

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

**截至二零一八年十二月三十一日止九個月
業績公告**

中國三迪控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合業績，連同截至二零一八年三月三十一日止年度之比較數字：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

	附註	二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	3	149,836	707,694
物業銷售成本		(37,230)	(366,342)
其他收入	5	22,858	34,387
減值虧損撥回		375	–
其他收益及虧損	6	(26,316)	46,980
投資物業之公平值變動		(1,055)	2,796
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		(57,596)	(8,920)
員工成本		(15,975)	(17,123)
物業、廠房及設備折舊		(1,975)	(2,145)
其他開支		(57,890)	(91,277)
分佔一間聯營公司業績		(740)	–
融資成本	7	(34,624)	(54,217)
除稅前(虧損)溢利	8	(60,332)	251,833
所得稅開支	9	(24,608)	(91,013)
本期間／年度(虧損)溢利		(84,940)	160,820
其他全面(開支)收益			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
換算外國業務產生之匯兌差額		(252,161)	272,949
本期間／年度全面(開支)收益總額		(337,101)	433,769
以下人士應佔期間／年度(虧損)溢利			
— 本公司擁有人		(80,964)	156,326
— 非控股權益		(3,976)	4,494
		(84,940)	160,820

		二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
以下人士應佔全面(開支)收入總額：			
— 本公司擁有人		(333,623)	426,938
— 非控股權益		<u>(3,478)</u>	<u>6,831</u>
		<u>(337,101)</u>	<u>433,769</u>
每股(虧損)盈利			
基本(港仙)	11	<u>(1.82)</u>	<u>3.60</u>
攤薄(港仙)	11	<u>(1.82)</u>	<u>3.55</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,790	5,327
投資物業		3,601,759	3,952,998
發展中物業		195,934	180,283
預付租賃款項		162,146	177,907
於一間聯營公司之權益		291,919	–
就發展中物業之已付按金		56,925	78,978
應收貸款		125,235	–
遞延稅項資產		13,096	14,396
		4,455,804	4,409,889
流動資產			
物業存貨		2,718,588	1,249,179
合約成本		44,170	–
應收賬款，其他應收款項及預付款項	12	276,160	1,079,929
應收貸款		–	25,000
預付所得稅		16,676	10,369
按公平值計入損益之財務資產	13	69,006	133,857
持作買賣投資	13	–	125,745
應收關連公司款項		15	140
受限制銀行存款		575	630
銀行結餘及現金		149,056	201,622
		3,274,246	2,826,471
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	413,474	242,781
就銷售物業已收按金		–	1,346,389
合約負債		2,421,850	–
應付所得稅		42,246	57,450
應付關連公司款項		22,644	2,016
應付非控股權益款項		226,550	153,885
一年內到期之銀行借貸		136,335	184,623
應付債券		10,707	–
		3,273,806	1,987,144

		於 二零一八年 十二月三十一日 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 千港元
流動資產淨值		440	839,327
資產總值減流動負債		4,456,244	5,249,216
資本及儲備			
股本	15	44,589	44,589
儲備		3,036,705	3,353,019
本公司擁有人應佔權益		3,081,294	3,397,608
非控股權益		63,574	38,485
權益總額		3,144,868	3,436,093
非流動負債			
應付債券		—	10,339
遞延稅項負債		711,136	757,337
銀行借貸—一年後到期		600,240	1,045,447
		1,311,376	1,813,123
		4,456,244	5,249,216

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

1. 編製綜合財務報表之基準

於本財政期間，本集團報告期結算日期由三月三十一日更改為十二月三十一日，乃因本公司董事決定調整本集團之年度報告結算日期與主要業務附屬公司之年度報告結算日期一致。因此，本期間之綜合財務報表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。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額涵蓋自二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日止十二月個月期間，因此未必可與本期間所示數額相比較。

綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

本集團於本期間首次應用香港會計師公會(「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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉移

除下文所述，本期間應用上述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表現及狀況及／或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

本集團於本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。

本集團確認以下來自客戶合約的主要收益來源：

- 物業發展－發展及銷售物業
- 租賃投資物業收入，其將繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬，而提供物業管理服務於一段時間確認的收入將根據香港財務報告準則第15號入賬。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本 - 續

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益 - 續

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	(b)/(c)	(1,450)
確認合約成本	(a)	13,753
稅務影響	(a)	(3,076)
有關非控股權益的影響		(461)
		<u>(461)</u>
於二零一八年四月一日的影響		<u>8,766</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	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
流動資產					
物業存貨		1,249,179	-	8,843	1,258,022
合約成本	(a)	-	-	13,753	13,753
流動負債					
就銷售物業已收按金	(b)	1,346,389	(1,346,389)	-	-
合約負債	(b)/(c)	-	1,346,389	10,293	1,356,682
股本及儲備					
儲備	(a)/(c)	3,353,019	-	8,766	3,361,785
非控股權益	(a)/(c)	38,485	-	461	38,946
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)/(c)	757,337	-	3,076	760,413

附註：

- (a) 本集團產生就獲得客戶物業銷售合約而向物業代理支付之增加佣金。該等金額先前已於產生時支銷。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，取得合約之增加成本(扣除遞延稅項) 9,799,000港元及515,000港元已計入保留溢利及非控股權益，相應調整13,753,000港元已被記入合同成本借方。相應稅項影響3,439,000港元已被記入遞延稅項負債貸方。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本 - 續

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益 - 續

附註：- 續

- (b) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，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港元已重新分類或重新確認為合約負債(如適用)。
- (c) 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本映集團信貸特點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，合資格作資本化之財務成本8,843,000港元已被記入物業存貨借方。不合資格作資本化之財務成本(扣除遞延稅項)1,033,000港元及54,000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363,000港元已確認為遞延稅項資產。

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十二月三十一日之綜合財務狀況表及其於本期間之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。

對於二零一八年十二月三十一日之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
流動資產				
物業存貨	2,718,588	-	(87,692)	2,630,896
合約成本	44,170	-	(44,170)	-
流動負債				
就銷售物業已收按金	-	2,332,983	-	2,332,983
合約負債	2,421,850	(2,332,983)	(88,867)	-
股本及儲備				
儲備	3,036,705	-	(30,633)	3,006,072
非控股權益	63,574	-	(1,612)	61,962
非流動負債				
遞延稅項負債	711,136	-	(10,750)	700,386

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本 – 續

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益 – 續

對截至二零一八年十二月三十一日止九個月之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
收益	149,836	–	(450)	149,386
其他開支	(57,890)	–	(31,637)	(89,527)
融資成本	<u>(34,624)</u>	<u>–</u>	<u>303</u>	<u>(34,321)</u>
除稅前虧損	(60,332)	–	(31,784)	(92,116)
所得稅開支	<u>(24,608)</u>	<u>–</u>	<u>7,946</u>	<u>(16,662)</u>
本期間虧損	<u>(84,940)</u>	<u>–</u>	<u>(23,838)</u>	<u>(108,778)</u>
本期間全面開支總額	<u><u>(337,101)</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>(23,838)</u></u>	<u><u>(360,939)</u></u>
以下人士應佔期內虧損：				
– 本公司擁有人	(80,964)	–	(22,646)	(103,610)
– 非控股權益	<u>(3,976)</u>	<u>–</u>	<u>(1,192)</u>	<u>(5,168)</u>
	<u>(84,940)</u>	<u>–</u>	<u>(23,838)</u>	<u>(108,778)</u>
以下人士應佔全面開支總額：				
– 本公司擁有人	(333,623)	–	(22,646)	(356,269)
– 非控股權益	<u>(3,478)</u>	<u>–</u>	<u>(1,192)</u>	<u>(4,670)</u>
	<u><u>(337,101)</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>(23,838)</u></u>	<u><u>(360,939)</u></u>

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」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。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本 – 續

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具 – 續

2.2.1 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9號新計量類別	按香港會計	按香港財務報告	重新分類	根據香港財務	按香港財務
			準則第39號	準則第9號		報告準則第9號	
			之原賬面值	之公平值	千港元	確認之額外	報告準則第9號
			千港元	重新計量	千港元	虧損撥備	之新賬面值
				千港元		千港元	千港元
持作買賣投資	持作買賣投資	按公平值計入損益之財務資產	125,745	-	(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	-	(8,112)	-	125,745
應收貸款	按攤銷成本計量之應收貸款	按攤銷成本計量之財務資產	25,000	-	133,857	-	158,857
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	23,615	-	-	-	23,615
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	221,951	-	-	-	221,951
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
銀行借貸	按攤銷成本計量之財務負債	按攤銷成本計量之財務負債	1,230,070	-	-	-	1,230,070
應付債券	按攤銷成本計量之財務負債	按攤銷成本計量之財務負債	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綜合財務報表而言並不重大。

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負債。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本 - 續

2.3 應用所有新準則對期初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，須重列期初綜合財務狀況表。下表顯示就各個別受影響項目確認之調整。未受變動影響之項目未包括在內。

	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
流動資產				
物業存貨	1,249,179	8,843	-	1,258,022
合約成本	-	13,753	-	13,753
應收貸款	25,000	-	133,857	158,857
按公平值計入損益之財務資產	133,857	-	(8,112)	125,745
持作買賣投資	125,745	-	(125,745)	-
流動負債				
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
股本及儲備				
儲備	3,353,019	8,766	-	3,361,785
非控股權益	38,485	461	-	38,946
總權益	3,436,093	9,227	-	3,445,320
非流動負債				
遞延稅項負債	757,337	3,076	-	760,413

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具不賠償條款之預付款 ¹
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)	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或清償 ¹
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 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 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。

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有香港財務報告準則修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本 – 續

2.3 應用所有新準則對期初綜合財務狀況表之影響 – 續

香港財務報告準則第16號 – 租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將前期預付租賃款項列作與自用租賃土地及該等分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。當應用香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，本集團將以融資現金流量呈列。前期預付租賃款項將繼續按照性質(如適用)呈列為投資或經營現金流量。

除若干亦適用於出租人的要求外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷的經營租賃承擔為788,000港元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，除非該等租賃符合低值或短期租賃之資格。

此外，本集團現時認為已支付並可退回之租金按金510,000港元及已收到並需退回之租金按金23,413,000港元乃應用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃款項之定義，此等按金不屬於使用相關資產的權利之付款，據此，此等按金的賬面值可能調整為攤銷成本及此等調整將被視作額外租賃款項。支付可退回租金按金的調整將被視作額外租賃款項並包含在使用權資產的賬面值。收回可退回租金按金的調整將視為租賃款項的預付款。

應用新規定可能令上文所述的計量、呈列及披露產生變動。本集團擬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，本集團不會重新評估合約是否為或包括於初步應用日期前已存在的租賃。此外，作為承租人本集團擬選用追溯調整法應用香港財務報告準則第16號並將確認初步應用對期初的累計影響，惟不會重列比較資料。

3. 來自貨品及服務收益

收益分解

分部	截至二零一八年十二月三十一日止九個月		
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
貨品及服務類別			
物業銷售	45,598	–	45,598
物業管理及相關費用收入	–	10,060	10,060
	<u>45,598</u>	<u>10,060</u>	<u>55,658</u>
來自客戶合約收入	45,598	10,060	55,658
租金收入	–	94,178	94,178
	<u>–</u>	<u>94,178</u>	<u>94,178</u>
地區市場			
中國大陸	45,598	104,238	149,836
	<u>45,598</u>	<u>104,238</u>	<u>149,836</u>
收益確認時間			
於某個時間點	45,598	–	45,598
於一段時間	–	104,238	104,238
	<u>–</u>	<u>104,238</u>	<u>104,238</u>
	<u>45,598</u>	<u>104,238</u>	<u>149,836</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		
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部資料所披露的收益			
外部客戶	45,598	104,238	149,836
分部間	–	–	–
	<u>45,598</u>	<u>104,238</u>	<u>149,836</u>
減：租金收入	–	(94,178)	(94,178)
	<u>–</u>	<u>(94,178)</u>	<u>(94,178)</u>
來自客戶合約之收益	<u>45,598</u>	<u>10,060</u>	<u>55,658</u>

4. 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業務類型。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

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：

	截至二零一八年十二月三十一日止九個月		
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分部收益			
對外銷售	45,598	104,238	149,836
分部間銷售	—	—	—
	<u>45,598</u>	<u>104,238</u>	<u>149,836</u>
分部(虧損)溢利	<u>(18,672)</u>	<u>46,297</u>	27,625
按公平值計入損益之財務資產公平值變動			(57,596)
其他收入			21,131
其他收益及虧損			(26,316)
未分配公司開支			(24,228)
融資成本			(948)
除稅前虧損			<u>(60,332)</u>
	截至二零一八年三月三十一日止年度		
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
外部銷售	594,250	113,444	707,694
分部間銷售	—	—	—
	<u>594,250</u>	<u>113,444</u>	<u>707,694</u>
分部溢利	<u>169,560</u>	<u>30,027</u>	199,587
按公平值計入損益之財務資產公平值變動			(8,920)
其他收入			29,781
其他收益及虧損			46,980
未分配公司開支			(14,387)
融資成本			(1,208)
除稅前溢利			<u>251,833</u>

4. 分部資料 – 續

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、其他收益及虧損、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

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
物業發展	3,867,462	2,902,495
物業投資	<u>3,660,370</u>	<u>3,976,375</u>
分部資產總額	7,527,832	6,878,870
未分配資產：		
持作買賣投資	-	125,745
按公平值計入損益之財務資產	69,006	133,857
應收貸款	125,235	25,000
銀行結餘及現金	6,770	59,993
未分配公司資產	<u>1,207</u>	<u>12,895</u>
綜合資產	<u><u>7,730,050</u></u>	<u><u>7,236,360</u></u>

分部負債

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
物業發展	3,087,939	2,175,244
物業投資	<u>1,420,364</u>	<u>1,608,710</u>
分部負債總額	4,508,303	3,783,954
未分配負債：		
應付債券	10,707	10,339
應付一間關連公司款項	62	20
應付暫定代價	56,817	-
未分配公司負債	<u>9,293</u>	<u>5,954</u>
綜合負債	<u><u>4,585,182</u></u>	<u><u>3,800,267</u></u>

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，惟不屬於各分部的持作買賣投資、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、應付關連公司款項、應付暫時代價及其他未分配公司負債除外。

4. 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：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
福州	125,499	465,855
西安	24,337	241,839
	<u>149,836</u>	<u>707,694</u>

有關主要客戶之資料

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及二零一八年三月三十一日止年度，並無個別客戶對本集團總收益之貢獻超過10%。

5. 其他收入

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行利息收入	1,777	695
上市投資之股息收入	639	816
債務證券之利息收入	-	1,529
應收貸款之利息收入	2,148	4,460
按公平值計入損益之財務資產利息收入	18,211	26,660
其他	83	227
	<u>22,858</u>	<u>34,387</u>

6. 其他收益及虧損

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
持作買賣投資公平值變動	-	21,013
出售持作買賣投資之變現收益淨額	-	645
匯兌(虧損)收益，淨額	(26,316)	25,222
出售物業、廠房及設備之收益	-	100
	<u>(26,316)</u>	<u>46,980</u>

7. 融資成本

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行借貸之利息	43,637	78,045
應付債券之利息	948	1,208
合約負債之利息	88,867	—
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	133,452	79,253
減：於合資格資產資本化之款項	(98,828)	(25,036)
	<hr/>	<hr/>
	34,624	54,217

8. 除稅前(虧損)溢利

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,400	800
董事酬金	5,607	4,393
其他員工成本		
員工薪金及津貼(包括以股份為基準之付款)	9,907	12,272
退休福利計劃供款	461	458
	<hr/>	<hr/>
	10,368	12,730
確認為開支之存貨成本	30,993	338,002
物業、廠房及設備折舊	1,975	2,177
物業存貨減值虧損	709	11,608
	<hr/>	<hr/>

9. 所得稅開支

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	12	39,093
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,951	47,124
	<u>5,963</u>	<u>86,217</u>
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	-	(295)
	<u>-</u>	<u>85,922</u>
遞延稅項開支	18,645	5,091
	<u>24,608</u>	<u>91,013</u>

香港利得稅乃就本期間／年度之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。由於兩個年度均無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

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／年內之稅率為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。

10. 股息

於截至二零一八年十二月三十一日止九個月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(截至二零一八年三月三十一日止年度：無)。

11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 千港元
本公司擁有人應佔本期間／年度(虧損)溢利	<u>(80,964)</u>	<u>156,326</u>

11. 每股(虧損)盈利 – 續

股份數目

	截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千股	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 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	4,348,418
有關潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	-	3,667
非上市認股權證	-	49,410
	<u>4,458,901</u>	<u>4,401,495</u>
用於計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>4,458,901</u>	<u>4,401,495</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。

12. 應收賬款、其他應收款項及預付款項

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
應收賬款	8,426	7,329
其他應收款項	18,358	12,221
預付供應商款項	130,675	394,633
收購物業發展所需土地之按金	42,226	621,712
其他可退還按金	1,825	4,440
其他稅項預付款項	74,650	39,969
減：減值虧損撥備	-	(375)
	<u>276,160</u>	<u>1,079,929</u>
	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
於四月一日	375	338
已撥回減值虧損	(375)	-
匯兌調整	-	37
	<u>-</u>	<u>375</u>

12. 應收賬款、其他應收款項及預付款項 – 續

應收賬款主要來自租金收入，其乃根據相關買賣協議之條款每月支付。以下乃本集團應收賬款於各報告期末呈列之賬齡分析：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
0至30日	2,395	818
31至90日	1,095	1,334
90日以上	4,936	5,177
	<u>8,426</u>	<u>7,329</u>

應收賬款之賬齡已逾期但未減值：

	於二零一八年 三月三十一日 千港元
31至90日	1,334
90日以上	5,177
	<u>6,511</u>

13. 按公平值計入損益之財務資產／持作買賣投資

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
強制按公平值計入損益計量之財務資產：		
非上市債券型證券	–	133,857
持作買賣投資－於香港上市之 股本證券	69,006	125,745
	<u>69,006</u>	<u>125,745</u>

14. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
應付賬款(附註)	285,128	159,307
其他應付款項及應計費用	37,311	49,855
應付暫定代價	56,817	–
已收承租人按金	23,413	20,830
應計建築成本	10,805	12,789
	<u>413,474</u>	<u>242,781</u>

附註：

以下為基於發票日期釐定之應付賬款賬齡分析：

	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
0至30日	75,333	69,708
31至90日	4,178	19,585
91至365日	29,227	2,465
一年以上	176,390	67,549
	<u>285,128</u>	<u>159,307</u>

15. 股本

	股份數目		股本	
	於二零一八年 十二月三十一日 千股	於二零一八年 三月三十一日 千股	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 三月三十一日 千港元
法定				
每股面值0.01港元之普通股	200,000,000	200,000,000	2,000,000	2,000,000
可換股優先股	602,000	602,000	6,020	6,020
已發行及繳足				
於期／年初	4,458,901	3,346,401	44,589	33,464
收購共同控制的實體	–	800,000	–	8,000
行使認股權證認購權	–	312,500	–	3,125
	<u>4,458,901</u>	<u>4,458,901</u>	<u>44,589</u>	<u>44,589</u>
於期／年末	4,458,901	4,458,901	44,589	44,589

16. 報告期後事項

於二零一八年九月二十一日，Grand Supreme Limited(「Grand Supreme」，本公司之全資附屬公司)與Primary Partner International Limited(「Primary Partner」)(作為賣方)及郭加迪先生(作為擔保人)訂立有條件買賣協議(「非常重大收購事項協議」)，據此，Grand Supreme已有條件同意收購，而Primary Partner已有條件同意出售全盛實業有限公司(「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港元將通過發行最多485,436,893股新股份支付及500,000,000港元將通過發行可換股債券支付。

上述收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年九月二十一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。

非常重大收購事項協議之所有先決條件均已達成，而收購事項已於二零一九年一月三十日完成。於完成後，全盛之資產及負債將根據香港會計師公會發佈之會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」使用合併會計法於經擴大集團之綜合財務報表入賬。

董事於綜合財務報表批准日期仍在估計收購事項的財務影響。

17. 比較數字

本綜合財務報表的比較數字已重新分類，以符合本年度的列報。於二零一八年四月一日，重新分類對綜合財務狀況表並無重大影響。因此，並無呈列二零一八年四月一日的綜合財務狀況表。

管理層討論及分析

財務摘要

截至二零一八年十二月三十一日止九個月(「本期間」)，本集團錄得總收益約149,800,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度減少約557,900,000港元。

本期間本公司擁有人應佔虧損為約81,000,000港元，而去年則為溢利約156,300,000港元。每股基本虧損為1.82港仙(截至二零一八年三月三十一日止年度：每股基本盈利3.60港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止九個月派付任何末期股息(截至二零一八年三月三十一日止年度：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以及放債業務。

物業發展

合約物業銷售

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止九個月之合約銷售額達約916,600,000港元，總建築面積(「建築面積」)約64,432平方米(「平方米」)。本集團的發展項目著重周邊配套設施，以滿足中上層家庭需求。

下表列示本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

截至二零一八年十二月三十一日止九個月合約銷售額

地點	物業項目	類型	合約銷售 金額 千港元	合約銷售 面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 港元/ 平方米 (附註)	佔合約銷售 總額 百分比
福建省福州市	福州三迪創富廣場	停車場	1,930	390	4,949	0.2
福建省武夷山市	武夷山三迪新時代廣場	住宅	206,626	16,873	12,246	22.5
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌楓丹					
	- 第1期	住宅	30,987	2,051	15,108	3.4
	- 第2期	住宅	285,522	21,822	13,084	31.2
	- 第3期	住宅	391,569	23,296	16,808	42.7
總計			<u>916,634</u>	<u>64,432</u>	14,226	<u>100.0</u>

附註：

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

物業發展項目組合

下表概述於二零一八年十二月三十一日之物業發展項目組合：

地點	物業項目	類型	實際/ 預計 完成日期	土地面積 平方米	已完成的		發展中/未來發展		本集團權益 百分比
					已交付/ 預售可銷售 建築面積 平方米	可供出售 建築面積 平方米(iii)	發展中 建築面積 平方米(iii)	未來 發展計劃 建築面積 平方米(iii)	
福建省福州市	福州三迪創富廣場 - A區	商業/辦公	二零一七年	18,330	22,403	4,948	-	-	95
	- B區	酒店	二零一九年		-	-	69,998	-	95
	小計			18,330	22,403	4,948	69,998	-	95
福建省武夷山市	武夷山三迪新時代 廣場	住宅/商業	二零二二年	168,669	-	-	87,023	70,009	55
陝西省西安市	西安三迪·曲江 香頌楓丹								
	- 第1期	住宅/商業	二零一九年	54,996	68,423	4,132	71,363	-	95
	- 第2期	住宅/商業	二零二一年	34,192	-	-	142,595	-	95
	- 第3期	住宅/商業	二零二二年	35,116	-	-	164,463	-	95
				124,304	68,423	4,132	378,421	-	95
總計				311,303	90,826	9,080	535,442	70,009	
總應佔建築面積					86,285	8,626	473,861	38,505	

附註：

- (i) 上表包括本集團已取得相關土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證，或本集團已收到授予土地使用權的中標確認書，但正在獲取土地使用權證之物業。「可供出售建築面積」、「發展中建築面積」及「未來發展計劃建築面積」之數字基於相關政府文件之數字，如房產證、建築工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證。資料類別是基於我們的內部記錄。
- (ii) 「預售可銷售建築面積」及「可供出售建築面積」的數字包括停車位的可銷售建築面積；「發展中建築面積」及「未來發展計劃建築面積」的數字亦包括不可銷售建築面積(如附屬區域)。
- (iii) 「可供出售建築面積」、「發展中建築面積」及「未來發展計劃建築面積」源自本集團內部記錄及估計。

以下部分提供向各項目之發展進度及完成情況之詳情。

1) 福州三迪創富廣場

福州三迪創富廣場包括兩個區，即A區及B區。A區建設工程已竣工，以及直至二零一八年十二月三十一日，已售出總建築面積22,403平方米。B區包括三幢酒店大樓，預期於二零一九年完工。

2) 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，預計該項目將於二零二二年完成。第一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，並截至二零一八年十二月三十一日止九個月錄得合約銷售額約206,600,000港元。

3) 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，且截至二零一八年十二月三十一日止九個月錄得的合約銷售額約為31,000,000港元。

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。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，第2期及第3期分別實現合約銷售額約285,500,000港元及391,600,000港元。

補充土地儲備

本集團的策略是維持足以支持本集團未來數年發展之土地儲備組合。於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約614,531平方米的優質土地儲備，包括(a)總建築面積9,080平方米已建成但仍未出售，(b)總建築面積535,442平方米發展中及在建，及(c)總規劃建築面積70,009平方米持作未來發展。

物業投資業務

物業投資業務目前主要由福建先科實業有限公司(「福建先科」)營運，該公司從事一個家居廣場(「三迪家居廣場」)之發展、營運及管理。於截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團錄得租金、物業管理及相關費用收入約104,200,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約113,400,000港元)。三迪家居廣場出租率約為92.5%，較截至二零一八年三月三十一日止年度的出租率約89.9%有所增加。董事會對此物業投資業務充滿信心，亦相信物業投資業務日後將會繼續為本集團帶來正面穩定回報。

其他投資

我們的其他投資包括以營運之資金盈餘投入於香港及中國之上市股本證券、債務證券及可交換債券。我們投資已上市的高回報債券及具增長潛力的股票。我們亦投資可交換債券以收取利息收入。該等投資的目標是在風險和回報之間取得平衡，為股東謀求最佳回報。收購股本及債務證券主要作短期投資。本集團將密切監察上述投資之表現，並將尋求出售機會以獲利(如有)。我們的主要業務仍為物業發展及物業投資業務，故我們將繼續積極投入房地產市場。因此，當本集團未來擴展物業發展業務出現資金需要，本集團將考慮出售或縮減現有上市股本投資組合。

本期間重大事項

(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)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九路南、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及本公司日期為二零一八年十二月二十一日之通函。

(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%。

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。

(iii) 於Sundo Gas Limited投資煤層氣項目

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」)，據此，本公司已有條件同意自認購本金總額133,300,000港元年利率20%之可贖回可交換債券(「可交換債券」)，而須將江蘇國盛恒泰能源發展有限公司(「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。

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

認購可交換債券已於二零一六年十月十三日完成，且隨後於二零一七年十月二十九日到期。然而，截至二零一八年十一月二十七日，Sundo Gas仍未能贖回可交換債券及向本公司支付未償還本金總額123,800,000港元(相當於人民幣110,000,000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，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(「借款協議」)。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福建先科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。

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。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，這應該有助於支撐及促進新的商機，我們預計西安及福建的經濟均將持續增長。本集團將繼續深化於陝西省及福建省之發展項目，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

收益

本集團之收益主要是物業銷售收入和租金收入、物業管理及相關費用收入，分別佔截至二零一八年十二月三十一日止九個月之收益約30.4%及69.6%。本集團之收益由截至二零一八年三月三十一日止年度之約707,700,000港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止九個月之約149,800,000港元。減少主要由於銷售物業收益減少。下表載列按經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零一八年 十二月三十一日止九個月		截至二零一八年 三月三十一日止年度	
	千港元	%	千港元	%
物業銷售收入	45,598	30.4	594,250	84.0
租金收入、物業管理及相關費用收入	104,238	69.6	113,444	16.0
	<u>149,836</u>	<u>100.0</u>	<u>707,694</u>	<u>100.0</u>

物業銷售收益

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團物業銷售收益減少至約45,600,000港元（截至二零一八年三月三十一日止年度：約594,300,000港元）。

下表概述截至二零一八年十二月三十一日止九個月之物業銷售收益：

地點	物業項目	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)	佔總銷售額 百分比
福建省福州市	福州三迪創富廣場	商業／辦公	23,350	2,078	11,237	51.2
陝西省西安市	西安三迪·曲江香頌 楓丹 - 第1期	住宅／商業	<u>22,248</u>	<u>1,202</u>	18,509	<u>48.8</u>
總計			<u><u>45,598</u></u>	<u><u>3,280</u></u>	13,902	<u><u>100.0</u></u>

附註：

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

租金收入以及物業管理及相關費用收入

截至二零一八年十二月三十一日止九個月之收益包括租金收入以及物業管理及相關費用收入總額約104,200,000港元（截至二零一八年三月三十一日止年度：約113,400,000港元），較去年減少約9,200,000港元。

物業銷售成本

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止九個月之物業銷售成本減少至約37,200,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：約366,300,000港元）。減少主要由於期內交付物業之總建築面積減少。

投資物業之公平值變動

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團確認投資物業的公平值收益虧損約1,100,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：公平值收益淨額約2,800,000港元）。

其他收益及虧損

本期間之其他收益及虧損指匯兌虧損淨額約26,300,000港元，產生自期內人民幣貶值（截至二零一八年三月三十一日止年度：匯兌收益淨額約25,200,000港元）。

其他開支

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止九個月之其他開支約為57,900,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約91,300,000港元)，主要包括各項行政及銷售開支。

融資成本

融資成本包括銀行借貸、應付債券及合約負債之利息支出。截至二零一八年十二月三十一日止九個月之融資成本約34,600,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約54,200,000港元)，較去年減少約19,600,000港元或36.1%。融資成本減少主要由於銀行借貸利息減少所致。

所得稅開支

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，所得稅開支主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約24,600,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約91,000,000港元)。大幅減少乃主要由於截至二零一八年十二月三十一日止九個月確認之物業銷售減少所致。

證券投資

	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於二零一八年 三月 三十一日 千港元
香港上市股本證券，按公平值	<u>69,006</u>	<u>125,745</u>

上述股本及債務證券於綜合財務報表內分類為按公平值計入損益之財務資產(二零一八年三月三十一日：持作買賣投資)，原因為其收購目的主要為於短期內出售。

持作買賣投資之賬面值等於其公平值，其參考聯交所所報市場出價釐定。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團錄得未變現公平值虧損淨額約56,700,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：出售未變現公平值收益淨額約21,000,000港元及已變現收益淨額約600,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，持作買賣投資為投資組合，包括4項香港上市股本證券。其全部均為聯交所主板上市證券。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，概無重大收購或出售股本證券。

本集團持作買賣投資情況如下：

公司名稱(股份代號)	附註	截至 二零一八年 十二月三十一日止		截至 二零一八年 十二月三十一日		於二零一八年 十二月三十一日	
		於二零一八年 十二月三十一日 之股權百分比	九個月之 未變現公平值 收益(虧損)	十二月三十一日 止九個月之 股息收入	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值	估持作買賣 投資 總額百分比	於二零一八年 十二月三十一日 佔本集團 總資產百分比
		%	千港元	千港元	千港元	%	%
金利豐金融集團有限公司 (1031)	a	0.23	(52,740)	639	59,453	86.2	0.8
其他	b		(3,999)	-	9,553	13.8	0.1
			<u>(56,739)</u>	<u>639</u>	<u>69,006</u>	<u>100.0</u>	<u>0.9</u>

附註：

- (a) 金利豐金融集團有限公司(「金利豐金融」)主要業務為提供全面金融服務，包括證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。金利豐金融亦在澳門提供博彩及酒店服務。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約736,600,000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10,700,000港元(二零一八年三月三十一日：約10,300,000港元)。於二零一八年十二月三十一日及二零一八年三月三十一日，所有銀行借貸均有抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約149,100,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團按淨債務(包括銀行借貸以及應付債券減現金及現金等值)約598,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,038,800,000港元)除以權益總額約3,144,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：約3,436,100,000港元)計算之負債比率約為19.0%(二零一八年三月三十一日：約30.2%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為59.3%(二零一八年三月三十一日：約52.5%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為400,000港元(二零一八年三月三十一日：約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)為約100.0%(二零一八年三月三十一日：約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。

資本架構

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，本集團的資本架構及集資活動概述如下：

(i) 銀行借貸

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為736,600,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,230,100,000港元)，其中約136,300,000港元須於一年內償還，其餘600,200,000港元須於一年後償還。本集團之銀行借貸按年利率約5.70厘至5.88厘計息。所有銀行借貸以人民幣計值。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以本集團賬面值約3,569,200,000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；本集團賬面值約358,100,000港元(二零一八年三月三十一日：約358,200,000港元)之土地使用權及發展中物業；本集團賬面值約34,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,249,200,000港元)之待售發展中物業及持作出售物業；本公司一間附屬公司之全部普通股；本公司就本金約676,900,000港元(二零一八年三月三十一日：約814,900,000港元)之銀行貸款簽立的企業擔保；福州高佳房地產開發有限公司(由本公司董事郭加迪先生實益擁有)就本金約59,700,000港元(二零一八年三月三十一日：約287,300,000港元)之銀行貸款簽立的企業擔保；郭氏投資集團有限公司(由本公司董事郭加迪先生最終擁有)就本金約59,700,000港元(二零一八年三月三十一日：約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736,600,000港元(二零一八年三月三十一日：約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

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年三月三十一日，本公司已向若干獨立第三方發行4年期票息7厘本金11,000,000港元之債券(「票息7厘債券」)。票息7厘債券以港元計值。利息每半年派息一次，及本金將於二零一九年七月二十三日票息7厘債券到期時償還。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，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

除本公告「業務回顧－本期間之重大事項(i)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(「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」一節所載，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。

報告期後之重大事項

除綜合財務報表附註16所披露者外，於二零一八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

本期間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。

於二零一八年十二月三十一日，約5,000,000港元已用作一般營運資金，約70,000,000港元已用於結償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。

本集團之資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團總賬面值為3,961,300,000港元(二零一八年三月三十一日：5,560,400,000港元)之投資物業、土地使用權、發展中物業及某物業存貨已抵押，作為本集團銀行借貸之擔保。此外，本集團持有之一間聯營公司之所有股份已抵押，作為授予該聯營公司貸款之擔保。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約1,505,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約870,900,000港元)。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有關投資物業的承擔約273,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約299,800,000港元)，有關待售發展中物業及發展中物業的承擔約815,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約923,500,000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。於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團合共聘用約137名(二零一八年三月三十一日：84名)僱員，其中於中國聘用134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。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，向僱員支付之薪酬總額約16,000,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：約17,100,000港元)。除向僱員提供具競爭力之薪酬組合外，本集團提供之其他福利包括強制性公積金供款以及團體醫療及意外保險。本集團亦提供持續培訓課程，以提升本集團人才之競爭力。本公司亦設有購股權計劃，據此，董事、本公司行政人員及僱員可獲授購股權，以激勵彼等對本集團發展作出貢獻。

物業估值

於二零一八年三月三十一日及十二月三十一日，本集團於中國之投資物業已由獨立合資格專業估值師中誠達資產評值顧問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。於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約3,601,800,000港元(二零一八年三月三十一日：約3,953,000,000港元)，於截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合損益表內已確認公平值虧損淨額約1,100,000港元(截至二零一八年三月三十一日止年度：公平值收益淨額約2,800,000港元)。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事買賣證券採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為行為守則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，全體董事確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止九個月整個期間一直遵守標準守則。

購買、贖回或出售上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，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上市證券。

企業管治

截至二零一八年十二月三十一日止九個月及截至本報告日期，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)，惟偏離守則條文第A.2.1、A.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負責。董事會將持續監察及修訂本公司之企業管治政策，確保該等政策符合上市規則之一般規則及準則規定。董事會相信，奏效及合理之企業管治常規對本集團之可持續增長攸關重要，同時可保障權益及本集團資產。除以下偏離情況外，本公司於期內一直遵守企業管治守則：

守則條文第A.2.1條

主席及行政總裁之角色須分開且不應由同一人擔任。主席須負責本集團之企業策略規劃及制定公司政策，而行政總裁須負責監督本集團業務日常管理。郭加迪先生(「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。余伯仁先生及鄭玉瑞先生因處理其他重要事務而未能出席本公司於二零一八年八月二十日舉行之股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）。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及其他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。

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

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），以檢討及監督本集團的財務申報流程及內部監控制度。審核委員會亦檢討審核程序及風險評估的有效性。審核委員會（由獨立非執行董事陳貽平先生、余伯仁先生及鄭玉瑞先生組成）已於隨附的財務報表刊載前審閱該等財務報表。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月的綜合業績，並認為，本集團會計政策符合香港現有最佳常規。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本業績公告所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止九個月之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註所呈列數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為本集團本期間之經審核綜合財務報表所載之數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行之鑒證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就本業績公告作出保證。

登載業績公告及年報

本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十二月三十一日止九個月之年報將於適當時候寄交本公司股東及在上述網站登載。

鳴謝

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

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零一九年三月二十二日

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。