



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



2015-2016
中期報告

目 錄

公司資料	2
簡明綜合財務報表：	
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合權益變動表	9
簡明綜合中期財務報表附註	10
管理層討論及分析	26
額外資料披露	31

公司資料

執行董事

郭加迪先生(主席)
Amika Lan E Guo女士
林建濱先生

獨立非執行董事

黃潤權博士
余伯仁先生
陳貽平先生
鄭金雲先生
鄭玉瑞先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座33樓
3309室

公司秘書

趙岩先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

集友銀行有限公司
香港
德輔道中78號4樓

交通銀行股份有限公司
香港
九龍
彌敦道563號2樓

東亞銀行有限公司
香港
德輔道中10號

恒生銀行有限公司
香港
德輔道中83號

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

910

網頁

www.chinasandi.com.hk

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
收益	3	56,062	67,368
其他收入	3	2,265	1,613
其他收益淨額	5	49,367	49,018
投資物業之公平值收益／(虧損)		74,356	(190,017)
衍生金融工具之公平值虧損		–	(1,087)
提早贖回可換股票據之虧損		–	(50,907)
員工成本		(3,180)	(4,659)
物業、廠房及設備折舊		(781)	(830)
其他經營開支		(16,479)	(17,613)
融資成本	7	(32,201)	(45,713)
除所得稅前溢利／(虧損)	6	129,409	(192,827)
所得稅(開支)／抵免	8	(22,055)	43,958
本期間溢利／(虧損)		107,354	(148,869)

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
附註		
其後可能重新分類至損益之除稅後其他全面 收益：		
換算外國業務產生之匯兌差額	(110,645)	36,082
可供出售財務資產之公平值收益	—	2,965
本期間之除稅後其他全面收益	(110,645)	39,047
本期間之全面收益總額	(3,291)	(109,822)
以下人士應佔溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	107,368	(148,857)
非控股權益	(14)	(12)
	107,354	(148,869)
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(2,112)	(110,151)
非控股權益	(1,179)	329
	(3,291)	(109,822)
每股盈利／(虧損)		
— 基本及攤薄	10	9.00港仙
		(13.67)港仙

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		3,890,880	3,985,783
物業、廠房及設備	11	3,971	4,712
非流動資產總值		3,894,851	3,990,495
流動資產			
應收賬款	12	2,772	1,683
其他應收款項、按金及預付款項		110,882	156,630
持作買賣投資	13	190,384	141,017
現金及現金等值		26,213	15,626
流動資產總值		330,251	314,956
資產總值		4,225,102	4,305,451
流動負債			
應付賬款	16	9,725	10,888
其他應付款項及應計費用		48,698	87,455
應付有關連人士款項	21(a)	36,194	14,075
銀行及其他借貸	17	78,036	115,625
流動負債總額		172,653	228,043

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨值		157,598	86,913
資產總值減流動負債		4,052,449	4,077,408
非流動負債			
遞延稅項		717,874	727,042
銀行及其他借貸	17	567,857	629,877
非流動負債總額		1,285,731	1,356,919
資產淨值		2,766,718	2,720,489
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	14	8,245	6,871
儲備	15	2,731,979	2,685,945
本公司擁有人應佔權益		2,740,224	2,692,816
非控股權益		26,494	27,673
總權益		2,766,718	2,720,489

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)	129,409	(192,827)
銀行利息收入	(53)	(551)
上市投資之股息收入	(81)	(1,062)
債務證券之利息收入	(2,131)	-
融資成本	32,201	45,713
物業、廠房及設備折舊	781	830
出售持作買賣投資之已變現收益淨額	-	(17,179)
持作買賣投資之公平值收益	(49,367)	(31,839)
衍生金融工具之公平值虧損	-	1,087
投資物業之公平值(收益)／虧損	(74,356)	190,017
提早贖回可換股票據之虧損	-	50,907
匯兌差額之影響	2,034	-
營運資金變動前之經營溢利	38,437	45,096
應收賬款增加	(1,178)	(336)
其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)	40,439	(39,871)
持作買賣投資減少	-	3,076
應付賬款減少	(724)	(5,333)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加	(36,424)	5,887
經營所得現金	40,550	8,519
已付中國所得稅	-	-
經營業務所得現金淨額	40,550	8,519

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
投資業務之現金流量		
已收利息	53	551
已收上市投資之股息收入	81	1,062
債務證券之利息收入	2,131	-
購置物業、廠房及設備	(128)	(76)
興建投資物業之付款	(651)	(288)
投資活動所得現金淨額	1,486	1,249
融資活動之現金流量		
償還銀行借貸	(84,387)	(18,973)
就提早贖回可換股票據支付之款項	-	(400,000)
已付利息	(28,612)	(34,038)
發行普通股之所得款項	49,520	-
發行債券之所得款項	9,267	-
應付有關連人士之款項增加/(減少)	23,121	(379)
融資活動所用現金淨額	(31,091)	(453,390)
現金及現金等值增加/(減少)淨額	10,945	(443,622)
期初之現金及現金等值	15,626	449,170
外幣匯率變動之影響	(358)	386
期終之現金及現金等值	26,213	5,934
期終之現金及現金等值結餘分析		
銀行及現金結餘	26,213	5,934

簡明綜合權益變動表

	截至二零一五年九月三十日止六個月						
	股本 千港元	可換 優先股 千港元	股份溢價 及其他 儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 擁有人應佔 權益 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日結餘 (經審核)	6,871	283,858	3,372,133	(970,046)	2,692,816	27,673	2,720,489
本期間虧損	-	-	-	107,368	107,368	(14)	107,354
其他全面收益	-	-	(109,480)	-	(109,480)	(1,165)	(110,645)
全面收益總額	-	-	(109,480)	107,368	(2,112)	(1,179)	(3,291)
購股權失效	-	-	(10,761)	10,761	-	-	-
發行普通股(附註14)	1,374	-	48,146	-	49,520	-	49,520
於二零一五年九月三十日結餘 (未經審核)	8,245	283,858	3,300,038	(851,917)	2,740,224	26,494	2,766,718
	截至二零一四年九月三十日止六個月						
	股本 千港元	可換 優先股 千港元	股份溢價 及其他 儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 擁有人應佔 權益 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日結餘 (經審核)	6,871	283,858	3,444,801	(748,105)	2,987,425	26,470	3,013,895
本期間虧損	-	-	-	(148,857)	(148,857)	(12)	(148,869)
其他全面收益	-	-	38,706	-	38,706	341	39,047
全面收益總額	-	-	38,706	(148,857)	(110,151)	329	(109,822)
提早贖回可換股票據	-	-	(58,550)	-	(58,550)	-	(58,550)
贖回可換股票據時轉讓	-	-	(1,875)	1,875	-	-	-
於二零一四年九月三十日結餘 (未經審核)	6,871	283,858	3,423,082	(895,087)	2,818,724	26,799	2,845,523

簡明綜合中期財務報表附註

1. 一般事項

中國三迪控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要營業地點則位於香港干諾道中168-200號信德中心西座33樓3309室。

本公司之主要業務是投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業投資及物業發展。

2. 財務報表之編製基準及會計政策

財務報表之編製基準及會計政策本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

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

除該等中期財務報表附註2所披露採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)外，編製中期財務報表所採納會計政策與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表(「年度財務報表」)所採用者一致。

簡明綜合中期財務報表附註

2. 財務報表之編製基準及會計政策(續)

此外，本集團於本中期期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈且適用於中期財務報表之新訂及經修訂香港財務報告準則(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

概無其他於二零一五年四月一日或之後開始之會計期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期將會對本集團構成重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	合約客戶之收益 ²

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團並無提早採納任何新訂準則，並現正評估對本集團財務報表之潛在影響，惟尚未能估計有關影響。

簡明綜合中期財務報表附註

3. 收益及其他收入

收益指來自本集團主要業務之收入。於本期間確認之收益及其他收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
收益	56,062	67,368
其他收入		
銀行利息收入	53	551
上市投資之股息收入	81	1,062
債務證券之利息收入	2,131	-
	2,265	1,613
	58,327	68,981

4. 分部資料

須予報告分部

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告(用於作出策略決定)確定其經營分部。

本集團已識別出兩個須予報告分部，即物業投資及物業發展。以下概述本集團各須予報告分部之業務：

- 物業投資業務—出租物業及提供物業管理服務
- 物業發展業務—發展物業

截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間並無任何分部間交易。中央收支項目並無分配至經營分部，因在計量分部溢利/(虧損)(供主要營運決策者用於評估分部表現)時並不計入該等項目。

簡明綜合中期財務報表附註

4. 分部資料(續)

(a) 業務分部

以下為按經營及須予報告分部劃分之本集團收益及業績分析：

	物業投資業務		物業發展業務		總計	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
須予報告分部收益	56,062	67,368	-	-	56,062	67,368
須予報告分部溢利/ (虧損)	83,030	(174,997)	(28)	(25)	83,002	(175,022)
利息收益	6	6	1	-	7	6
利息支出	(31,993)	(36,744)	-	-	(31,993)	(36,744)
折舊	(260)	(312)	-	-	(260)	(312)
所得稅(開支)/抵免	(22,055)	43,958	-	-	(22,055)	43,958
持作買賣投資之公平值 收益/(虧損)	74,356	(190,017)	-	-	74,356	(190,017)

資產及負債資料

	物業投資業務		物業發展業務		總計	
	於	於	於	於	於	於
	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元	二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分部資產	3,902,482	4,004,122	103,415	153,941	4,005,897	4,158,063
添置非流動資產	761	1,971	-	-	761	1,971
分部負債	1,408,460	1,568,351	33,559	-	1,442,019	1,568,351

簡明綜合中期財務報表附註

4. 分部資料(續)

(b) 須予報告分部收益及損益之對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
收益		
須予報告分部收益	56,062	67,368
對銷分部間收益	-	-
綜合收益	56,062	67,368

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
除所得稅前溢利/(虧損)		
須予報告分部溢利/(虧損)	83,002	(175,022)
持作買賣投資之公平值收益	49,367	31,839
出售持作買賣投資之已變現收益淨額	-	17,179
未分配公司收入	2,233	1,607
提早贖回可換股票據之虧損	-	(50,907)
融資成本	(208)	(8,969)
衍生金融工具之公平值虧損	-	(1,087)
未分配公司開支	(4,985)	(7,467)
除所得稅前綜合溢利/(虧損)	129,409	(192,827)

簡明綜合中期財務報表附註

4. 分部資料(續)

(c) 地區資料

截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，本集團之主要業務及資產均位於中華人民共和國(「中國」)，而所有收益亦源自中國。

(d) 主要客戶

截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，概無客戶佔本集團之營業額逾10%。

5. 其他收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
持作買賣投資之公平值收益	49,367	31,839
出售持作買賣投資之已變現收益淨額	-	17,179
	49,367	49,018

6. 除所得稅前溢利／(虧損)

本集團之除所得稅前溢利／(虧損)已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
核數師酬金	90	90
物業、廠房及設備折舊	781	830
租賃物業經營租賃最低租金	960	960
員工成本(包括董事酬金)：		
基本薪金及津貼	2,976	4,446
退休福利計劃供款	204	213

簡明綜合中期財務報表附註

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
可換股票據之推算利息	-	8,969
銀行及其他借貸之利息	31,993	36,744
債券利息	208	-
	32,201	45,713

8. 所得稅開支／(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
中國企業所得稅		
— 遞延稅項開支／(抵免)	22,055	(43,958)

香港利得稅乃根據本期間及過往年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於本期間及上一期間均無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

本集團於中國之附屬公司須繳納中國企業所得稅。適用中國企業所得稅率為25%。

簡明綜合中期財務報表附註

9. 本公司擁有人應佔期內虧損及股息

截至二零一五年九月三十日止期間，在本公司財務報表中處理之本公司擁有人應佔虧損約為4,856,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：67,628,000港元)。

截至二零一五年九月三十日止期間內並無派付或建議派發股息(截至二零一四年九月三十日止六個月：無)，自二零一五年九月三十日以來亦無建議派發任何股息。

10. 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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		
用於計算每股基本盈利之溢利／(虧損)	107,368	(148,857)
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	—	—
可換股票據	—	—
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	107,368	(148,857)

簡明綜合中期財務報表附註

10. 每股盈利／(虧損)(續)

	股份數目	
	千股	千股
用於計算每股基本虧損／(虧損)之普通股及 可換股優先股加權平均數	1,192,909	1,088,719
潛在普通股之攤薄影響：		
購股權	—	—
可換股票據	—	—
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股及 可換股優先股加權平均數	1,192,909	1,088,719

購股權：

計算截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間之每股攤薄盈利／(虧損)時，概無假設購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於本公司股份於二零一五年及二零一四年之平均市價。

可換股票據：

在計算截至二零一四年九月三十日止期間本公司擁有人應佔每股攤薄虧損時，加回因兌換本公司之可換股票據而可能發行股份之推算利息9,000,000港元；加回公平值虧損1,200,000港元及提早贖回可換股票據之虧損50,900,000港元，將令本公司擁有人應佔每股虧損減少，故基於其具有反攤薄影響而並無加入考慮。

於二零一四年六月六日及二零一五年三月二十六日，本公司提早贖回所有可換股票據，及截至二零一五年九月三十日止期間本公司並無持有可換股票據。

簡明綜合中期財務報表附註

11. 物業、廠房及設備

於本期間，物業、廠房及設備之添置達約128,000港元(截至二零一四年九月三十日止六個月：76,000港元)。

12. 應收賬款

本集團一般預收一個月租金收入。本集團致力嚴謹監控其已確認信貸風險之相關尚未收回應收賬款，而高級管理層定期檢討逾期結餘。於報告期末根據確認收益日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0至90日	2,472	1,637
91至180日	208	46
超過180日	92	-
	2,772	1,683

13. 持作買賣投資

	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
香港上市股本證券，按公平值	160,469	111,706
香港上市股本債務證券，按公平值	29,915	29,311
	190,384	141,017

簡明綜合中期財務報表附註

14. 股本

	於二零一五年九月三十日		於二零一五年三月三十一日	
	股份數目 千股	金額 千港元 (未經審核)	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	200,000,000	2,000,000	200,000,000	2,000,000
可換股優先股	602,000	6,020	602,000	6,020
	股份數目 千股	金額 千港元 (未經審核)	股份數目 千股	金額 千港元
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於期／年初	687,053	6,871	687,053	6,871
發行普通股(附註)	137,410	1,374	-	-
於期／年末	824,463	8,245	687,053	6,871
可換股優先股	401,667	283,858	401,667	283,858

附註：

於二零一五年五月十五日，本公司以配售方式按每股0.37港元之價格發行137,410,000股普通股，每股面值0.01港元。配售所得款項淨額(經扣除相關配售佣金、專業費用及所有相關開支後)約為49,520,000港元，其中1,374,000港元及48,146,000港元分別於股本及股本溢價記錄。

簡明綜合中期財務報表附註

15. 儲備

	股份 溢價賬 千港元	可換股 優先股 千港元	以股份 為基準之 補償儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	換股權 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日									
結餘(經審核)	3,284,858	283,858	10,761	-	5,733	70,781	-	(970,046)	2,685,945
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	107,368	107,368
其他全面收益	-	-	-	-	-	(109,480)	-	-	(109,480)
全面收益總額	-	-	-	-	-	(109,480)	-	107,368	(2,112)
購股權失效	-	-	(10,761)	-	-	-	-	10,761	-
發行普通股(附註14)	48,146	-	-	-	-	-	-	-	48,146
於二零一五年九月三十日									
結餘(未經審核)	3,333,004	283,858	-	-	5,733	(38,699)	-	(851,917)	2,731,979

16. 應付賬款

本集團一般獲供應商給予30日至120日之信貸期。於報告期末根據收訖所購貨品計算之應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期或少於1個月	-	4
1至3個月	2	66
超過3個月但少於12個月	300	571
超過12個月	9,423	10,247
	9,725	10,888

簡明綜合中期財務報表附註

17. 銀行及其他借貸

	附註	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款－已抵押	(i)	636,561	683,963
其他貸款－無抵押	(ii)	–	61,539
長期債券	(iii)	9,332	–
		645,893	745,502
流動及非流動銀行及其他借貸總額 須於以下期間償還：			
須償還貸款：			
一年內		78,036	115,625
超過一年但不多於兩年		92,456	95,013
超過一年但不多於五年		365,399	347,986
五年後		110,002	186,878
		645,893	745,502
分類為流動負債之部分		(78,036)	(115,625)
分類為非流動負債之部分		567,857	629,877

簡明綜合中期財務報表附註

17. 銀行及其他借貸(續)

- (i) 銀行貸款乃以附屬公司名下賬面值約3,890,880,000港元(於二零一五年三月三十一日：3,985,783,000港元)之投資物業作抵押。於二零一五年九月三十日，銀行貸款包括貸款本金143,476,000港元(於二零一五年三月三十一日：159,939,000港元)及528,917,000港元(於二零一五年三月三十一日：564,864,000港元)，分別按年利率7.86厘(於二零一五年三月三十一日：7.86厘)及7.86厘(於二零一五年三月三十一日：7.86厘)計息，並分別須分期還款至二零二零年九月二十六日及二零二一年四月二十九日。本公司之董事郭加迪先生已就本金額為143,476,000港元(於二零一五年三月三十一日：159,939,000港元)之銀行貸款向一家銀行提供擔保，保證於附屬公司違反銀行融資契約時履行有關銀行融資契約。
- (ii) 其他貸款為無抵押，按年利率13厘計息，並已於二零一五年六月九日償還。
- (iii) 於二零一五年七月二十四日，本公司通過The Bank of New York Mellon香港分行(作為債券代理)發行11,000,000港元之長期無擔保債券，該債券為4年期及固定名義年利率7厘。本金將於二零一九年七月二十三日年期結束前償還。利息將每半年一月二十三日及七月二十三日於到期日與贖回日兩者中之較早日期之前各年支付。

18. 資本承擔

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，本集團有以下承擔：

	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備之資本承擔： 在建工程	735	1,162

簡明綜合中期財務報表附註

19. 租賃

本集團於截至二零一五年及二零一四年九月三十日止年度租用其辦公室物業。辦公室物業之租賃經磋商後為期兩年。

本集團作為承租人

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，本集團根據有關本集團之不可撤銷經營租賃於以下期限到期之未來最低租金付款總額如下：

	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	640	1,600

本集團作為出租人

本集團之購物商場已按不同期限出租予多名租戶。

	於 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	85,800	54,395
第二至五年(包括首尾兩年)	52,352	54,444
超過五年	56,563	63,184
	194,715	172,023

簡明綜合中期財務報表附註

20. 或然負債

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，本公司及本集團並無或然負債。

21. 有關連人士之交易

除財務報表其他部分所披露者外，本集團與有關連人士之結餘及交易如下：

- (a) 應付有關連人士款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (b) 郭加迪先生已就本金額為143,476,000港元(於二零一五年三月三十一日：159,939,000港元)之銀行貸款向一家銀行提供擔保，以保證本公司一家附屬公司妥善履行獲授銀行融資之契約。
- (c) 本集團與一家由郭加迪先生實益擁有之公司就租用福州一個購物商場一樓層部分簽訂一項租賃協議。本期間收取之租金收入為450,000港元(截至二零一四年九月三十日止期間：455,000港元)。

22. 報告期後事項

誠如本公司日期為二零一五年十月二十八日之公佈所披露，本公司擬按於記錄日期二零一五年十二月十六日或本公司與供股之獨家包銷商United Century International Limited可能書面協定之其他日期每持有一股普通股獲配發兩股供股股份之基準以每股供股股份0.20港元之認購價進行供股。本公司將通過發行1,648,924,892股供股股份之方式籌集扣除開支前所得款項約329,800,000港元。

管理層討論及分析

財務摘要

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約56,100,000港元，較截至二零一四年九月三十日止同期減少16.8%。本集團股東應佔溢利約為107,400,000港元，而本期間之每股基本盈利為9港仙（二零一四年：虧損148,900,000港元，相當於每股虧損13.67港仙）。

股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不建議就截至二零一五年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零一四年：零港元）。

業務回顧

本集團主要從事物業發展及持有物業作投資及租賃用途。目前，本集團於福州擁有一個商場作為投資物業。

上海中展實業投資有限公司與本集團訂立日期為二零一五年四月二日之戰略合作諒解備忘錄（「戰略合作諒解備忘錄」）。戰略合作諒解備忘錄為自戰略合作諒解備忘錄日期起計一年內或訂約方協定的較後日期，於中華人民共和國（「中國」）中國華東地區物色酒店、老人護理相關或旅遊相關的房地產投資及發展機遇。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年四月二日之公告。

本公司與配售代理就配售債券訂立日期為二零一五年四月二十八日之配售協議，並已成功配售本金總額11,000,000港元之債券。就債券所得之款項，如公告所述，本公司擬用作中國潛在物業發展及投資項目之資金，其於本中期報告日期尚未動用。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年四月二十八日、二零一五年七月二十二日及二零一五年十月二十八日之公告。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

本公司與配售代理就按配售價本公司每股配售股份0.37港元配售最多137,410,000股本公司普通股(「普通股」)(「股份配售」)訂立日期為二零一五年四月二十九日之配售協議，所得款項淨額約49,300,000港元用作強化本集團之財務狀況。在股份配售所籌集之資金中，約35,000,000港元用於償還本集團在二零一五年六月及九月之債務及另外3,000,000港元用作營運開支之資金，而並非如有關股份配售之公告所述用作中國潛在物業發展及投資項目之資金。已償還之債務包括提供予本集團作為營運資金及向第三方償還本集團所欠債務之銀行貸款(約16,300,000港元)及結欠本公司主席兼執行董事(亦為本公司主要股東之最終實益擁有人)郭加迪先生控制公司之免息貸款(約18,700,000港元)。由於本公司自股份配售完成後於任何中國物業發展及投資項目並無確認滿意之潛在回報，董事決定動用部分股份配售所得款項以減少本集團之債務，否則該等款項可能閒置。董事認為改變股份配售所得款項用途將減少利息支出、降低本集團之資產負債比率，並讓本集團滿足其更迫切之財務需要，因此相關變動為適當之股份配售所得款項用途，並符合本公司及本公司股東(「股東」)之整體利益。進一步詳情載於本公司日期分別為二零一五年四月二十九日、二零一五年五月十五日及二零一五年十月二十八日之公告。

本公司擬動用於本中期報告日期尚未動用股份配售所得款項(即約11,300,000港元)作為一般營運資金而非如之前宣佈作中國潛在物業發展及投資項目之資金。誠如前段所披露，本公司自完成股份配售起並無物色令人滿意潛在回報之中國潛在物業發展及投資項目，因此，董事決議動用未動用所得款項11,300,000港元作為一般營運資金，其於本中期報告日期尚未動用。董事認為，所得款項用途之該等變動可容許本集團應付其更迫切資金需求，因此屬股份配售所得款項之適當用途及符合股東及本集團之整體利益。

業務回顧(續)

於二零一五年十月二十八日，董事會擬按每持有一股普通股獲配發兩股供股股份之基準以每股供股股份0.2港元之認購價進行供股。本公司預期通過發行1,648,924,892股供股股份之方式籌集扣除開支前所得款項約329,800,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十月二十八日之公告。

物業投資業務

物業投資業務目前主要由福建先科實業有限公司(「福建先科」)營運，該公司從事家居廣場(「三迪家居廣場」)之發展、營運及管理。於回顧期間內，本集團錄得、管理及相關費用收入約56,100,000港元(二零一四年：67,400,000港元)。三迪家居廣場佔用率約為67.1%，較二零一四年同期佔用率約86.3有所下降。佔用率下降乃由於來自其他商場之持續競爭、三迪家居廣場之一整個樓層於回顧期間內進行翻新工程及於三迪家居廣場前面進行之福州地鐵交通建築工程，對佔用率構成不利影響。

然而，董事會對此物業投資業務充滿信心，亦相信物業投資業務日後將會繼續為本集團帶來正面穩定回報。

物業發展業務

由於位於西安曲江大明宮遺址區之土地公開招標無法於二零一五年十月三十一日前進行，本集團已終止在中國西安之商業物業發展項目。進一步詳情載於日期為二零一五年七月二十三日之公告。

其他業務

本公司(作為買方)與山南天源投資中心(作為第一賣方)及山南盛源投資中心(作為第二賣方)訂立日期為二零一五年八月二十四日之意向書，內容有關建議收購江蘇國盛恆泰能源發展有限公司(「江蘇國盛」)部分或全部股權。江蘇國盛主要從事勘探及生產煤層氣以及提供相關技術服務與諮詢服務。本公司仍在對有關目標公司進行盡職審查，尚未支付誠意金及雙方並無訂立任何正式協議。進一步詳情載於日期為二零一五年八月二十四日之公告。

管理層討論及分析

展望

董事預期物業投資業務將可增加本集團之收入來源，為本集團帶來穩定盈利，提升本集團之股本回報及為本集團帶來長遠利益。

本集團長遠對內地住宅及商業物業市場保持樂觀，並正在尋找機會收購理想規模之地塊或已完成物業以持續開發及投資，並因上海乃中國金融及經濟中心之領導地位而確認上海為擴大本集團未來投資之主要目標。終止西安項目亦促使本集團盡快尋求新投資機會以為股東爭取回報。

營運業績及財務回顧

收益

截至二零一五年九月三十日止六個月之收益主要來自位於中國福州市之家居廣場之租金收入及管理費收入。

投資物業之公平值變動

投資物業之公平值收益指截至二零一五年九月三十日止六個月確認之家居廣場之公平值增加。

其他收益淨額

於回顧期間內之其他收益淨額為持作買賣投資之公平值收益。

融資成本

融資成本減少主要由於回顧期間內提早贖回部分可換股票據而導致該等可換股票據並無推算利息。

所得稅開支

所得稅開支主要為截至二零一五年九月三十日止六個月就投資物業公平值增加確認相應遞延稅項。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一五年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘共計約26,200,000港元(二零一五年三月三十一日：15,600,000港元)，主要以人民幣及港元結算。

於二零一五年九月三十日，本集團有銀行及其他借貸645,900,000港元，因此，本集團按借貸總額減現金及現金等值及持作買賣投資190,400,000港元，以及該總數佔股本總額百分比計算之負債與資產比率為15.5%(二零一五年三月三十一日：21.6%)。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本架構(續)

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零一五年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為157,600,000港元(二零一五年三月三十一日：86,900,000港元)。

本集團之流動比率(即在其流動負債之流動資產)為1.9(於二零一五年三月三十一日：1.4)。

於二零一五年九月三十日，本公司股本由824,462,446股每股面值0.01港元之普通股及401,666,666股每股面值0.01港元之可換股優先股構成。

本集團資產抵押

於二零一五年九月三十日，相應公平值約3,890,900,000港元(於二零一五年三月三十一日：3,985,800,000港元)之投資物業已抵押作為本集團一家附屬公司銀行貸款之擔保。

或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零一五年三月三十一日：無)。

資本承擔

於二零一五年九月三十日，本集團在建工程之資本承擔為700,000港元(於二零一五年三月三十一日：1,200,000港元)。

匯率波動風險

本集團大部分交易及借貸均以港元及人民幣結算，故本集團承受外匯風險。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

僱員

於二零一五年九月三十日，本集團合共聘用約20名僱員。除向僱員提供具競爭力之薪酬組合外，本集團提供之其他福利包括強制性公積金供款以及集體醫療及意外保險。本集團亦提供持續培訓課程，以提升本集團人才之競爭力。本公司亦設有購股權計劃，據此，本公司董事、行政人員及僱員可獲授購股權，以激勵彼等對本集團發展作出貢獻。

額外資料披露

董事資料變動

除李志雄先生於二零一五年八月二十一日辭任非執行董事外，自刊發本公司二零一五年年報以來，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事購買股份或債權證之權利

除下文「購股權計劃」一節披露者外，於期內任何時間，本公司、其附屬公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）概無訂立任何安排，致使董事或彼等之聯繫人士（定義見上市規則）可藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

購股權計劃

根據本公司於二零一一年九月十六日舉行之股東週年大會通過之普通決議案及聯交所於二零一一年十一月十五日批准根據購股權計劃（「新計劃」）將予發行之股份上市及買賣，本公司已採納新計劃，並終止於二零零一年十一月二十三日採納之購股權計劃（「舊計劃」）。

舊計劃

舊計劃已於二零一一年九月十六日終止。已授出但尚未行使之購股權於舊計劃終止後繼續有效及可予行使。

根據舊計劃授出而直至二零一五年九月三十日止仍未行使之購股權詳情如下：

	購股權數目					每股認購價	購股權授出日期	行使期
	於二零一五年 四月一日	期內授出	期內行使	期內註銷	於二零一五年 九月三十日			
僱員及顧問	600,000	-	-	(600,000)	-	19.60港元	二零零七年三月二十七日	二零零七年四月一日至 二零一七年三月三十一日
	1,300,000	-	-	(1,300,000)	-	7.80港元	二零零八年九月三十日	二零零八年九月三十日至 二零一八年九月二十九日
	1,200,000	-	-	(1,200,000)	-	5.90港元	二零零九年二月九日	二零零九年二月九日至 二零一九年二月八日
總計	3,100,000	-	-	(3,100,000)	-			

購股權計劃(續)

新計劃

於本公司二零一一年九月十六日舉行之股東週年大會上，股東批准採納一項新計劃並終止舊計劃。新計劃旨在為本公司帶來靈活彈性及提供有效方法向參與者提供嘉許、獎勵、酬金、補償及／或福利。舊計劃與新計劃之條款並無重大差異，惟根據新計劃，參與者之範圍較舊計劃更明確。新計劃涵蓋董事會全權酌情認為合資格之任何全職及兼職受薪僱員、顧問、代理、承辦商、消費者及供應商。此外，根據兩項計劃，就將導致購股權失效之各種情況(如身故及終止受僱)而言，發生該等情況後購股權持有人可行使購股權之期限有別。

董事會將於授出購股權時釐定每份購股權之行使價、歸屬期、行使期及所涉及股份數目。自採納日期至本報告日期，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。

董事及主要行政人員之權益披露

於二零一五年九月三十日，本公司董事及主要行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)已知會本公司及聯交所之股份、(如涉及股本衍生工具)相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或須列入根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊內，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所載之規則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

額外資料披露

董事及主要行政人員之權益披露(續)

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身分	普通股數目	相關普通股數目	佔於二零一五年 九月三十日 已發行普通股本 之概約百分比
郭加迪先生 (「郭先生」)	受控法團之權益	200,000,000(附註1)	-	24.26
	受控法團之權益	-	221,166,666 (附註2 & 4)	26.83
	受控法團之權益	-	180,500,000 (附註3 & 4)	21.89

附註：

1. 該等200,000,000股普通股乃由郭先生全資擁有之公司United Century International Limited(「United Century」)持有。根據證券及期貨條例，郭先生被視為為United Century擁有權益之該等股份中擁有權益。
2. 該等221,166,666股相關普通股乃由郭先生全資擁有之公司United Century持有。根據證券及期貨條例，郭先生被視為為該等相關普通股中擁有權益。
3. 該等180,500,000股相關普通股乃由郭先生全資擁有之公司King Partner Holdings Limited(「King Partner」)持有。根據證券及期貨條例，郭先生被視為為該等相關普通股中擁有權益。
4. 該等為於自二零一二年二月十五日至所有可換股優先股(「可換股優先股」)獲轉換或全數購買之日期的下午四時正(香港時間)(或根據百慕達、香港之適用法律及公司章程可能需要之其他更早日期)(「可換股優先股轉換期」)期間於行使根據可換股優先股之條款及條件之換股權按初步換股價每股3港元(須予調整)可發行之普通股。

額外資料披露

董事及主要行政人員之權益披露(續)

(b) 於相聯法團之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身分	佔註冊資本之	
			註冊資本	概約百分比
郭加迪先生	福建佳科實業有限公司 (「福建佳科」)	受控法團之權益 (附註)	人民幣 216,000,000元	49%

附註：

郭先生透過福州高佳房地產開發有限公司(「福州高佳」)持有福建佳科權益，福州高佳為於中國成立之公司，並由郭先生最終控制。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自聯繫人士根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)已知會本公司及聯交所之股份、(如涉及股本衍生工具)相關股份及債券證中擁有之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或須列入根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

額外資料披露

主要股東之權益

於二零一五年九月三十日，股東（非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條須列入本公司存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

主要股東於本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名	身分	普通股數目	相關普通股數目	佔於二零一五年 九月三十日 本公司已發行股本 之概約百分比
United Century(附註1)	實益擁有人	200,000,000	-	24.26
	實益擁有人	-	221,166,666(附註2)	26.83
King Partner(附註3)	實益擁有人	-	180,500,000(附註4)	21.89
Best China Limited(附註5)	實益擁有人	42,500,000	-	5.15
朱李月華(附註5)	受控法團之權益	42,500,000	-	5.15

附註：

1. United Century為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司並由郭先生全資擁有。郭先生為United Century之唯一董事。
2. 該等為於自可換股優先股轉換期於行使根據可換股優先股之條款及條件之換股權按初步換股價每股3港元（須予調整）可發行之普通股。
3. King Partner為於英屬處女群島註冊成立之公司並由郭先生全資擁有。郭先生為King Partner之唯一董事。
4. 該等為於自可換股優先股轉換期於行使根據可換股優先股之條款及條件之換股權按初步換股價每股3港元（須予調整）可發行之普通股。
5. 根據朱李月華女士提交之個人主頁股東通知，該等普通股由Best China Limited持有，Best China Limited為其所控制法團。根據證券及期貨條例，朱女士被視為於該等普通股中擁有權益。

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標準守則(「標準守則」)作為其行為準則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，並於截至二零一五年九月三十日止六個月全體董事確認其已遵守標準守則。

本公司購買、贖回或出售上市證券

於截至二零一五年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

董事於競爭業務中之權益

郭加迪先生透過Fujian Sandi Property Development Company Limited(「Fujian Sandi」)及福州高佳於中國經營物業發展及投資業務。

為解決郭加迪先生與本公司之潛在利益衝突，郭加迪先生、Fujian Sandi及福州高佳(「契諾人」)已按下文所載條款各自向本公司作出不競爭承諾：

- (a) 契諾人將不會並將促使其緊密聯繫人士不會直接或間接以任何方式經營、參與、投資或從事不時與本公司業務構成競爭之任何業務，惟以下所載者除外：
 - (i) 持有一家從事收購土地作開發、樓宇建設以及於中國收購房地產(包括在建工程項目)作銷售、租賃或其他投資目的業務(「物業投資業務」)之公司(其股份於認可證券交易所上市)股份，惟有關股份不得超過於該公司股東大會表決權之10%；
 - (ii) 透過本集團從事物業投資業務；
 - (iii) 收購或持有房地產自用；
 - (iv) 契諾人於截至承諾日期已從事之物業項目；

額外資料披露

董事於競爭業務中之權益(續)

- (v) 於本集團並不考慮、計劃或投資開發其物業投資業務之中國任何省份從事物業項目；
 - (vi) 於本集團考慮、計劃或投資開發其物業投資業務之中國任何省份從事物業項目，惟須按承諾中所載條款向本集團授出優先選擇權。
- (b) 承諾將於本公司股份不再於聯交所上市之日或郭加迪先生不再於本集團擔任任何職位之日(以較早者為準)屆滿。

除所披露者外，期內及截至本報告日期，根據上市規則，各董事概無被視作於足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益，惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務則作別論。

企業管治

截至二零一五年九月三十日止六個月及截至本報告日期，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)，惟偏離守則條文第A.2.1條除外，董事會致力在董事認為切實可行及適用於本公司之前提下，遵從企業管治守則。

本公司企業管治原則重視有效之董事會、健全之內部監控及恰當之獨立政策，並為本公司股東提供透明度及問責制度。董事會將繼續監察及修訂本公司之企業管治政策，以確保此等政策符合上市規則規定之一般規則及標準。本公司於本期間一直遵守企業管治守則，惟下列偏離情況除外：

企業管治(續)

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日常業務管理。

截至本報告日期，概無個別人士獲委任為行政總裁。執行董事及高級管理層監察本集團業務之日常管理。

審核委員會

本公司已經成立審核委員會，藉以檢討及監察本公司之財務申報程序及內部監控制度，並檢討審核程序及風險評估之成效。本公司審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括陳貽平先生、黃潤權博士及余伯仁先生。

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

足夠之公眾持股量

根據公開所得資料及就董事所知，已確認於本中期報告日期，公眾持股量已達到超過本公司已發行股份25%之足夠水平。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零一五年十一月三十日