

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一八年三月三十一日止年度 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」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度之年度綜合業績，連同截至二零一七年三月三十一日止年度之比較數字：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益	5	707,694	297,559
物業銷售成本		(354,734)	(208,300)
其他收入	5	59,709	48,735
其他收益／(虧損)淨額	7	21,658	(52,402)
投資物業之公平值收益／(虧損)		2,796	(81,090)
按公平值計入損益之財務資產公平值(虧損)／收益		(8,920)	9,477
提早贖回票據之虧損		-	(5,025)
持作出售物業之減值虧損		(11,608)	-
員工成本		(17,123)	(13,934)
物業、廠房及設備折舊		(2,145)	(2,100)
其他經營開支		(91,277)	(85,186)
融資成本	8	(54,217)	(94,084)
除所得稅前溢利／(虧損)	10	251,833	(186,350)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
所得稅(開支)／抵免	9	<u>(91,013)</u>	<u>10,333</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>160,820</u>	<u>(176,017)</u>
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		<u>272,949</u>	<u>(163,375)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>433,769</u></u>	<u><u>(339,392)</u></u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<u>156,326</u>	<u>(169,389)</u>
非控股權益		<u>4,494</u>	<u>(6,628)</u>
		<u><u>160,820</u></u>	<u><u>(176,017)</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>426,938</u>	<u>(331,283)</u>
非控股權益		<u>6,831</u>	<u>(8,109)</u>
		<u><u>433,769</u></u>	<u><u>(339,392)</u></u>
			(經重列)
每股盈利／(虧損)	12		
基本		<u><u>3.60港仙</u></u>	<u><u>(4.04)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>3.55港仙</u></u>	<u><u>(4.04)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	於 二零一八年 三月三十一日 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)
非流動資產				
投資物業		3,952,998	3,551,719	3,860,877
物業、廠房及設備		5,327	6,370	8,131
發展中物業		358,190	305,736	250,531
待售發展中物業		–	435,524	477,594
認購可交換債券之按金		–	–	131,301
發展中物業之按金及預付款項	14	78,978	56,377	59,952
遞延稅項資產		14,396	–	–
非流動資產總值		4,409,889	4,355,726	4,788,386
流動資產				
待售發展中物業及持作出售物業		1,249,179	609,521	519,203
應收賬款	13	7,329	5,441	3,975
應收貸款		25,000	259,332	–
其他應收款項、已付按金及預付款項	14	1,072,600	88,161	28,471
可供出售投資		–	–	3,597
按公平值計入損益之財務資產		133,857	142,777	–
持作買賣投資	15	125,745	164,087	216,489
應收關連公司款項	19(b)(i)	140	295,441	1,221
可收回所得稅		10,369	13,206	–
已抵押銀行存款		630	567	601
現金及現金等值		201,622	40,824	427,303
流動資產總值		2,826,471	1,619,357	1,200,860
資產總值		7,236,360	5,975,083	5,989,246
流動負債				
應付賬款	16	159,307	180,351	135,303
其他應付款項、應收按金及應計費用		83,474	98,081	65,908
已收預售物業之預收款項		1,346,389	371,889	123,442
應付關連公司款項	19(b)(i)	2,016	211,152	263,939
應付非控股權益款項	20	153,885	–	–
應付票據		–	–	137,937
銀行借貸		184,623	303,660	327,718
應付所得稅		57,450	–	2,986
流動負債總額		1,987,144	1,165,133	1,057,233

	附註	於 二零一八年 三月三十一日 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)
流動資產淨值		<u>839,327</u>	<u>454,224</u>	<u>143,627</u>
資產總值減流動負債		<u>5,249,216</u>	<u>4,809,950</u>	<u>4,932,013</u>
非流動負債				
應付債券		10,339	9,900	9,511
遞延稅項負債		757,337	665,727	718,687
銀行借貸		<u>1,045,447</u>	<u>1,096,319</u>	<u>865,419</u>
非流動負債總額		<u>1,813,123</u>	<u>1,771,946</u>	<u>1,593,617</u>
資產淨值		<u>3,436,093</u>	<u>3,038,004</u>	<u>3,338,396</u>
本公司擁有人應佔股本及儲備				
股本	17	44,589	33,464	24,734
儲備		<u>3,353,019</u>	<u>2,972,886</u>	<u>3,273,899</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,397,608</u>	<u>3,006,350</u>	<u>3,298,633</u>
非控股權益		<u>38,485</u>	<u>31,654</u>	<u>39,763</u>
權益總額		<u>3,436,093</u>	<u>3,038,004</u>	<u>3,338,396</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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及主要營業地點之地址分別位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及香港干諾道中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，其主要附屬公司主要業務為於中華人民共和國(「中國」)物業發展、持有用作投資及租賃用途之物業以及於香港進行放債業務。

2. 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」，為本公司之間接全資附屬公司)與福州高佳房地產開發有限公司(「福州高佳」，為賣方，由兩家公司共同的董事郭加迪先生擁有)訂立協議，據此，福建先科有條件同意收購而福州高佳有條件同意出售福建京都置業有限公司(「福建京都」)及西安三迪房地產開發有限公司(「西安三迪」)各自的95%股權。

福建京都

於二零一七年五月二十六日，本公司完成收購福建京都的95%股權。

收購福建京都之代價為人民幣455,816,462元，其中包括用於收購福建京都95%股權的人民幣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京都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。

西安三迪

於二零一七年六月十六日，本公司完成收購西安三迪的95%股權。

收購西安三迪之代價為人民幣202,437,651元，其中包括用於收購西安三迪95%股權的人民幣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三迪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。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京都及西安三迪(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。

根據合併會計法，基於會計指引第5號所載指引，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。

過往年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表經重列計入福建京都及西安三迪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開始受郭加迪先生控制之日已完成。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合併（財務影響如下）。

上述重列對截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表按項目列示之影響如下：

	二零一七年 千港元 (原先呈報)	共同控制實體 之業務合併 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益	99,244	198,315	297,559
已售物業成本	–	(208,300)	(208,300)
其他收入	48,625	110	48,735
其他虧損淨額	(52,402)	–	(52,402)
投資物業之公平值虧損	(81,090)	–	(81,090)
按公平值計入損益之財務資產公平值收益	9,477	–	9,477
提早贖回票據之虧損	(5,025)	–	(5,025)
員工成本	(8,513)	(5,421)	(13,934)
物業、廠房及設備折舊	(785)	(1,315)	(2,100)
其他經營開支	(50,505)	(34,681)	(85,186)
融資成本	(89,669)	(4,415)	(94,084)
除所得稅前虧損	(130,643)	(55,707)	(186,350)
所得稅抵免	10,333	–	10,333

	二零一七年 千港元 (原先呈報)	共同控制實體 之業務合併 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
本年度虧損	<u>(120,310)</u>	<u>(55,707)</u>	<u>(176,017)</u>
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	<u>(151,959)</u>	<u>(11,416)</u>	<u>(163,375)</u>
本年度全面收益總額	<u>(272,269)</u>	<u>(67,123)</u>	<u>(339,392)</u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人	(116,467)	(52,922)	(169,389)
非控股權益	<u>(3,843)</u>	<u>(2,785)</u>	<u>(6,628)</u>
	<u>(120,310)</u>	<u>(55,707)</u>	<u>(176,017)</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	(266,802)	(64,481)	(331,283)
非控股權益	<u>(5,467)</u>	<u>(2,642)</u>	<u>(8,109)</u>
	<u>(272,269)</u>	<u>(67,123)</u>	<u>(339,392)</u>

重列對於二零一六年四月一日之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)
非流動資產			
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
非流動資產總值	3,995,367	793,019	4,788,386
流動資產			
待售發展中物業及持作出售物業	–	519,203	519,203
應收賬款	3,975	–	3,975
其他應收款項、已付按金及預付款項	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
流動資產總值	650,666	550,194	1,200,860
總資產	4,646,033	1,343,213	5,989,246
流動負債			
應付賬款	5,167	130,136	135,303
其他應付款項、已收按金及應計費用	49,225	16,683	65,908
已收預售物業之預收款項	–	123,442	123,442
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
流動負債總額	285,931	771,302	1,057,233
流動資產／(負債)淨值	364,735	(221,108)	143,627
總資產減流動負債	4,360,102	571,911	4,932,013

	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)
非流動負債			
應付債券	9,511	–	9,511
遞延稅項負債	718,687	–	718,687
銀行借貸	505,710	359,709	865,419
非流動負債總額	1,233,908	359,709	1,593,617
資產淨值	3,126,194	212,202	3,338,396
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	24,734	–	24,734
儲備	3,072,784	201,115	3,273,899
本公司擁有人應佔權益	3,097,518	201,115	3,298,633
非控股權益	28,676	11,087	39,763
權益總額	3,126,194	212,202	3,338,396

重述對本集團於二零一六年四月一日的權益之財務影響概述如下：

股本	24,734	–	24,734
可換股優先股	283,858	–	283,858
股份溢價賬	3,640,011	–	3,640,011
以股份為基準之補償儲備	1,824	–	1,824
資本儲備	8,837	–	8,837
合併儲備	–	236,886	236,886
換股權／認股權證儲備	9,261	–	9,261
匯兌波動儲備	(72,798)	(8,522)	(81,320)
累計虧損	(798,209)	(27,249)	(825,458)
本公司擁有人應佔權益	3,097,518	201,115	3,298,633
非控股權益	28,676	11,087	39,763
總計	3,126,194	212,202	3,338,396

重列對於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

	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	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
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
非流動資產總值	3,779,748	575,978	4,355,726
流動資產			
待售發展中物業及持作出售物業	–	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、已付按金及預付款項	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
流動資產總值	648,380	970,977	1,619,357
總資產	4,428,128	1,546,955	5,975,083
流動負債			
應付賬款	3,526	176,825	180,351
其他應付款項、已收按金及應計費用	35,752	62,329	98,081
已收預售物業之預收款項	–	371,889	371,889
應付關連公司款項	22,568	188,584	211,152
銀行借貸	59,691	243,969	303,660
應付所得稅	2,529	(2,529)	–
流動負債總額	124,066	1,041,067	1,165,133
流動資產／(負債)淨值	524,314	(70,090)	454,224
總資產減流動負債	4,304,062	505,888	4,809,950

	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	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經重列)
非流動負債			
應付債券	9,900	–	9,900
遞延稅項負債	665,727	–	665,727
銀行借貸	735,510	360,809	1,096,319
	<u>1,411,137</u>	<u>360,809</u>	<u>1,771,946</u>
非流動負債總額			
	<u>1,411,137</u>	<u>360,809</u>	<u>1,771,946</u>
資產淨值	<u>2,892,925</u>	<u>145,079</u>	<u>3,038,004</u>
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
	<u>2,869,716</u>	<u>136,634</u>	<u>3,006,350</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,869,716</u>	<u>136,634</u>	<u>3,006,350</u>
非控股權益	23,209	8,445	31,654
	<u>2,892,925</u>	<u>145,079</u>	<u>3,038,004</u>
權益總額	<u>2,892,925</u>	<u>145,079</u>	<u>3,038,004</u>

重列對截至二零一七年三月三十一日止年度本集團之每股基本及攤薄虧損之影響如下：

	二零一七年 港仙
對每股基本及攤薄虧損之影響	
原先列示	(3.56)
行使認股權證股份產生的調整	0.12
共同控制實體之業務合併產生之調整	(0.60)
	<u>(4.04)</u>
經重列	<u>(4.04)</u>

為與本年度分類及陳述一致，若干比較數字已重列。

3. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—於二零一七年四月一日生效

本集團已採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且與本集團營運有關並於二零一七年四月一日或之後開始之年度期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

香港會計準則第7號的修訂本	主動披露
香港會計準則第12號的修訂本	就未變現虧損確認遞延所得稅資產
香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第12號的修訂本，於其他實體的 權益披露

香港會計準則第7號的修訂本—主動披露

該等修訂引入其他披露，讓財務報表之用戶可評估融資活動所產生負債變動。

採納該等修訂導致於綜合現金流量表附註中呈列額外披露。按照修訂本的過渡條文，本集團並未披露上一年度的比較資料。除額外披露外，應用該等修訂本對本集團的綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第12號的修訂本—就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂與確認遞延稅項資產有關及澄清若干必需的考量，包括與按公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產該如何入賬。

由於所澄清處理與本集團早前確認遞延稅項資產的方式一致，採納該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進—香港財務報告準則第12號的修訂本，於其他實體的權益披露

根據年度改進流程發佈的修訂對現時不清晰的準則作出小型非迫切變動，包括香港財務報告準則第12號的修訂本，於其他實體的權益披露，澄清香港財務報告準則第12號的披露規定(披露財務資料概要的要求除外)，按照香港財務報告準則第5號，待售非流動資產及已終止經營業務亦適用於實體於其他實體的分類為待售或已終止經營業務的權益。

採納該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團之綜合財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，亦未獲本集團提早採納。本集團現有意於該等變生效日期應用該等變更。

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則第2號的修訂本	以股份付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號的修訂本	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第15號的修訂本	來自客戶合約之收益(澄清香港財務報告準則第15號) ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港會計準則第40號的修訂本	投資物業轉讓 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第2號的修訂本 – 以股份付款交易的分類及計量

該等修訂本就歸屬及非歸屬條件對計量以下各項時的影響所作會計處理作出規定：以現金結算以股份為基礎付款；具有預扣稅責任淨額結算特徵的以股份為基礎付款交易；以及交易類別由現金結算變更為權益結算的以股份為基礎付款的條款及條件修訂。

香港財務報告準則第9號 – 金融工具

香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量之新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具合約條款僅為支付本金及未償還本金利息現金流之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之方式計量。實體可於初始確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收益之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具均以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之方式計量。

香港財務報告準則第9號就按公平值計入損益計量的所有財務資產納入新的預期虧損減值模式，以代替香港會計準則第39號之已產生虧損模式，並引入新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務報表更有效反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及財務負債之規定。

香港財務報告準則第9號的修訂本－提早還款特性及負補償

修訂澄清，帶負補償的須預付財務資產可按攤銷成本或(如符合特定條件)透過其他全面收入按公平值計量(而非按公平值計入損益)。

香港財務報告準則第15號－來自客戶合約之收益

新準則確立單一收益確認框架。框架之核心原則為實體確認展現向客戶轉讓所承諾商品或服務之收入數額應按反映實體就交換所承諾商品及服務預期有權得到之代價。香港財務報告準則第15號取代現有的收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建造合約及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號要求應用五步法確認收益：

- 第1步： 識別與客戶間之合約
- 第2步： 識別合約中履行義務
- 第3步： 確定交易價格
- 第4步： 將交易價格分配至各項履行義務
- 第5步： 在各履行義務達到時確認收益

香港財務報告準則第15號載有關於個別收益相關課題之特定指引，其可能會改變目前香港財務報告準則採用之方式。準則亦大幅增加有關收益的定性及定量披露。

香港財務報告準則第15號的修訂本－來自客戶合約之收益(香港財務報告準則第15號之澄清)

香港財務報告準則第15號的修訂本包含有關識別履約責任、應用委託人相對代理人、知識產權許可及過渡需要之澄清事項。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租人分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

香港會計準則第40號的修訂本－投資物業轉讓

修訂澄清，為轉入或轉出投資物業，用途必須已發生變化，並就作出該釐定提供指引。澄清規定，用途變化在物業符合或不再符合投資物業定義且有證據證明變化已發生時發生。

修訂亦將該準則中證據清單重新描述為非詳盡清單，因此允許其他形式的轉讓證據。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號－外幣交易及預付代價

該詮釋就釐定交易日期，以釐定就涉及已付或已收外幣預付代價以及確認非貨幣資產或非貨幣負債的交易所使用的匯率而作出指引。該詮釋規定，就確定首次確認相關資產、開支或收入(或其中一部分)時使用的匯率而言的交易日期，為實體首次確認因支付或收取預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號－所得稅處理的不確定性

該詮釋支持香港會計準則第12號所得稅的規定，就如何反映所得稅會計處理不確定性的影響提供指引。根據該詮釋，實體須基於哪種方法能更好地預測不確定性的解決，釐定是否單獨或一併考慮各不確定稅務處理。實體亦須假設稅務部門將審查其有權審查的金額，並在作出審查時完全了解所有相關資料。如實體認定稅務部門很可能接受不確定的稅務處理，則實體應按照其稅務備案計量即期及遞延稅項。如實體認定稅務部門不大可能接受不確定的稅務處理，則釐定稅項的不確定性使用「最可能金額」或「預期價值」法(以更好地反映不確定性解決者為準)反映。

評估修訂、新訂準則及詮釋之影響

本集團正在評估該等修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間預期造成的影響。迄今為止，本集團已發現新準則的部分方面可能對綜合財務報表造成影響。預期影響的進一步詳情討論如下。由於迄今為止完成的評估乃基於本集團現有資料，首次應用準則的實際影響可能存在差別，且準則首次應用於本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的中期財務報告前可能發現其他影響。在準則首次應用該財務報告前，本集團亦可能變更其選擇的會計政策，包括過渡選擇權。

香港財務報告準則第9號 – 金融工具

香港財務報告準則第9號將會取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量項下有關金融工具會計處理的現時標準。本集團計劃採用重述比較資料的豁免，並會將過渡調整從於二零一八年四月一日的權益期初結餘中扣除而確認。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

本集團評估，採納香港財務報告準則第9號後，其目前按攤銷成本計量及按公平值計入損益的財務資產將繼續延用彼等各自的分類及計量。

本集團並無指定按公平值計入損益的財務負債，因此，於採納香港財務報告準則第9號後，新規定可能不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

本集團預計，應用預期信貸虧損模式將導致更早確認信貸虧損。

香港財務報告準則第16號 – 租賃

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為辦公室(現時分類為經營租約)承租人的會計處理。應用新會計模型預期將令資產及負債增加，同時影響於租期內在損益表確認開支的時間。於二零一八年三月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔327,000港元。香港財務報告準則第16號項下租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支將取代香港會計準則第17號項下的租賃開支。資產負債表項目所示經營租賃承擔將以本集團綜合財務狀況表中的「使用權資產」及「租賃負債」取代。除上述者外，本集團預計應用該準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

該準則將於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。現時本集團無意於該準則生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡法，不會重列首次採納前年度的比較數字。

除上文所討論的採納香港財務報告準則第9號及第16號的可能影響外，本集團尚無法說明其他新公佈是否會導致本集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

4. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表已按照所有適用之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。

(b) 計量基準

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

(c) 功能及呈列貨幣

該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

5. 收益及其他收入

收益指來自本集團主要業務之收入。於本年度確認之收益及其他收入如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益		
租金收入	53,735	44,730
物業管理及相關費用收入	59,709	54,514
物業銷售	594,250	198,315
	<u>707,694</u>	<u>297,559</u>
其他收入		
銀行利息收入	695	1,736
上市投資之股息收入	816	899
出售物業、廠房及設備之收益	100	57
債務證券之利息收入	1,529	4,259
應收貸款之利息收入	4,460	15,076
認購可交換債券之按金利息收入	–	14,282
按公平值計入損益之財務資產利息收入	26,660	12,378
外匯收益淨額	25,222	–
其他	227	48
	<u>59,709</u>	<u>48,735</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。

本集團已識別兩個須予報告分部，即物業發展及物業投資。以下概述本集團各須予報告分部之業務：

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

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度並無進行任何分部間交易。中央收支項目並無分配至經營分部，原因為在計量分部溢利/(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。

(i) 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益：						
對外銷售	594,250	198,315	113,444	99,244	707,694	297,559
分部間銷售	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	594,250	198,315	113,444	99,244	707,694	297,559
須予報告分部溢利/(虧損)	169,560	(63,537)	30,027	(57,027)	199,587	(120,564)
利息收益	229	652	4,051	16,135	4,280	16,787
利息支出	(5,345)	(4,415)	(47,664)	(70,584)	(53,009)	(74,999)
折舊	(1,393)	(1,076)	(292)	(315)	(1,685)	(1,391)
所得稅(開支)/抵免	(76,362)	-	(14,651)	10,333	(91,013)	10,333
持作出售物業之減值	(11,608)	-	-	-	(11,608)	-
投資物業之公平值收益/(虧損)	-	-	2,796	(81,090)	2,796	(81,090)
資產及負債之資料						
分部資產	2,902,495	1,571,384	3,976,375	4,069,772	6,878,870	5,641,156
添置非流動資產	35,582	78,506	12	572	35,594	79,078
分部負債	(2,175,244)	(1,407,001)	(1,608,710)	(1,493,202)	(3,783,954)	(2,900,203)

(ii) 須予報告分部收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益		
須予報告分部收益	707,694	297,559
對銷分部間收益	—	—
綜合收益	707,694	297,559
除所得稅前溢利／(虧損)		
須予報告分部溢利／(虧損)	199,587	(120,564)
持作買賣投資之公平值收益／(虧損)	21,013	(52,402)
按公平值計入損益之財務資產公平值(虧損)／收益	(8,920)	9,477
融資成本	(1,208)	(19,085)
提早贖回票據之虧損	—	(5,025)
認購可交換債券之按金利息收入	—	14,282
按公平值計入損益之財務資產利息收入	26,660	12,378
應收貸款之利息收入	866	—
匯兌收益／(虧損)淨額	25,222	(11,500)
持作買賣出售投資之已變現收益淨額	645	—
未分配公司收入	2,355	5,191
未分配公司開支	(14,387)	(19,102)
除所得稅開支前綜合溢利／(虧損)	251,833	(186,350)
資產		
須予報告分部資產	6,878,870	5,641,156
銀行現金	59,993	4,544
持作買賣投資	125,745	164,087
按公平值計入損益之財務資產	133,857	142,777
應收貸款	25,000	—
未分配公司資產	12,895	22,519
綜合資產總值	7,236,360	5,975,083
負債		
須予報告分部負債	3,783,954	2,900,203
應付一間關連公司款項	20	22,500
應付債券	10,339	9,900
未分配公司負債	5,954	4,476
綜合負債總額	3,800,267	2,937,079

(iii) 地區資料

於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，本集團主要業務及資產均位於中國，而所有收益亦源自中國。

(iv) 主要客戶

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，概無客戶佔本集團之收益逾10%。

7. 其他收益／(虧損)淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣投資之公平值收益／(虧損)	21,013	(52,402)
出售持作買賣投資之已變現收益淨額	645	—
	<u>21,658</u>	<u>(52,402)</u>

8. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
銀行借貸之利息	78,045	131,994
應付債券及票據之利息	1,208	19,085
應付一間關聯公司款項之利息	—	12,414
	<u>79,253</u>	<u>163,493</u>
減：資本化利息(附註)	(25,036)	(69,409)
	<u>54,217</u>	<u>94,084</u>

附註：

截至二零一八年三月三十一日止年度資本化的借貸成本因銀行借貸(二零一七年：銀行借貸及應付一間關聯公司款項)產生，已悉數資本化，撥充合資格資產的開支。

9. 所得稅開支／(抵免)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
中國企業所得稅		
— 本年度	39,093	—
— 過往年度超額撥備	(295)	—
	<u>38,798</u>	<u>—</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	47,124	—
遞延稅項開支／(抵免)	5,091	(10,333)
所得稅開支／(抵免)	<u>91,013</u>	<u>(10,333)</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度，香港利得稅按16.5%(二零一七年：16.5%)的估計應課稅溢利計算。由於兩個年度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二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之適用中國企業所得稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據中國相關稅務法律及法規的規定估計。土地增值稅乃就增值部分按累進稅率作出撥備，並可扣除若干項目。

10. 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／(計入)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
核數師酬金	800	585
匯兌(收益)／虧損淨額	(25,222)	11,500
租賃物業經營租賃最低租金	2,040	2,040
員工成本(包括董事酬金)：		
基本工資及津貼(包括以股份為基準之付款)	15,745	12,692
退休福利計劃供款	1,378	1,242
	<u>17,123</u>	<u>13,934</u>

11. 股息

截至二零一八年三月三十一日止年度概無支付或擬支付任何股息(二零一七年：零港元)，自二零一八年三月三十一日起亦無擬支付任何股息。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司 擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>156,326</u>	<u>(169,389)</u>
	股份數目	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股 (經重列)
用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股(二零一七年：普通股及可換 股優先股)加權平均數	4,348,418	4,191,540
有關潛在普通股之攤薄影響：		
-購股權	3,667	-
-非上市認股權證	49,410	-
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股(二零一七年：普通股及可換 股優先股)加權平均數	<u>4,401,495</u>	<u>4,191,540</u>

本公司已發行800,000,000股普通股，作為收購福建京都(與本公司受到共同控制並使用合併會計法入賬)代價的一部分，已發行普通股計入截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度股份加權平均數目的計算，猶如於二零一六年四月一日該等普通股已發行及收購福建京都已完成。

用於計算截至二零一七年三月三十一日止年度每股基本虧損之普通股加權平均數亦已就於二零一七年十二月二十二日行使認股權證之影響作出調整。

截至二零一八年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃基於本公司擁有人應佔溢利約156,326,000港元(二零一七年：虧損169,389,000港元)及加權平均數約4,348,418,000股普通股(二零一七年：4,191,540,000股普通股及可換股優先股)計算。

購股權：

截至二零一八年三月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利假設行使購股權，因該等購股權之行使價低於各年度本公司股份的平均市價。截至二零一七年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損未假設行使購股權，因該等購股權之行使價高於各年度本公司股份的平均市價。

非上市認股權證：

截至二零一八年三月三十一日止年度，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各年度本公司股份的平均市價。截至二零一七年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損未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，截至二零一七年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔每股攤薄虧損乃基於年內本公司擁有人應佔虧損約169,389,000港元及加權平均數約4,191,540,000股普通股及可換股優先股計算。

13. 應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收賬款	<u>7,329</u>	<u>5,441</u>

就物業銷售授予買家的信貸期載列於買賣協議，不同協議的信貸期不同。本集團授予租戶30日(二零一七年：30日)之信貸期，並通常提早一個月獲得租金收入。本集團尋求嚴格控制未收回之應收款項，以確認信貸風險，而高級管理層亦會定期審閱逾期結餘。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。

以下為於報告期末根據發票日期計算應收賬款之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	2,937	2,879
91至180日	635	1,006
180日以上	<u>3,757</u>	<u>1,556</u>
	<u>7,329</u>	<u>5,441</u>

以下為逾期但尚未減值之應收賬款賬齡：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	1,152	2,064
91至180日	465	644
180日以上	3,642	1,414
	<u>5,259</u>	<u>4,122</u>

14. 發展中物業之按金及預付款項／其他應收賬款、已付按金及預付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
非流動資產：		
發展中物業之按金及預付款項		
發展中物業之預付款項(附註(i))	16,519	—
發展中物業之按金(附註(ii))	62,459	56,377
	<u>78,978</u>	<u>56,377</u>
流動資產：		
按金	4,440	49,328
其他應收款項	12,221	27,828
就收購土地使用權預付款項(附註(iii))	621,712	—
預付款項(附註(iv))	434,602	11,343
	<u>1,072,975</u>	<u>88,499</u>
減：減值虧損(附註(v))	(375)	(338)
	<u>1,072,600</u>	<u>88,161</u>

附註：

- (i) 該款項指發展中酒店的預付建設成本。
- (ii) 該款項指當地政府機關就發展四星級酒店認證收取的按金。該按金將於酒店經營1.5年後退還予本集團。
- (iii) 621,712,000港元(等於人民幣475,000,000元)款項指本集團就收購中國土地使用權用於本集團待售發展中物業而預付的款項(詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十九日及二零一八年二月九日之公告)。
- (iv) 該款項主要指就本集團待售物業發展項目預付建設成本約389,931,000港元(二零一七年：3,980,000港元)。

(v) 其他應收款項之減值撥備變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於四月一日	338	360
匯兌調整	37	(22)
於三月三十一日	<u>375</u>	<u>338</u>

並無逾期亦無減值之其他應收款項之賬面值與其他並無近期欠款記錄之債務人有關。

15. 持作買賣投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港上市股本證券，按公平值	125,745	130,663
香港上市債務證券，按公平值	—	33,424
	<u>125,745</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交易模式。其公平值變動已計入損益。

於二零一八年三月三十一日，持作買賣投資指一項投資組合，當中包含5項於香港上市之股本證券(二零一七年：7項於香港上市之股本證券以及1項於香港上市之債務證券)。該等證券全部為於聯交所主板上市之證券。

16. 應付賬款

本集團通常獲供應商給予30日至120日信貸期。以下為於報告期末根據收訖所購貨品計算應付賬款之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
即期或少於一個月	69,708	169,766
一至三個月	19,585	1,308
超過三個月但少於十二個月	2,465	5,323
超過十二個月	67,549	3,954
	<u>159,307</u>	<u>180,351</u>

董事認為，於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團應付賬款之賬面值與其公平值相若。

17. 股本

	二零一八年 股份數目 千股	二零一八年 金額 千港元	二零一七年 股份數目 千股	二零一七年 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>
已發行及繳足：				
普通股				
於年初	3,346,401	33,464	2,473,387	24,734
發行普通股：				
– 配售(附註(i))	-	-	159,996	1,600
– 轉換可換股優先股(附註(ii))	-	-	713,018	7,130
– 收購共同控制的實體(附註(iii))	800,000	8,000	-	-
– 行使認股權證(附註(iv))	312,500	3,125	-	-
於年終	<u>4,458,901</u>	<u>44,589</u>	<u>3,346,401</u>	<u>33,464</u>
可換股優先股				
年初	-	-	401,667	283,858
轉換可換股優先股(附註(ii))	-	-	(401,667)	(283,858)
於年終	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
轉換普通股				
於年初	-	-	713,018	283,858
轉換可換股優先股(附註(ii))	-	-	(713,018)	(283,858)
於年終	<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，其中約1,600,000港元及35,789,000港元分別於截至二零一七年三月三十一日止年度的股本及股份溢價入賬。
- (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」)持有人發出的按轉換價每股1.69港元悉數轉換可換股優先股的書面通知。於二零一六年九月二十八日，本公司發行713,017,750股每股面值0.01港元之新普通股。轉換可換股優先股後，約7,130,000港元及276,728,000港元分別於截至二零一七年三月三十一日止年度的股本及股份溢價入賬。
- (iii) 如附註2所詳述，根據福建先科與福州高佳訂立的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元收購福建京都的95%股權。代價乃透過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股本公司股份而支付。

(iv) 於二零一七年十二月二十一日，本公司收到認股權證持有人發出的按行使價每股0.24港元悉數行使75,000,000港元認股權證的書面通知。於二零一七年十二月二十二日，本公司發行312,500,000股每股面值0.01港元之新普通股。悉數行使認股權證後，餘下約9,261,000港元的權益部分轉入股份溢價。行使認股權證後，約3,125,000港元及81,136,000港元分別計入截至二零一八年三月三十一日止年度的股本及股份溢價。

年內發行的所有股份在所有方面均與現有股份具有同等地位。

18. 可換股優先股

於二零一二年一月三十日，本公司發行601,666,666股可換股優先股，其中200,000,000股股份於二零一二年轉換為普通股。一股名義價值為1.69港元(於二零一六年二月四日供股前之名義價值為每股3港元)之可換股優先股可轉換為一股新普通股，可在慣常情況(包括股份合併、股份拆細、資本化發行、股本分派、供股及按折讓率多於20%發行其他證券以換取現金)下予以調整。可換股優先股(a)較本公司普通股及任何其他類別股份優先獲發還股本；及(b)就可換股優先股累計之任何股息而言，與本公司普通股具有同等地位。可換股優先股並無任何表決權。可換股優先股不可贖回，亦未有於任何證券交易所上市。於初步確認時，可換股優先股之公平值已計入可換股優先股。

截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下全部401,666,666股可換股優先股已轉換為普通股。

19. 有關連人士交易

除綜合財務報表其他章節披露者外，本集團重要有關連人士之交易詳情如下：

(a) 主要管理人員之報酬

於本年度，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	5,419	5,085
離職後福利	50	58
	<u>5,469</u>	<u>5,143</u>

(b) 與有關連人士之交易／結餘

- (i) 於二零一八年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。截至二零一八年三月三十一日止年度應收關連公司款項最高金額約314,070,000港元(二零一七年：295,441,000港元(經重列))。

於二零一八年三月三十一日，應付關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

截至二零一七年三月三十一日止年度，應付一間關連公司款項(為無抵押、按14%年利率計息及須應要求償還)就二零一六年四月一日至二零一六年十月三十一日期間產生利息開支約12,414,000港元(二零一六年四月一日：186,832,000港元)(「應付關連人士之計息款項」)。該利息開支已於待售發展中物業及持作出售物業內予以資本化。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。於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。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，上述關連公司由郭加迪先生(本公司主席兼執行董事)實益擁有或控制。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團與由郭加迪先生實益擁有之關連公司訂立多方協議，並具有法定可執行權利以抵銷有關連人士之餘額總金額32,000,000港元(二零一七年：130,000,000港元)。多方協議下的相關安排於年內完成。於二零一八年三月三十一日，於相關安排後產生2,016,000港元(二零一七年：211,152,000港元(經重列))之應付有關連人士款項並記錄為流動負債。

此安排在編製綜合現金流量表被視為非現金交易。

- (ii) 郭加迪先生及沈碧珍女士(郭加迪先生配偶)就本金約1,230,070,000港元(二零一七年：1,399,979,000港元(經重列))的銀行貸款向銀行提供擔保，以擔保妥為履行向本公司附屬公司授予的銀行信貸契諾。
- (iii) 本集團與一家由郭加迪先生實益擁有之公司就租賃福州一個購物商場一樓層部分簽署一項租賃協議。本年度收取之租金收入為283,000港元(二零一七年：784,000港元)。
- (iv) 福州高佳(由郭加迪先生實益擁有)就本金約415,212,000港元(二零一七年：604,778,000港元)的銀行貸款向銀行提供擔保，以擔保妥為履行向本公司附屬公司授予的銀行信貸契諾。
- (v) 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127,903,000港元(二零一七年：186,381,000港元)的銀行貸款向銀行提供擔保，以擔保妥為履行向本公司附屬公司授予的銀行信貸契諾。

20. 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。

管理層討論及分析

財務摘要

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得總收益約707,700,000港元，按年大幅增長約137.8%。本公司擁有人應佔溢利為156,300,000港元，而去年虧損169,400,000港元。每股基本盈利為3.60港仙(二零一七年：每股基本虧損4.04港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零一八年三月三十一日年度派付任何末期股息(二零一七年：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

本集團於本年度之合約銷售額達約1,991,800,000港元，總建築面積(「建築面積」)約155,417平方米(「平方米」)。本集團的發展項目著重周邊配套設施，以滿足中上層家庭需求。

下表列示本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

截至二零一八年三月三十一日止年度合約銷售額

地點	物業項目	項目類型	合約銷售	合約銷售	合約銷售	佔合約銷售
			金額	面積	平均售價	
			千港元	(平方米)	港元/ 平方米 (附註1)	總額 百分比
福建省福州市	福州三迪創富廣場	商業/辦公	168,640	7,863	21,447	8.5%
		停車場	4,560	896	5,090	0.2%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹	- 第1期A區	23,174	1,021	22,697	1.2%
		住宅	28,406	2,418	11,748	1.4%
		- 第1期B區	643,854	54,129	11,895	32.3%
		- 第2期C區	620,003	50,919	12,176	31.1%
		- 第2期D區	503,148	38,171	13,181	25.3%
總計			<u>1,991,785</u>	<u>155,417</u>	12,816	<u>100.0%</u>

附註1：

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

物業發展項目組合

下表概述於二零一八年三月三十一日之物業發展項目組合：

地點	物業項目	項目類型	實際/ 預計 完成日期	土地面積 平方米	已完成		發展中/未來發展		本集團權益 百分比
					已交付/ 預售可銷售 建築面積 平方米	可供出售 建築面積 平方米(Ⅲ)	發展中 建築面積 平方米(Ⅲ)	未來 發展計劃 建築面積 平方米(Ⅲ)	
福建省福州市	福州三迪創富廣場								
	- A區	商業/辦公	二零一七年	18,330 (iv)	21,407	2,406	-	-	95%
		其他	二零一七年		896	2,642	-	-	95%
	- B區	酒店	二零一七年		-	-	69,998	-	95%
	小計			18,330	22,303	5,048	69,998	-	95%
福建省武夷山市	武夷山三迪新時代廣場	住宅及商業	待定	168,669 (vii)	-	-	-	157,177	55%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹								
	- 第1期A區	住宅	二零一七年	54,996 (v)	66,165	1,152	-	-	95%
		商業	二零一七年		1,615	3,623	-	-	95%
	- 第1期B區	住宅、商業及其他(ii)	二零一八年 / 二零一七年		-	-	71,363	-	95%
	小計			54,996	67,780	4,775	71,363	-	95%
	- 第2期	住宅及商業	二零二一年	34,192 (vi)	-	-	142,595	-	95%
總計				276,187	90,083	9,823	283,956	157,177	
總應佔建築面積					85,579	9,332	269,758	86,447	

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，或本集團已收到授予土地使用權的中標確認書，但正在獲取土地使用權證之物業。「可供出售建築面積」、「發展中建築面積」及「未來發展計劃建築面積」之數字基於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) 「可供出售建築面積」、「發展中建築面積」及「未來發展計劃建築面積」源自本集團內部記錄及估計。
- (iv) 根據福州市國土資源局頒發的一份國有土地使用權證，一幅土地面積約18,330平方米的的土地的使用權已出讓／劃撥予本集團，以發展福州三迪創富廣場。
- (v) 根據西安市國土資源局頒發的國有土地使用權證，一幅總土地面積約54,996平方米的的土地的使用權已出讓／劃撥予本集團，以發展西安三迪·曲江香頌楓丹第1期。
- (vi) 根據西安市國土資源局頒發的國有土地使用權證，一幅總土地面積約34,192平方米的的土地的使用權已出讓／劃撥予本集團，以發展西安三迪·曲江香頌楓丹第2期。
- (vii) 本集團已收到授出總土地面積約168,669平方米的土地使用權之中標確認書，但正在獲取相關土地使用權證。

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

福州三迪創富廣場位於福建省黃金地段。其交通方便，毗鄰福州地鐵蘆雷站。福州三迪創富廣場包括兩個區域，即A區及B區。

A區

於二零一八年三月三十一日，A區樓宇(即14層商業／辦公大樓加地下室)的建築工程已完成，總可銷售建築面積約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。總建築面積20,129米自二零一七年八月起逐步交付予買家。

B區

B區包括三幢16至18層高酒店大樓加兩層地下室，總建設建築面積約69,998平方米。B區建築工程預期於二零一九年完成。

2) 武夷山三迪新時代廣場

該項目地處福建省武夷山，位於大紅袍景區(中國4A級風景區)以西4公里。武夷山三迪新時代廣場擬規劃主要用作低密度物業發展項目，提供開放空間及優良的配套設施。

3) 西安三迪·曲江香頌楓丹

西安三迪·曲江香頌楓丹位於中國陝西省西安市曲江新區，曲江新區為一個專注於文化行業及旅遊的區域。西安三迪·曲江香頌楓丹位於西安市黃金地段，鄰近若干主幹道，如五典坡路、唐華路、新開門南路、雁翔路及曲江路。西安物業項目亦位於雁翔路商業區及創意谷商業區對面。

西安三迪·曲江香頌楓丹的發展擬分為：(i)第1期A區；(ii)第1期B區；及(iii)第2期。

第1期

A區的總可銷售建築面積為住宅部分67,317平方米及配套零售部分5,238平方米。A區於二零一五年六月推出預售。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的總建築面積33,815平方米外，截至二零一八年三月三十一日止年度，總建築面積32,131平方米已交付予買家。

B區包括兩幢住宅樓宇及一個幼兒園，總建設建築面積約71,363平方米。B區建築工程預期於二零一九年完成。截至二零一八年三月三十一日止年度，已取得B區預售許可證，合約銷售額約643,900,000港元。

第2期

第2期包括4幢住宅樓宇，總建設建築面積約142,595平方米。第2期建築工程預期於二零二一年完成。截至二零一八年三月三十一日止年度，已取得第2期預售許可證，合約銷售額約1,123,200,000港元。

補充土地儲備

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。於二零一八年三月三十一日，本集團擁有總建築面積約450,956平方米的優質土地儲備，包括(a)總建築面積9,823平方米已建成但仍未出售，(b)總建築面積283,956平方米發展中及在建，及(c)總規劃建築面積157,177平方米持作未來發展。

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，該公司從事一個家居廣場(「三迪家居廣場」)之發展、營運及管理。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得租金、物業管理及相關費用收入約113,400,000港元(二零一七年：99,200,000港元)。三迪家居廣場出租率約為89.9%，較去年出租率約80.6%有所增加。出租率增加乃主要由於三迪家居廣場一整層之翻新裝修工程完成。三迪家居廣場前面之福州地鐵交通建築工程仍在進行，繼續對出租率構成一些不利影響。然而，董事會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之上市股本證券、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。

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)收購福建京都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,福建先科收購西安三迪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,福建京都及西安三迪各自成為本公司之非全資附屬公司。福建京都擁有福建地塊,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)西安三迪擁有西安地塊,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更多詳情,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。參考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，本集團找到兩名獨立第三方（「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	貸款本金額	年利率	期限	於	於
					二零一七年 三月 三十一日 提取金額	二零一八年 三月 三十一日 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。截至二零一八年三月三十一日止年度，未償還貸款本金連同到期應計利息已由建陽立德全數償還。
- (ii) 貸款本金連同到期應計利息於二零一七年五月由莆田三豐全數償還。

(iii) 透過認購Sundo Gas Limited可交換債券以投資煤層氣項目

本公司(作為買方)、山南天源投資中心(作為第一賣方)及山南盛源投資中心(作為第二賣方)(統稱「賣方」)就建議收購江蘇國盛恒泰能源發展有限公司(「江蘇國盛」)之部份或全部股權(「建議收購事項」)於二零一五年八月二十四日訂立意向書(「意向書」)。江蘇國盛主要從事勘探及生產煤層氣以及提供相關技術服務與諮詢服務。於二零一五年十二月二十九日,本公司根據意向書已向賣方支付誠意金133,300,000港元(「誠意金」),相當於人民幣110,000,000元。

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(「鐘先生」)訂立一份認購協議(「認購協議」),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(「債券」)。在UC Energy(為Sundo Gas之附屬公司)股份首次公開發售及在聯交所(或具有相同或更高國際地位的其他國際認可投資交易所)上市及買賣後,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%。

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,位於中國山西省長子市沁水盆地的東南邊緣(「長子煤層氣項目」)。

就認購債券而言,本集團已收到以下各項作抵押品(「債券抵押品」):

- (a) Sundo Gas於二零一六年二月十九日就200,627股UC Energy股份創立的以本公司為受益人之股份質押;

- (b) 江蘇國盛90%的股權質押(附註); 及
- (c) 鐘先生以本公司為受益人而作出的個人擔保。

附註：

根據日期為二零一六年二月十九日之認購協議，山南天源投資中心須將江蘇國盛的不少於36.7%股權質押予福建先科，作為債券的抵押。本集團最終已收到江蘇國盛90%股權的質押。

本公司已決定不進行建議收購事項，而賣方及本公司相互協定終止意向書。由於意向書終止，賣方須將誠意金悉數退回本公司。本公司已將所退回的誠意金用於認購債券。根據認購協議，達成認購協議先決條件之最後截止日期為二零一六年四月三十日(「最後截止日期」)(或本公司與Sundo Gas可能書面協定之有關較後日期)。由於若干先決條件不能於最後截止日期或之前達成，本公司、鐘先生及Sundo Gas訂立一份補充協議，以延長最後截止日期至二零一六年十月三十一日。於二零一六年十月十三日，認購協議之所有條件已根據有關條款及條件獲悉數達成，惟有關由本公司之中國律師發出法律意見之條件已由本公司豁免為完成之先決條件。認購協議各訂約方已協定，Sundo Gas及鐘先生將於完成後及儘管完成後盡快促使達成所述條件。認購協議已完成。因此，總本金額為133,300,000港元的債券已發行予本公司。於二零一七年三月三十一日，債券分類為複合工具，並指定為按公平值計入損益之財務資產。

截至二零一八年三月三十一日止年度，長子煤層氣項目仍處於開發及試產階段，尚未開始商業生產。

債券已於二零一七年十月二十九日到期，待本集團與發行人共同協定後，到期日可予延長。於報告日期，本集團與發行人正在討論潛在延期，尚未達成協議。

經計及與債券發行人及擔保人之間達成債券結算的最新進展、債券抵押品，以及若干債券抵押品估計價值的證明資料，董事認為，於報告期末債券不存在可收回性問題。

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。

展望

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

受益於中國西北地區的迅速發展，西安，作為陝西省省會，將對促進中西北部地區的經濟增長發揮重要作用。西安獲指定為「一帶一路」國家戰略的一部分，並已重新崛起為中西北部地區重要的文化、工業及教育中心。福建省作為海上絲綢之路的起點，亦是「一帶一路」倡議的中心，這有利於促進新商機。我們預計西安及福建的經濟將持續增長。未來，本集團將繼續深化陝西省及福建省的發展項目，並將戰略性擴大我們的地區覆蓋範圍，加強我們在中國房地產市場的市場滲透率。

本集團將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，分別佔截至二零一八年三月三十一日止年度之收益約84.0%、7.6%及8.4%。本集團之收益由截至二零一七年三月三十一日止年度之297,600,000港元增加410,100,000港元或137.8%至截至二零一八年三月三十一日止年度之707,700,000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：

	截至二零一八年 三月三十一日止年度		截至二零一七年 三月三十一日止年度 (經重列)	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售收入	594,250	84.0	198,315	66.7
租賃收入	53,735	7.6	44,730	15.0
物業管理及相關費用收入	59,709	8.4	54,514	18.3
	<u>707,694</u>	<u>100.0</u>	<u>297,559</u>	<u>100.0</u>

物業發展

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團物業銷售收益增加至594,300,000港元(二零一七年：198,300,000港元)。

下表概述截至二零一八年三月三十一日止年度之物業銷售收益：

地點	物業項目	項目類型	銷售收益 (千港元)	已售建築 面積 (平方米)	每平方米 平均售價	佔總銷售額 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	352,412	20,129	17,508	59.3%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌 楓丹 - 第1期 A 區	住宅	231,323	31,620	7,316	38.9%
		商業	10,515	511	20,577	1.8%
總計			<u>594,250</u>	<u>52,260</u>	11,371	<u>100%</u>

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。

租金收入以及物業管理及相關費用收入

截至二零一八年三月三十一日止年度之收益包括租金收入以及物業管理及相關費用收入總額約113,400,000港元(二零一七年：約99,200,000港元)，較去年增加約14.3%。增加主要由於本年度出租率上升所致。

物業銷售成本

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之物業銷售成本增加至354,700,000港元(二零一七年：208,300,000港元)。增加主要由於交付物業之總建築面積增加。

投資物業之公平值變動

年內，本集團確認投資物業的公平值收益淨額約2,800,000港元(二零一七年：公平值虧損淨額約81,100,000港元)。

其他收益／(虧損)淨額

本年度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21,000,000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(二零一七年：未變現公平值虧損約52,400,000港元)。

其他經營開支

本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度之其他經營開支約為91,300,000港元(二零一七年：85,200,000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。本年度融資成本約54,200,000港元(二零一七年：94,100,000港元)，較去年減少約39,900,000港元或42.4%。融資成本減少主要由於應付票據之利息因二零一七年一月提早贖回應付票據而減少，十個月利息支出於去年度入賬，而截至二零一七年三月三十一日止年度並無確認利息支出。

所得稅(開支)／抵免

截至二零一八年三月三十一日止年度，所得稅開支主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約91,300,000港元(二零一七年：所得稅抵免約10,300,000港元)。大幅增加乃主要由於本年度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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港上市股本證券，按公平值	125,745	130,663
香港上市債務證券，按公平值	—	33,424
	<u>125,745</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。

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出價釐定。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團錄得持作買賣投資未變現公平值收益約21,000,000港元及出售持作買賣投資之已變現收益淨額約600,000港元(二零一七年：未變現公平值虧損約52,400,000港元)。

於二零一八年三月三十一日，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：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，本年度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)	附註	於二零一八年 三月三十一日 之股權百分比 %	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度之已變 現公平值收 益/(虧損) 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度之 未變現公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度之 股息收入 千港元	於二零一八年 三月三十一日 之公平值 千港元	於二零一八年 三月三十一日 佔持作買賣 投資 總額百分比 %	於二零一八年 三月三十一日 佔本集團 總資產百分比 %
金利豐金融集團有限公司 (1031)	a	0.23%	1,658	31,325	799	112,194	89.2%	1.5%
其他	b		(1,013)	(10,312)	17	13,551	10.8%	0.2%
			<u>645</u>	<u>21,013</u>	<u>816</u>	<u>125,745</u>	<u>100.0%</u>	<u>1.7%</u>

附註

- (a) 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。

於本年度，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。

- (b) 於二零一八年三月三十一日，概無該等投資佔本集團總資產1%以上。

按公平值計入損益之財務資產

於二零一六年十月十三日，本金總額為133,300,000港元的債券已發行予本公司。

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，債券為複合工具，並指定為按公平值計入損益之財務資產。

於二零一八年三月三十一日之債券公平值由本集團委任的獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司釐定，導致於截至二零一八年三月三十一日止年度綜合損益表內確認公平值虧損約8,900,000港元(二零一七年：公平值收益約9,500,000港元)。

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團確認按公平值計入損益之財務資產之利息收入約26,700,000港元(二零一七年：確認認購可交換債券按金之利息收入及按公平值計量之財務資產之利息收入26,700,000港元)。

債券之詳情載於本公告「業務回顧」一節。

其他應收款項、已付按金及預付款項

於二零一八年三月三十一日，本集團之其他應收款項、已付按金及預付款項主要包括(i)已付按金及預付款項；(ii)其他應收款項；及(iii)其他可收回稅項。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團之已付按金及預付款項分別約1,017,900,000港元及54,900,000港元。增加主要是由於就收購土地使用權預付款項所致。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團之其他應收款項分別約11,800,000港元及27,500,000港元。於二零一八年三月三十一日，本集團之其他應收款項包括按公平值計入損益之財務資產應收利息約11,000,000港元。

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團之其他可收回稅項分別約42,900,000港元及5,800,000港元。其他可收回稅項增加是由於預售物業增加，令可回收增值稅相應增加。

其他應付款項、已收按金及應計費用

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本集團之其他應付款項、已收按金及應計費用主要包括(i)出售物業的應計佣金及(ii)自租戶收取之租金按金。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸約1,230,100,000港元，以人民幣計值(二零一七年：約1,400,000,000港元，以人民幣計值)，及其他債務包括應付債券約為10,300,000港元(二零一七年：9,900,000港元)。於二零一八年及二零一七年三月三十一日，所有銀行借貸均有抵押。

於二零一八年三月三十一日，本集團有現金及現金等值約201,600,000港元(二零一七年：約40,800,000港元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零一八年三月三十一日，本集團按淨債務(包括銀行借貸以及應付債券減現金及現金等值和持作買賣投資)約913,000,000港元(二零一七年：1,205,000,000港元)除以權益總額約3,436,100,000港元(二零一七年：3,038,000,000港元)計算之負債比率約為26.6%(二零一七年：39.7%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為52.4%(二零一七年：約32.7%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為839,300,000港元(二零一七年：454,200,000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142.2%(二零一七年：139.0%)。

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。

資本架構

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團的資本架構及集資活動概述如下：

(i) 發行本公司認股權證股份

於二零一五年十二月二十一日，本公司與Chance Talent Management Limited（「Chance Talent」）訂立認股權證認購協議（「認股權證認購協議」），據此本公司有條件同意向Chance Talent發行及Chance Talent有條件同意認購本公司認股權證（「認股權證」）。此後，根據於二零一六年五月十日舉行之本公司股東特別大會上通過之一項特別決議案，股東批准認股權證認購協議。於二零一六年五月二十三日，本公司董事會宣佈，認股權證認購協議所載之所有先決條件已獲達成，而發行非上市認股權證已根據認股權證認購協議之條款及條件完成。本公司按總認購價0.01港元發行認股權證予Chance Talent，根據認股權證，Chance Talent可於二零一七年十二月二十七日或之前（或如本公司要求延期及Chance Talent同意該要求，則於二零一八年十二月二十四日或之前）按行使價每股認股權證股份（「認股權證股份」）0.24港元認購最多總值75,000,000港元之認股權證股份。完全行使認股權證附帶之認購權後，合共312,500,000股認股權證股份將獲配發及發行予認股權證持有人。

於二零一七年一月二十四日，Chance Talent與本集團獨立第三方孔玲玲訂立認股權證購買協議，據此Chance Talent擬出售，及孔玲玲擬購買認股權證，代價為約4,700,000港元。認股權證之買賣於二零一七年一月二十四日完成。

於二零一七年十二月十九日，Beyond Steady Limited（「Beyond Steady」，為華融國際金融控股有限公司之間接全資附屬公司）與孔玲玲訂立認股權證轉讓協議，據此，孔玲玲擬出售及Beyond Steady擬購買認股權證，代價為約18,800,000港元。認股權證之買賣再次於二零一七年十二月十九日完成。於二零一七年十二月二十二日，Beyond Steady以行使價每股0.24港元認購價值75,000,000港元的認股權證股份，合共312,500,000股獲配發及發行予Beyond Steady，籌集所得款項總額約75,000,000港元。本集團擬將所得款項淨額用作一般營運資金、資本開支及未來投資。

於二零一八年三月三十一日，約5,000,000港元已用作一般營運資金。

詳情請分別參閱本公司日期為二零一五年十二月二十一日、二零一六年五月十日、二零一六年五月二十三日之公告以及本公司日期為二零一六年四月十五日之通函。

(ii) 銀行借貸

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸約為1,230,100,000港元(二零一七年：約1,400,000,000港元)，其中約184,600,000港元須於一年內償還，其餘1,045,500,000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8.5厘計息。所有銀行借貸以人民幣計值。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸以本集團賬面值約3,953,000,000港元(二零一七年：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358,200,000港元(二零一七年：約305,700,000港元)之發展中物業；本集團賬面值約1,249,200,000港元(二零一七年：約1,045,000,000港元)之待售發展中物業及持作出售物業；本公司一間附屬公司之全部普通股；本公司就本金約814,900,000港元(二零一七年：約795,200,000港元)之銀行貸款簽立的企業擔保；福州高佳(由本公司董事郭加迪先生實益擁有)就本金約287,300,000港元之銀行貸款簽立(二零一七年：418,400,000港元，由一間附屬公司及福州高佳簽立)的企業擔保；福州高佳(由本公司董事郭加迪先生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%)實益擁有)就本金約127,900,000港元(二零一七年：約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1,230,100,000港元(二零一七年：約1,400,000,000港元)之銀行貸款簽立的個人擔保作抵押。

(iii) 應付債券

於二零一八年及二零一七年三月三十一日，本公司已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。截至二零一八年三月三十一日止年度，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。

詳情請參閱本公司日期為二零一五年四月二十八日及二零一五年七月二十二日之公告。

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

如除本報告「業務回顧－本年度內之重大事項(i)完成主要收購事項」一節所載，福建京都及西安三迪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，本年度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。

報告期後之重大事項

報告期末後發生下列事項：

於二零一八年四月二十四日，本公司根據於二零一一年九月十六日採納之購股權計劃授出合共59,700,000份行使價為每股0.420港元的購股權，有關詳情載於本公司日期為二零一八年四月二十四日之公告。

本集團資產抵押

於二零一八年三月三十一日，公平值約3,953,000,000港元(二零一七年：約3,551,700,000港元)之本集團投資物業、賬面值約358,200,000港元(二零一七年：約305,700,000港元)之本集團發展中物業及賬面值約1,249,200,000港元(二零一七年：約1,045,000,000港元)之本集團待售發展中物業及持作出售物業已抵押作為本集團銀行借貸之擔保。

或然負債

於二零一八年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

於二零一八年三月三十一日，本集團有關投資物業的承擔約299,800,000港元(二零一七年：270,600,000港元)，有關待售發展中物業及持作出售物業的承擔約376,400,000港元(二零一七年：328,300,000港元)，有關發展中物業的承擔約547,100,000港元(二零一七年：507,200,000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。於二零一八年三月三十一日，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。於二零一八年三月三十一日，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或然遠期交易。

僱員

於二零一八年三月三十一日，本集團合共聘用約84名(二零一七年：88名)僱員，其中於中國聘用81名(二零一七年：85名)僱員及3名(二零一七年：3名)僱員駐守香港。截至二零一八年三月三十一日止年度，向僱員支付之薪酬總額約17,100,000港元(二零一七年：13,900,000港元)。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團體醫療及意外保險。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，董事、本公司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。

董事變動

於二零一八年二月五日，嚴平峰先生辭任本公司執行董事，王超先生獲委任為本公司執行董事。

於二零一八年二月五日，鄭金雲先生辭任本公司獨立非執行董事，馬淑娟女士獲委任為本公司獨立非執行董事。

物業估值

於二零一八年三月三十一日本集團於中國之投資物業已由獨立合資格專業估值師中誠達資產評值顧問有限公司(二零一七年三月三十一日：中衍評值有限公司)進行物業估值。物業估值已用於編製二零一七年／一八年年度業績。相關估值基於直接資本化法，經參考相關市場可用之可資比較市場資料。於二零一八年三月三十一日本集團投資物業之估值為約3,953,000,000港元(二零一七年三月三十一日：約3,551,700,000港元)，於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合損益表內已確認公平值收益淨額約2,800,000港元(二零一七年：公平值虧損約81,100,000港元)。

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」)作為行為守則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，全體董事確認彼等於截至二零一八年三月三十一日止整個年度一直遵守標準守則。

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。

於二零一七年十二月二十二日，Beyond Steady以行使價每股0.24港元認購價值75,000,000港元的認股權證股份，合共312,500,000股獲配發及發行予Beyond Steady，籌集所得款項總額約75,000,000港元。詳情請參閱本公告「資本架構－(i)發行本公司認股權證股份」一節。

除上文披露者外，於截至二零一八年三月三十一日止年度，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

截至二零一八年三月三十一日止年度及截至本報告日期，本公司已遵守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.2.7、A.6.7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合本公司之情況下遵守企業管治守則。

本公司之企業管治原則強調有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及對本公司股東負責。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策符合上市規則之一般規則及準則規定。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。除以下偏離情況外，本公司於期內一直遵守企業管治守則：

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。

郭加迪先生目前擔任董事會主席（「主席」）。自前行政總裁調任以來，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一直穩定，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.2.7條

企業管治守則之守則條文第A.2.7條規定，主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次無執行董事列席之會議。

截至二零一八年三月三十一日止年度，主席郭加迪先生並無與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行任何無執行董事列席之會議。本公司將要求主席與全體非執行董事舉行無執行董事列席之會議，以遵守企業管治守則之守則條文第A.2.7條。

守則條文第A.6.7條

企業管治守則之守則條文第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」）之意見有公正了解。

獨立非執行董事鄭金雲先生及鄭玉瑞先生因處理其他重要事務而未能出席本公司於二零一七年四月七日舉行之股東特別大會及於二零一七年八月二十五日舉行之股東週年大會。本公司將要求所有獨立非執行董事出席未來所有股東會議，以遵守企業管治守則之守則條文第A.6.7條。

上市規則第3.28條

根據上市規則第8.17條，本公司必須委任符合上市規則第3.28條的公司秘書。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，因此亦不符合有關公司秘書之相關守則條文。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），以檢討及監督本集團的財務申報流程及內部監控。審核委員會亦檢討審核程序及風險評估的有效性。審核委員會（由獨立非執行董事陳貽平先生、余伯仁先生及鄭玉瑞先生組成）已於隨附的財務報表刊載前審閱該等財務報表。審核委員會已與管理層及外部核數師審閱本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年度業績，並認為，本集團會計政策符合香港現有最佳常規。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度初步業績公佈之數據，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與載列於本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出任何核證。

登載業績公告及年報

本末期業績公告於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk) 及本公司網站(www.chinasandi.com.hk) 可供閱覽。本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報將於適當時候寄交本公司股東及在上述網站登載。

鳴謝

本人謹代表董事會感謝客戶、供應商及業務夥伴的寶貴貢獻及支持，亦感謝本集團管理團隊及所有員工本年度的辛勤工作。最後，本人最感激股東的持續支持及信任。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零一八年六月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生、Amika Lan E Guo女士及王超先生；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、鄭玉瑞先生及馬淑娟女士。