

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)

**截至二零一八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二零一八年九月三十日止六個月的未經審核業績，連同二零一七年同期之比較數字。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
截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 未經審核	二零一七年 千港元 未經審核
收益			
貨品及服務		27,757	448,415
投資物業租金		62,915	25,380
總收益	4	90,672	473,795
銷售及服務成本		(13,024)	(254,021)
毛利		77,648	219,774
其他收入	4	16,230	28,763
其他收益	6	-	645
投資物業之公平值變動		(1,192)	(12)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動		(25,524)	31,634
其他經營費用		(94,420)	(58,737)
融資成本	7	(50,895)	(28,424)
應佔聯營公司虧損		(478)	-
除稅前(虧損)溢利	8	(78,631)	193,643
所得稅開支	9	(4,719)	(64,590)
本期間(虧損)溢利		(83,350)	129,053
其後可能重新分類至損益之其他全面(開支)收益項目：			
換算外國業務之匯兌差額		(248,469)	103,055
本期間其他全面(開支)收益(扣除稅項)		(248,469)	103,055
本期間全面(開支)收益總額		(331,819)	232,108

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	未經審核	未經審核
以下人士應佔(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(79,634)	125,882
非控股權益	<u>(3,716)</u>	<u>3,171</u>
	<u>(83,350)</u>	<u>129,053</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(328,684)	228,109
非控股權益	<u>(3,135)</u>	<u>3,999</u>
	<u>(331,819)</u>	<u>232,108</u>
每股(虧損)盈利(港仙)		
-基本	11 <u>(1.79)</u>	<u>3.04</u>
-攤薄	<u>(1.79)</u>	<u>3.01</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

		於 二零一八年 九月三十日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業		3,604,176	3,952,998
物業、廠房及設備		5,005	5,327
發展中物業		327,815	358,190
於一間聯營公司之權益		234,823	–
發展中物業之按金		15,066	78,978
遞延稅項資產		18,413	14,396
		<u>4,205,298</u>	<u>4,409,889</u>
非流動資產總值			
流動資產			
物業存貨		2,238,252	1,249,179
應收賬款及其他應收款項及預付款項	12	472,559	1,079,929
應收貸款		–	25,000
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產	13	234,078	133,857
持作買賣投資	13	–	125,745
應收關連公司款項	16(a)	130,309	140
預付所得稅		18,341	10,369
受限制銀行存款		575	630
銀行結餘及現金		257,109	201,622
		<u>3,351,223</u>	<u>2,826,471</u>
流動資產總值			
資產總值		<u><u>7,556,521</u></u>	<u><u>7,236,360</u></u>

	附註	於 二零一八年 九月三十日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	222,878	242,781
就銷售物業已收按金		-	1,346,389
合約負債		2,049,041	-
應付關連公司款項		292,489	2,016
應付附屬公司非控股股東款項		121,670	153,885
應付債券		10,579	-
銀行借貸		187,338	184,623
應付所得稅		52,096	57,450
流動負債總額		2,936,091	1,987,144
流動資產淨值		415,132	839,327
資產總值減流動負債		4,620,430	5,249,216
非流動負債			
應付債券		-	10,339
遞延稅項負債		687,118	757,337
銀行借貸		801,194	1,045,447
非流動負債總額		1,488,312	1,813,123
資產淨值		3,132,118	3,436,093
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	15	44,589	44,589
儲備		3,024,458	3,353,019
本公司擁有人應佔權益		3,069,047	3,397,608
非控股權益		63,071	38,485
總權益		3,132,118	3,436,093

未經審核簡明綜合財務報表附註

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、持有作投資及租賃用途之物業以及於香港開展放債業務。

2. 編製基準

本集團截至二零一八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。

3. 主要會計政策

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

除因應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而導致之會計政策變動外，截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

應用新訂香港財務報告準則及其修訂本及詮釋

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本及詮釋，以編製本集團簡明綜合財務報表。

新訂香港財務報告準則已根據相關準則之相關過渡條文應用，導致如下文所述之會計政策及呈報金額變動。

3.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(「香港財務報告準則第15號」)之影響及會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響於首次應用當日(即二零一八年四月一日)確認。於首次應用當日之任何差額於期初累計溢利(或其他權益部分(如適用))確認，並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯應用於在二零一八年四月一日尚未完成之合約。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無可比性。

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對二零一八年四月一日累計溢利的影響。

	附註	於二零一八年 四月一日 採納香港財務 報告準則 第15號的影響 千港元
保留溢利		
確認重大融資成分	(a)	10,293
稅務影響	(a)	(2,573)
有關非控股權益的影響		(386)
於二零一八年四月一日的影響		<u>7,334</u>

簡明綜合財務狀況表於二零一八年四月一日確認之金額已作出以下調整。未受變動影響之項目並不包括在內。

附註：

	附註	於二零一八年 三月三十一日 先前呈報 之賬面額 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 四月一日 按香港財務報告 準則第15號 之賬面值 千港元
非流動資產					
遞延稅項資產	(a)	14,396	-	2,573	16,969
流動負債					
就銷售物業已收按金	(b)	1,346,389	(1,346,389)	-	-
合約負債	(a)/(b)	-	1,346,389	10,293	1,356,682
股本及儲備					
儲備	(b)	3,353,019	-	(7,334)	3,345,685
非控股權益	(b)	38,485	-	(386)	38,099

- (a) 於首次應用香港財務報告準則第15號日期，上文附註(a)所載就銷售物業已收按金1,346,389,000港元及重大融資成分影響10,293,000港元已重新分類或確認為合約負債(按情況適用)。
- (b) 經計及承諾代價金額與物業現金售價之差額，以及本集團將物業轉讓予客戶與客戶就物業付款之預計時間長度及相關市場現行利率之綜合影響，本集團若干物業銷售合約含有重大融資成分。本集團僅於合約負債(就銷售物業已收按金)在客戶合約入賬確認後方會確認利息開支，並使用將反映於本集團與客戶之間可反映集團信貸特點以及所提供任何抵押品或抵押之獨立融資交易中之貼現率調整承諾代價金額。於首次應用日期，不合資格作資本化之財務成本7,334,000港元及386,000港元分別自保留溢利及非控股權益扣除，相應調整金額10,293,000港元計入合約負債。相應稅項影響已確認為遞延稅項資產。
- (c) 該等金額未計入應用香港財務報告準則第9號之調整。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表及其於截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表各項受影響項目之影響。未受變動影響之項目並不包括在內。

對二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表之影響

	按呈報 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	不應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 千港元
非流動資產				
遞延稅項資產	18,413	-	(8,891)	9,522
流動負債				
就銷售物業已收按金	-	2,013,475	-	2,013,475
合約負債	2,049,041	(2,013,475)	(35,566)	-
股本及儲備				
儲備	3,024,458	-	25,341	3,049,799
非控股權益	63,071	-	1,334	64,405

對截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表之影響

	按呈報 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	不應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 千港元
貨品及服務之收益	90,672	-	-	90,672
銷售及服務成本	(13,024)	-	-	(13,024)
毛利	77,648	-	-	77,648
其他收入	16,230	-	-	16,230
投資物業之公平值變動	(1,192)	-	-	(1,192)
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	(25,524)	-	-	(25,524)
其他經營費用	(94,420)	-	-	(94,420)
融資成本	(50,895)	-	27,380	(23,515)
應佔聯營公司虧損	(478)	-	-	(478)
除稅前虧損	(78,631)	-	27,380	(51,251)
所得稅開支	(4,719)	-	(6,845)	(11,564)
本期間虧損	(83,350)	-	20,535	(62,815)
其他全面開支	(248,469)	-	174	(248,295)
本期間全面開支總額	(331,819)	-	20,709	(311,110)

相較於香港會計政策第11號、香港會計準則第18號及有關詮釋，應用香港財務報告準則第15號本期間已受影響之上述變動之說明載列於上文附註(a)至(c)，旨在描述應用香港財務報告準則第15號後對於二零一八年四月一日之簡明綜合財務狀況表作出之調整。

3.2 應用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」)之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關下列各項之新規定：(1)財務資產及財務負債的分類及計量，(2)財務資產及其他項目(例如，合約資產及應收租賃款項)之預期信貸損失(「預期信貸損失」)及(3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且未有對於二零一八年四月一日已經終止確認之工具應用該等規定。二零一八年三月三十一日的賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間之差異於期初累計溢利中確認，而並無重列可資比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料可能不具有比較性。

3.2.1 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表說明於首次應用當日(即二零一八年四月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下財務資產及財務負債之分類及計量。

	按香港會計準則第39號原計量類別	按香港會計準則第39號新計量類別	按香港財務報告準則第9號		根據香港財務報告準則第9號		按香港財務報告準則第9號之新賬面值 千港元
			之原賬面值 千港元	之公平值 重新計量 千港元	報告準則第9號 確認之額外 虧損撥備 千港元	報告準則第9號	
持作買賣投資	按公平值計入損益之財務資產	按公平值計入損益之財務資產	125,745	-	-	-	
按公平值計入損益之財務資產	按公平值計入損益之財務資產	按公平值計入損益之財務資產	133,857	125,745	-	259,602	
應收賬款及其他應收款項	按攤銷成本計量之貸款及應收款項	按攤銷成本計量之財務資產	7,329	-	-	7,329	
應收關連公司款項	按攤銷成本計量之貸款及應收款項	按攤銷成本計量之財務資產	140	-	-	140	
受限制銀行存款	按攤銷成本計量之貸款及應收款項	按攤銷成本計量之財務資產	630	-	-	630	
銀行結餘及現金	按攤銷成本計量之貸款及應收款項	按攤銷成本計量之財務資產	201,622	-	-	201,622	
應付賬款及其他應付款項	按攤銷成本計量之財務負債	按攤銷成本計量之財務負債	159,307	-	-	159,307	
應付關連公司款項	按攤銷成本計量之財務負債	按攤銷成本計量之財務負債	2,016	-	-	2,016	
應付附屬公司非控股股東款項	按攤銷成本計量之財務負債	按攤銷成本計量之財務負債	153,885	-	-	153,885	
應付債券	按公平值計入損益之財務負債	按公平值計入損益之財務負債	10,339	-	-	10,339	

附註：於首次應用香港財務報告準則第9號之額外減值虧損撥備金額對於本集團之簡明綜合報表而言並不重大。

並無本集團先前根據香港會計準則第39號按攤銷成本計量而於應用香港財務報告準則第9號須進行重新分類，或本集團已選擇重新分類之財務資產及財務負債。

3.3 應用所有新準則對期初簡明綜合財務狀況表之影響

由於上文所述本集團會計政策變動，須調整期初簡明綜合財務狀況表。下表顯示就各個別項目確認之調整。

	二零一八年 三月三十一日 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	二零一八年 四月一日 千港元
非流動資產				
投資物業	3,952,998	-	-	3,952,998
物業、廠房及設備	5,327	-	-	5,327
發展中物業	358,190	-	-	358,190
發展中物業之按金	78,978	-	-	78,978
遞延稅項資產	14,396	2,573	-	16,969
	<u>4,409,889</u>	<u>2,573</u>	<u>-</u>	<u>4,412,462</u>
流動資產				
物業存貨	1,249,179	-	-	1,249,179
應收賬款、其他應收款項及預付款項	1,079,929	-	-	1,079,929
應收貸款	25,000	-	-	25,000
按公平值計入損益之財務資產	133,857	-	125,745	259,602
持作買賣投資	125,745	-	(125,745)	-
應收關連公司款項	140	-	-	140
預付所得稅	10,369	-	-	10,369
受限制銀行存款	630	-	-	630
銀行結餘及現金	201,622	-	-	201,622
	<u>2,826,471</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,826,471</u>
流動負債				
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	242,781	-	-	242,781
就銷售物業已收按金	1,346,389	(1,346,389)	-	-
合約負債	-	1,356,682	-	1,356,682
應付關連公司款項	2,016	-	-	2,016
應付附屬公司非控股股東款項	153,885	-	-	153,885
銀行借貸				
— 一年內到期	184,623	-	-	184,623
應付所得稅	57,450	-	-	57,450
	<u>1,987,144</u>	<u>10,293</u>	<u>-</u>	<u>1,997,437</u>
流動資產淨值	<u>839,327</u>	<u>(10,293)</u>	<u>-</u>	<u>829,034</u>
資產總值減流動負債	<u>5,249,216</u>	<u>(7,720)</u>	<u>-</u>	<u>5,241,496</u>

	二零一八年 三月三十一日 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	二零一八年 四月一日 千港元
股本及儲備				
股本	44,589	-	-	44,589
儲備	3,353,019	(7,334)	-	3,345,685
本公司擁有人應佔權益	3,397,608	(7,334)	-	3,390,274
非控股權益	38,485	(386)	-	38,099
總權益	3,436,093	(7,720)	-	3,428,373
非流動負債				
應付債券	10,339	-	-	10,339
遞延稅項負債	757,337	-	-	757,337
銀行借貸				
—一年後到期	1,045,447	-	-	1,045,447
	1,813,123	-	-	1,813,123
總權益及非流動負債	5,249,216	(7,720)	-	5,241,496

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則之其他修訂本及詮釋對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額或所載的披露並無任何重大影響。

4. 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益		
租金收入及物業管理相關費用收入	70,421	52,890
銷售物業	20,251	420,905
	90,672	473,795
其他收入		
銀行利息收入	1,724	259
上市投資之股息收入	639	816
匯兌收益淨額	-	9,034
出售物業、廠房及設備之收益	-	98
債務證券之利息收入	-	1,529
按公平值計入損益之財務資產利息收入	13,330	13,330
應收貸款之利息收入	395	3,515
雜項收入	142	182
	16,230	28,763

5. 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

截至二零一八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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益：						
對外銷售	20,251	420,905	70,421	52,890	90,672	473,795
分部間銷售	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	20,251	420,905	70,421	52,890	90,672	473,795
須予報告分部(虧損)/溢利	(58,412)	123,442	31,945	19,558	(26,467)	143,000
利息收入	438	124	1,120	3,649	1,558	3,773
利息支出	(27,380)	(3,808)	(22,889)	(24,021)	(50,269)	(27,829)
折舊	(799)	(693)	(134)	(160)	(933)	(853)
所得稅(開支)/抵免	3,258	(59,066)	(7,977)	(5,524)	(4,719)	(64,590)
應佔聯營公司虧損	(478)	-	-	-	(478)	-
投資物業之公平值變動	-	-	(1,192)	(12)	(1,192)	(12)

資產及負債資料

	物業發展業務		物業投資業務		總計	
	於	於	於	於	於	於
	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
分部資產	3,449,708	2,902,495	3,834,697	3,976,375	7,284,405	6,878,870
添置非流動資產	235,979	35,582	-	12	235,979	35,594
分部負債	(2,795,535)	(2,175,244)	(1,444,883)	(1,608,710)	(4,240,418)	(3,783,954)

(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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
收益		
須予報告分部收益	90,672	473,795
對銷分部間收益	—	—
綜合收益	<u>90,672</u>	<u>473,795</u>
除稅前(虧損)/溢利		
須予報告分部(虧損)/溢利	(26,467)	143,000
匯兌收益淨額	—	9,034
按公平值計入損益之財務資產之公平值(虧損)/收益	(25,524)	31,634
按公平值計入損益之財務資產之利息收入	13,330	13,330
出售持作買賣投資之變現收益淨額	—	645
融資成本	(626)	(595)
未分配公司收入	1,200	2,345
未分配公司開支	(40,544)	(5,750)
除所得稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(78,631)</u>	<u>193,643</u>
	於	於
	二零一八年	二零一八年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
資產		
須予報告分部資產	7,284,405	6,878,870
銀行結餘及現金	11,205	59,993
按公平值計入損益之財務資產	234,078	259,602
應收貸款	—	25,000
未分配公司資產	26,833	12,895
綜合資產總值	<u>7,556,521</u>	<u>7,236,360</u>
負債		
須予報告分部負債	4,240,418	3,783,954
應付關連公司款項	167,784	20
應付債券	10,579	10,339
未分配公司負債	5,622	5,954
綜合負債總值	<u>4,424,403</u>	<u>3,800,267</u>

(c) 地區資料

截至二零一八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

截至二零一八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收益逾10%。

6. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
出售持作買賣投資之變現收益淨額	<u>-</u>	<u>645</u>

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
銀行借貸之利息	33,915	43,774
應付債券之利息	626	595
合約負債之利息	<u>27,380</u>	<u>-</u>
	61,921	44,369
減：資本化利息(附註)	<u>(11,026)</u>	<u>(15,945)</u>
	<u>50,895</u>	<u>28,424</u>

附註：銀行借貸產生之期內資本化借貸成本已悉數資本化，以支銷合資格資產。

8. 除稅前(虧損)溢利

本集團之除稅前(虧損)溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
匯兌虧損(收益)：淨額	26,164	(9,034)
出售物業、廠房及設備之(收益)	-	(98)
物業、廠房及設備折舊	1,118	1,084
租賃物業經營租約項下之最低租賃付款	1,020	1,020
員工成本(包括董事薪酬)：		
基本薪金及津貼	16,654	8,248
退休福利計劃供款	<u>582</u>	<u>141</u>

9. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國企業所得稅		
– 本期間	7,995	21,963
– 過往年度超額撥備	–	(288)
	<u>7,995</u>	<u>21,675</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,569	37,103
遞延稅項(抵免)/開支	<u>(6,845)</u>	<u>5,812</u>
所得稅開支	<u><u>4,719</u></u>	<u><u>64,590</u></u>

截至二零一八年九月三十日止六個月，香港利得稅按16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%)的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二零一八年九月三十日止六個月之適用中國企業所得稅率為25%(截至二零一七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按累進稅率撥備，並有若干可扣減金額。

10. 股息

截至二零一八年九月三十日止六個月概無支付或擬支付任何股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)，自二零一八年九月三十日起亦無擬支付任何股息。

11. 每股(虧損)盈利

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔(虧損)溢利		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)溢利	<u>(79,634)</u>	<u>125,882</u>
		股份數目
		千股
用於計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	4,458,901	4,146,402
潛在普通股之攤薄影響：		
非上市認股權證	–	42,622
用於計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u><u>4,458,901</u></u>	<u><u>4,189,024</u></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京都置業有限公司（「福建京都」）之部分代價，已發行普通股計入截至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京都已於二零一六年四月一日完成。

截至二零一八年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔每股基本（虧損）盈利之計算乃根據本公司擁有人應佔虧損約79,600,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利125,900,000港元）及普通股加權平均數4,458,901,000股普通股（截至二零一七年九月三十日止六個月：4,146,402,000股普通股及可換股優先股）。

購股權：

截至二零一七年九月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利時，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。

12. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

本集團給予客戶之信貸期為30日（二零一八年三月三十一日：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 二零一八年 九月三十日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
0至90日	4,212	2,937
91至180日	1,190	635
180日以上	4,095	3,757
	<u>9,497</u>	<u>7,329</u>

13. 持作買賣投資／按公平值計入損益之財務資產

	於 二零一八年 九月三十日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
持作買賣投資	-	125,745
香港上市股本證券，按公平值(附註)		
按公平值計入損益之財務資產		
香港上市股本證券，按公平值	76,173	-
非上市債券證券	157,905	133,857
	234,078	259,602

附註：

上述股本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。其公平值變動於損益確認。

14. 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 二零一八年 九月三十日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
即期或少於1個月	48,303	69,708
1至3個月	12,160	19,585
超過3個月但少於12個月	2,677	2,465
超過12個月	103,444	67,549
	166,584	159,307

董事認為，於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團應付賬款之賬面值與其公平值相若。

(b) 其他應付款項及應計費用

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，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。

15. 股本

	於二零一八年九月三十日		於二零一八年三月三十一日	
	股份數目	金額	股份數目	金額
	千股	千港元	千股	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				
於期／年初	4,458,901	44,589	3,346,401	33,464
發行普通股				
－收購共同控制實體(附註(i))	-	-	800,000	8,000
－行使認股權證(附註(ii))	-	-	312,500	3,125
於期／年末	<u>4,458,901</u>	<u>44,589</u>	<u>4,458,901</u>	<u>44,589</u>

附註：

- (i) 根據福建先科及福州高佳房地產開發有限公司(「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元收購福建京都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。
- (ii) 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。

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。

16. 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) 於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，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約為130,309,000港元(二零一八年三月三十一日：314,070,000港元)。
- (b) 郭加迪先生(本公司主席及執行董事)及沈碧珍女士(郭加迪先生配偶)就本金約998,532,000港元(二零一八年三月三十一日：1,230,070,000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。
- (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約為143,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：138,000港元)。

- (d) 福州高佳(由本公司董事郭加迪先生實益擁有)就本金約278,236,000港元(二零一八年三月三十一日:415,212,000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。
- (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93,867,000港元(二零一八年三月三十一日:127,903,000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。

17. 報告期後事項

- (i) 於截至二零一八年九月三十日止六個月之後,本集團透過公開拍賣收購位於中國陝西省渭南市一幅地塊之土地使用權,總代價約為人民幣53,600,000元,總地盤面積約為54,267平方米。
- (ii) 於二零一八年十一月二十七日,福建先科與山南天源投資中心及山南盛源投資中心(統稱為「借款方」)訂立借款協議,據此福建先科已同意借予借款方本金額最多人民幣110,000,000元按年利率20%計息之借款(「借款」),為期十八個月。於同日,本公司、Sundo Gas Limited(「Sundo Gas」,本公司持有之可交換債券(「可交換債券」)之發行人)及擔保人鐘長鳴先生(「鐘先生」)訂立確認函,確認於訂立借款協議後,Sundo Gas及鐘先生並無進一步責任以償還可交換債券之尚未支付本金額(以相等於借款之本金額為限)。借款實際上為自二零一六年二月起本集團根據可交換債券向Sundo Gas提供之本金之延期。借款方於借款協議項下之還款責任以質押江蘇國盛之98.12%股權作擔保。此外,鐘先生同意授予一項以出借方為受益人之不可撤銷連帶責任保證,期限為自借款協議期限屆滿日期起兩年。

管理層討論及分析

財務摘要

截至二零一八年九月三十日止六個月(「中期期間」)，本集團錄得收益約90,700,000港元，較截至二零一七年九月三十日止六個月同期減少80.9%。本集團股東應佔虧損約為79,600,000港元，而本期間之每股基本虧損為1.79港仙(二零一七年：溢利125,900,000港元，相當於每股基本盈利3.04港仙)。

股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何中期股息(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

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團合約銷售額達約422,239,000港元，總建築面積(「總建築面積」)約31,054平方米(「平方米」)(截至二零一七年九月三十日止六個月：766,164,000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二零一八年九月三十日止六個月之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

截至二零一八年九月三十日止六個月合約銷售

地點	物業項目	物業類型	合約銷售金額 千港元	合約銷售		合約銷售總額 百分比
				面積 (平方米)	平均售價 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	1,963	390	5,040	0.5
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹					
	—第1期	住宅	25,742	1,824	14,113	6.0
	—第2期	住宅	282,823	21,232	13,321	67.0
	—第3期	住宅	111,711	7,608	14,683	26.5
總計			<u>422,239</u>	<u>31,054</u>	13,597	<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。

物業發展項目組合

下表概述於二零一八年九月三十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)	發展中 建築面積 (平方米)	未來發展 計劃 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	18,330	21,407	2,406	-	-	95%
			2018		1,285	2,253	-	-	95%
	- B區	其他(附註ii) 酒店	2019		-	-	69,998	-	95%
			小計		18,330	22,692	4,659	69,998	-
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	-	-	48,262	108,915	55%
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅 商業	2017	54,996	66,699	618	-	-	95%
			2017		1,615	3,623	-	-	95%
			-第1期B區	住宅、商業及其他(附註ii)	2018/2019		-	-	71,363
	小計		54,996	68,314	4,241	71,363	-	95%	
	-第2期	住宅、商業及其他	2021	34,192	-	-	142,595	-	95%
	-第3期	住宅、商業及其他	2022	35,116	-	-	164,463	-	95%
	總計			69,308	-	-	307,058	-	95%
				311,303	91,006	8,900	496,681	108,915	
總應佔建築面積					86,456	8,455	452,542	59,903	

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。

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域，即A區及B區。A區建築工程已完成。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，總建築面積1,697平方米已交付予買家，物業銷售額約20,251,000港元。

2) 武夷山三迪新時代廣場

該項目地處福建省武夷山，總土地面積168,669平方米。其位於大紅袍景區(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。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，建設建築面積48,262平方米之建設許可證已授予本集團。

3) 西安三迪·曲江香頌楓丹

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；(iii)第2期及(iv)第3期。A區建築工程於二零一七年完成。

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。截至二零一八年九月三十日止期間，就第1期已取得合約銷售額約25,742,000港元。

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。截至二零一八年九月三十日止期間，就第2期已取得合約銷售額約282,823,000港元。

第3期主要包括住宅樓宇及配套零售，總建設建築面積約164,463平方米。第3期建築工程預期於二零二二年完成。截至二零一八年九月三十日止期間，就第3期已取得合約銷售額約111,711,000港元。

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。於二零一八年九月三十日，本集團擁有總建築面積約614,496平方米的優質土地儲備，包括(a)總建築面積約8,900平方米已建成但仍未出售，(b)總建築面積約496,681平方米發展中及在建，及(c)總規劃建築面積約108,915平方米持作未來發展。

於截至二零一八年九月三十日止六個月後，本集團已透過公開拍賣收購位於中國陝西省渭南市一幅地塊之土地使用權，總代價約為人民幣53,600,000元，總地盤面積約為54,267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70,400,000港元(二零一七年：52,900,000港元)。三迪家居廣場出租率約為94.1%，較二零一七年同期出租率約89.7%有所增加。出租率增加乃主要由於成功的廣告宣傳及促銷努力。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之上市股本證券及應收貸款。我們投資已上市的高回報及具增長潛力的股票。我們亦為利息收入投資應收貸款。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，並將尋找出售機會以獲利(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) 有關西安物業發展項目之主要交易

於二零一八年八月九日，福建先科及廣大國際發展有限公司(「廣大國際」)(均為本公司之全資附屬公司)與西安崇豐置業有限公司(本集團之獨立第三方)訂立合作協議(「合作協議」)，據此，(其中包括)(i)福建先科及廣大國際須以現金向西安智晟達置業有限公司(「西安智晟達」或「目標公司」)分別注資人民幣6,200,000元及30,000,000美元(相當於人民幣201,000,000元)；(ii)福建先科及廣大國際須向目標公司提供股東貸款人民幣360,900,000元；及(iii)福建先科須透過目標公司向持有目標公司26%股權之該等代表(「該等代表」)提供貸款人民幣50,000,000元。於同日，福建先科及廣大國際與中南嘉豐、崇豐置業及該等代表就若干有關該等地塊之合作之事宜訂立備忘錄。於注資完成後，本集團將擁有目標公司37%權益。

目標公司之主要資產為位於西安市西咸區灃東新城征和六路南、泰安路西、太平路東及征和六路北之三幅地塊，總地盤面積約為182,646平方米，作住宅及商業用途，且總建設建築面積將約為625,630平方米（「該等地塊」）。作住宅用途之部分地塊擁有70年之土地使用權，而作商業用途之部分地塊擁有40年之土地使用權。

根據該等地塊之最新發展計劃，該等地塊擬發展為綜合物業發展項目，總建設建築面積約418,830平方米作商業及住宅用途及總建設建築面積約206,800平方米用於配套設施（包括停車場）。南美商品貿易中心項目一、二期建設計劃於二零一八年底開始及於二零二一年十二月前完工。南美商品貿易中心項目三期建設計劃於二零一九年第二或第三季度開始。

於二零一八年九月二十八日，本集團已悉數繳足註冊資金總額人民幣207,200,000元，及本集團於西安智晟達擁有37%權益。於西安智晟達之權益作為聯營公司於本集團之財務報表入賬。

進一步詳情載列於本公司日期二零一八年八月九日之公告。

(ii) 非常重大收購事項及關連交易－收購全盛實業有限公司（「全盛」）之全部已發行股本，涉及根據特別授權發行代價股份及可換股債券

茲提述本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告（「該公告」）。除文義另有規定者外，本報告內所用之專有詞彙具有該公告內界定之相同涵義。

於二零一八年九月二十一日，本公司之全資附屬公司 Grand Supreme Limited（「Grand Supreme」）（作為買方）、Primary Partner International Limited（「Primary Partner」），為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且由本公司董事兼控股股東郭加迪先生（「郭先生」）全資擁有）（作為賣方）及郭先生（作為擔保人）訂立協議，據此Grand Supreme已有條件同意收購及Primary Partner已有條件同意出售目標股份，代價為1,500,000,000港元，其中200,000,000港元將通過現金支付，600,000,000港元將通過發行承兌票據支付、200,000,000港元將通過發行代價股份支付及500,000,000港元將通過發行可換股債券支付，以及擔保人已有條件同意擔保Primary Partner履行其於協議項下的責任。

目標股份為全盛之全部已發行股本，而全盛間接持有福州高佳之全部股權，而後者透過其附屬公司持有該等物業。收購事項之主體為目標集團持有之主要物業資產，包括(i)上海物業項目；(ii)福建物業項目；(iii)寶雞物業項目及(iv)吉林物業項目。

該等物業之總建築面積約1,378,750平方米，包括住宅面積約633,431平方米、辦公／酒店面積約236,552平方米、零售區面積約231,209平方米，以及停車場及其他約277,558平方米，分別佔該等物業總建築面積之約45.9%、17.2%、16.8%及20.1%。

於完成後，全盛將成為本公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務報表將綜合至本集團之財務報表。

進一步詳情載列於本公司日期二零一八年九月二十一日之公告。

(iii) 於Sundo Gas Limited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，位於中國山西省長治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。

截至二零一八年九月三十日止年度，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。於二零一八年九月三十日，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結算債券的最新進展及債券抵押品，以及若干債券抵押品估計價值的支持資料，董事認為，於報告期末債券不存在可收回性問題。

於二零一八年十一月，Sundo Gas已償還餘額約37,452,000港元，相當於x)悉數支付截至還款日期之應計利息約27,902,000港元及y)部分償還未支付本金額約9,550,000港元。於部分還款之後，未償還本金額為123,750,000港元。

於二零一八年十一月二十七日，福建先科與山南天源投資中心及山南盛源投資中心（統稱為「借款方」）訂立借款協議（「借款協議」），據此福建先科已同意借予借款方本金額最多人民幣110,000,000元按年利率20%計息之借款（「借款」），為期十八個月。於同日，本公司、Sundo Gas及鐘先生訂立確認函，確認於訂立借款協議後，Sundo Gas及鐘先生並無進一步責任以償還可交換債券之尚未支付本金額（以相等於借款之本金額為限）。借款實際上為自二零一六年二月起本集團根據可交換債券向Sundo Gas提供之本金之延期。借款方於借款協議項下之還款責任以質押江蘇國盛之98.12%股權作擔保。此外，鐘先生同意授予一項以出借方為受益人之不可撤銷連帶責任保證，期限為自借款協議期限屆滿日期起兩年。

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、二零一六年十月十三日及二零一八年十一月二十七日之公告。

前景

展望未來，我們預測中國經濟穩定增長。本集團將繼續推進福建及陝西省的物業項目，並根據當地經濟趨勢、物業的市場需求及投資氛圍釐定具體推出時間。

本集團對西安及中國整體之未來經濟發展以及西安物業之相關需求審慎樂觀。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。

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以及物業租賃及管理服務，分別佔截至二零一八年九月三十日止六個月之收益約22.3%及77.7%。本集團之收益由截至二零一七年九月三十日止六個月之約473,800,000港元減少約383,100,000港元或80.9%至截至二零一八年九月三十日止六個月之90,700,000港元。收益減少主要由於截至二零一八年九月三十日止六個月並無物業發展項目完工。下表載列按經營分部劃分之本集團收益明細：

	截至二零一八年九月三十日 止六個月		截至二零一七年九月三十日 止六個月	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售收益	20,251	22.3	420,905	88.8
租賃收入以及物業管理及相關費用收入	<u>70,421</u>	<u>77.7</u>	<u>52,890</u>	<u>11.2</u>
	<u>90,672</u>	<u>100.0</u>	<u>473,795</u>	<u>100.0</u>

物業發展

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團物業銷售收益減少至約20,600,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：420,900,000港元）。

下表概述截至二零一八年九月三十日止六個月之物業銷售收益：

地點	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
				港元／ 平方米 (附註)
福建省福州市	商業／辦公	<u>20,251</u>	<u>1,697</u>	11,933

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

截至二零一八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70,400,000港元(二零一七年：約52,900,000港元)，較二零一七年同期增加約33.1%。增加主要由於回顧期內租用率上升所致。

物業銷售成本

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月之物業銷售成本增加至約13,000,000港元(二零一七年：約254,000,000港元)。減少主要由於相較於二零一七年同期已交付物業總建築面積減少，導致物業銷售成本減少。

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。截至二零一八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1,200,000港元(二零一七年：虧損約12,000港元)。

按公平值計入損益之財務資產公平值變動

本中期期間，按公平值計入損益之財務資產公平值變動主要歸因於香港上市之股本證券之未變現公平值虧損約49,600,000港元(二零一七年：淨收益約41,600,000港元)。

其他經營開支

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月之其他經營開支約為94,400,000港元(二零一七年：約58,700,000港元)，主要包括多項行政及銷售開支。

融資成本

融資成本主要包括銀行借貸及應付債券之利息成本，扣除與開發中物業有關之已資本化借貸成本，以收購及建設某一項目或項目階段直接應佔之該等成本為限。當物業建設開始時開始資本化發展中物業有關之借貸成本並於建設工程竣工時停止資本化。

融資成本由截至二零一七年九月三十日止六個月約28,400,000港元增加約22,500,000港元或79.1%至二零一八年同期約50,900,000港元。增加主要由於中期期內確認合約負債利息所致。

所得稅開支

截至二零一八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4,800,000港元(二零一七年：約64,600,000港元)。大幅減少主要由於中期期間內確認之物業銷售減少所致。

持作買賣投資／按公平值計入損益之財務資產

	於 二零一八年 九月三十日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
持作買賣投資		
香港上市股本證券，按公平值(附註a)	-	125,745
按公平值計入損益之財務資產		
香港上市股本證券，按公平值(附註a)	76,173	-
非上市債券證券(附註b)	157,905	133,857
	<u>234,078</u>	<u>259,602</u>

附註a)

上述股本證券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，本集團錄得股本證券公平值虧損淨額約49,600,000港元(二零一七年：淨收益約41,600,000港元)。

於二零一八年九月三十日，股本證券為投資組合，包括4項香港上市股本證券(二零一八年三月三十一日：4項股本證券)。其全部均為聯交所主板上市證券。中期期間概無重大收購或出售股本證券。

本集團股本證券情況如下：

公司名稱／(股份代號)	附註	於二零一八年	本期間已變現	本期間之	於二零一八年	於二零一八年	於二零一八年
		九月三十日	公平值收益／		九月三十日	九月三十日	估持作買賣
		之股權百分比	(虧損)	股息收入	之公平值	投資總額	佔本集團
		%	千港元	千港元	千港元	百分比	總資產百分比
						%	%
股本證券							
金利豐金融集團有限公司(1031)	(i)	0.23%	-	639	66,485	87.3%	0.9
其他	(ii)		-	-	9,688	12.7%	0.1
			-	639	76,173	100.0%	1.0

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。
- ii. 於二零一八年九月三十日，概無該等投資佔本集團總資產1%以上。

附註b)

非上市債券證券

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。

於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日，債券為複合工具，並指定為按公平值計入損益之財務資產。

於二零一八年九月三十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九月三十日止期間於綜合損益表內確認公平值收益約24,000,000港元。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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13,300,000港元)。

債券之詳情載於本公告「業務回顧」一節。

於一間聯營公司之權益

本集團將使用權益法入賬其於聯營公司之投資，其中本集團於聯營公司之權益初步按成本確認並其後就本集團分佔聯營公司淨資產之收購後變動作調整。於二零一八年九月三十日，於聯營公司之投資指本集團應佔西安智晟達之淨資產(二零一八年三月三十一日：無)。

於一間聯營公司之權益之詳情載列於本公告「業務回顧」一節。

待售發展中物業／持作出售物業

於二零一八年九月三十日，待售發展中物業／持作出售物業指總額2,238,252,000港元之物業存貨(二零一八年三月三十一日：1,249,179,000港元)。結餘主要包括西安三迪·曲江香頌楓丹1期、2期及3期以及武夷山三迪新時代廣場。大幅增加主要由於土地成本、建設成本以及根據本集團會計政策資本化之借貸成本以及發展期內已產生之直接應佔開支增加所致。

應收賬款及其他應收款項以及預付款項

於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日，本集團錄得應收賬款及其他應收款項以及預付款項分別約為1,079,929,000港元及472,559,000港元。大幅減少607,370,000港元主要因為本集團收購武夷山三迪新時代廣場之土地使用權作出之付款約592,892,000港元(相當於人民幣520,400,000元)，於獲得有關土地使用權證後已從「應收賬款及其他應收款項以及預付款項」重新分類至「物業存貨」。

應付賬款及其他應付款項及應計費用

於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日，本集團之應付賬款及其他應付款項及應計費用主要包括(i)預收客戶款項及(ii)自租戶收取之租金按金。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行借貸約為988,500,000港元，以人民幣計值(二零一八年三月三十一日：約1,230,100,000港元，以人民幣計值)，及其他債務包括應付債券總額約為10,600,000港元(二零一八年三月三十一日：約10,300,000港元)。於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，所有銀行借貸均有抵押。

於二零一八年九月三十日，本集團有現金及現金等值約257,100,000港元(二零一八年三月三十一日：約201,600,000港元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零一八年九月三十日，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665,800,000港元(二零一八年三月三十一日：約913,000,000港元)對權益總額約3,132,100,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,436,100,000港元)計算之負債與資產比率約為21.3%(二零一八年三月三十一日：26.6%)。負債比率約為58.6%(二零一八年三月三十一日：約52.4%)，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。於二零一八年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為415,100,000港元(二零一八年三月三十一日：839,300,000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114.1%(二零一八年三月三十一日：142.2%)。

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

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行借貸約為988,500,000港元(二零一八年三月三十一日：約為1,230,100,000港元)，其中約187,300,000港元須於一年內償還，其餘801,200,000港元須於一年後償還。本集團之銀行借貸按年利率約5.88厘至8.46厘計息。所有銀行借貸以人民幣計值。

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行借貸以本集團賬面值約3,604,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,953,000,000港元)之投資物業；投資物業租金所得款項；本集團賬面值為1,921,800,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,607,400,000港元)之發展中物業及待售發展中物業；本公司一間附屬公司之全部普通股；本公司就本金約710,300,000港元(二零一八年三月三十一日：814,900,000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278,200,000港元(二零一八年三月三十一日：287,300,000港元)之銀行貸款簽立的企業擔保；郭加迪先生最終擁有之郭氏投資集團有限公司就本金約93,900,000港元(二零一八年三月三十一日：127,900,000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988,500,000港元(二零一八年三月三十一日：1,230,100,000港元)之銀行貸款簽立的個人擔保作抵押。

(ii) 應付債券

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，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。截至二零一八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「業務回顧－中期期間內之重大事項(i)於本公告日期有關西安物業發展項目之主要交易及(ii)非常重大收購事項及關連交易－收購全盛實業有限公司，涉及根據特別授權發行代價股份及可換股債券」一節所述者外，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，於本公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

截至二零一八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：

發行本公司認股權證股份

於二零一七年十二月十九日，合共312,500,000股股份獲配發及發行予認股權證持有人 Beyond Steady Limited，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。

於二零一八年九月三十日，約5,000,000港元已用作一般營運資金，約70,000,000港元已用於結債部分聯營公司之投資成本。於聯營公司投資之詳情載於本公告「業務回顧」一節。

本集團資產抵押

於二零一八年九月三十日，各自公平值約3,604,200,000港元（二零一八年三月三十一日：約3,953,000,000港元）之本集團投資物業、賬面值約1,921,800,000港元（二零一八年三月三十一日：約1,607,400,000港元）之本集團發展中物業及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

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一八年九月三十日，本集團有關投資物業的承擔約275,700,000港元(二零一八年三月三十一日：299,800,000港元)，有關待售展中物業的承擔約79,000,000港元(二零一八年三月三十一日：376,400,000港元)及有關發展中物業的承擔約98,800,000港元(二零一八年三月三十一日：547,100,000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。於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，本集團合共用約119名(二零一八年三月三十一日：約84名)僱員，其中於中國聘用116名(二零一八年三月三十一日：81名)僱員及3名(二零一八年三月三十一日：3名)僱員駐守香港。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，並於截至二零一八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

截至二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月及截至本公告日期，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及E.1.2條情況除外。

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」）。

截至本公告日期，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。

余伯仁先生及鄭玉瑞先生因處理其他事務而未能出席本公司於二零一八年八月二十二日舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。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二零一八年股東週年大會且郭先生已委任執行董事Amika Lan E Guo女士作為其代表出席二零一八年股東週年大會並擔任前述二零一八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。

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，並檢討審核程序及風險評估之成效。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。

審核委員會已審閱本期間之未經審核簡明綜合財務報表及中期報告，並認為本集團之會計政策符合香港當前之最佳常規。

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)及本公司網站(www.chinasandi.com.hk)可供閱覽。本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之二零一八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

- (i) 於截至二零一八年九月三十日止六個月之後，本集團透過公開拍賣收購位於中國陝西省渭南市一幅地塊之土地使用權，總代價約為人民幣53,600,000元，總地盤面積約為54,267平方米。
- (ii) 於二零一八年十一月二十七日，福建先科與山南天源投資中心及山南盛源投資中心（統稱為「借款方」）訂立借款協議，據此福建先科已同意借予借款方本金額最多人民幣110,000,000元按年利率20%計息之借款（「借款」），為期十八個月。於同日，本公司、Sundo Gas Limited（「Sundo Gas」，本公司持有之可交換債券（「可交換債券」）之發行人）及擔保人鐘長鳴先生（「鐘先生」）訂立確認函，確認於訂立借款協議後，Sundo Gas及鐘先生並無進一步責任以償還可交換債券之尚未支付本金額（以相等於借款之本金額為限）。借款實際上為自二零一六年二月起本集團根據可交換債券向Sundo Gas提供之本金之延期。借款方於借款協議項下之還款責任以質押江蘇國盛之98.12%股權作擔保。此外，鐘先生同意授予一項以出借方為受益人之不可撤銷連帶責任保證，期限為自借款協議期限屆滿日期起兩年。

除上文所披露者外，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，二零一八年十一月二十九日

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、馬淑娟女士及鄭玉瑞先生。