

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不會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。



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)

**截至二零一九年六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二零一九年六月三十日止六個月的未經審核業績，連同二零一八年同期之比較數字。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
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務	4	1,276,976	72,112
投資物業租金		61,823	59,764
總收入		1,338,799	131,876
銷售及服務成本		(884,821)	(41,882)
毛利		453,978	89,994
其他收入	6	10,563	13,681
其他收益及虧損		(25,262)	(15,743)
投資物業之公平值變動		11,829	64,590
自物業存貨轉撥至投資物業時之公平值變動		1,081	–
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產 公平值變動		(7,323)	(144,825)
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		36,975	–
銷售及分銷開支		(55,021)	(50,528)
行政開支		(71,880)	(57,285)
融資成本	7	(54,886)	(67,556)
應佔聯營公司業績		(6,058)	–
除稅前溢利(虧損)	8	293,996	(167,672)
所得稅開支	9	(108,269)	(26,450)
本期間溢利(虧損)		185,727	(194,122)
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算外國業務產生之匯兌差額		169	23,555
本期間全面收益(開支)總額		185,896	(170,567)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間以下人士應佔溢利(虧損)：		
－本公司擁有人	191,468	(181,302)
－非控股權益	<u>(5,741)</u>	<u>(12,820)</u>
	<u>185,727</u>	<u>(194,122)</u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
－本公司擁有人	191,637	(157,747)
－非控股權益	<u>(5,741)</u>	<u>(12,820)</u>
	<u>185,896</u>	<u>(170,567)</u>
每股盈利(虧損)		
基本(人民幣分)	11 <u>3.93</u>	<u>(4.07)</u>
攤薄(人民幣分)	11 <u>3.06</u>	<u>(4.07)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		316,634	271,404
使用權資產		1,166,272	–
投資物業		4,586,931	4,573,903
發展中物業		194,969	172,099
預付租賃款項		–	1,150,516
於一間聯營公司之權益		252,979	256,406
發展中物業之已付按金		–	50,000
應收貸款		–	127,790
遞延稅項資產		44,033	33,028
		<u>6,561,818</u>	<u>6,635,146</u>
流動資產			
物業存貨		7,552,826	7,570,750
合約成本		35,057	38,797
應收賬款、其他應收款項及預付款項	12	1,700,463	1,532,571
預付租賃款項—一年內到期		–	27,271
預付所得稅		127,842	103,899
按公平值計入損益之財務資產	13	52,059	60,611
應收關連公司款項	18	1,056,218	1,089,720
受限制銀行存款		66,449	76,007
銀行結餘及現金		1,160,017	246,362
		<u>11,750,931</u>	<u>10,745,988</u>
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	2,026,962	2,107,248
租賃負債		2,366	–
合約負債		5,313,664	4,565,289
應付所得稅		182,581	127,046
應付關連公司款項	18	1,549,398	1,735,594
應付附屬公司非控股股東款項		–	198,990
應付一間聯營公司之款項		52,394	–
銀行及其他借貸—一年內到期	15	1,902,323	2,662,982
應付債券—一年內到期		9,640	9,404
		<u>11,039,328</u>	<u>11,406,553</u>

		於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
流動資產淨值(負債)		<u>711,603</u>	<u>(660,565)</u>
資產總值減流動負債		<u>7,273,421</u>	<u>5,974,581</u>
資本及儲備			
股本	16	41,686	37,468
儲備		<u>2,851,095</u>	<u>3,798,272</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>2,892,781</u>	<u>3,835,740</u>
非控股權益		<u>74,024</u>	<u>79,765</u>
總權益		<u>2,966,805</u>	<u>3,915,505</u>
非流動負債			
租賃負債		1,815	—
可換股債券之債務部分		307,203	—
可換股債券之衍生工具部分		241,928	—
承兌票據		432,995	—
遞延稅項負債		827,155	814,561
銀行及其他借貸—超過一年到期	15	<u>2,495,520</u>	<u>1,244,515</u>
		<u>4,306,616</u>	<u>2,059,076</u>
		<u>7,273,421</u>	<u>5,974,581</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料及呈列基準

中國三迪控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之公開有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司及最終母公司為United Century International Limited(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司)。最終控制方為郭加迪先生。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號信德中心招商局大廈34樓3405室。

本公司為一間投資控股公司。其聯營公司及主要附屬公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、持有投資及租賃目的的物業。

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定編制。

變更呈列貨幣

簡明綜合財務報表於過往財政期間的呈列貨幣為港元(「港元」)。於本中期期間，本集團已將編制其簡明綜合財務報表的呈列貨幣由港元變更為人民幣(「人民幣」)，以令本集團之相關表現更具透明度，原因是本集團現時之主要業務於中國開展，其絕大部分交易均以人民幣計值及比較財務資料因此以人民幣呈列。結算。本公司董事認為，在呈列本集團之經營業績及財務狀況時，以人民幣作為呈列貨幣更為合適。

變更功能貨幣

於本中期期間，於收購全盛實業有限公司(「全盛實業」)完成後，本公司的功能貨幣由港元變更為人民幣，詳情載於附註2。隨收購後，本公司主要持有其附屬業務主要位於中國的附屬公司，人民幣為主要影響本集團相關交易、事件及情況的貨幣。本公司董事已釐定人民幣更能反映本公司的經濟實質及其作為投資控股公司於中國主要經濟環境的於附屬公司持有權益的業務活動。因此，本公司的功能貨幣自收購日期始變更。

2. 合併會計法及重列

本集團對其所有涉及同一控制實體的業務合併，乃根據由香港會計師公會頒布之《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」採用合併會計法的原則。

根據與Primary Partner International Limited(「賣方」)於二零一八年九月二十一日訂立的買賣協議(「買賣協議」)，本集團透過附屬公司Grand Supreme Limited(「Grand Supreme」)自賣方收購全盛(連同其附屬公司統稱為「全盛集團」)(郭加迪先生實益擁有之公司) 100%股權。根據買賣協議，收購事項總代價為1,500,000,000港元(約人民幣1,284,956,000元)，以i) 現金200,000,000港元(約人民幣171,327,000元); ii) 發行本金額為600,000,000港元(約人民幣513,983,000元)的計息承兌票據；iii) 向賣方以每股代價股份0.412港元發行485,436,893股本公司普通股(「代價股份」)(相當於200,000,000港元及約人民幣171,327,000元);及iv) 發行本金額為500,000,000港元(約人民幣428,319,000元)的可換股債券，並按轉換價每股轉換股份0.412港元轉換為本公司股份結算。可換股債券的到期日為自發行日期起計5年。全盛於英屬處女群島成立，其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店營運業務。收購事項於二零一九年一月三十日(「收購完成日期」)完成。

對於本集團收購全盛採用《會計指引》第5號，本集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表已作重列，以包括全盛集團的資產及負債，如同該等公司從該等相關日期起已為本集團旗下(財務影響見下文)。截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表同樣已作重列，以包括全盛集團的財務表現、權益變動及現金流量，如同該等公司於整個期間內已為本集團旗下(財務影響見下文)。

代價之主要條款：

承兌票據

承兌票據於收購完成日期發行。承兌票據的本金額應於二零二四年一月三十日之前全部或部分結算。承兌票據的應付利息分別應按第一年及第二年每年3%的利率計算，第三年及第四年每年4.5%，以及在未償還本金額發行日後的第五年每年6%。本公司有酌情權在到期日前的任何時間向承兌票據持有人發出不少於10個營業日的事先書面通知，以償還全部或部分本金餘額。提前贖回購股權的公平值影響並不重大。承兌票據持有人無權要求本公司提前贖回承兌票據。承兌票據初步按公平值計量，其後以實際利率法按攤銷成本計量。承兌票據的實際利率為每年9.6%。

於二零一九年六月三十日，董事認為，簡明綜合財務報表所確認的承兌票據的賬面值與其公平值相若。

代價股份

於收購完成日期，已分配及發行總公平值約276,699,000港元(約人民幣237,030,000元)之485,436,893股新普通股。因此，4,854,000港元(約人民幣4,158,000元)已按每股面值0.01港元計入本公司股本，其餘271,845,000港元(約人民幣232,872,000元)已計入本公司股份溢價。

可換股債券

於收購完成日期，本公司發行本金額為500,000,000港元(約人民幣428,319,000元)的1%可換股債券。可換股債券以港元計值。可換股債券賦予持有人於可換股債券發行日期至其二零二四年一月三十日之到期日之間的任何時間將其轉換為本公司普通股，轉換價格為每股0.412港元。轉換價格可能因股份合併、股份拆細、供股或可換股債券條款及條件所規定之任何其他理由而導致股份面值變動而產生調整。本公司可於贖回日期前向可換股債券持有人償還所有未償還本金額及其應計未付利息於發行可換股債券後及到期日前任何時間自願贖回全部或任何部分可換股債券。可換股債券持有人無權要求本公司提早贖回可換股債券。

可轉換債券包含兩個組成部分，債務組成部分及衍生工具組成部分(包括轉換購股權及提前贖回購股權)。初步確認時，債務組成部分的公平值為336,051,000港元(約人民幣287,874,000元)，而衍生工具組成部分的公平值為317,907,000港元(約人民幣272,331,000元)。債務組成部分的實際利率為每年9.6%，其後按攤銷成本列賬。衍生工具組成部分按公平值計量，公平值變動於損益確認。

截至二零一八年六月三十日止六個月，使用合併會計法對簡明綜合損益及其他全面收益表收購全盛集團的影響如下：

	未經審核 人民幣千元	共同控制下實體 之業務合併 人民幣千元	調整後 及未經審核 人民幣千元
收入			
商品及服務	4,256	67,856	72,112
投資物業租金	50,845	8,919	59,764
總收入	55,101	76,775	131,876
銷售及服務成本	—	(41,882)	(41,882)
毛利	55,101	34,893	89,994
其他收入	12,500	1,181	13,681
其他收益及虧損	(15,225)	(518)	(15,743)
投資物業之公平值變動	—	64,590	64,590
按公平值計入損益之財務資產公平值變動	(144,825)	—	(144,825)
銷售及分銷開支	(28,713)	(21,815)	(50,528)
行政開支	(17,618)	(39,667)	(57,285)
融資成本	(22,583)	(44,973)	(67,556)
除稅前虧損	(161,363)	(6,309)	(167,672)
所得稅開支	(953)	(25,497)	(26,450)
本期間虧損	(162,316)	(31,806)	(194,122)

	未經審核 人民幣千元	共同控制下實體 之業務合併 人民幣千元	調整後 及未經審核 人民幣千元
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算外國業務產生之匯兌差額	23,555	–	23,555
本期間全面開支總額	<u>(138,761)</u>	<u>(31,806)</u>	<u>(170,567)</u>
本期間以下人士應佔虧損			
– 本公司擁有人	(162,316)	(18,986)	(181,302)
– 非控股權益	–	(12,820)	(12,820)
	<u>(162,316)</u>	<u>(31,806)</u>	<u>(194,122)</u>
以下人士應佔全面開支總額：			
– 本公司擁有人	(138,761)	(18,986)	(157,747)
– 非控股權益	–	(12,820)	(12,820)
	<u>(138,761)</u>	<u>(31,806)</u>	<u>(170,567)</u>
每股虧損			
– 基本(人民幣分)	<u>(3.64)</u>	<u>(0.43)</u>	<u>(4.07)</u>
– 攤薄(人民幣分)	<u>(3.64)</u>	<u>(0.43)</u>	<u>(4.07)</u>

截至二零一八年十二月三十一日，採用合併會計法對未經審核簡明綜合財務狀況表的影響如下：

	經審核及 按之前呈報 人民幣千元	共同控制下實體 之業務合併 人民幣千元 (附註)	經審核及 經重列 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,720	263,684	271,404
投資物業	3,163,600	1,410,303	4,573,903
發展中物業	172,099	–	172,099
預付租賃款項	142,420	1,008,096	1,150,516
於一間聯營公司之權益	256,406	–	256,406
發展中物業之已付按金	50,000	–	50,000
應收貸款	110,000	17,790	127,790
遞延稅項資產	11,503	21,525	33,028
	<u>3,913,748</u>	<u>2,721,398</u>	<u>6,635,146</u>

	經審核及 按之前呈報 人民幣千元	共同控制下實體 之業務合併 人民幣千元 (附註)	經審核及 經重列 人民幣千元
流動資產			
物業存貨	2,387,869	5,182,881	7,570,750
合約成本	38,797	–	38,797
應收賬款、其他應收款項及預付款項	242,565	1,290,006	1,532,571
預付租賃款項—一年內到期	–	27,271	27,271
預付所得稅	14,647	89,252	103,899
按公平值計入損益之財務資產	60,611	–	60,611
應收關連公司款項	13	1,089,707	1,089,720
受限制銀行存款	505	75,502	76,007
銀行結餘及現金	130,923	115,439	246,362
	<u>2,875,930</u>	<u>7,870,058</u>	<u>10,745,988</u>
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	363,175	1,744,073	2,107,248
合約負債	2,127,229	2,438,060	4,565,289
應付所得稅	37,107	89,939	127,046
應付關連公司款項	19,889	1,715,705	1,735,594
應付附屬公司非控股股東款項	198,990	–	198,990
銀行及其他借貸—一年內到期	119,750	2,543,232	2,662,982
應付債券—一年內到期	9,404	–	9,404
	<u>2,875,544</u>	<u>8,531,009</u>	<u>11,406,553</u>
流動資產淨值(負債)	<u>386</u>	<u>(660,951)</u>	<u>(660,565)</u>
資產總值減流動負債	<u>3,914,134</u>	<u>2,060,447</u>	<u>5,974,581</u>
資本及儲備			
股本	37,468	–	37,468
儲備	2,707,402	1,090,870	3,798,272
本公司擁有人應佔權益	2,744,870	1,090,870	3,835,740
非控股權益	17,418	62,347	79,765
總權益	<u>2,762,288</u>	<u>1,153,217</u>	<u>3,915,505</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	624,626	189,935	814,561
銀行及其他借貸—超過一年到期	527,220	717,295	1,244,515
	<u>1,151,846</u>	<u>907,230</u>	<u>2,059,076</u>
	<u>3,914,134</u>	<u>2,060,447</u>	<u>5,974,581</u>

附註：該等調整將於二零一八年十二月三十一日將全盛集團的資產及負債納入本集團的簡明綜合財務報表。

收購全盛集團後，本集團新應用以下會計政策：

收入確認

酒店營運收入包括酒店客房收入、食品及飲料以及其他酒店收入。酒店客房收入在客人入住期間確認。在預訂酒店房間時，本集團會收到客戶的按金。在達到上述收入確認標準之前從合約中收到的按金確認為本集團合約負債下的客戶按金。食品及飲料收入在貨品及服務的控制權轉移至客戶的時間點確認。其他酒店收入主要包括輔助服務收入，該收入在服務控制權轉移至客戶或服務期間的時間點確認，具體視乎合約條款而定。

承兌票據

承兌票據已確認為初步按公平值計量的財務負債。在隨後期間，承兌票據採用實際利率法按攤銷成本列賬。

可換股債券

除透過固定金額的現金或其他財務資產交換固定數量的本集團自有權益工具以外的結算轉換購股權為轉換購股權衍生工具。

於發行日期，債務組成部分及衍生工具組成部分均按公平值確認。在隨後期間，可換股債券的債務組成部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具組成部分按公平值計量，公平值變動於損益確認。

與發行可換股債券有關的交易成本按其相對公平值的比例分配至債務及衍生工具組成部分。與衍生工具組成部分有關的交易成本會即時計入損益。與債務組成部分有關的交易成本計入債務組成部分的賬面值，並採用實際利率法在可換股債券期間攤銷。

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基準編製。

除因應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及附註2所述之酒店營運收益、可換股債券及承兌票據應用之會計政策而導致之會計政策變動外，截至二零一九年六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十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

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二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之新訂及經修訂的香港財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅處理不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償性的提前還款
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司和合資企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五至二零一七年週期之年度改進

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂的香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之表現及財務狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關的詮釋。

3.1.1. 香港財務報告準則第16號產生的主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

作為可行權宜方法，倘本集團合理預期對財務報表造成的影響與組合中的各項租賃並無重大差異時，則具類似特徵的租賃按租賃組合基準入賬。

非租賃組成部份按其相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款而言，當付款無法於租賃土地與樓宇部分之間可靠地進行分配時，整項物業獲呈列為本集團物業、廠房及設備。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，初步按公平值計量。初始確認時對公平值作出的調整被視為額外租賃付款且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何已收租賃優惠；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將予行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

本集團會重新計量租賃負債(並對有關使用權資產作出相應調整)當：

- 租期有所變動，或購買選擇權的行使評估發生變化，在此情況下，有關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款予以重新計量。
- 租賃付款因隨擔保剩餘價值的預期付款變化而變化，在此情況下，相關的租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂之租賃付款重新計量。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 通過該項修訂擴大租賃範圍，增加使用一項或多項相關資產的權利；及
- 調增租賃代價，增加金額相當於擴大範圍相對的獨立價格，及為反映特定合約實際情況而對獨立價格所作的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團會使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

就本集團對租賃交易確認使用權資產及相關租賃負債的遞延稅項計量而言，本集團首先釐定減稅是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃交易中租賃負債應佔的減稅而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅的規定獨立應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異於租賃期初始確認時不予確認。

作為出租人

將代價分配至合約組成部分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入，將合約訂明的代價分配至租賃組成部分及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃以相對獨立售價基準與租賃組成部分區分開來。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，初步按公平值計量。於初始確認時對公平值作出的調整被視為額外租賃付款。

租賃修訂

本集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃付款。

3.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將初始應用該準則的累計影響於初始應用日期(即二零一九年一月一日)確認。於初始應用日期的任何差額已於年初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於初始應用日期起計十二個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，中國若干物業租賃的貼現率乃以投資組合為基礎而釐定。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日按金額等於透過應用香港財務報告準則第16號.C8(b)(ii)過渡之相關租賃負債確認額外租賃負債及使用權資產。

對先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為6.03%。

	於 二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租約承擔	1,118
租賃負債按遞增借款利率進行貼現	1,060
減：確認豁免－短期租賃	(231)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號確認與經營租賃有關的租賃負債	<u>829</u>
按以下類別進行分析	
流動	344
非流動	485
	<u>829</u>

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認的經營租賃有關之使用權資產		829
自預付租賃付款中重新分類	(a)	<u>1,177,787</u>
		<u>1,178,616</u>
按以下類別：		
租賃土地		1,177,787
土地及建築物		829
		<u>1,178,616</u>

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，在中國的租賃土地的預付款項分類為預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別為人民幣27,271,000元及人民幣1,150,516,000元被重新分類為使用權資產。

作為承租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立但於初始應用日期後開始與現有租賃合約項下相同的相關資產有關的新租賃合約會被視作猶如現有租賃合約並已於二零一九年一月一日獲修訂。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無構成影響。然而，自二零一九年一月一日起，修訂後的經修訂租賃期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入及影響並不重大。
- (b) 採用香港財務報告準則第16號前，本集團將已收可退回租賃按金視為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號下租賃款項的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並進行了調整以反映過渡時的貼現效應。該調整對本期間之簡明綜合財務報表無重大財務影響。

於二零一九年一月一日對簡明綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。未包含未受變更影響之項目。

	於 二零一八年 十二月三十一日 經重列之 賬面值 人民幣千元 (經審核及 經重列)	調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 按香港財務 報告準則 第16號之賬 面值 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
使用權資產	-	1,177,787	1,177,787
預付租賃款項	1,150,516	(1,150,516)	-
流動資產			
預付租賃款項	27,271	(27,271)	-
非流動負債			
租賃負債	-	344	344
非流動負債			
租賃負債	-	485	485

附註：就截至二零一九年六月三十日止六個月以間接方式報告經營活動的現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一九年一月一日之期初財務狀況表計算。

4. 商品及服務收入

截至二零一九年六月三十日止期間

收入分拆

分部	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品及服務類型				
物業銷售	1,257,761	–	–	1,257,761
酒店營運收入				
– 酒店住宿	–	–	5,811	5,811
– 餐飲服務及其他酒店收入	–	–	5,364	5,364
物業管理及相關費用收入	–	8,040	–	8,040
客戶合約收入	1,257,761	8,040	11,175	1,276,976
租金收入	–	61,823	–	61,823
	<u>1,257,761</u>	<u>69,863</u>	<u>11,175</u>	<u>1,338,799</u>
地區市場				
中國大陸	<u>1,257,761</u>	<u>69,863</u>	<u>11,175</u>	<u>1,338,799</u>
收入確認時間				
於某個時間點	1,257,761	–	5,364	1,263,125
於一段時間	–	8,040	5,811	13,851
	<u>1,257,761</u>	<u>8,040</u>	<u>11,175</u>	<u>1,276,976</u>

客戶合約收入與分部資料中披露的金額對賬如下：

分部	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料中披露的收入				
外來客戶	1,257,761	69,863	11,175	1,338,799
分部間	–	–	–	–
	<u>1,257,761</u>	<u>69,863</u>	<u>11,175</u>	<u>1,338,799</u>
減：租金收入	–	(61,823)	–	(61,823)
客戶合約收入	<u>1,257,761</u>	<u>8,040</u>	<u>11,175</u>	<u>1,276,976</u>

截至二零一八年六月三十日止期間

收入分拆

分部	截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品及服務類型				
物業銷售	53,018	–	–	53,018
酒店營運收入				
– 酒店住宿	–	–	5,844	5,844
– 餐飲服務及其他酒店收入	–	–	5,393	5,393
物業管理及相關費用收入	–	7,857	–	7,857
客戶合約收入	53,018	7,857	11,237	72,112
租金收入	–	59,764	–	59,764
	<u>53,018</u>	<u>67,621</u>	<u>11,237</u>	<u>131,876</u>
地區市場				
中國大陸	<u>53,018</u>	<u>67,621</u>	<u>11,237</u>	<u>131,876</u>
收入確認時間				
於某個時間點	53,018	–	5,393	58,411
於一段時間	–	7,857	5,844	13,701
	<u>53,018</u>	<u>7,857</u>	<u>11,237</u>	<u>72,112</u>

客戶合約收入與分部資料中披露的金額對賬如下：

分部	截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料中披露的收入				
外來客戶	53,018	67,621	11,237	131,876
分部間	–	–	–	–
減：租金收入	<u>–</u>	<u>(59,764)</u>	<u>–</u>	<u>(59,764)</u>
客戶合約收入	<u>53,018</u>	<u>7,857</u>	<u>11,237</u>	<u>72,112</u>

5. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於交付或提供的商品及服務業務類型。於本期間,本集團於收購全盛集團後開始酒店營運業務(如附註2所述),並被主要營運決策者視為新的經營及可報告分部。過往期間分部資料已表示符合當前期間的呈報。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」的可報告及營運分部如下:

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

酒店營運—提供酒店住宿及餐飲服務

以下為按經營及須予報告分部劃分之本集團收入及業績分析:

分部	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
對外銷售	1,257,761	69,863	11,175	1,338,799
分部間銷售	—	—	—	—
	<u>1,257,761</u>	<u>69,863</u>	<u>11,175</u>	<u>1,338,799</u>
分部溢利(虧損)	<u>273,231</u>	<u>52,408</u>	<u>(2,194)</u>	323,445
其他收入				8,697
其他收益及虧損				(25,262)
按公平值計入損益之財務資產 公平值變動				(7,323)
可換股債券之衍生工具部分之 公平值變動				36,975
未分配公司開支				(11,848)
融資成本				<u>(30,688)</u>
除稅前溢利				<u>293,996</u>

分部	截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
外部銷售	53,018	67,621	11,237	131,876
分部間銷售	—	—	—	—
	<u>53,018</u>	<u>67,621</u>	<u>11,237</u>	<u>131,876</u>
分部(虧損)溢利	<u>(97,609)</u>	<u>89,961</u>	<u>(203)</u>	(7,851)
其他收入				12,640
其他收益及虧損				(15,743)
按公平值計入損益之財務資產 公平值變動				(144,825)
未分配公司開支				(11,395)
融資成本				<u>(498)</u>
除稅前虧損				<u>(167,672)</u>

分部業績指各分部所產生的溢利或虧損，並未就部分其他收入、其他收益及虧損、按公平值計入損益之財務資產公平值變動、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、公司開支及部分融資成本作出分配。此乃為進行資源分配及部分業績評估而向主要經營決策者報告的方法。

下表為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分下：

分部資產	於	於
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
物業發展	12,572,499	12,145,809
物業投資	5,331,835	4,722,548
酒店營運	<u>123,671</u>	<u>114,137</u>
分部資產總額	18,028,005	16,982,494
未分配資產：		
按公平值計入損益之財務資產	52,059	60,611
應收貸款	—	127,790
銀行結餘及現金	13,827	5,997
其他未分配資產	<u>218,858</u>	<u>204,242</u>
綜合資產	<u>18,312,749</u>	<u>17,381,134</u>

分部負債

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
物業發展	11,006,717	10,848,146
物業投資	2,281,626	1,254,488
酒店營運	51,215	27,566
分部負債總額	13,339,558	12,130,200
未分配負債：		
應付債券	9,640	9,404
可換股債券之債務部分	307,203	—
可換股債券之衍生工具部分	241,928	—
承兌票據	432,995	—
應付關連公司款項	959,561	1,268,473
其他未分配負債	55,059	57,552
綜合負債	15,345,944	13,465,629

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至可報告及經營分部，惟不屬於各分部的按公平值計入損益之財務資產、應收貸款、銀行結餘及現金及其他未分配公司資產除外。
- 所有負債均分配至可報告及經營分部，惟不屬於各分部的應付債券、可換股債券之債務部分、可換股債券之衍生工具部分、承兌票據、應付關連公司款項及其他未分配負債除外。

地區資料

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團之主要業務及資產均位於中國，而所有收入亦源自中國。

主要客戶資料

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，概無個別客戶佔本集團之總收入逾10%。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	1,785	726
應收貸款之利息收入	8,657	—
按公平值計入損益之財務資產之利息收入	—	11,853
其他	121	1,102
	<u>10,563</u>	<u>13,681</u>
來自以下各項之利息收入：		
按攤銷成本計量之財務資產	10,442	726
按公平值計入損益之財務資產	—	11,853
	<u>10,442</u>	<u>12,579</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	190,191	250,748
應付債券之利息	890	498
可換股債券之實際利息	13,476	—
承兌票據之實際利息	16,322	—
合約負債之利息	78,924	53,465
租賃負債之利息	79	—
	<u>299,882</u>	<u>304,711</u>
總借貸成本	299,882	304,711
減：資本化利息	(244,996)	(237,155)
	<u>54,886</u>	<u>67,556</u>

8. 除稅前溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
董事薪酬	2,075	2,787
其他員工成本：		
員工薪金及津貼	36,846	23,157
退休福利計劃供款	2,001	1,352
	<u>38,847</u>	<u>24,509</u>
確認為開支之存貨成本	873,056	27,018
物業、廠房及設備折舊	5,904	5,621
使用權資產折舊	16,334	—
解除預付租賃款項	—	12,632
	<u>895,294</u>	<u>46,270</u>

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	90,394	6,453
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	11,794	1,429
	<u>102,188</u>	<u>7,882</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	4,487	—
	<u>4,487</u>	<u>—</u>
遞延稅項：		
	<u>1,594</u>	<u>18,568</u>
	<u>108,269</u>	<u>26,450</u>

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5%(截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%)之稅率計算。由於兩個年度均無產生應課稅溢利，故本期間並無作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於期內之稅率為25%(截至二零一八年六月三十日止六個月：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. 股息

截至二零一九年六月三十日止六個月概無支付或擬支付任何股息予本公司普通股股東，自報告期末亦無擬支付任何股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

11. 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：

盈利(虧損)數字計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間本公司擁有人應佔溢利(虧損)	191,468	(181,302)
可換股債券之潛在普通股之攤薄影響	(11,074)	—
	<u>180,394</u>	<u>(181,302)</u>
藉以計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>180,394</u>	<u>(181,302)</u>

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
用於計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	4,869,566	4,458,901
潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	1,012,444	—
購股權	22,346	—
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>5,904,356</u>	<u>4,458,901</u>

購股權

截至二零一八年六月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損時，概無假設購股權獲行使，因為假設行使將導致每股虧損減少。

12. 應收賬款、其他應收款項及預付款項

本集團允許其貿易客戶之平均信貸期為30天。

以下是基於發票日期(與收入確認日期相近)呈列之按賬齡對應收賬款之分析。

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
0 – 30日	14,815	4,719
31 – 90日	2,891	1,187
超過90日	22,033	12,545
	<u>39,739</u>	<u>18,451</u>

於二零一九年六月三十日，其他應收款項及預付款項主要包括預付建築成本、土地拍賣保證金及建築工程保證金之退款應收款項約人民幣1,327,023,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,281,365,000元)。本中期期間的其他稅項預付款項主要為預付增值稅及其他稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)約人民幣333,701,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣232,755,000元)。

13. 按公平值計入損益之財務資產

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
強制按公平值計入損益計量之財務資產		
— 持作買賣投資 — 於香港上市之股本證券	<u>52,059</u>	<u>60,611</u>

14. 應付賬款以及其他應付款及應計費用

以下為基於本集團管理層以監察本集團財務狀況所用之分析，呈列之應付賬款以發票日期基準而釐定之賬齡分析。

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
應付賬款		
0-30日	445,261	524,955
31-90日	376,130	8,691
91-365日	151,758	222,988
超過1年	133,200	155,481
	<u>1,106,349</u>	<u>912,115</u>

15. 銀行及其他借貸

於本中期期間，本集團取得新的銀行及其他借貸約人民幣1,666,800,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣407,000,000元)及償還銀行及其他借貸約人民幣1,176,454,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣429,432,000元)。銀行及其他借貸以固定利率介乎4.75%至15%計息，並在13年期間分期償還。所得款項主要用於資助物業銷售及投資物業的發展項目。

16. 股本

	股份數目		股本	
	於 二零一九年 六月三十日 千股	於 二零一八年 十二月三十一日 千股	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	200,000,000	200,000,000	1,979,280	1,979,280
可換股優先股	602,000	602,000	4,902	4,902
已發行及繳足：				
於期/年初	4,458,901	4,458,901	37,468	37,468
收購共同控制實體(附註2)	485,437	-	4,158	-
行使購股權	7,000	-	60	-
於期/年末	<u>4,951,338</u>	<u>4,458,901</u>	<u>41,686</u>	<u>37,468</u>

17. 或然負債

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
向銀行作出擔保：		
就授予本集團物業買家之按揭融資(附註a)	2,251,836	2,463,444
就授予郭加迪先生控制的關連公司之貸款融資提供擔保予銀行(附註b)	<u>1,316,100</u>	<u>1,358,550</u>
	<u>3,567,936</u>	<u>3,821,994</u>

附註：

- (a) 本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家於擔保期間拖欠按揭款項，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之未償還款項及其任何應計利息。在該等情況下，本集團可留置客戶銷售按金及銷售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。董事認為，由於違約風險較低且財務擔保合約之虧損撥備並不重大，故並無確認擔保合約之撥備。
- (b) 董事認為，根據授予關連公司的貸款融資而向銀行提供的財務擔保之公平值在開始日期及每個報告期末均屬並不重大。

18. 關連方披露

(a) 期內本集團與其關連方訂立下列交易：

關連方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
福建三迪房地產開發有限公司 (附註)	已收租金收入	<u>120</u>	<u>120</u>

附註：

- (i) 郭加迪先生為關聯公司之董事及實益擁有人。
- (ii) 於本中期期間，郭加迪先生及郭加迪先生之配偶沈碧珍女士已就本集團之銀行及其他借款向銀行提供本金額約為人民幣4,318,983,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,681,967,000元)之擔保。
- (b) 應收(應付)關連方結餘的款項屬非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。郭加迪先生為該等相關公司的實益擁有人。
- (c) 本集團就授予由郭加迪先生控制之關連公司之貸款融資向銀行提供擔保，擔保詳情載於附註17。

管理層討論及分析

財務摘要

截至二零一九年六月三十日止六個月(「中期期間」)，本集團錄得收入約人民幣1,338,800,000元，較二零一八年同期增加約人民幣1,206,900,000。本集團股東應佔溢利約為人民幣191,500,000元，而本期間之每股基本溢利為人民幣3.93分(截至二零一八年止六個月：虧損約人民幣181,300,000元，相當於每股基本虧損人民幣4.07分)。

股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

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、酒店營運以及放債業務。

物業發展

於一月份完成一項非常重大收購事項後，本集團新增多個優質物業項目，並成功將業務擴展至中華人民共和國(「中國」)內新的區域市場。於二零一九年六月三十日，本集團有9個位於中國不同城市的發展中物業項目，主要城市包括上海、福州及西安。本集團主要專注於住宅物業的發展，以及住宅及商業綜合體物業，產品類別包括公寓、辦公室、商舖及別墅等。

合約物業銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的合約銷售額約為人民幣1,867,500,000元，合約建築面積(「總建築面積」)約為186,551平方米(「平方米」)，合約銷售額及合約總建築面積較去年同期增長33.6%及18.2%。該增長主要來自於本中期期間為預售而推出的新項目。

下表列示本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

截至二零一九年六月三十日止六個月合約銷售

物業項目	類型	合約銷售 金額 人民幣千元	合約 銷售面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 人民幣/ 平方米	合約銷售 總額 百分比	本集團權益 百分比
陝西省						
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅/ 商業	738,187	49,469	14,922	39.5	100
三迪世紀新城	住宅/ 停車場	408,650	70,755	5,702	21.9	100
福建省						
武夷山三迪新時代廣場	住宅	287,661	27,122	10,606	15.4	60
西城楓丹	住宅	215,958	19,969	10,815	11.6	51
上海						
三迪曼哈頓	商業	122,349	2,393	51,128	6.5	100
吉林省						
首創國際廣場	住宅/商業	94,677	16,843	5,621	5.1	51
總計		<u>1,867,482</u>	<u>186,551</u>	9,828	<u>100.0</u>	
本集團應佔		<u>1,600,206</u>	<u>157,664</u>			

附註：

- (i) 合約銷售金額及合約銷售之平均售價的計算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。
- (ii) 歸屬於停車位的總建築面積及合約銷售額不包括在合約銷售面積及合約銷售平均售價計算中。

發展中物業

下表概述本集團於二零一九年六月三十日之主要物業發展項目：

物業項目	預計 完工日期	土地面積 平方米	已完工		發展中 建築面積 平方米	未來 發展計劃 建築面積 平方米	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			
陝西省							
三迪世紀新城	2021	235,080	734,032	17,467	432,218	220,331	100
西安三迪·曲江香頌楓丹	2022	124,304	123,472	6,932	299,932	35,734	100
雲頂楓丹	2021	52,867	-	-	64,074	100,764	100
福建省							
武夷山三迪新時代廣場	2021	168,669	-	-	181,178	-	60
西城楓丹	2020	66,707	-	-	164,743	-	51
江山水岸	2021	173,605	-	-	76,758	92,655	100
溪山院	2022	177,010	-	-	-	72,936	51
上海							
三迪曼哈頓	2021	104,251	47	-	246,352	-	100
吉林省							
首創國際廣場	2020	30,313	1,008	-	139,561	-	51
		<u>1,132,806</u>	<u>858,559</u>	<u>24,399</u>	<u>1,604,816</u>	<u>522,420</u>	
本集團應佔		<u>931,063</u>	<u>858,065</u>	<u>24,399</u>	<u>1,383,236</u>	<u>486,681</u>	

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或本集團已收到有關授予土地使用權的投標確認函，但正在取得土地使用權證。「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) 「可售總建築面積預售」及「可供出售總建築面積」之數字包括停車場的可售總建築面積；「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」之數字亦包括不可銷售的總建築面積，如附屬區域。
- (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。

以下部分提供本集團主要在建項目之發展進度之詳情。

1) 武夷山三迪新時代廣場

該項目位於福建省武夷山市大紅袍景區(中國國家4A級景區)以西四公里處，總佔地面積168,669平方米，計劃發展為低密度住宅物業，並配備商業綜合體。

建築工程已於二零一八年七月展開，預計該項目將於二零二一年完成。第一期及第二期住宅物業已於二零一八年十一月獲授銷售許可證後開始進行預售，並截至二零一九年六月三十日止六個月錄得合約銷售額約人民幣287,700,000港元。

2) 西安三迪·曲江香頌楓丹

西安三迪·曲江香頌楓丹是位於西安市曲江新區(指定為促進文化和旅遊業的新城市開發區)的住宅項目。該項目佔地面積約124,304平方米，發展分為3期，每期主要包括具有配套設施的高層公寓。

第1期包括A區和B區。A區包括三幢住宅樓宇及若干零售單位，於二零一七年完工，大多數單位亦已交付予買家。B區包括兩幢住宅樓宇及一個幼兒園，預期於二零一九年完成。第一期的預售已自二零一五年開始，且截至二零一九年六月三十日止六個月錄得的合約銷售額約為人民幣31,400,000元。

第2期和第3期目前正在建設中，並計劃分別於二零二一年和二零二二年完成。第2期的預售已自二零一七年推出，而第3期的其中兩幢住宅樓宇亦自二零一八年九月獲得預售許可證後推出預售。截至二零一九年六月三十日止六個月，第2期及第3期分別實現合約銷售額約人民幣10,000,000元及人民幣696,800,000元。

3) 三迪曼哈頓

三迪曼哈頓位於上海松江區黃金地段，佔地面積104,251平方米，擬建一個綜合發展項目及一個辦公及商場綜合項目，擬建建築面積為246,352平方米。建築工程已動工，且預期將於二零二一年竣工。截至二零一九年六月三十日止六個月，已實現合約銷售額約人民幣122,300,000元。

4) 三迪世紀新城

三迪世紀新城位於陝西省寶雞市金台區，佔地面積為235,080平方米及擬建住宅及商業發展，其中734,032平方米已竣工，432,218平方米在建，預期將於二零二一年竣工。截至二零一九年六月三十日止六個月，已實現合約銷售額約人民幣408,700,000元。

5) 西城楓丹

西城楓丹位於福建省南平市建陽區，佔地面積為66,707平方米，其地積比率及綠化率分別為1.81及35%。該地塊將發展為26幢總在建建築面積為164,743平方米之住宅及商業物業。該項目現正在興建，且預期將於二零二零年六月前竣工。截至二零一九年六月三十日止六個月，已實現合約銷售額約人民幣216,000,000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。於二零一九年六月三十日，本集團擁有總建築面積約2,157,000平方米的優質土地儲備，其中約1,848,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零一九年六月三十日的按地區劃分的土地儲備：

按地區劃分的土地儲備	總建築面積 (千平方米)	應佔 總建築面積 (千平方米)
陝西省	1,178	1,178
福建省	593	353
上海	246	246
吉林省	140	71
總計	<u>2,157</u>	<u>1,848</u>

於截至二零一九年六月三十日止六個月後，本集團已透過公開拍賣收購兩幅位於中國福建省福州市且總地盤面積約為58,169平方米之地塊之土地使用權，總代價約為人民幣1,120,000,000元。

物業投資

本集團的投資物業主要包括兩個家居購物商場，總建築面積為130,502平方米，位於中國福州市及寶雞市，為本集團提供穩定的收入來源。

於二零一九年上半年，本集團錄得物業投資總收入為約人民幣69,900,000元，與二零一八年上半年相比，增加了3.4%。本集團投資物業組合，以增加所收租金及維持穩健的財務表現將繼續專注於擴充。

酒店營運

於二零一九年上半年，酒店營運收入約為人民幣11,200,000元。本集團目前在中國經營三家酒店，總建築面積為28,926平方米。

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。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用途。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、物業投資及酒店營運業務，故我們將繼續積極投資房地產市場。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。

本期間重大事項

- (i) **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，本公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已有條件同意出售全盛之全部已發行股本，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。

收購事項已於本公司於二零一九年一月十六日舉行之股東特別大會上通過，且已於二零一九年一月三十日完成。於收購事項完成後，全盛將成為本公司之間接全資附屬公司。收購事項於二零一九年一月三十日完成及目標集團之財務報表綜合至本集團之財務報表。

進一步詳情載於本公司日期二零一八年九月二十一日、二零一九年一月十六日及二零一九年一月三十日之公告及本公司日期為二零一八年十二月二十六日之通函。

(ii) 收購武夷山高佳房地產開發有限公司(「武夷山高佳」)之49%股本權益

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十八日之公告(「該公告」)。除文義另有規定者外，本公告內所用之專有詞彙具有該公告內界定之相同涵義。

於二零一九年六月二十八日，本公司之全資附屬公司福州高佳房地產開發有限公司(「福州高佳」)(作為買方)與南平輝騰貿易有限公司(「南平輝騰」，作為賣方)訂立協議，據此福州高佳有條件同意購買及南平輝騰有條件同意出售銷售權益(相當於武夷山高佳全部股權之49%)及股東貸款，代價為人民幣55,000,000元，須透過按發行價每股代價股份0.46港元向賣方發行135,869,565股本公司普通股(「代價股份」)結算。代價股份已於二零一九年七月二十五日發行，而收購事項則於同日完成。於完成後，武夷山高佳已成為本公司之間接全資附屬公司。

進一步詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十八日、二零一九年七月十日及二零一九年七月二十五日之公告。

展望

展望未來，中美貿易糾紛及英國脫歐可能令全球經濟氣氛陰雲密布。然而，基於中國長期深化改革及開放，本集團對中國未來經濟發展充滿信心。本集團亦積極參與中國政府的「一帶一路」倡議，其對加快中國國內經濟體系發展至關重要。

作為中國陝西省省會，西安是中國中央政府指定之三個國際化大都市之一及全國第九個國家中心城市。此外，西安是交通樞紐及開放前沿。其是「一帶一路」倡議之重要支點城市，亦是新歐亞大陸橋中國段西部之中心城市。根據寶雞市“一帶一路”建設2018年行動計畫，寶雞市（陝西省的一個城市）旨在加快推進成為城市基礎設施、歷史與文化、技術與創新等國際化宜居城市。福建不僅是古代海上絲綢之路的主要起點，亦是「一帶一路」倡議下「21世紀海上絲綢之路」之核心區域。上海旨在最大限度地發揮現有政策的影響，更好地滿足參與“一帶一路”倡議的國家及地區在貿易及融資、文化交流等方面的需求。這應該有助於支撐及促進新的商機，我們預計西安、寶雞、福建及上海的經濟均將持續增長。本集團將繼續深化於陝西省、福建省及上海市之發展項目，並將戰略性地擴大我們的地域覆蓋範圍，加強我們在中國房地產市場之區域及省域滲透。

基於為客戶、股東、員工及社會創造最大價值，本集團將繼續推動多元化土地收購管道，積極探索物業投資領域之各種機遇，以擴大經營規模，持續發展，並在未來幾年實現可持續增長。

營運業績及財務回顧

收入

本集團之收入主要源於物業銷售收入，佔截至二零一九年六月三十日止六個月之收入約94.0%。下表載列按經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零一九年六月三十日 止六個月		截至二零一八年六月三十日 止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業發展	1,257,761	94.0	53,018	40.2
物業投資	69,863	5.2	67,621	51.3
酒店營運	11,175	0.8	11,237	8.5
	<u>1,338,799</u>	<u>100.0</u>	<u>131,876</u>	<u>100.0</u>

物業銷售收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團物業銷售收入增加至約人民幣1,257,800,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣53,000,000元)。

下表概述截至二零一九年六月三十日止六個月之物業銷售收入：

物業項目	類型	銷售收入 人民幣千元	已售 建築面積 (平方米)	每平方米 平均售價 人民幣/ 平方米	佔總金額 之百分比
陝西省					
三迪世紀新城	住宅	671,244	120,382	5,353	53.4
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅	563,237	55,270	10,191	44.8
福建省					
三迪凱旋楓丹	住宅	15,570	817	19,047	1.2
吉林省					
首創國際廣場	住宅	6,351	1,008	6,301	0.5
上海					
三迪曼哈頓	商業	1,359	47	23,653	0.1
		<u>1,257,761</u>	<u>177,524</u>	6,932	<u>100.0</u>

附註：

- 銷售收入金額及平均售價計算是基於已扣除營業稅／增值稅及其他附加稅項之銷售收入總額計算。
- 歸屬於停車位的建築面積及銷售收入不包括在已售建築面積及平均售價計算中。

物業投資收入

截至二零一九年六月三十日止六個月之物業投資收入(包括租金收入)以及物業管理及相關費用收入已輕微增至約69,900,000港元(二零一八年：約67,600,000港元)，乃產生自本集團位於中國之投資物業(包括商場、商業樓宇及幼兒園)。

酒店營運收入

截至二零一九年六月三十日止六個月之酒店營運收入與二零一八年同期維持穩定，約為人民幣11,200,000元(二零一八年：約人民幣11,200,000元)。本集團當前於中國有三家酒店營運。

物業銷售成本

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之物業銷售成本增加至約人民幣884,800,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣41,900,000元)。增加主要由於與二零一八年同期比較，交付物業之總建築面積增加導致物業銷售成本增加所致。

投資物業之公平值變動

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業的公平值收益淨額約人民幣11,800,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：公平值收益淨額約人民幣64,600,000元)。

其他收益及虧損

中期期間之其他收益及虧損主要指截至二零一九年六月三十日止六個月匯兌虧損淨額約人民幣25,300,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：匯兌虧損淨額約人民幣15,700,000元)。

分佔一間聯營公司業績

於本中期期間分佔一間聯營公司業績產生自本集團於西安智晟達置業有限公司(「西安智晟達」)之37%權益。西安智晟達於西安市從事物業開發項目，且預期將於二零二一年竣工。

銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣50,500,000元增加約人民幣4,500,000元至截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣55,000,000元。增加乃主要由於本中期期間產生之銷售及分銷開支增加導致銷售規模增加。

行政開支

本集團之行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣57,300,000元增加約人民幣14,600,000元至截至二零一九年六月三十日止六個月之約人民幣71,900,000元。增加乃主要由於員工成本整體增加及採納新租賃準則後使用權資產折舊增加所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸、應付債券、可換股債券、承兌票據、合約負債及租賃負債之利息支出。截至二零一九年六月三十日止六個月之融資成本約人民幣54,900,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣67,600,000元)，融資成本減少主要由於一般銀行借貸產生利息減少所致。

所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，所得稅開支主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約人民幣108,300,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣26,500,000元)。大幅增加乃主要由於本中期期間確認之物業銷售增加所致。

證券投資

	於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
香港上市股本證券，按公平值	<u>52,059</u>	<u>60,611</u>

上述於簡明綜合財務報表內分類為按公平值計入損益之財務資產，原因為其收購目的主要為於短期內出售。

於二零一九年六月三十日，投資組合包括4項香港聯交所主板上市證券。該等投資之賬面值等於其公平值，其參考香港聯交所所報市場出價釐定。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就該等投資錄得未變現公平值虧損淨額約人民幣7,300,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：未變現公平值虧損淨額約人民幣137,600,000元)。除下文所述者外，於本中期期間並無重大收購或出售證券投資。

本集團持有的證券投資情況如下：

公司名稱／(股份代號)	附註	於二零一九年 六月三十日 之股權百分比 %	本期間之 已未變現 公平值收益 人民幣千元	本期間之 未變現公平值 收益／(虧損) 人民幣千元	於二零一九年 六月三十日 之公平值 人民幣千元
金利豐金融集團有限公司(1031)	(i)	0.23%	-	(7,468)	44,682
Sincere Watch (Hong Kong) Limited (444)	(ii)	0.23%	1,158	985	2,051
其他			-	(840)	5,326
			<u>1,158</u>	<u>(7,323)</u>	<u>52,059</u>

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 Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「Sincere Watch」) 之主要業務為於香港、澳門、台灣及中國分銷華貴品牌腕錶、時計與配飾，亦從事餐飲業務及物業投資。

於本中期期間，本集團出售15,280,000股Sincere Watch股份，產生已變現收益約人民幣1,200,000元。

- iii. 於二零一九年六月三十日，概無該等投資佔本集團總資產1%以上。

- iv. 截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，概無就該等投資收取任何股息收入。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣4,397,800,000元，以人民幣計值(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,907,500,000元，以人民幣計值)，及其他債務包括可換股債券、承兌票據及應付債券總額約為人民幣991,800,000元，以港元計值(二零一八年十二月三十一日：約人民幣9,400,000元，以港元計值)。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，所有銀行及其他借貸均有抵押及固定利率。將於一年內及超過一年到期之銀行及其他借貸金額分別為約人民幣1,902,300,000元及人民幣2,495,500,000元(二零一八年十二月三十一日：分別為約人民幣2,663,000,000元及人民幣1,244,500,000元)。銀行及其他借貸之進一步詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註15。

於二零一九年六月三十日，本集團有現金及現金等值約人民幣1,160,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣246,400,000元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零一九年六月三十日，本集團按淨債務(包括銀行及其他借貸以及其他債務(包括可換股債券、承兌票據及應付債券)減現金及現金等值)約人民幣4,229,600,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,670,500,000元)除以權益總額約人民幣2,966,800,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,915,500,000元)計算之負債比率約為142.6%(二零一八年十二月三十一日：約93.7%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為83.8%(二零一八年十二月三十一日：約77.5%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為人民幣711,600,000元(二零一八年十二月三十一日：流動負債淨值約人民幣660,600,000元)。本集團之流動比率(即流動資產與流動負債之百分比)為約106.5%(二零一八年十二月三十一日：約94.2%)。

本集團繼續採取審慎理財政策管理其流動資金需要。目標為保持有充裕資金應付營運資金所需，以及於機會來臨時把握投資良機。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

於本中期期間，本集團的資本架構及集資活動概述如下：

(i) 銀行及其他借貸

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣4,397,800,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,907,500,000元)，其中約人民幣1,902,300,000元須於一年內償還，約人民幣2,495,500,000元須於超過一年到期。本集團之銀行及其他借貸按年利率約4.8厘至15.0厘計息。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。

(ii) 應付債券

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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，及本金於二零一九年七月二十三日票息7厘債券到期時已悉數償還。截至二零一九年六月三十日止六個月，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。

(iii) 承兌票據

於二零一九年六月三十日，本公司向本公司董事郭先生發行5年期承兌票據(「承兌票據」)，本金額為600,000,000港元，發行日後第一及第二年年利率為3%、發行日後第三及第四年每年4.5%及發行日後第五年每年6%，每年應付利息及承兌票據於二零二四年一月二十九日到期時本金將予以償還。承兌票據以港元計值。截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或郭先生均未提早贖回承兌票據。

(iv) 可轉換債券

於二零一九年六月三十日，本公司向本公司董事郭先生發行5年期可換股債券(「可換股債券」)，本金額為500,000,000港元，每年應付年利率為1%及轉換價格每股轉換股份0.412港元，附帶轉換權轉換最多1,213,592,233股股份。倘於二零二四年一月二十九日或之前，則本金將於可換股債券於二零二四年一月二十九日到期時償還。可換股債券以港元計價。截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或郭先生均未提早贖回可換股債券。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公告「業務回顧－本中期期間之重大事項(i)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及(ii)收購武夷山高佳房地產開發有限公司49%股權」一節所載，本中期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。

股本集資活動所得款項淨額之用途

截至二零一九年六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。

於二零一九年六月三十日，約5,000,000港元已用作一般營運資金，約70,000,000港元已用於支付部分聯營公司之投資成本。

本集團之資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團總賬面值為約人民幣9,633,700,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣8,243,100,000元)之若干投資物業、土地使用權、發展中物業、若干物業存貨及若干物業、廠房及設備已抵押，作為本集團銀行借貸之擔保。此外，本集團一間全資附屬公司的所有股份以及本集團持有之一間聯營公司之所有股份已抵押，作為授予該附屬公司及聯營公司之貸款融資之擔保。

或然負債

本集團已與若干銀行訂立協議，就授予本集團物業買家的按揭融資提供擔保。於二零一九年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣2,251,800,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,463,400,000元)。本集團若干附屬公司亦向若干銀行提供有關授予由郭先生或其配偶的妹妹沈細霞女士間接全資擁有或控制的若干公司的貸款融資之公司擔保約人民幣1,316,100,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,358,600,000元)。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有關投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備的承擔約人民幣4,138,900,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,291,500,000元)。

更改呈列及功能貨幣

於過往財政期間，港元被當做本公司之呈列及功能貨幣。

於本中期期間，本公司為編製其簡明綜合財務報表已將其呈列貨幣由港元更改為人民幣，以給予本集團相關表現之更大透明度，因為本集團之主營業務於中國進行且絕大部分以人民幣計值及結算。董事認為，使用人民幣作為呈列貨幣呈列本集團的經營業績及財務狀況更加合適。比較財務資料因此以人民幣呈列。

於本中期期間，於二零一九年一月三十日完成收購全盛之後，本公司的功能貨幣由港元變更為人民幣。隨收購後，本公司主要持有其附屬業務主要位於中國的附屬公司，人民幣為主要影響本集團相關交易、事件及情況的貨幣。本公司董事已釐定人民幣更能反映本公司的經濟實質及其作為投資控股公司於中國主要經濟環境的主要控股附屬公司的業務活動。因此，本公司的功能貨幣自收購日期前瞻性地發生變更。

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元計值之中國及香港業務運作。本公司、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)及其在中國的主要經營附屬公司之功能貨幣為人民幣。本公司在香港經營的若干附屬公司(為投資控股公司)之功能貨幣為港元。於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，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或然遠期交易。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團合共聘用620名僱員(二零一八年十二月三十一日：550名僱員)，其中於中國聘用616名僱員(二零一八年十二月三十一日：547名)及4名僱員(二零一八年十二月三十一日：3名)駐守香港。截至二零一九年六月三十日止六個月，向僱員支付之薪酬總額約人民幣36,800,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣23,200,000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，並於截至二零一九年六月三十日止六個月全體董事確認其已遵守標準守則。

購買、贖回或出售上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

截至二零一九年六月三十日止六個月及截至本公告日期，本公司已遵守香港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.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(「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，本公司於本中期期間內及截至本公告日期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.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之意見有公正了解。

馬淑娟女士及鄭玉瑞先生因處理其他重要事務而未能出席本公司於二零一九年一月十六日舉行之股東特別大會。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。

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本公司於二零一九年五月三十一日舉行之股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）且郭先生已委任執行董事Amika Lan E Guo女士作為其代表出席二零一九年股東週年大會並擔任前述二零一九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

本公司前任公司秘書陳寶茹女士已於二零一八年十二月二十八日辭任，因此，本公司不再符合上市規則第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。本公司正物色適當人選填補公司秘書職位空缺。

審核委員會及審閱財務報表

本公司已經成立審核委員會，藉以檢討及監察本集團之財務申報流程及內部監控制度，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，於刊發之前審閱了隨附之財務報表。

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。

報告期後重大事項

於二零一九年七月二十六日，本公司之全資附屬公司Grand Supreme與賣方Top Trendy Holdings Limited(「Top Trendy」)(即郭先生持有100%股權)訂立有條件之買賣協議(「該協議」)，根據於二零一九年七月二十六日之公告所載之條款及條件，Grand Supreme已有條件同意收購及Top Trendy已有條件同意出售Power Success Development Incorporated(「Power Success」)之全部已發行股本，代價為人民幣243,670,000元。

Power Success及其附屬公司主要於中國從事物業發展及物業投資。於本公告日期，收購Power Success尚未完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月二十六日之公告。

登載中期業績及中期報告

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。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之二零一九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。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零一九年八月三十日

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、馬淑娟女士及鄭玉瑞先生。