)
經重列	(1.23)

為與當期分類及呈列保持一致，若干比較數字已重列。

#### 4. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

採納與本集團相關及於本期間起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及之前年度之業績及財務狀況並無構成重大影響。

於中期財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未於本期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。董事會已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟目前尚未能合理地估計該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團財務表現及財務狀況造成重大影響。

## 5. 收益及其他收入

收益指來自本集團主要業務之收入。於本期間確認之收益及其他收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
收益		
租金收入	25,380	21,899
物業管理及相關費用收入	27,510	28,120
銷售物業	420,905	—
	<u>473,795</u>	<u>50,019</u>
其他收入		
銀行利息收入	259	1,623
上市投資之股息收入	816	899
匯兌收益淨額	9,034	6
出售物業、廠房及設備之收益	98	—
債務證券之利息收入	1,529	2,132
認購可交換債券之存款之利息收入	—	13,330
按公平值計入損益之財務資產利息收入	13,330	—
應收貸款之利息收入	3,515	6,531
雜項收入	182	30
	<u>28,763</u>	<u>24,551</u>
	<u>502,558</u>	<u>74,570</u>

## 6. 分部資料

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告(用於作出策略決定)確定其經營分部。

本集團已識別出兩個須予報告分部，即物業發展以及物業投資。以下概述本集團各須予報告分部之業務：

- 物業發展業務—發展及銷售物業
- 物業投資業務—出租物業及提供物業管理服務

截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月並無任何分部間交易。中央收支項目並無分配至經營分部，因在計量分部溢利/(虧損)(供主要營運決策者用於評估分部表現)時並不計入該等項目。

(a) 業務分部

以下為按經營及須予報告分部劃分之本集團收益及業績分析：

	物業發展業務		物業投資業務		總計	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
收益：						
對外銷售	420,905	-	52,890	50,019	473,795	50,019
分部間銷售	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	420,905	-	52,890	50,019	473,795	50,019
須予報告分部溢利/(虧損)	123,442	(16,012)	19,558	(2,083)	143,000	(18,095)
利息收益	124	613	3,649	7,520	3,773	8,133
利息支出	(3,808)	-	(24,021)	(47,070)	(27,829)	(47,070)
折舊	(693)	(650)	(160)	(155)	(853)	(805)
所得稅開支	(59,066)	-	(5,524)	(4,023)	(64,590)	(4,023)
投資物業之公平值虧損	-	-	(12)	(105)	(12)	(105)

資產及負債資料

	物業發展業務		物業投資業務		總計	
	於二零一七年 九月三十日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	於二零一七年 九月三十日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)	於二零一七年 九月三十日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)
	分部資產	1,760,035	1,571,384	3,913,973	4,069,772	5,674,008
添置非流動資產	16,311	78,506	12	572	16,323	79,078
分部負債	(1,318,014)	(1,407,001)	(1,533,425)	(1,493,202)	(2,851,439)	(2,900,203)

(b) 須予報告分部收益、損益、資產及負債之對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
<b>收益</b>		
須予報告分部收益	473,795	50,019
對銷分部間收益	—	—
綜合收益	<u>473,795</u>	<u>50,019</u>
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>		
須予報告分部溢利／(虧損)	143,000	(18,095)
匯兌收益淨額	9,034	6
持作買賣投資之公平值收益／(虧損)	40,928	(25,885)
計入損益之財務資產之公平值虧損	(9,294)	—
認購可交換債券之按金利息收入	—	13,330
按公平值計入損益之財務資產之利息收入	13,330	—
出售持作買賣投資之變現收益淨額	645	—
融資成本	(595)	(11,182)
未分配公司收入	2,345	3,052
未分配公司開支	(5,750)	(7,522)
除所得稅前綜合溢利／(虧損)	<u>193,643</u>	<u>(46,296)</u>
	於	於
	二零一七年	二零一七年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元 (經重列)
<b>資產</b>		
須予報告分部資產	5,674,008	5,641,156
銀行現金	47,726	4,544
持作買賣投資	145,660	164,087
按公平值計入損益之財務資產	133,483	142,777
未分配公司資產	<u>25,675</u>	<u>22,519</u>
綜合資產總值	<u>6,026,552</u>	<u>5,975,083</u>
<b>負債</b>		
須予報告分部負債	2,851,439	2,900,203
應付一間關連公司款項	—	22,500
應付債券	10,114	9,900
未分配公司負債	<u>5,922</u>	<u>4,476</u>
綜合負債總值	<u>2,867,475</u>	<u>2,937,079</u>

(c) 地區資料

截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月，本集團之主要業務及資產均位於中國，而所有收益亦源自中國。

(d) 主要客戶

截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月，概無客戶佔本集團之營業額逾10%。

7. 其他收益及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資之公平值收益／(虧損)	40,928	(25,885)
出售持作買賣投資之變現收益淨額	645	—
	<u>41,573</u>	<u>(25,885)</u>

8. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
銀行借貸之利息	43,774	82,366
應付債券及票據之利息	595	11,182
應付一間關連公司之利息	—	12,655
	<u>44,369</u>	<u>106,203</u>
減：資本化利息(附註)	<u>(15,945)</u>	<u>(47,951)</u>
	<u>28,424</u>	<u>58,252</u>

附註：

期內資本化的借貸成本因貸款而產生，並已悉數資本化，計入合資格資產的開支。

## 9. 除所得稅前溢利／(虧損)

本集團之除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(抵免)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(98)	11
物業、廠房及設備折舊(附註)	1,084	1,043
租賃物業經營租賃最低租金	1,020	1,020
員工成本(包括董事酬金)：		
基本薪金及津貼	8,248	6,918
退休福利計劃供款	141	58
	<u>8,295</u>	<u>8,050</u>

附註：截至二零一七年九月三十日止六個月，折舊17,000港元已資本化為合資格資產支出(截至二零一六年九月三十日止六個月：24,000港元)。

## 10. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
中國企業所得稅		
— 本期間	21,963	—
— 過往年度超額撥備	(288)	—
	<u>21,675</u>	<u>—</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	37,103	—
遞延稅項開支	5,812	4,023
	<u>42,912</u>	<u>4,023</u>
所得稅開支	<u>64,590</u>	<u>4,023</u>

香港利得稅按16.5%(截至二零一六年九月三十日止六個月：16.5%)的截至二零一七年九月三十日止六個月估計應課稅溢利計算。由於兩個期間均無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

本集團於中國之附屬公司須繳納中國企業所得稅。中國附屬公司於截至二零一七年九月三十日止六個月之適用中國企業所得稅率為25%(截至二零一六年九月三十日止六個月：25%)。

土地增值稅之撥備按照中國相關稅務法律及法規之規定估算。土地增值稅已在升值幅度的範圍內撥備，並有若干可扣減金額。



## 11. 股息

截至二零一七年九月三十日止六個月內並無派付或建議派發股息(截至二零一六年九月三十日止六個月：零港元)，自二零一七年九月三十日以來亦無建議派發任何股息。

## 12. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	<u>125,882</u>	<u>(49,494)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用於計算每股基本 盈利／(虧損)之普通股及可換股優先股加權平均數	4,146,402	4,039,086
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	—	—
非上市認股權證	<u>42,622</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股及可換股優先股加權平均數	<u>4,189,024</u>	<u>4,039,086</u>

本公司發行800,000,000股普通股，作為收購共同控制並採用合併會計法處理之福建公司之部分代價，已發行普通股計入截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月之加權平均股數，猶如該等普通股已發行及收購福建公司已於二零一六年四月一日完成。

截至二零一七年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)之計算乃根據本公司擁有人應佔溢利約125,900,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：虧損49,500,000港元(經重列))及普通股加權平均數4,146,402,000股普通股(截至二零一六年九月三十日止六個月：4,039,086,000股普通股及可換股優先股)。

### 購股權：

截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利／(虧損)時，概無假設購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於本公司股份於各期間之平均市價。

### 非上市認股權證：

截至二零一七年九月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利假設行使非上市認股權證，因該等非上市認股權證之行使價低於本公司股份於該期間之平均市價。截至二零一六年九月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損並不假設行使非上市認股權證，因其將減少本公司擁有人應佔每股虧損且具有反攤薄效應。因此，截至二零一六年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔每股攤薄虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損約49,500,000港元及4,039,086,000股普通股及可換股優先股加權平均數。

### 13. 應收賬款

本集團給予客戶之信貸期為30日(二零一七年三月三十一日：30日)。本集團一般預收一個月租金收入。本集團致力嚴謹監控其已確認信貸風險之相關尚未收回應收賬款，而高級管理層定期檢討逾期結餘。應收賬款一般為免息，其賬面值與公平值相若。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於報告期末根據發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元
0至90日	3,061	2,879
91至180日	916	1,006
180日以上	3,046	1,556
	<u>7,023</u>	<u>5,441</u>

### 14. 持作買賣投資

	於 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元
香港上市股本證券，按公平值	145,660	130,663
香港上市股本債務證券，按公平值	-	33,424
	<u>145,660</u>	<u>164,087</u>

上述股本及債務證券分類為持作買賣投資，原因為其收購目的主要為於短期內出售，或作為集中管理之已識別金融工具組合一部分，且有跡象顯示其近期確實出現短期獲利回吐交易模式。其公平值變動已計入損益表。

## 15. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

### (a) 應付賬款

本集團一般獲供應商給予30日至120日之信貸期。於報告期末根據收訖所購貨品計算之應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)
即期或少於1個月	210,975	169,766
1至3個月	1,900	1,308
超過3個月但少於12個月	11,457	5,323
超過12個月	6,826	3,954
	<u>231,158</u>	<u>180,351</u>

### (b) 其他應付款項及應計費用

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團之其他應付款項及應計費用主要包括預收客戶之款項以及自租戶收取之租賃按金。

## 16. 股本

	於二零一七年九月三十日		於二零一七年三月三十一日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>200,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
可換股優先股	<u>602,000</u>	<u>6,020</u>	<u>602,000</u>	<u>6,020</u>

	於二零一七年九月三十日		於二零一七年三月三十一日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
<b>已發行及繳足：</b>				
<b>普通股</b>				
於期／年初	3,346,401	33,464	2,473,387	24,734
發行普通股 (附註(i))				
— 配售	-	-	159,996	1,600
— 轉換可換股優先股 (附註(ii))	-	-	713,018	7,130
— 收購共同控制實體 (附註(iii))	800,000	8,000	-	-
於期／年末	<u>4,146,401</u>	<u>41,464</u>	<u>3,346,401</u>	<u>33,464</u>
<b>可換股優先股</b>				
於期／年初	-	-	401,667	283,858
轉換可換股優先股 (附註(ii))	-	-	(401,667)	(283,858)
於期／年末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>兌換普通股</b>				
於期／年初	-	-	713,018	283,858
轉換可換股優先股 (附註(ii))	-	-	(713,018)	(283,858)
於期／年末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**附註：**

- (i) 於二零一六年九月八日，本公司以配售方式按每股0.24港元之價格發行159,996,000股股份，每股面值0.01港元。配售所得款項淨額（經扣除相關配售佣金、專業費用及所有相關開支後）約為37,389,000港元，其中1,600,000港元及35,789,000港元分別於股本及股本溢價記錄。
- (ii) 於二零一六年九月十九日，本公司收到可換股優先股（「可換股優先股」）持有人發出的書面通知，按每股1.69港元的換股價悉數轉換可換股優先股。於二零一六年九月二十八日，本公司發行713,017,750股面值為0.01港元的新普通股。轉換可換股優先股後，分別錄得約7,130,000港元的股本及276,728,000港元的股份溢價。
- (iii) 如附註3所述，根據福建先科及福州高佳訂立日期為二零一六年十二月十五日之買賣協議，本集團以協定代價人民幣196,000,000元收購福建公司95%股權。代價乃透過本公司於二零一七年五月二十六日按發行價每股0.2745港元向United Century International Limited配發及發行800,000,000股本公司股份支付。

期／年內發行的所有股份在所有方面均與現有股份具有同等權益。

## 17. 有關連人士之交易

除中期財務報表其他部分所披露者外，本集團與有關連人士之結餘及交易如下：

- (a) 於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，應收關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。期內應收關連公司最高款項為約307,153,000港元(二零一七年三月三十一日：295,441,000港元)。於二零一七年九月三十日餘額約307,153,000港元中，合共約293,694,000港元於報告期結束後由一間關連公司於二零一七年十一月償付。董事會在評估該等應收款項之變現情況時作出相當判斷，鑑於應收關連公司結餘中相當部份約293,694,000港元已於報告期結束後收回，故認為有關該等結餘並無需要作出減值撥備。

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，應付關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。截至二零一六年九月三十日止六個月，就於二零一六年九月三十日應付一間關連公司款項約136,539,000港元(二零一六年四月一日：186,832,000港元)(為無抵押、按14%年利率計息及須應要求償還)產生利息開支約12,655,000港元(「應付關連人士之計息款項」)。該利息開支已於發展中物業以及待售發展中物業內予以資本化。應付關連人士之計息款項自二零一六年十一月一日起變為免息。

- (b) 郭加迪先生就本金約1,139,233,000港元(二零一七年三月三十一日：1,399,979,000港元(經重列))的銀行貸款向銀行提供擔保，以妥為履行向本公司附屬公司授予的銀行信貸契諾。
- (c) 本集團與一家由郭加迪先生實益擁有之公司就租用福州一個購物商場一樓層部分訂立一項租賃協議。本期間收取之租金收入為138,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：423,000港元(經重列))。
- (d) 福州高佳(由本公司董事郭加迪先生實益擁有)就本金約342,985,000港元(二零一七年三月三十一日：604,778,000港元)的銀行貸款向銀行提供擔保，以妥為履行向本公司附屬公司授予的銀行信貸契諾。
- (e) 郭氏投資集團有限公司(由郭加迪先生最終擁有約95%)就本金約120,107,000港元(二零一七年三月三十一日：186,381,000港元)的銀行貸款向銀行提供擔保，以妥為履行向本公司附屬公司授予的銀行信貸契諾。

## 18. 報告期後事項

於二零一七年十月二十三日，西安公司在西安市國土資源局進行的公開拍賣中收購位於中國陝西省西安市曲江新區的兩幅地塊之土地使用權，地塊總地盤面積約為22,182.59平方米及總代價約為人民幣186,550,000元(相當於約219,835,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要

截至二零一七年九月三十日止六個月(「中期期間」)，本集團錄得收益約473,800,000港元，較截至二零一六年九月三十日止六個月同期增加847.2%。本集團股東應佔溢利約為125,900,000港元，而本期間之每股基本盈利為3.04港仙(二零一六年：虧損49,500,000港元，相當於每股基本虧損1.23港仙)。

### 股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零一七年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零一六年：零港元)。

### 業務回顧

本集團主要從事物業發展及持有物業作投資及租賃用途以及放債業務。

### 物業發展

#### 合約物業銷售

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團合約銷售額達約766,164,000港元，總建築面積(「總建築面積」)約59,523平方米(「平方米」)(截至二零一六年九月三十日止六個月：零港元)。本集團專注周邊設施項目以滿足中上層家庭需求。

下表列示本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

#### 截至二零一七年九月三十日止六個月合約銷售

地點	物業項目	項目類型	合約銷售			
			合約銷售金額 千港元	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 港元/平方米 (附註)	合約銷售總額 百分比
福建省福州市	福州三迪創富廣場	商業/辦公	164,918	7,863	20,974	21.5%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹	商業	21,433	979	21,893	2.8%
		住宅	27,779	2,418	11,488	3.6%
		住宅	552,034	48,263	11,438	72.1%
總計			<u>766,164</u>	<u>59,523</u>	12,872	<u>100.0%</u>

#### 附註

每平方米平均售價是基於未扣除營業稅/增值稅及其他附加稅項之銷售收益總額計算。

## 財政年度下半年可供出售及預售之總建築面積

本集團於財政年度下半年有可供出售及預售之應佔總建築面積約13,807平方米，概述如下：

財政年度下半年可供出售及預售					
地點	物業項目	項目類型	總建築面積 (平方米)	本集團權益百 分比	應佔 總建築面積 (平方米)
福建省福州市	福州三迪創富廣場	商業／辦公	56	95%	53
		停車場	3,538	95%	3,361
		零售	2,349	95%	2,232
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹	—第1期A區	1,382	95%	1,313
		—第1期B區	7,208	95%	6,848
		總計	14,533		13,807

實際推出市場日期視乎並受多項因素影響，例如施工進度、市場環境變化、政府法例變化及本集團銷售策略等。

## 物業發展項目組合

下表概述於二零一七年九月三十日之物業發展項目組合：

地點	項目	項目類型	實際／預計 完成日期	已完成的	發展中／未來發展		本集團權益 百分比	
				可供出售總建 築面積(平方 米)	發展中總建築 面積(平方米)	未來發展計劃 總建築面積 (平方米)		
福建省福州市	福州三迪創富廣場	— A區	商業／辦公	2017	56	-	-	95%
			其他(附註(ii))	2017	5,887	-	-	95%
		— B區	酒店	待定	-	69,998	-	95%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹	—第1期A區	住宅	2017	1,382	-	-	95%
			商業	2017	-	-	-	95%
		—第1期B區	住宅	2018/2019	-	57,049	-	95%
			商業	2018/2019	-	2,109	-	95%
			其他(附註(ii))	2018	-	12,206	-	95%
		—第2期	住宅及商業	待定	-	-	44,671	95%
				7,325	141,362	44,671		

附註：

- (i) 上表包括本集團已取得相關土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證之物業；「可供出售總建築面積」、「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」之數字按相關政府文件之數字，如房產證、建築工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證。資料類別是基於我們的內部記錄。
- (ii) 其他主要包括停車場及附屬設施。
- (iii) 「可供出售總建築面積」、「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」源自本集團內部記錄及估計。
- (iv) 若干已完成項目並無本集團可供出售總建築面積，因為所有可供出售總建築面積已出售或預售。

以下部分提供向各項目之發展進度及完成情況之詳情。

#### 1) 福州三迪創富廣場

福州三迪創富廣場包括兩個區，即A區及B區。於二零一七年九月三十日，A區建築工程已完成，可售總建築面積約27,351平方米。該項目自二零一六年四月起推出預售，深受市場歡迎。自二零一七年八月起，總建築面積17,869平方米已逐步交付予買家。

#### 2) 西安三迪·曲江香頌楓丹

西安三迪·曲江香頌楓丹發展擬分為：(i)第1期A區；(ii)第1期B區；及(iii)第2期。A區住宅可售總建築面積為67,317平方米、配套零售可售總建築面積為1,572平方米。A區自二零一四年十一月起推出預售，第二批及第三批預售分別於二零一五年六月及二零一六年二月推出預售。A區建築工程於二零一七年完成。除於二零一七年三月交付予買家之總建築面積33,815平方米外，截至二零一七年九月三十日止六個月已向買方交付總建築面積16,028平方米。

#### 土地儲備補充

本集團的策略是維持足以支持本集團未來數年發展之土地儲備組合。於二零一七年九月三十日，本集團擁有優質土地儲備，總建築面積約為186,033平方米，其中約141,362平方米為發展中及在建物業，餘下約44,671平方米持作未來發展。

於截至二零一七年九月三十日止六個月後，本集團已收購位於中國陝西省西安市兩幅地塊之土地使用權，總代價約為人民幣186,600,000元，總地盤面積約為22,183平方米。



## 物業投資業務

物業投資業務目前主要由福建先科實業有限公司(「福建先科」)營運，該公司從事家居廣場(「三迪家居廣場」)之發展、營運及管理。於回顧期間內，本集團錄得租金、物業管理及相關費用收入約52,900,000港元(二零一六年：50,000,000港元)。三迪家居廣場佔用率約為89.7%，較二零一六年同期佔用率約75.9%有所增加。佔用率增加乃主要由於三迪家居廣場之一整個樓層完成。於三迪家居廣場前面之福州地鐵交通建築工程仍在進行，對佔用率構成一些不利影響。然而，董事會繼續對此物業投資業務充滿信心，亦相信物業投資業務日後將會繼續為本集團帶來正面穩定回報。

## 其他投資

我們的其他投資包括以營運之資金盈餘投入於香港及中國證券市場之股本證券、債務證券及可交換債券。我們投資已上市的高回報債券及具增長潛力的股票。我們亦投資可交換債券以收取利息收入。該等投資的目標是在風險和回報之間取得平衡，為股東謀求最佳回報。

收購股本及債務證券主要作短期投資。本集團將密切監察上述投資之表現，並將尋求出售機會以獲利(如有)。我們的主要業務仍為物業發展及物業投資業務，故我們將繼續積極投入房地產市場。因此，當本集團未來擴展物業發展業務出現資金需要，本集團將考慮出售或縮減現有上市股本投資組合。

## 中期期間內之重大事項

### (i) 完成主要收購事項

福建先科(本集團間接全資附屬公司)收購福建公司95%股權，總代價約為人民幣455,800,000元(「福建收購事項」)。福建收購事項於二零一七年五月二十六日完成。

在進行福建收購事項的同時，福建先科收購西安公司95%股權，總代價約為人民幣202,400,000元(「西安收購事項」)。西安收購事項於二零一七年六月十六日完成。

由於福建及西安收購事項完成，福建公司及西安公司各自成為本公司之非全資附屬公司。福建公司擁有福建地塊，正發展為商業及酒店綜合項目，名為福州三迪創富廣場；及(ii)西安公司擁有西安地塊，正發展為住宅及商業物業發展項目，名為西安三迪·曲江香頌楓丹。

有關福建收購事項及西安收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月十五日及二零一七年六月十九日之相關公告以及日期為二零一七年三月十六日之通函。

## (ii) 提供財務資助

鑒於香港及中國之極低利率，本公司認為將其一般營運資金及供股之尚未動用所得款項淨額存放於銀行存款可能不符合本集團的利益。本公司一直尋求將尚未動用所得款項淨額存放於銀行存款以外之替代方式。經參閱本公司日期為二零一六年五月三日、二零一六年八月二十二日、二零一六年十一月九日及二零一六年十一月十日之公告，本集團發現兩名獨立第三方（「借方」），其為根據中國法律成立之公司，願意為貸款支付較高利率。本公司間接全資附屬公司福建先科與借方訂立貸款協議。所有授出之貸款為無抵押，本金金額由人民幣140,000,000元至人民幣145,000,000元；按固定年利率5%計息；自借貸初始日期起為期六個月至十五個月。借方須於到期時償還貸款之本金額連同全部應計利息。財務資助之詳情載於本公司日期為二零一六年五月三日、二零一六年八月二十二日、二零一六年十一月九日及二零一六年十一月十日之公告。財務資助之概要如下：

協議日期	借方名稱	貸款本金金額	年利率	期限	於二零一七年 三月三十一日 提取金額	於二零一七年 九月三十日 提取金額
二零一六年 五月三日	建陽立德貿易 有限公司 (「建陽立德」)	人民幣145,000,000元 (相當於約 174,000,000港元)	5%	六個月 (於二零一六年 十一月九日， 自到期日延期 九個月(附註(i)))	人民幣 90,000,000元	- (附註(i))
二零一六年 八月二十二日	莆田三豐鞋業 有限公司 (「莆田三豐」)	人民幣140,000,000元 (相當於約 162,000,000港元)	5%	九個月	人民幣 140,000,000元	- (附註(ii))

附註：

- (i) 於二零一六年十一月九日，福建先科與建陽立德訂立補充協議，據此福建先科與建陽立德同意貸款到期日自到期日起延期九個月，而貸款協議之其他條款維持不變。截至二零一七年三月三十一日止年度，建陽立德已償還部分貸款本金連同部分還款當日應計利息。部分還款後，於二零一七年三月三十一日尚未償還貸款本金為人民幣90,000,000元。截至二零一七年九月三十日止六個月期間，未償還貸款本金連同到期應計利息由建陽立德全數償還。
- (ii) 貸款本金連同到期應計利息於截至二零一七年九月三十日止六個月由莆田三豐全數償還。

## 展望

展望未來，我們預測中國經濟穩定增長。中央政府將堅持政策方向，住房供應應重拾住宅用途，加快研究及推出長期有效機制，促進行業健康穩定發展，將有利行業中長期發展。

本集團將繼續推進福州及西安項目之進展，並根據當地經濟趨勢及投資氣氛釐定物業之具體推出時間。值得注意的是，西安獲指定為「一帶一路」國家戰略的一部分，並獲命名為絲綢之路經濟帶的起點。福建省亦是「一帶一路」倡議的中心，旨在加強與其他國家之間的高速公路及鐵路陸路網以及海路的聯繫。這有利於吸引西安及福州的資金和人才，加強城市創新驅動增長模式。

本集團將繼續準確定位其物業投資業務，並維持土地收購渠道多元化，積極把握機遇，不斷拓展經營規模，為持續增長奠定基礎。

## 營運業績及財務回顧

### 收益

本集團之收益主要來自物業發展、物業租賃及物業管理服務，分別佔截至二零一七年九月三十日止六個月之收益約88.8%、5.4%及5.8%。本集團之收益由截至二零一六年九月三十日止六個月之50,000,000港元增加423,800,000港元或847.2%至截至二零一七年九月三十日止六個月之473,800,000港元。增加主要由於銷售物業收益增加。下表載列按經營分部劃分之本集團收益明細：

	截至二零一七年 九月三十日止六個月		截至二零一六年 九月三十日止六個月	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售收入	<b>420,905</b>	<b>88.8</b>	–	–
租賃收入	<b>25,380</b>	<b>5.4</b>	21,899	43.8
物業管理及相關費用收入	<b>27,510</b>	<b>5.8</b>	28,120	56.2
	<b>473,795</b>	<b>100.0</b>	50,019	100.0

### 物業發展

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團物業銷售收益增加至420,900,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：零港元）。

下表概述截至二零一七年九月三十日止六個月之物業銷售收益：

地點	物業項目	項目類型	銷售收益 (千港元)	已售總建築 面積(平方米)	平均售價	總銷售額 百分比
					港元/平方米 (附註)	
福建省福州市	福州三迪創富廣場	商業/辦公	305,974	17,869	17,123	72.7%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹 —第1期A區	住宅	114,931	16,028	7,171	27.3%
總計			<b>420,905</b>	<b>33,897</b>	12,417	<b>100.0%</b>

### 附註

每平方米平均售價是基於已扣除營業稅/增值稅及其他附加稅項之銷售收益總額計算。

## 租賃收入以及物業管理及相關費用收入

截至二零一七年九月三十日止六個月之銷售額包括租賃收入以及物業管理及相關費用收入總額約52,900,000港元(二零一六年：約50,000,000港元)，較二零一六年同期增加約5.8%。增加主要由於回顧期內租用率上升所致。

## 物業銷售成本

本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之物業銷售成本增加至254,000,000港元(二零一六年：零港元)。增加主要由於交付物業之總建築面積增加導致物業銷售成本上升，而二零一六年同期並無交付物業。

## 一項投資物業之公平值變動

投資物業之公平值變動由位於中國福州之家居廣場所產生。截至二零一七年九月三十日止六個月期間確認投資性物業之公平值虧損約12,000港元(二零一六年：105,000港元)。

## 其他收益及虧損淨額

於中期期間之其他收益淨額包括持作買賣投資之未變現公平值收益約41,000,000港元，而出售持作買賣投資之已變現收益淨額約為600,000港元(二零一六年：未變現公平值虧損約25,900,000港元)。

## 其他經營開支

本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之其他經營開支約為49,300,000港元(二零一六年：28,600,000港元)，主要包括多項行政及銷售開支。其他經營開支增加主要由於銷售及營銷成本增加，成本增加主要由於本集團物業銷售增加。

## 融資成本

融資成本包括銀行借貸、應付關連公司款項、應付債券及票據之利息支出。融資成本由截至二零一六年九月三十日止六個月約58,300,000港元減少約29,900,000港元或51.3%至二零一七年同期約28,400,000港元。融資成本減少主要由於應付票據之利息支出因二零一七年一月提早贖回應付票據而減少，全數六個月利息支出於截至二零一六年九月三十日止六個月內入賬，而二零一七年同期並無確認利息支出。

## 所得稅開支

截至二零一七年九月三十日止六個月，所得稅開支主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約64,600,000港元(二零一六年：約4,000,000港元)。大幅增加乃主要由於中期期間確認物業銷售所產生之中國企業所得稅及土地增值稅撥備。

## 持作買賣投資

	於 二零一七年 九月三十日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元
香港上市股本證券，按公平值	145,660	130,663
香港上市債務證券，按公平值	—	33,424
	<b>145,660</b>	<b>164,087</b>

上述股本及債務證券分類為持作買賣投資，原因為其收購目的主要為於短期內出售。

持作買賣投資之賬面值等於其公平值，其參考聯交所所報市場報價釐定。於中期期間，本集團錄得持作買賣投資公平值收益淨額約41,600,000港元(二零一六年：未變現公平值虧損約25,900,000港元)。

於二零一七年九月三十日，持作買賣投資為投資組合，包括5項香港上市股本證券(二零一七年三月三十一日：7項股本證券及1項債務證券)。其全部均為聯交所主板上市證券。除下文所述者外，中期期間概無重大收購或出售持作買賣投資。

本集團持作買賣投資情況如下：

公司名稱/(股份代號)	於二零一七年 九月三十日之 股權百分比 附註	期內已變現 公平值收益/ (虧損) 千港元	期內未變現公 平值收益/ (虧損) 千港元	期內股息 收入 千港元	於二零一七年 九月三十日之 公平值 千港元	於二零一七年	
						佔持作買賣 投資總額 百分比	九月三十日佔 本集團總資產 百分比
股本證券							
金利豐金融集團有限公司 (1031)	(i)	1,658	46,348	799	127,217	87.3%	2.1
其他	(ii)	(1,013)	(5,420)	17	18,443	12.7%	0.3
		<b>645</b>	<b>40,928</b>	<b>816</b>	<b>145,660</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.4</b>

## 附註

- i. 金利豐金融集團有限公司(「金利豐金融」)主要業務為提供全面金融服務，包括證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。金利豐金融亦在澳門提供博彩及酒店服務。

於中期期間，本集團已出售6,838,000股金利豐金融股份，錄得已變現收益約1,658,000港元。

- ii. 於二零一七年九月三十日，概無該等投資佔本集團總資產1%以上。

於中期期間，本集團已出售所有上市債務證券，而虧損約59,000港元於簡明綜合損益表確認。

### 按公平值計入損益之財務資產

於二零一六年二月十九日，本公司(作為認購人)、Sundo Gas Limited(「Sundo Gas」，作為發行人)及鐘長鳴先生訂立一份認購協議(「認購協議」)，據此，本公司已有條件同意自Sundo Gas認購本金總額133,300,000港元年利率20%之可贖回可交換債券(「可交換債券」)。

在UC Energy(為Sundo Gas之附屬公司)股份首次公開發售及可在香港聯合交易所有限公司(或其他國際認可投資交易所，具有相同或更高國際地位)上市及買賣後，可交換債券合共可交換最多123,934股UC Energy股份，交易價為UC Energy資本每股約138.76美元，相當於UC Energy於認購協議日期已發行普通股之18.5%。

認購可交換債券於二零一六年十月十三日(「發行日期」)完成，可交換債券到期日為二零一七年十月二十九日。

UC Energy為於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，為UC Energy Technology Limited的唯一股東。UC Energy Technology Limited為於香港註冊成立之公司，持有聯合煤層氣(南京)發展有限公司(根據中國法律成立的外商獨資企業)之100%股權(統稱「UC集團」)。UC集團主要從事投資控股及為透過控制文件控制東寶能投資(北京)有限公司(「東寶能」)及東寶能附屬公司而設立的可變權益實體結構(統稱「東寶能集團」)。東寶能集團主要於中國從事勘探及生產煤層甲烷業務。東寶能集團擁有長子區塊，涵蓋82.1平方公里區域，位於中國山西省長治市沁水盆地的東南邊緣(「長子煤層氣項目」)。



截至二零一七年九月三十日止六個月，長子煤層氣項目仍處於開發階段，尚未開始商業生產。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十四日、二零一五年十二月二十九日、二零一六年二月十九日、二零一六年六月十四日及二零一六年十月十三日之公告。

於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，可交換債券為複合工具，並指定為按公平值計入損益之金融資產。

於二零一七年九月三十日之可交換債券公平值由本集團聘請的獨立專業估值師釐定，導致於截至二零一七年九月三十日止六個月簡明綜合損益表內確認公平值虧損約9,300,000港元(二零一六年：零港元)。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團確認按公平值計入損益之財務資產之利息收入約13,300,000港元(二零一六年：確認認購可交換債券按金之利息收入13,300,000港元)。

#### **其他應收款項、按金及預付款項**

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團之其他應收款項、預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付款項及按金；(ii)其他應收款項；及(iii)其他可收回稅項。

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團之預付款項及按金分別約9,600,000港元、54,900,000港元及52,800,000港元。預付款項及按金由二零一六年四月一日約9,600,000港元增加至二零一七年三月三十一日約54,900,000港元，主要由於本集團就建設物業向承建商支付款項增加所致。

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團之其他應收款項分別約17,900,000港元、27,500,000港元及25,300,000港元。於二零一七年九月三十日，本集團之其他應收款項包括計入損益之金融資產應收利息約22,400,000港元。該等應收利息已於截至二零一七年九月三十日止期間後全部結清。

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團之其他可收回稅項分別約1,000,000港元、5,800,000港元及19,600,000港元。其他可收回稅項增加是由於預售物業增加，導致可回收增值稅相應增加。

#### **其他應付款項及應計費用**

於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團之應計費用及其他應付款項主要包括(i)預收客戶款項及(ii)自租戶收取之租金按金。



於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團之預收客戶款項分別約131,600,000港元、380,900,000港元及708,500,000港元。增加主要是由於預售物業增加所致。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行借貸約為1,139,200,000港元，以人民幣計值(二零一七年三月三十一日：約1,400,000,000港元，以人民幣計值)，及其他債務包括應付債券總額約為10,100,000港元(二零一七年三月三十一日：約9,900,000港元)。於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，所有銀行借貸均有抵押。

於二零一七年九月三十日，本集團有現金及現金等值約292,200,000港元(二零一七年三月三十一日：約40,800,000港元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零一七年九月三十日，本集團按淨債務(包括銀行借貸以及應付票據減現金及現金等值和持作買賣投資)約711,500,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,205,000,000港元)對權益總額約3,159,100,000港元(二零一七年三月三十一日：約3,038,000,000港元)計算之負債與資產比率約為22.5%(二零一七年三月三十一日：約39.7%)。負債比率約為47.6%(二零一七年三月三十一日：約49.2%)，按本集團負債總額對資產總額計算。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零一七年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為335,600,000港元(二零一七年三月三十一日：623,400,000港元)。本集團之流動比率(即流動資產與流動負債之百分比)為129.6%(二零一七年三月三十一日：162.6%)。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東之股息金額，發行新股份或出售資產以降低債務。

## 股本及資本架構

於中期期間本集團之及股本及資本架構總結如下：

### (i) 銀行借貸

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行借貸約為1,139,200,000港元(二零一七年三月三十一日：1,400,000,000港元)，其中約114,600,000港元須於一年內償還，其餘1,024,600,000港元須於一年後償還。本集團之銀行借貸按年利率約5.7厘至9.5厘計息。所有銀行借貸以人民幣計值。

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行借貸以本集團賬面值約3,695,100,000港元(二零一七年三月三十一日：約3,551,700,000港元)之投資物業；投資物業租金所得款項；本集團賬面值約324,000,000港元(二零一七年三月三十一日：約305,700,000港元)之發展中物業；本集團賬面值為957,100,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,045,000,000港元)之待售發展中物業；本公司一間附屬公司之全部普通股；本公司就本金約796,200,000港元(二零一七年三月三十一日：795,200,000港元)之銀行借貸簽立的企業擔保；一間附屬公司及福州高佳(由本公司董事郭加迪先生實益擁有)就本金約222,900,000港元(二零一七年三月三十一日：418,400,000港元)之銀行貸款簽立的企業擔保；福州高佳(由本公司及郭氏投資集團有限公司(由本公司董事郭加迪先生最終擁有約95%)董事郭加迪先生實益擁有)就本金約120,100,000港元(二零一七年三月三十一日：186,400,000港元)之銀行貸款簽立的企業擔保；及本公司董事郭加迪先生及郭加迪先生配偶沈碧珍女士就本金約1,139,200,000港元(二零一七年三月三十一日：1,400,000,000港元)之銀行借貸簽立的個人擔保作抵押。

## ii) 應付債券

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本公司向若干獨立第三方發行4年期票息7厘本金11,000,000港元之債券(「票息7厘債券」)。票息7厘債券以港元計值。利息每半年派息一次，及本金將於二零一九年七月二十三日票息7厘債券到期時償還。截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司或票息7厘債券持有人並無提前贖回票息7厘債券。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告「業務回顧－中期期間內之重大事項(i)完成主要收購事項」一節所載者外，福建公司及西安公司各自因福建收購事項及西安收購事項完成而成為本公司之非全資附屬公司。

鑑於中國內地房地產市場的前景，董事對此類投資的前景相當樂觀。有關福建收購事項及西安收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月十五日及二零一七年六月十九日之相關公告以及日期為二零一七年三月十六日之通函。

除上述者外，本期間並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本報告日期亦無董事會授權其他重大投資或增加資本資產的任何計劃。

## 股本集資活動所得款項淨額之用途

截至二零一七年九月三十日止六個月之股本集資活動所得款項淨額用途概述如下：

### 根據特別授權1,648,924,892股新股份之供股

供股於二零一六年二月三日完成及自供股籌集所得款項淨額約323,000,000港元(「供股所得款項」)。如本公司日期為二零一六年一月十三日之通函所披露，內容有關(其中包括)供股所得款項擬定用途為(i)約70%或226,100,000港元收購國有土地使用權及為上海潛在住宅或商用物業之物業發展項目撥資(「物業發展及投資」)；(ii)約20%或64,600,000港元用作償還本集團債務(主要包括銀行貸款)；及(iii)約10%或32,300,000港元用作本集團一般營運資金。

由於本集團有集資需要以撥付福建收購事項，本集團動用供股所得款項約226,100,000港元以支付福建代價之現金部分。福建收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十五日之公告及日期為二零一七年三月十六日之通函。

於二零一七年九月三十日，供股所得款項約64,600,000港元已動用以償還銀行貸款；約32,300,000港元已動用作本集團一般營運資金；及約226,100,000港元已動用以支付福建收購事項之部分現金代價。

### 本集團資產抵押

於二零一七年九月三十日，各自公平值約3,695,100,000港元(二零一七年三月三十一日：約3,551,700,000港元)之本集團投資物業、賬面值約324,000,000港元(二零一七年三月三十一日：約305,700,000港元)之本集團發展中物業及賬面值約957,100,000港元(二零一七年三月三十一日：約1,045,000,000港元)之本集團待售發展中物業已抵押作為本集團銀行借貸之擔保。

### 或然負債

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一七年九月三十日，本集團在建工程之資本承擔為1,121,700,000港元(二零一七年三月三十一日：約為1,106,200,000港元)。

## 外匯風險

本集團承受交易貨幣風險。該等風險來自分別以人民幣及港幣計值之中國及香港業務運作。本公司及其在香港經營的若干附屬公司(為投資控股公司或向其他集團實體提供企業服務之公司)之功能貨幣為港元。本公司在中國的主要經營附屬公司之功能貨幣為人民幣。人民幣不能自由兌換為其他外幣，而人民幣與外幣之兌換受中國政府頒布之外匯管制規則及規例限制。於二零一七年九月三十日，本集團並無有關其外幣資產及負債之外匯對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險，並將於適當時候考慮就重大外匯風險使用對沖工具。於二零一七年九月三十日，本集團並無投資於任何金融衍生工具、外匯合約，利率或貨幣掉期，對沖或其他財務安排作對沖用途以減少任何貨幣風險，及並無進行任何場外遠期交易。

## 僱員

於二零一七年九月三十日，本集團合共聘用約74名(二零一七年三月三十一日：20名)僱員，其中於中國聘用72名(二零一七年三月三十一日：17名)僱員及2名僱員(二零一七年三月三十一日：3名)駐守香港。除向僱員提供具競爭力之薪酬組合外，本集團提供之其他福利包括強制性公積金供款以及集體醫療及意外保險。本集團亦提供持續培訓課程，以提升本集團人才之競爭力。本公司亦設有購股權計劃，據此，本公司董事、行政人員及僱員可獲授購股權，以激勵彼等對本集團發展作出貢獻。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事買賣證券採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其行為準則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，並於截至二零一七年九月三十日止六個月全體董事確認其已遵守標準守則。

## 本公司購買、贖回或出售上市證券

於二零一六年十二月十五日，福建先科與福州高佳訂立協議，據此，福建先科同意收購及福州高佳同意出售福建公司95%股權，總代價為人民幣455,816,462元(「福建收購事項」)。福建收購事項於二零一七年五月二十六日完成。

福建收購事項之部分代價乃透過本公司於二零一七年五月二十六日按發行價每股0.2745港元向United Century International Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭加迪先生直接及全資擁有)配發及發行800,000,000股新股份支付。

除上文所披露者外，截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

## 企業管治

截至二零一七年九月三十日止六個月及截至本報告日期，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)，惟偏離守則條文第A.2.1、A.6.7、E.1.2條及上市規則第3.28條之情況除外。董事會致力在董事認為切實可行及適用於本公司之前提下，遵從企業管治守則。

本公司企業管治原則重視有效之董事會、健全之內部監控及恰當之獨立政策，並為本公司股東(「股東」)提供透明度及問責制度。董事會將繼續監察及修訂本公司之企業管治政策，以確保此等政策符合上市規則規定之一般規則及標準。董事會相信，奏效及合理之企業管治常規對本集團之可持續增長攸關重要，同時可保障權益及本集團資產。本公司於本期間一直遵守企業管治守則，惟下列偏離情況除外：

### 守則條文第A.2.1條

主席及行政總裁之角色須分開且不應由同一人擔任。主席須負責本集團之企業策略規劃及制定公司政策，而行政總裁須負責監督本集團業務日常管理。郭加迪先生(「郭先生」)目前擔任董事會主席(「主席」)。

截至本報告日期，概無個別人士獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。執行董事及高級管理層監察本集團業務之日常管理。鑑於規模及本公司與本集團目前業務運作及行政已經穩定，董事會認為目前架構能有效履行兩個職位之職責。然而，展望將來，董事會將不時檢討，如情況需要則分開主席及行政總裁之角色。

### 守則條文第A.6.7條

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對本公司股東(「股東」)之意見有公正瞭解。

鄭金雲先生及鄭玉瑞先生因處理其他事務而未能出席本公司於二零一七年八月二十五日舉行之股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)。作為解決上述偏離之一項行動計劃，本公司將要求所有獨立非執行董事及其他非執行董事出席所有未來股東會議，以遵守企業管治守則之守則條文第A.6.7條。

### **守則條文第E.1.2條**

守則條文第E.1.2條現時生效，當中規定(其中包括)發行人之主席應出席股東週年大會。郭先生(主席)由於其他事務未能出席二零一七年股東週年大會且郭先生已委任Amika Lan E Guo女士作為其代表出席二零一七年股東週年大會並擔任前述二零一七年股東週年大會之主席，以確保大會之程式將有序進行。本公司認為已採取充足措施以確保本公司之企業管治常規不遜於企業管治守則所載者。此事項構成偏離守則條文第E.1.2條。

### **上市規則第3.28條**

根據上市規則第8.17條，本公司須委任公司秘書以符合上市規則第3.28條。趙岩先生自二零一七年二月二十日起辭任本公司公司秘書職務。於二零一七年四月二十八日，陳寶茹女士已獲委任為公司秘書，以填補趙岩先生辭任後之公司秘書空缺。自二零一七年二月二十日至二零一七年四月二十七日期間，本公司並無遵守上市規則第3.28條之規定，亦不符合有關公司秘書之相關守則條文。

### **審核委員會及審閱財務報表**

本公司已經成立審核委員會，藉以檢討及監察本公司之財務申報程式及內部監控制度，並檢討審核程式及風險評估之成效。本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括陳貽平先生、鄭玉瑞先生及余伯仁先生。

審核委員會已審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。



## 登載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinasandi.com.hk](http://www.chinasandi.com.hk))可供閱覽。本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之二零一七年年中期報告將於適當時候寄交本公司股東及在上述網站登載。

## 鳴謝

董事會謹藉此機會感謝本公司僱員對本集團的貢獻與奉獻。我們亦感謝我們的股東、客戶及供應商一直以來鼎力支持。

## 報告期後重大事項

除本報告「業務回顧」一節所披露外，本集團於二零一七年十月以總代價約人民幣186,600,000元收購中國兩幅地塊之土地使用權。

除上文所述外，於報告期後概無發生其他重大事項。

承董事會命  
中國三迪控股有限公司  
主席  
郭加迪

香港，二零一七年十一月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事郭加迪先生、Amika Lan E Guo女士及嚴平峰先生；非執行董事黃潤權博士；以及獨立非執行董事陳貽平先生、余伯仁先生、鄭金雲先生及鄭玉瑞先生。