

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。



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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度
未經審核業績公告**

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止九個月之比較數字：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
收益			
商品及服務	5	1,825,886	265,705
投資物業租金	5	115,679	99,343
總收入		1,941,565	365,048
銷售及服務成本		(1,322,124)	(216,671)
毛利		619,441	148,377
其他收入	7	14,709	23,844
其他收益及虧損	8	125,490	(45,491)
投資物業之公平值變動		19,747	63,690
自物業存貨轉撥至投資物業時之公平值變動		382,058	—
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		(30,364)	(49,157)
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		(9,334)	—
銷售及分銷開支		(104,508)	(81,032)
行政開支		(143,549)	(102,449)
融資成本	9	(139,388)	(37,255)
應佔聯營公司業績		(11,643)	(632)
除稅前溢利(虧損)	10	722,659	(80,105)
所得稅開支	11	(255,477)	(44,002)
本年度／期間溢利(虧損)		467,182	(124,107)
其他全面(開支)收益			
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		(1,524)	11,546
其後不會重新分類至損益之項目：			
物業、廠房及設備、使用權及發展中物業轉撥至 投資物業時之公平值增加		943,369	—
物業、廠房及設備、使用權及發展中物業轉撥至 投資物業時之公平值變動產生之遞延稅項		(235,842)	—
本年度／期間全面收益(開支)總額		1,173,185	(112,561)

		二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
以下人士應佔本年度／期間溢利(虧損)：			
－本公司擁有人		482,165	(114,580)
－非控股權益		(14,983)	(9,527)
		467,182	(124,107)
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
－本公司擁有人		1,188,168	(103,034)
－非控股權益		(14,983)	(9,527)
		1,173,185	(112,561)
每股盈利(虧損)			
基本(人民幣分)	13	9.70	(2.57)
攤薄(人民幣分)	13	8.89	(2.57)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於 二零一九年 十二月 三十一日 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 (未經審核及 經重列)	於 二零一八年 四月 一日 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		42,261	94,385	91,682
使用權資產		1,011,054	-	-
投資物業		7,451,740	4,693,149	4,623,040
發展中物業		279,860	351,253	362,413
預付租賃款項		-	1,150,516	1,055,819
於一間聯營公司之權益		-	256,406	-
就發展中物業之已付按金		-	50,000	63,224
應收貸款		-	127,790	17,790
遞延稅項資產		62,122	39,039	21,932
		8,847,037	6,762,538	6,235,900
流動資產				
物業存貨		8,849,683	7,677,875	4,886,753
合約成本		111,150	77,429	1,898
應收賬款，其他應收款項及預付款項	14	1,039,976	1,758,983	2,867,401
預付租賃款項—一年內到期		-	27,271	27,271
應收貸款		-	-	20,021
預付所得稅		119,582	124,749	78,437
持作買賣投資		-	-	100,701
按公平值計入損益之財務資產	15	24,889	60,611	107,197
應收關連公司款項		491,784	1,083,582	753,048
應付附屬公司非控股權益款項		20,595	-	-
受限制銀行存款		62,840	90,344	31,767
銀行結餘及現金		707,276	409,498	245,856
		11,427,775	11,310,342	9,120,350
流動負債				
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	16	2,303,680	2,082,545	2,673,158
租賃負債		2,500	-	-
合約負債		6,553,298	4,721,726	2,221,418
應付所得稅		153,547	128,187	187,952
應付關連公司款項		642,927	1,480,448	549,752
應付附屬公司非控股股東款項		-	278,372	167,690
應付一名董事款項		99,626	385,826	286,200
銀行及其他借貸—一年內到期	17	619,493	2,675,715	1,351,249
應付債券—一年內到期		-	9,404	-
		10,375,071	11,762,223	7,437,419

	附註	於 二零一九年 十二月 三十一日 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 (未經審核及 經重列)	於 二零一八年 四月 一日 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
流動資產(負債)淨值		1,052,704	(451,881)	1,682,931
資產總值減流動負債		<u>9,899,741</u>	<u>6,310,657</u>	<u>7,918,831</u>
資本及儲備				
股本	18	42,881	37,468	37,468
儲備		<u>3,902,682</u>	<u>3,944,889</u>	<u>3,508,625</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,945,563</u>	<u>3,982,357</u>	<u>3,546,093</u>
非控股權益		<u>53,969</u>	<u>78,637</u>	<u>58,364</u>
總權益		<u>3,999,532</u>	<u>4,060,994</u>	<u>3,604,457</u>
非流動負債				
租賃負債		607	-	-
可換股債券之債務部分		322,972	-	-
可換股債券之衍生工具部分		293,981	-	-
承兌票據		446,249	-	-
應付債券		-	-	8,280
遞延稅項負債		1,225,965	857,881	819,043
銀行借貸—一年後到期		<u>3,610,435</u>	<u>1,391,782</u>	<u>3,487,051</u>
		<u>5,900,209</u>	<u>2,249,663</u>	<u>4,314,374</u>
		<u>9,899,741</u>	<u>6,310,657</u>	<u>7,918,831</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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。

該等綜合財務報表以人民幣呈列，為本公司之功能貨幣。

變更呈列貨幣

綜合財務報表於過往財政期間的呈列貨幣為港元。於本年度，本集團已將編制其綜合財務報表的呈列貨幣由港元變更為人民幣，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華人民共和國(「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，因此以人民幣呈列及結算。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。比較財務資料因此以人民幣呈列。

變更功能貨幣

於本年度，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. 涉及同一控制實體的業務合併的合併會計法

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佈之《會計指引》第5號「同一控制下合併的合併會計法」(「《會計指引》第5號」)採用合併會計法的原則。

2. 涉及同一控制實體的業務合併的合併會計法 – 續

收購全盛

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(「買賣協議一」)，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。根據買賣協議一，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完成。

收購Power Success Development Incorporated

根據與Top Trendy Limited(「Top Trendy」)訂立的買賣協議(「買賣協議二」)，本集團透過Grand Supreme自Top Trendy收購Power Success Development Incorporated(「Power Success」)及其附屬公司(統稱為「Power Success集團」)(郭加迪先生實益擁有之公司) 100%股權。根據買賣協議二，代價為約人民幣243,670,000元，通過現金支付。Power Success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業務。收購事項於二零一九年十一月二十八日完成。

對於收購全盛集團及Power Success集團採用《會計指引》第5號時，本集團於二零一八年四月一日及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表已作重列，以包括全盛集團及Power Success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)。截至二零一八年十二月三十一日止九個月的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表同樣已作重列，以包括全盛集團及Power Success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)。

2. 涉及同一控制實體的業務合併的合併會計法 – 續

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，使用合併會計法對綜合損益及其他全面收益表收購全盛集團及Power Success集團的影響如下：

	經審核及 重列	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核)	調整後 及未經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益			
商品及服務	47,502	218,203	265,705
投資物業租金	80,377	18,966	99,343
總收入	127,879	237,169	365,048
銷售及服務成本	(28,348)	(188,323)	(216,671)
毛利	99,531	48,846	148,377
其他收入	19,828	4,016	23,844
其他收益及虧損	(22,470)	(23,021)	(45,491)
投資物業之公平值變動	(900)	64,590	63,690
按公平值計入損益之 財務資產公平值變動	(49,157)	–	(49,157)
銷售及分銷開支	(32,062)	(48,970)	(81,032)
行政開支	(36,082)	(66,367)	(102,449)
融資成本	(29,550)	(7,705)	(37,255)
應佔聯營公司業績	(632)	–	(632)
除稅前虧損	(51,494)	(28,611)	(80,105)
所得稅開支	(21,002)	(23,000)	(44,002)
本期間虧損	(72,496)	(51,611)	(124,107)
其他全面收益			
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	11,546	–	11,546
本期間全面開支總額	(60,950)	(51,611)	(112,561)

2. 涉及同一控制實體的業務合併的合併會計法 – 續

	經審核及 重列 人民幣千元	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元	調整後 及未經審核 人民幣千元
以下人士應佔期內虧損：			
– 本公司擁有人	(69,102)	(45,478)	(114,580)
– 非控股權益	<u>(3,394)</u>	<u>(6,133)</u>	<u>(9,527)</u>
	<u>(72,496)</u>	<u>(51,611)</u>	<u>(124,107)</u>
以下人士應佔本期間全面開支總額：			
– 本公司擁有人	(57,556)	(45,478)	(103,034)
– 非控股權益	<u>(3,394)</u>	<u>(6,133)</u>	<u>(9,527)</u>
	<u>(60,950)</u>	<u>(51,611)</u>	<u>(112,561)</u>
每股虧損			
– 基本(人民幣分)	<u>(1.55)</u>	<u>(1.02)</u>	<u>(2.57)</u>
– 攤薄(人民幣分)	<u>(1.55)</u>	<u>(1.02)</u>	<u>(2.57)</u>

截至二零一八年十二月三十一日及二零一八年四月一日，採用合併會計法對綜合財務狀況表的影響如下：

	於 二零一八年 十二月三十一日 (經審核及 如過往呈報) 人民幣千元	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	於 二零一八年 十二月三十一日 (未經審核 及經重列) 人民幣千元	二零一八年 四月一日 (經審核及 如過往呈報) 人民幣千元	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	於 二零一八年 四月一日 (未經審核 及經重列) 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	7,720	86,665	94,385	4,265	87,417	91,682
投資物業	3,163,600	1,529,549	4,693,149	3,164,500	1,458,540	4,623,040
發展中物業	172,099	179,154	351,253	286,742	75,671	362,413
預付租賃款項	142,420	1,008,096	1,150,516	-	1,055,819	1,055,819
於一間聯營公司之權益	256,406	-	256,406	-	-	-
就發展中物業之已付按金	50,000	-	50,000	63,224	-	63,224
應收貸款	110,000	17,790	127,790	-	17,790	17,790
遞延稅項資產	11,503	27,536	39,039	11,524	10,408	21,932
	<u>3,913,748</u>	<u>2,848,790</u>	<u>6,762,538</u>	<u>3,530,255</u>	<u>2,705,645</u>	<u>6,235,900</u>

2. 涉及同一控制實體的業務合併的合併會計法 – 續

截至二零一八年十二月三十一日及二零一八年四月一日，採用合併會計法對綜合財務狀況表的影響如下：– 續

	於 二零一八年 十二月三十一日 (經審核及 如過往呈報) 人民幣千元	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	於 二零一八年 十二月三十一日 (未經審核 及經重列) 人民幣千元 (附註)	二零一八年 四月一日 (經審核及 如過往呈報) 人民幣千元 (附註)	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	於 二零一八年 四月一日 (未經審核 及經重列) 人民幣千元 (附註)
流動資產						
物業存貨	2,387,869	5,290,006	7,677,875	1,000,007	3,886,746	4,886,753
合約成本	38,797	38,632	77,429	–	1,898	1,898
應收賬款，其他應收款項及預付款項	242,565	1,516,418	1,758,983	880,811	1,986,590	2,867,401
預付租賃款項—一年內到期	–	27,271	27,271	–	27,271	27,271
應收貸款	–	–	–	20,021	–	20,021
預付所得稅	14,647	110,102	124,749	8,300	70,137	78,437
持作買賣投資	–	–	–	100,701	–	100,701
按公平值計入損益之財務資產	60,611	–	60,611	107,197	–	107,197
應收關連公司款項	13	1,083,569	1,083,582	111	752,937	753,048
受限制銀行存款	505	89,839	90,344	504	31,263	31,767
銀行結餘及現金	130,923	278,575	409,498	161,423	84,433	245,856
	<u>2,875,930</u>	<u>8,434,412</u>	<u>11,310,342</u>	<u>2,279,075</u>	<u>6,841,275</u>	<u>9,120,350</u>
流動負債						
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	363,175	1,719,370	2,082,545	188,778	2,484,380	2,673,158
合約負債	2,127,229	2,594,497	4,721,726	1,083,406	1,138,012	2,221,418
應付所得稅	37,107	91,080	128,187	45,990	141,962	187,952
應付關連公司款項	19,889	1,460,559	1,480,448	39,294	510,458	549,752
應付附屬公司非控股權益款項	198,990	79,382	278,372	123,190	44,500	167,690
應付一名董事款項	–	385,826	385,826	–	286,200	286,200
銀行及其他借貸—一年內到期	119,750	2,555,965	2,675,715	147,797	1,203,452	1,351,249
應付債券—一年內到期	9,404	–	9,404	–	–	–
	<u>2,875,544</u>	<u>8,886,679</u>	<u>11,762,223</u>	<u>1,628,455</u>	<u>5,808,964</u>	<u>7,437,419</u>
流動資產(負債)淨值	<u>386</u>	<u>(452,267)</u>	<u>(451,881)</u>	<u>650,620</u>	<u>1,032,311</u>	<u>1,682,931</u>
資產總值減流動負債	<u>3,914,134</u>	<u>2,396,523</u>	<u>6,310,657</u>	<u>4,180,875</u>	<u>3,737,956</u>	<u>7,918,831</u>

2. 涉及同一控制實體的業務合併的合併會計法 – 續

截至二零一八年十二月三十一日及二零一八年四月一日，採用合併會計法對綜合財務狀況表的影響如下：– 續

	於 二零一八年 十二月三十一日 (經審核及 如過往呈報) 人民幣千元	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	於 二零一八年 十二月三十一日 (未經審核 及經重列) 人民幣千元	二零一八年 四月一日 (經審核及 如過往呈報) 人民幣千元	涉及同一 控制實體的 業務合併 (未經審核) 人民幣千元 (附註)	於 二零一八年 四月一日 (未經審核 及經重列) 人民幣千元
資本及儲備						
股本	37,468	-	37,468	37,468	-	37,468
儲備	2,674,885	1,270,004	3,944,889	2,692,013	816,612	3,508,625
本公司擁有人應佔權益	2,712,353	1,270,004	3,982,357	2,729,481	816,612	3,546,093
非控股權益	49,935	28,702	78,637	(71)	58,435	58,364
總權益	2,762,288	1,298,706	4,060,994	2,729,410	875,047	3,604,457
非流動負債						
應付債券	-	-	-	8,280	-	8,280
遞延稅項負債	624,626	233,255	857,881	606,272	212,771	819,043
銀行及其他借貸—一年後到期	527,220	864,562	1,391,782	836,913	2,650,138	3,487,051
	1,151,846	1,097,817	2,249,663	1,451,465	2,862,909	4,314,374
	3,914,134	2,396,523	6,310,657	4,180,875	3,737,956	7,918,831

附註：該等調整將於二零一八年十二月三十一日及二零一八年四月一日全盛集團及Power Success集團的資產及負債納入本集團的綜合財務報表。

3. 編製綜合財務報表之基準

自截至二零一八年十二月三十一日止九個月期間的年度綜合財務報表起，本公司的財政年度結算日期由三月三十一日更改為十二月三十一日，旨在與本公司於中國成立的主要業務附屬公司的財政年度結算日期一致，因該等附屬公司需按法定要求以十二月三十一日為財政年度結算日期編製賬目。因此，本年度的綜合財務報表涵蓋自二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日止十二個月期間。綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註所示之相應比較數字涵蓋自二零一八年四月一日至二零一八年十二月三十一日止九個月期間，因此未必可與本年度所示數額相比較。

4. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計師公會頒佈之以下新訂香港財務報告準則及其修訂本。

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	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具不賠償條款之預付款
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進

除下文所述，本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團於本期間及過往年度之財務狀況及表現及／或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號 – 租賃

本集團於本年度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(「香港會計準則第17號」)及相關的詮釋。

租賃定義

本集團選用可行及適宜之方法，就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「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而對於先前並非識別為包括租賃的合約，則不應應用該準則。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。

4. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本 – 續

香港財務報告準則第16號 – 租賃 – 續

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用當日（即二零一九年一月一日）確認。

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債及計量使用權資產的賬面值，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，但應用香港財務報告準則第16.C8(b)(i)號的過渡安排，使用相關集團實體於首次應用日期的增量借貸利率進行貼現。於首次應用當日之任何差額於期初累計溢利確認，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. 倚賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱的替代方案評估租賃是否繁重；
- ii. 選擇不就租期由首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 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；及

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為每年6.03%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
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>

4. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本 – 續

香港財務報告準則第16號 – 租賃 – 續

作為承租人 – 續

於二零一九年一月一日作自用的使用權資產的賬面值包括以下：

	附註	使用權資產 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
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
租賃物業		<u>829</u>
		<u><u>1,178,616</u></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。

自二零一九年一月一日起，分類為發展中物業的租賃土地根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

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，且並無重列比較資料。

- (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。
- (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。該調整對本年度之綜合財務報表無重大財務影響。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團已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」）將合約內的代價分配至各項租賃及非租賃部份。分配基準的變化對本年度之綜合財務報表無重大影響。

4. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本 – 續

香港財務報告準則第16號 – 租賃 – 續

作為承租人 – 續

綜合財務狀況表於二零一九年一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。

	於二零一八年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元 (未經審核及 經重列)	調整 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 一月一日 香港財務報告 準則第16號 項下之賬面值 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
非流動資產			
使用權資產	–	1,178,616	1,178,616
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)	–
流動負債			
租賃負債	–	344	344
非流動負債			
租賃負債	–	485	485

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	界定重要性 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計 準則第39號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

5. 貨品及服務之收益

收益分解

分部	截至二零一九年十二月三十一日止年度(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
貨品及服務類別				
物業銷售	1,787,352	-	-	1,787,352
酒店營運收入				
- 酒店住宿	-	-	13,122	13,122
- 餐飲服務及其他酒店收入	-	-	15,822	15,822
物業管理及相關費用收入	-	9,590	-	9,590
來自客戶合約收入	1,787,352	9,590	28,944	1,825,886
租金收入	-	115,679	-	115,679
	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
地區市場				
中國大陸	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
收益確認時間				
於某個時間點	1,787,352	-	15,822	1,803,174
於一段時間	-	9,590	13,122	22,712
	<u>1,787,352</u>	<u>9,590</u>	<u>28,944</u>	<u>1,825,886</u>

下文載列來自客戶合約之收益與分部資料中披露的金額的對賬：

分部	截至二零一九年十二月三十一日止年度(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
分部資料所披露的收益				
外部客戶	1,787,352	125,269	28,944	1,941,565
分部間	-	-	-	-
	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
減：租金收入	-	(115,679)	-	(115,679)
來自客戶合約收入	<u>1,787,352</u>	<u>9,590</u>	<u>28,944</u>	<u>1,825,886</u>

5. 貨品及服務之收益 – 續

收益分解 – 續

分部	截至二零一八年十二月三十一日止九個月 (未經審核及經重列)			
	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
貨品及服務類別				
物業銷售	238,008	–	–	238,008
酒店營運收入				
– 酒店住宿	–	–	9,650	9,650
– 餐飲服務及其他酒店收入	–	–	9,461	9,461
物業管理及相關費用收入	–	8,586	–	8,586
來自客戶合約收入	238,008	8,586	19,111	265,705
租金收入	–	99,343	–	99,343
	<u>238,008</u>	<u>107,929</u>	<u>19,111</u>	<u>365,048</u>
地區市場				
中國大陸	<u>238,008</u>	<u>107,929</u>	<u>19,111</u>	<u>365,048</u>
收益確認時間				
於某個時間點	238,008	–	9,461	247,469
於一段時間	–	8,586	9,650	18,236
	<u>238,008</u>	<u>8,586</u>	<u>19,111</u>	<u>265,705</u>

下文載列來自客戶合約之收益與分部資料中披露的金額的對賬：

分部	截至二零一八年十二月三十一日止九個月 (未經審核及經重列)			
	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
分部資料所披露的收益				
外部客戶	238,008	107,929	19,111	365,048
分部間	–	–	–	–
	238,008	107,929	19,111	365,048
減：租金收入	–	(99,343)	–	(99,343)
來自客戶合約收入	<u>238,008</u>	<u>8,586</u>	<u>19,111</u>	<u>265,705</u>

6. 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之商品及服務類型。於本年度,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。先前年度的分部資料已呈列以與當前期間的呈列相符。於二零一九年十二月三十一日,簽署日期為二零一九年十二月三十一日之租賃合約後相關酒店物業出租予獨立第三方,本集團已終止酒店營運業務。於二零一九年十二月三十一日,酒店分部資產及負債合併計入物業投資分部。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益及業績分析:

截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)

分部	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
分部收益				
對外銷售	1,787,352	125,269	28,944	1,941,565
分部間銷售	—	—	—	—
	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
分部溢利(虧損)	<u>415,165</u>	<u>449,677</u>	<u>(5,833)</u>	859,009
其他收入				9,692
其他收益及虧損				(25,890)
按公平值計入損益之財務資產公平值 變動				(30,364)
可換股債券之衍生工具部分之公平值 變動				(9,334)
未分配公司開支				(17,177)
融資成本				<u>(63,277)</u>
除稅前溢利				<u>722,659</u>

6. 分部資料 – 續

截至二零一八年十二月三十一日止九個月(未經審核及經重列)

分部	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
分部收益				
對外銷售	238,008	107,929	19,111	365,048
分部間銷售	—	—	—	—
	<u>238,008</u>	<u>107,929</u>	<u>19,111</u>	<u>365,048</u>
分部(虧損)溢利	<u>(106,101)</u>	<u>123,068</u>	<u>1,043</u>	18,010
其他收入				18,063
其他收益及虧損				(45,491)
按公平值計入損益之財務資產公平值 變動				(49,157)
未分配公司開支				(20,721)
融資成本				<u>(809)</u>
除稅前虧損				<u>(80,105)</u>

可呈報及經營分部之會計政策與本集團會計政策一致。分部業績指各分部所產生的溢利或虧損，並未就按公平值計入損益之財務資產公平值變動、部分其他收益及虧損、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、部分其他收入、部分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

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
物業發展	12,317,840	12,965,267
物業投資	7,569,139	4,743,446
酒店營運	—	104,784
分部資產總額	<u>19,886,979</u>	17,813,497
未分配資產：		
按公平值計入損益之財務資產	24,889	60,611
應收貸款	—	127,790
銀行結餘及現金	342,474	6,093
未分配公司資產	<u>20,470</u>	<u>64,889</u>
綜合資產	<u>20,274,812</u>	<u>18,072,880</u>

6. 分部資料 – 續

分部負債

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
物業發展	12,533,919	10,790,040
物業投資	2,266,362	1,460,446
酒店營運	–	26,922
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	14,800,281	12,277,408
未分配負債：		
應付債券	–	9,404
可換股債券之債務部分	322,972	–
可換股債券之衍生工具部分	293,981	–
承兌票據	446,249	–
應付暫定代價	–	50,382
應付一間關連公司款項	222,292	854,776
其他未分配負債	189,505	819,916
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	16,275,280	14,011,886

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、受限制銀行存款、若干銀行結餘及現金及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、應付臨時代價、應付關連公司款項及未分配公司負債除外。

6. 分部資料 – 續

地區資料

下表載列按出售物業、投資物業及提供服務所在中國城市劃分有關本集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

來自外部客戶的收益：

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
寶雞	1,228,072	158,005
西安	580,516	20,771
福州	125,406	160,017
吉林	7,333	26,255
上海	238	–
	<u>1,941,565</u>	<u>365,048</u>

非流動資產：

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
福州	4,555,940	3,749,205
上海	2,653,649	1,324,171
寶雞	1,528,418	1,231,544
西安	30,043	283,902
南平	7,063	5,424
吉林	4,360	73
香港	2,375	349
其他	3,067	1,041
	<u>8,784,915</u>	<u>6,595,709</u>

附註：非流動資產不包括應收貸款及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度及二零一八年十二月三十一日止九個月，並無個別客戶對本集團總收益之貢獻超過10%。

7. 其他收入

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
銀行利息收入	3,046	3,494
應收貸款之利息收入	8,657	17,376
按公平值計入損益之財務資產股息收入	436	546
其他	2,570	2,428
	<u>14,709</u>	<u>23,844</u>

8. 其他收益及虧損

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	41	(2)
出售投資物業之虧損	(235)	-
出售一間聯營公司之收益	151,380	-
出售按公平值計入損益之財務資產之收益	239	-
匯兌虧損，淨額	(23,267)	(22,464)
其他	(2,668)	(23,025)
	<u>125,490</u>	<u>(45,491)</u>

9. 融資成本

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
銀行及其他借貸之利息	404,246	287,884
應付債券之利息	638	809
可換股債券之實際利息	25,938	—
承兌票據之實際利息	36,583	—
合約負債之利息	387,698	167,037
租賃負債之利息	179	—
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	855,282	455,730
減：於投資物業中資本化之金額	(633,938)	(359,570)
於發展中物業之資本化之金額	(60,707)	(44,824)
於發展中投資物業中資本化之金額	(21,249)	(14,081)
	<hr/>	<hr/>
	139,388	37,255
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於年／期內的資本化借款成本乃於銀行及其他借款池中產生，並根據合資格資產的開支使用未經審核的年度資本化率8.52%（截至二零一八年十二月三十一日止九個月未經審核及經重列：7.44%）計算。

10. 除稅前溢利(虧損)

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
除稅前溢利(虧損)已扣除(計入):		
董事酬金	4,229	4,787
其他員工成本		
員工薪金及津貼	82,708	50,315
退休福利計劃供款	5,051	2,681
以股份為基準之付款	2,639	2,973
	<u>90,398</u>	<u>55,969</u>
減：於物業存貨中資本化之金額	(13,728)	(7,867)
於投資物業中資本化之金額	(516)	(320)
於發展中物業之資本化之金額	(1,393)	(1,341)
於發展中投資物業中資本化之金額	(1,756)	(1,697)
	<u>73,005</u>	<u>44,744</u>
確認為開支之存貨成本	1,284,722	198,419
物業、廠房及設備折舊	13,910	9,247
使用權資產折舊	29,338	-
解除預付租賃款項	-	20,453
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(41)	2
出售投資物業之虧損	178	-
物業存貨之減值虧損	-	605
其他應收款項之減值虧損撥回	-	(320)
就投資物業之租金收入總額	(115,679)	(99,343)
減：年/期內來自產生租金收入之投資物業 之直接經營開支	12,594	5,670
	<u>(103,085)</u>	<u>(93,673)</u>

11. 所得稅開支

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
本期稅項：		
企業所得稅(「企業所得稅」)	93,786	19,349
土地增值稅(「土地增值稅」)	48,050	12,932
	<u>141,836</u>	<u>32,281</u>
過往年度／期間撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	4,481	(7,548)
	<u>4,481</u>	<u>(7,548)</u>
遞延稅項	<u>109,160</u>	<u>19,269</u>
	<u>255,477</u>	<u>44,002</u>

由於並無產生應課稅溢利，故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，中國附屬公司於年內／期內之稅率為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。

12. 股息

於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付股息予本公司普通股股東，亦無於報告期間結算日後建議派付任何股息(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無)。

13. 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)數據乃根據以下計算：

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
本公司擁有人應佔本年度／期間溢利(虧損)	482,165	(114,580)
有關可換股債券潛在普通股之攤薄影響	60,789	—
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>542,954</u>	<u>(114,580)</u>

股份數目

	二零一九年 十二月三十一日 止年度 千股 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千股 (未經審核及 經重列)
用於計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	4,970,348	4,458,901
有關潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	1,113,845	—
購股權	26,002	—
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>6,110,195</u>	<u>4,458,901</u>

購股權

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，計算每股攤薄虧損並未假設行使購股權，因假設行使將導致每股虧損減少。

14. 應收賬款、其他應收款項及預付款項

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
應收賬款		
— 商品及服務	15,511	8,766
— 租金收入	14,849	9,725
其他應收款項	211,745	1,114,177
就借貸支付予金融機構之保證金	—	122,500
預付承建商及供應商款項	301,518	165,196
已付收購可售物業發展所需土地使用權之按金	99,000	36,933
其他可退還按金	93,729	57,731
其他稅項預付款項	303,697	244,028
減：減值虧損撥備	(73)	(73)
	1,039,976	1,758,983

以下為根據物業及銷售確認日期釐定之本集團貿易應收款項之賬齡分析：

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
0至30日	4,174	4,685
31至90日	4,999	1,208
90日以上	21,187	12,598
	30,360	18,491

15. 按公平值計入損益之財務資產

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
強制按公平值計入損益計量之財務資產：		
於香港上市之股本證券	24,889	60,611

16. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
應付賬款(附註)	864,704	591,958
其他應付款項及應計費用	402,591	1,043,096
應付暫定代價	-	50,382
已收承租人按金	25,484	20,144
其他應付稅項	22,717	33,500
應計建築成本	988,184	343,465
	2,303,680	2,082,545

附註：以下為基於發票日期釐定之應付賬款賬齡分析：

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
0至30日	85,420	202,871
31至90日	66,572	9,121
91至365日	319,961	223,990
一年以上	392,751	155,976
	864,704	591,958

17. 銀行及其他借貸

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
有抵押銀行借貸	3,729,928	1,402,897
有抵押其他借貸	500,000	2,664,600
	4,229,928	4,067,497

根據貸款協議內所載既定還款日期應償還的上述借貸的賬面值如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 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 (未經審核及 經重列)
一年內	619,493	2,675,715
一年以上，但不超過兩年	813,400	727,837
兩年以上，但不超過五年	1,938,035	473,525
五年以上	859,000	190,420
	4,229,928	4,067,497
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	(619,493)	(2,675,715)
非流動負債項下所示金額	3,610,435	1,391,782

18. 股本

	股份數目		股本	
	於二零一九年 十二月 三十一日 (未經審核) 千股	於二零一八年 十二月 三十一日 (未經審核) 千股	於二零一九年 十二月 三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一八年 十二月 三十一日 (未經審核) 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				
於年初／期初	4,458,901	4,458,901	37,468	37,468
收購共同控制實體	485,437	—	4,158	—
自非控股權益收購一間附屬公司 之額外權益	135,870	—	1,195	—
行使購股權	7,000	—	60	—
於年／期末	5,087,208	4,458,901	42,881	37,468

管理層討論及分析

財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益約人民幣1,941,600,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止九個月增加約人民幣1,576,600,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣482,200,000元，而截至二零一八年十二月三十一日止九個月則為虧損約人民幣114,600,000元。每股基本盈利為人民幣9.70分（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：每股基本虧損人民幣2.57分）。

股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：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。

物業發展

於二零一九年一月份及於截至二零一九年十二月三十一日止年度分別完成一項非常重大收購事項及幾項收購事項後，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。於二零一九年十二月三十一日，本集團有12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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售額約為人民幣3,173,400,000元，合約建築面積（「總建築面積」）約為317,137平方米（「平方米」），合約銷售額及合約總建築面積較截至二零一八年十二月三十一日止九個月增長53.6%及38.0%。該增長主要來自於截至二零一九年十二月三十一日止年度為預售而推出的新項目。

下表列示本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

截至二零一九年十二月三十一日止年度合約銷售

物業項目	類型	合約銷售 金額 人民幣千元	合約總建築 面積 (平方米)	合約 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	1,054,385	69,453	14,375	33.2	100
三迪世紀新城	住宅/商業	889,073	140,882	6,175	28.0	100
福建省						
武夷山三迪新時代廣場	住宅	469,186	42,060	11,155	14.8	60
西城楓丹	住宅/商業	397,916	33,637	11,514	12.5	51
上海						
三迪曼哈頓	商業	186,754	3,768	49,563	5.9	100
其他	住宅/商業	176,062	27,337	6,440	5.6	
總計		<u>3,173,376</u>	<u>317,137</u>	9,736	<u>100.0</u>	
本集團應佔		<u>2,739,334</u>	<u>274,711</u>			

附註：

- (i) 合約銷售金額及合約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。
- (ii) 歸屬於停車位的合約銷售額及總建築面積不包括在合約總建築面積及合約平均售價計算中。

發展中物業

下表概述本集團於二零一九年十二月三十一日之主要物業發展項目：

物業項目	預計 完工年份	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	834,419	-	319,090	221,481	100
西安三迪·曲江香頌楓丹	2022	124,304	129,022	18,346	283,370	42,269	100
雲頂楓丹	2022	52,867	-	-	124,753	28,181	100
福建省							
武夷山三迪新時代廣場	2022	168,669	-	-	180,986	-	60
西城楓丹	2020	66,707	-	-	120,739	-	51
江山水岸	2021	310,176	-	-	94,949	91,090	100
溪山院	2022	177,010	-	-	-	96,449	100
雲谷楓丹	2022	57,813	-	-	149,942	-	100
福州楓丹雅築	2021	58,169	-	-	160,700	-	100
南平楓丹雅築	2022	57,813	-	-	-	150,000	51
上海							
三迪曼哈頓	2020	104,251	88,672	4,640	181,592	-	100
吉林省							
首創國際廣場	2021	30,313	970	-	139,599	-	51
總計		<u>1,443,172</u>	<u>1,053,083</u>	<u>22,986</u>	<u>1,755,720</u>	<u>629,470</u>	
本集團應佔		<u>1,299,836</u>	<u>1,052,607</u>	<u>22,986</u>	<u>1,555,760</u>	<u>555,970</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) 「可供出售總建築面積預售」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) 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期包括兩個區域。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，於二零一九年完工。第一期的預售已自二零一五年開始，且截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得的合約銷售額約人民幣60,200,000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工。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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，第2期及第3期分別實現合約銷售額約人民幣39,900,000元及人民幣954,300,000元。

2) 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834,419平方米建築面積已竣工，540,571平方米建築面積在建，預期將於二零二一年完工。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已實現合約銷售額約人民幣889,100,000元。

3) 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，並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，預計該項目將於二零二二年完工。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，並截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得合約銷售額約人民幣469,200,000元。

4) 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，其中93,312平方米建築面積已完工。181,592平方米建築面積正在建設中，預期將於二零二零年完工。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已實現合約銷售額約人民幣186,800,000元。

5) 江山水岸

江山水岸位於福建省福州市永泰縣，毗鄰大樟溪，總佔地面積約為310,176平方米。其擬將發展為多個聯排別墅及低層公寓，計劃於二零二一年完工。該項目自二零一八年起分階段預售，並於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得合約銷售額約人民幣48,200,000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。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約2,408,000平方米的優質土地儲備，其中約2,135,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零一九年十二月三十一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	1,037	1,037
福建省	1,045	841
上海	186	186
吉林省	140	71
總計	<u>2,408</u>	<u>2,135</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度後，本集團已透過公開拍賣收購兩幅位於中國福建省福州市及浙江省杭州市且總地盤面積約為66,030平方米之地塊之土地使用權，總代價約為人民幣839,500,000元。

酒店營運

截至二零一九年十二月三十一日止年度，酒店營運收入約為人民幣28,900,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣19,100,000元)，產生自於寶雞經營的三家酒店(即寶雞三迪華美達酒店、寶雞三迪佩斯精品酒店及錦江之星寶雞行政中心店(統稱「寶雞酒店」))提供的酒店住宿及餐飲服務。

為確保穩定的收入來源，本集團於二零一九年十二月將寶雞酒店租賃予一家獨立酒店管理公司，該公司亦為獨家經營商，以控制及管理寶雞酒店的營運，自二零二零年一月起生效。就此租賃安排而言，本集團有權收取為期十年的酒店租金收入。因此，本集團已終止酒店營運，並繼續專注物業發展業務。

物業投資

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認租金收入以及物業管理及相關費用收入約人民幣125,300,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣107,900,000元)，主要產生自位於福州及寶雞的兩家家居商場。本集團投資物業亦包括位於中國的酒店、幼兒園、商業及辦公室，並為本集團提供穩定收入來源。

隨著於二零一九年十二月寶雞酒店的租賃安排，本集團的投資物業現包括6家酒店物業，總建築面積約為111,800平方米，其中包括國際品牌酒店及國內品牌連鎖酒店。除上述寶雞酒店外，本集團目前在福州擁有兩家租賃酒店物業(由酒店承租人經營)(即福州三迪華美達廣場酒店及福州南三迪希爾頓逸林酒店)以及位於上海的一家興建中酒店(即上海松江凱悅酒店)，預計將於二零二零年完工。

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之上市股本證券。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，為本公司股東(「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。

本年度重大事項

(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

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)(「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485,436,893股本公司股份支付及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。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全盛及其附屬公司之財務業績綜合至本集團之財務報表。

進一步詳情分別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) 股份交易及關連交易—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

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)訂立買賣協議，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武夷山高佳之49%股權及股東貸款，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股本公司股份(「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。

進一步詳情分別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。

(iii) 須予披露及關連交易—收購Power Success Development Incorporated(「Power Success」)之全部已發行股本

於二零一九年七月二十六日，本公司之全資附屬公司Grand Supreme(作為買方)與Top Trendy Holdings Limited(「Top Trendy」)(一間於英屬處女群島註冊成立之公司及由董事兼控股股東郭先生全資擁有)(作為賣方)訂立買賣協議，據此，Grand Supreme有條件同意收購及Top Trendy有條件同意出售Power Success之全部已發行股本，現金代價為人民幣243,670,000元。

收購事項已於二零一九年十一月二十八日完成，並於本公司於同日舉行之股東特別大會上批准。

進一步詳情分別載於本公司日二零一九年七月二十六日及二零一九年十一月二十八日之公告及本公司日期為二零一九年十一月八日之通函。

(iv) 須予披露交易—出售西安智晟達置業有限公司(「西安智晟達」)之37%股權

於二零一九年十月四日，福建先科實業有限公司(「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)(作為賣方)與西安崇豐置業有限公司(「崇豐置業」，作為「買方」)訂立買賣協議，據此，福建先科及廣大國際有條件同意出售，及崇豐置業有條件同意收購智晟達之總計37%股權，現金代價為約人民幣362,328,000元。該交易已於二零一九年十一月完成，且本集團自此不再於西安智晟達擁有任何權益。

進一步詳情分別載於本公司日二零一九年十月四日及二零一九年十月九日之公告。

展望

於二零二零年初，COVID-2019爆發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穩定政策，其對加快中國國內經濟體系發展至關重要。此外，降低貸款基礎利率（「LPR」）在穩定經濟發展以及房地產行業方面發揮了關鍵作用。其將對穩定房地產市場的市場信心起到積極作用。

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（陝西省的城市之一）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，佔截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入約92.1%。下表載列按經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零一九年十二月 三十一日止年度		截至二零一八年十二月 三十一日止九個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	1,787,352	92.1	238,008	65.2
物業投資	125,269	6.4	107,929	29.6
酒店營運	28,944	1.5	19,111	5.2
	<u>1,941,565</u>	<u>100.0</u>	<u>365,048</u>	<u>100.0</u>

物業銷售收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售收入增加至約人民幣1,787,400,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣238,000,000元)。

下表概述截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業銷售收入：

物業項目	類型	銷售收入 人民幣千元	建築面積 (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	1,175,868	220,099	5,225	65.8
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅	578,376	55,388	9,889	32.4
福建省					
三迪凱旋楓丹	住宅	23,867	1,308	18,254	1.3
其他	住宅/商業	9,241	1,017	8,142	0.5
總計		<u>1,787,352</u>	<u>277,812</u>	6,230	<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。
- 歸屬於停車位及面積誤差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

截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業投資收入(包括租金收入)以及物業管理及相關費用收入約為人民幣125,300,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣107,900,000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

截至二零一九年十二月三十一日止年度之酒店營運收入約為人民幣28,900,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣19,100,000元)，產生自本集團於中國寶雞營運的酒店所提供的酒店住宿及餐飲服務。

物業銷售成本

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之物業銷售成本增加至約人民幣1,284,700,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣198,400,000元)。增加主要由於與截至二零一八年十二月三十一日止九個月比較，於截至二零一九年十二月三十一日止年度交付物業之總建築面積增加導致物業銷售成本增加所致。

投資物業及轉至投資物業後之公平值變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認其投資物業的公平值收益淨額約人民幣19,700,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：公平值收益淨額約人民幣63,700,000元)。

此外，由於年內若干物業用途變更，本集團已重新分類若干先前分類為物業、廠房及設備、發展中物業及物業存貨之投資物業。因此，年內已於綜合損益表中確認公平值增加約人民幣382,100,000元，並於物業重估儲備中確認公平值增加約人民幣943,400,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：零)。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

於本年度，本集團確認於二零一九年一月三十日，作為收購全盛之代價向郭先生發行的本金額為500,000,000港元的可換股債券衍生工具部分的公平值虧損約人民幣9,300,000元。有關收購事項之更多詳情，請參閱綜合財務報表附註2及本公告「管理層討論及分析」一節。可換股債券衍生工具部分指可於其到期日二零二四年一月三十日前轉換為本公司股份之轉換權及提早贖回權，其分類為衍生金融工具及按公平值計量，公平值變動計入當期損益。

出售一間聯營公司之收益及分佔一間聯營公司之業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認出售一間聯營公司之收益約人民幣151,400,000元，此乃由於出售於二零一九年十一月完成的西安智晟達(由本集團擁有37%)所致。該收益指西安智晟達股權之出售收益與賬面值之間的差額。

於出售前，截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔西安智晟達虧損約人民幣11,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：虧損約人民幣600,000元)。

其他收益及虧損

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認其他收益淨額約為人民幣125,500,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：其他虧損淨額約為人民幣45,500,000元)，主要因如上文所述出售一間聯營公司之收益。

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十二月三十一日止九個月之約人民幣81,000,000元增加約人民幣23,500,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣104,500,000元，主要由於年內確認的銷售佣金增加所致。

行政開支

本集團之行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止九個月之約人民幣102,400,000元增加約人民幣41,100,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣143,500,000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。截至二零一九年十二月三十一日止年度之融資成本約人民幣139,400,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣37,300,000元)。融資成本增加由於二零一九年一月發行之可換股債券及承兌票據所致。

所得稅開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所得稅開支主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約人民幣255,500,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣44,000,000元)。大幅增加乃主要由於本年度確認之物業銷售增加所致。

證券投資

於二零一九年十二月三十一日，投資組合包括2項香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市股本證券(二零一八年：4項股本證券)，賬面值約人民幣24,900,000元(二零一八年：約人民幣60,600,000元)。該等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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就該等投資錄得未變現公平值虧損約人民幣30,400,000元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約人民幣49,200,000元）及已變現收益淨額約人民幣200,000元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無）。截至二零一九年十二月三十一日，本集團投資組合之構成如下：

公司名稱／(股份代號)	附註	於二零一九年			於二零一九年
		十二月三十一日之股權百分比	本年度之已變現公平值收益／(虧損)	本年度之未變現公平值虧損	十二月三十一日之公平值
		%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金利豐金融集團有限公司(1031)	(i)	0.23%	-	(29,870)	22,885
潤中國國際控股有限公司(202)	(ii)	0.14%	-	(494)	2,004
遠東控股國際有限公司(36)	(iii)	-	(1,728)	-	-
Sincere Watch (Hong Kong) Limited(444)	(iv)	-	1,967	-	-
			239	(30,364)	24,889
			239	(30,364)	24,889

附註

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，自金利豐金融股份收取的股息收入約為人民幣400,000元。

- ii. 潤中國國際控股有限公司及其附屬公司主要從事物業投資業務、酒店業務、融資及證券投資業務及農業業務。

- iii. 遠東控股國際有限公司(「遠東控股」)主要於香港及中國從事製造及出口服裝產品、物業投資及證券投資。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已悉數出售10,845,000股遠東控股股份，產生已變現虧損約人民幣1,700,000元。

- iv. 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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已悉數出售29,000,000股Sincere Watch股份，產生已變現收益約人民幣2,000,000元。

- v. 於二零一九年十二月三十一日，概無該等投資佔本集團總資產1%以上。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣4,229,900,000元，以人民幣計值(二零一八年：約人民幣4,067,500,000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1,063,200,000元，以港元計值(二零一八年：約人民幣9,400,000元，以港元計值)。於二零一九年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、第二年、第三至第五年及超過五年到期之銀行及其他借貸金額分別為約人民幣619,500,000元、人民幣813,400,000元、人民幣1,938,000,000元及人民幣859,000,000元(二零一八年：分別為約人民幣2,675,700,000元、人民幣727,900,000元、人民幣473,500,000元及人民幣190,400,000元)。銀行及其他借貸之進一步詳情載於本公告綜合財務報表附註17。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約人民幣707,300,000元(二零一八年：約人民幣409,500,000元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零一九年十二月三十一日，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4,585,900,000元(二零一八年：約人民幣3,667,400,000元)除以權益總額約人民幣3,999,500,000元(二零一八年：約人民幣4,061,000,000元)計算之負債比率約為114.7%(二零一八年：約90.3%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為80.3%(二零一八年：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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為人民幣1,052,700,000元(二零一八年：流動負債淨值約人民幣451,900,000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110.1%(二零一八年：約96.2%)。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的資本架構及集資活動概述如下：

(i) 銀行及其他借貸

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣4,229,900,000元（二零一八年：約人民幣4,067,500,000元），其中約人民幣619,500,000元須於一年內償還及約人民幣3,610,400,000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12.8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厘本金額為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，及本金已於二零一九年七月二十三日票息7厘債券到期時悉數償還。截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。

(iii) 承兌票據

於二零一九年十二月三十一日，本公司向董事郭先生發行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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或郭先生均未要求提早贖回承兌票據。

(iv) 可換股債券

於二零一九年十二月三十一日，本公司向董事郭先生發行五年期可換股債券（「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，附帶轉換權轉換本公司最多1,231,592,233股股份。倘於二零二四年一月二十九日或之前未進行換股，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或郭先生均未要求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「管理層討論及分析」一節中披露的收購附屬公司收購及出售一間聯營公司外，本集團並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

報告期後之重大事項

除「管理層討論及分析」一節所披露者外，於二零一九年十二月三十一日之後及截至本公告日期本公司或本集團並無進行任何重大期後事項。

股本集資活動所得款項淨額之用途

本年度之股本集資活動所得款項淨額用途概述如下：

發行認股權證股份

於二零一七年十二月十九日，本公司合共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。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，約5,000,000港元已用作一般營運資金及約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

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押總賬面值約人民幣11,863,200,000元(二零一八年：約人民幣9,588,800,000元)之若干投資物業、發展中物業、土地使用權及若干物業存貨連同投資物業產生之若干租金所得款項以及本集團若干附屬公司股份，以獲得授予本集團之銀行及其他融資。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣3,566,900,000元(二零一八年：約人民幣2,517,000,000元)。本集團若干附屬公司向若干金融機構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1,122,000,000元(二零一八年：約人民幣1,339,300,000元)。此外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團若干附屬公司向若干金融機構提供有關授予若干獨立第三方的貸款融資之公司擔保約人民幣82,400,000元(二零一八年：約人民幣407,200,000元)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有關投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備的資本承擔約為人民幣884,700,000元(二零一八年：約人民幣2,091,200,000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。

於本年度，本公司為編製其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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。本公司董事認為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始變更。

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)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。於二零一九年十二月三十一日,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。於二零一九年十二月三十一日,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

於二零一九年十二月三十一日,本集團合共聘用795名僱員(二零一八年:609名僱員),其中於中國聘用791名僱員(二零一八年:606名僱員)及4名僱員(二零一八年:3名僱員)駐守香港。截至二零一九年十二月三十一日止年度,向僱員支付之薪酬總額約人民幣87,800,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月:約人民幣53,000,000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。

物業估值

於二零一九年十二月三十一日,本集團於中國之投資物業已由獨立合資格專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司進行物業估值。物業估值已用於編製年度業績。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。就發展中投資物業而言,估值亦已計及完成發展已支銷及將予支銷之建築成本。於二零一九年十二月三十一日,本集團投資物業之估值為約人民幣7,451,700,000元(二零一八年:約人民幣4,693,100,000元)。本年度之綜合損益表確認公平值收益淨額約人民幣19,700,000元,公平值增加約人民幣382,100,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月:公平值收益淨額約人民幣63,700,000元),及年內物業重估儲備確認公平值增加約人民幣943,400,000元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月:零)。

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聯交所證券上市規則(「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，全體董事確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至本公告日期，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)，惟偏離守則條文第A.2.1、A.6.7、E.1.2條及上市規則第3.28條之情況除外。董事會致力在董事認為切實可行及適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為股東提供有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及責任性。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策將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，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度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」)。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。獨立非執行董事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(「陳女士」)已於二零一八年十二月二十八日辭任。於二零一九年十一月一日，陳偉盛先生獲委任為公司秘書以填補陳女士辭職帶來之職位空缺。因此，本公司於二零一八年十二月二十八日至二零一九年十月三十一日期間未遵守上市規則第3.28條之規定。

審核委員會

本公司已經成立審核委員會(「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全體獨立非執行董事陳貽平先生、馬淑娟女士及鄭玉瑞先生組成，於刊發之前已審閱隨附之財務報表。審核委員會已與管理層審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，並認為本集團之會計政策符合香港當前之最佳常規。

審閱未經審核年度業績

受新型冠狀病毒(COVID-2019)爆發影響，截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審核程序尚未完成。本公告載列之未經審核年度業績尚未按上市規則第13.49(2)條規定取得本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「核數師」)同意。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績公告。本公告載列之未經審核年度業績已由審核委員會審閱。

另行刊發公告

於審核程序完成後，本公司將會就本公司核數師同意的截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績以及與本公告所載未經審核全年業績相比的重大差異(如有)另行刊發公告。此外，倘於完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。本公司預期審核程序將不遲於二零二零年四月十七日完成。

刊發未經審核業績公告及年報

本未經審核業績公告刊發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)。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄交股東及在上述網站刊發。

致謝

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於本年度期間的辛勤工作。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，二零二零年三月三十日

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；獨立非執行董事陳貽平先生、馬淑娟女士及鄭玉瑞先生。