

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。



中国三迪

CHINA SANDI

CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED

中國三迪控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度
全年業績公告**

中國三迪控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公佈本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度（「報告期」或「本年度」）之綜合末期業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益			
商品及服務	4	1,976,085	3,186,542
投資物業租金收入	4	102,035	116,213
		<u>2,078,120</u>	<u>3,302,755</u>
銷售及服務成本		<u>(1,941,649)</u>	<u>(2,792,884)</u>
毛利		136,471	509,871
其他收入	6	1,012	3,745
其他收益或虧損，淨額	7	44,172	(40,378)
投資物業之公平值虧損		(3,870,533)	(394,681)
可換股債券之衍生工具部分之公平值(虧損)/收益		(10,005)	6,320
物業存貨撇減		(586,578)	(298,450)
出售附屬公司之(虧損)/收益		(54,001)	2,274
銷售及營銷開支		(51,135)	(86,501)
行政開支		(46,962)	(67,184)
融資成本	8	(403,554)	(130,595)
除所得稅前虧損	9	(4,841,113)	(495,579)
所得稅抵免	10	786,160	73,165
本年度虧損		<u>(4,054,953)</u>	<u>(422,414)</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他全面開支			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算外國業務產生之匯兌差額		<u>(8,950)</u>	<u>(24,766)</u>
本年度全面開支總額		<u>(4,063,903)</u>	<u>(447,180)</u>
以下人士應佔本年度(虧損)／溢利：			
– 本公司擁有人		(4,051,720)	(464,567)
– 非控股權益		<u>(3,233)</u>	<u>42,153</u>
		<u>(4,054,953)</u>	<u>(422,414)</u>
以下人士應佔本年度全面(開支)／收入總額：			
– 本公司擁有人		(4,060,670)	(489,333)
– 非控股權益		<u>(3,233)</u>	<u>42,153</u>
		<u>(4,063,903)</u>	<u>(447,180)</u>
每股虧損			
基本(人民幣分)	12	<u>(79.63)</u>	<u>(9.13)</u>
攤薄(人民幣分)		<u>(79.63)</u>	<u>(9.13)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		48,347	48,452
投資物業		6,005,500	10,233,800
遞延稅項資產		12,104	156,514
		<u>6,065,951</u>	<u>10,438,766</u>
流動資產			
物業存貨		9,150,262	11,049,745
合約成本		63,840	64,228
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	895,370	959,406
待售發展中物業之土地使用權按金		53,270	53,270
可收回所得稅		181,635	128,122
應收關連公司款項		24,678	78,262
應收附屬公司非控股股東款項		232,398	236,461
受限制銀行存款		90,101	250,704
銀行結餘及現金		100,415	148,063
		<u>10,791,969</u>	<u>12,968,261</u>
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項以及應計費用	14	3,656,360	3,470,643
可換股債券之債務部分		216,942	451,435
可換股債券之衍生工具部分		86,883	—
承兌票據		691,525	546,062
合約負債		4,776,505	6,253,719
應付所得稅		556,679	586,556
應付關連公司款項		45,118	24,542
應付最終控股股東款項		99,626	99,626
銀行及其他借款—一年內到期	15	5,833,124	2,802,910
		<u>15,962,762</u>	<u>14,235,493</u>
流動負債淨額		<u>(5,170,793)</u>	<u>(1,267,232)</u>
資產總額減流動負債		<u>895,158</u>	<u>9,171,534</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		42,890	42,890
儲備		<u>288,737</u>	<u>4,349,407</u>
本公司擁有人應佔權益		331,627	4,392,297
非控股權益		<u>213,842</u>	<u>217,075</u>
總權益		<u>545,469</u>	<u>4,609,372</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		349,689	1,317,253
銀行及其他借款－一年後到期	15	<u>—</u>	<u>3,244,909</u>
		<u>349,689</u>	<u>4,562,162</u>
		<u>895,158</u>	<u>9,171,534</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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（「郭先生」）。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及香港西營盤第三街56-72號福滿大廈1樓G室。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用途作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

除於報告期末投資物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於為換取商品及服務而支付代價之公平值。

持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得年度虧損人民幣4,054,953,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為人民幣5,170,793,000元，流動負債為人民幣15,962,762,000元，包括：(i)一年內到期之銀行及其他借款人民幣5,833,124,000元；(ii)計入其他應付款項之若干來自第三方的墊款，總額人民幣1,350,372,000元，該等款項可隨時要求償還或須於一年內償還；(iii)可換股債券之債務部分人民幣216,942,000元；(iv)承兌票據人民幣691,525,000元；及(v)應付最終控股股東款項人民幣99,626,000元。然而，本集團的現金及現金等價物以及受限制銀行存款分別僅為人民幣100,415,000元及人民幣90,101,000元。

此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並未按合約還款時間表償還若干銀行及其他借款，其賬面值合共約為人民幣4,342,154,000元，應付利息總額為人民幣263,315,000元（「逾期借款」）。根據逾期借款的條款，倘相關貸款人提出要求，逾期借款將須立即償還。此外，在逾期借款人民幣4,342,154,000元中，賬面值為人民幣240,690,000元的銀行及其他借款亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,331,870,000元的銀行及其他借款，以及合共人民幣80,767,000元的應付利息（「交叉違約借款」）之相關融資協議均載有交叉違約條款，據此，倘本集團任何銀行及其他借款發生違約，則交叉違約借款即被視為違約。根據交叉違約借款之條款，倘貸款人提出要求，交叉違約借款將須立即償還。

因此，於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的違約及交叉違約總額為人民幣5,674,024,000元，應付違約及交叉違約利息總額為人民幣344,082,000元。

鑒於此等情況，本公司董事於評估本集團是否具備足夠資金履行財務責任及持續經營時，已審慎考量未來流動資金狀況及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力並改善現金流，特制定下列(i)至(vii)項計劃及措施（「計劃及措施」）：

- (i) 就可換股債券及承兌票據而言，本集團已修訂相關條款，將到期日由二零二四年一月三十日更改為二零二九年一月三十日，而可換股債券及承兌票據持有人有權要求本公司按要求贖回所有尚未行使可換股債券及承兌票據。有關修訂可換股債券及承兌票據條款及條件的詳情載於本公司日期為二零二四年一月三十日、二零二四年二月二十一日及二零二四年三月十三日的公告。然而，可換股債券及承兌票據持有人有權按要求償還。就此而言，可換股債券及承兌票據持有人已於二零二六年一月二十八日向本公司簽署書面承諾函，表示可換股債券及承兌票據持有人不會於批准綜合財務報表日期起計至少十二個月行使權利要求本公司還款；
- (ii) 就應付最終控股股東款項而言，最終控股股東於二零二六年一月二十八日向本公司簽署書面承諾函，自批准綜合財務報表日期起計至少一年不會行使要求本公司還款的權利；
- (iii) 本集團一直就延長若干借款的還款時間表與貸款人進行積極磋商；
- (iv) 於其他應付款項中，有來自第三方的須按要求償還的墊款結餘人民幣438,912,000元，於年結日後，管理層成功聯絡將到期日設定為自綜合財務報表批准日期起計至少一年；
- (v) 本集團將繼續實施計劃及措施，加快開發中物業及持作出售的已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的現金流入淨額；

- (vi) 本集團對銷售成本及行政開支採取成本控制措施；及
- (vii) 本集團亦將繼續向金融機構尋求新做或其他替代融資，如股本融資，以為償付其現有財務責任及未來經營開支提供資金。

本公司董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測，並認為在考慮上述財務狀況、計劃及措施後，本集團將擁有足夠資金維持其營運，並於本綜合財務報表獲批准之日起計未來12個月內，於到期時履行其財務責任。據此，本公司董事確信，以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。上述財務狀況連同各項計劃及措施，顯示存在重大不確定因素，可能對本集團能否持續經營構成重大疑問。

倘本集團未能實現上述計劃及措施而無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的本集團年度期間編製綜合財務報表時強制生效：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂（二零二零年）
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契據的非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號（修訂本）	

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或於本綜合財務報表所載之披露事項，均無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量(修訂本) ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然之電力的合約 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 ⁴
香港財務報告準則會計準則修訂本 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第7號之修訂本 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹

¹ 自二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 自二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 自二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 尚未確定強制生效日期，惟可供採用。

除下文所述者外，本公司董事預期，於可預見的未來，應用所有新訂及經修訂的香港財務報告準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表的呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該項新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號的多項規定之餘，亦引入新規定，要求在損益表中呈列特定類別及界定的分項總額；在財務報表附註中披露管理層界定的表現計量；以及改善財務報表中須披露資料的匯總及分拆方式。此外，部分香港會計準則第1號條文已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響，惟尚無法確定此項新訂及經修訂的香港財務報告準則是否會對未來綜合財務報表的披露及呈列方式構成重大影響。

4. 收益

收益分解

分部	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類別			
物業銷售			
– 住宅單位銷售	1,771,373	–	1,771,373
– 商業單位銷售	58,856	–	58,856
– 辦公單位銷售	113,605	–	113,605
– 停車位銷售	25,176	–	25,176
物業管理及相關費用收入	–	7,075	7,075
來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號 範圍內)	1,969,010	7,075	1,976,085
租金收入	–	102,035	102,035
	<u>1,969,010</u>	<u>109,110</u>	<u>2,078,120</u>
地區市場			
中國大陸	<u>1,969,010</u>	<u>109,110</u>	<u>2,078,120</u>
收益確認時間			
於某個時間點	1,969,010	–	1,969,010
於一段時間	–	7,075	7,075
	<u>1,969,010</u>	<u>7,075</u>	<u>1,976,085</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	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業投資 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	1,969,010	109,110	2,078,120
減：租金收入	–	(102,035)	(102,035)
來自客戶合約收入	<u>1,969,010</u>	<u>7,075</u>	<u>1,976,085</u>

分部	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類別			
物業銷售			
– 住宅單位銷售	2,686,932	–	2,686,932
– 商業單位銷售	67,455	–	67,455
– 辦公單位銷售	367,865	–	367,865
– 停車位銷售	49,377	–	49,377
物業管理及相關費用收入	–	14,913	14,913
來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號 範圍內)	3,171,629	14,913	3,186,542
租金收入	–	116,213	116,213
	<u>3,171,629</u>	<u>131,126</u>	<u>3,302,755</u>
地區市場			
中國大陸	<u>3,171,629</u>	<u>131,126</u>	<u>3,302,755</u>
收益確認時間			
於某個時間點	3,171,629	–	3,171,629
於一段時間	–	14,913	14,913
	<u>3,171,629</u>	<u>14,913</u>	<u>3,186,542</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	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業投資 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	3,171,629	131,126	3,302,755
減：租金收入	–	(116,213)	(116,213)
來自客戶合約收入	<u>3,171,629</u>	<u>14,913</u>	<u>3,186,542</u>

就物業銷售而言，本集團一般於客戶簽訂買賣協議時向其收取合約價值的30%至100%、而根據買賣協議購買的物業的建築工程仍在進行中。就使用銀行提供的按揭貸款的客戶而言，合約總值的餘額將於客戶符合銀行要求時由銀行支付予本集團。該等來自客戶合約價值30%至100%的預付款項導致合約負債於整個物業建築期間確認，直至物業銷售確認為收益為止。本集團於已竣工物業實質交付前自客戶悉數收回款項。

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業客戶所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等客戶於擔保期間拖欠按揭款項，持有按揭之銀行可要求本集團償還貸款之未償還款項及其任何應計利息。在該等情況下，本集團可留置客戶銷售按金及銷售物業，以收回本集團向銀行支付之任何款項。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於客戶取得個別房產證後結束。概無單獨確認就按揭貸款向銀行發出之以客戶為受益人之相關財務擔保合約，原因是於報告期末相關按揭貸款授出日期擔保之公平值並不重大。

就向本集團投資物業的租戶及本集團所管理物業的住戶提供的物業管理及相關服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費率。由於租戶或佔用人同時收取及消耗本集團履約所提供的利益，故收益於履約責任達成時按直線法隨時間確認。本集團每月提前向客戶出具每月交易付款發票。客戶合約的履約責任為提供物業管理服務、保安服務及潔淨服務。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日分配至餘下履約責任（未達成或部分未達成）之交易價及確認為收入之預期時間載列如下：

	物業銷售	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
– 一年內	2,284,780	3,550,746
– 一年以上，但不超過兩年	2,152,831	1,744,944
– 兩年以上，但不超過五年	338,894	958,029
	<u>4,776,505</u>	<u>6,253,719</u>

就物業管理及相關服務而言，本集團所有未履行的客戶合約履約責任的期限均為一年或以下。誠如香港財務報告準則第15號所允許，並無披露分配至該等未履行合約的交易價格。

經營租賃

	租金收入	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
固定租賃付款	101,935	116,028
不取決於指數或利率之可變租賃付款	100	185
	<u>102,035</u>	<u>116,213</u>

5. 分部資料

為分配資源及評估分部業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者(「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。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經營分部如下：

物業發展業務 — 物業發展及銷售

物業投資業務 — 出租投資物業及提供物業管理服務

分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
對外收益	<u>1,969,010</u>	<u>109,110</u>	<u>2,078,120</u>
分部虧損	<u>(917,332)</u>	<u>(3,831,005)</u>	<u>(4,748,337)</u>
未分配其他收入			53
未分配其他收益或虧損淨額			(1,783)
承兌票據條款變更虧損			(112,989)
可換股債券條款變更收益			181,730
可換股債券之衍生工具部分之公平值虧損			(10,005)
出售附屬公司虧損			(54,001)
未分配公司開支			(24,009)
未分配融資成本			<u>(71,772)</u>
除所得稅前虧損			<u>(4,841,113)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
對外收益	<u>3,171,629</u>	<u>131,126</u>	<u>3,302,755</u>
分部虧損	<u>(31,338)</u>	<u>(374,641)</u>	<u>(405,979)</u>
未分配其他收入			7
未分配其他收益或虧損淨額			(1,800)
可換股債券之衍生工具部分之公平值收益			6,320
未分配公司開支			(4,751)
未分配融資成本			<u>(89,376)</u>
除所得稅前虧損			<u>(495,579)</u>

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分類業績指各分類出現之虧損，並未就未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、未分配公司開支及未分配融資成本作出分配。此乃呈報予主要營運決策者作為資源分配及表現評估之計量。

分部資產及負債

下表為本集團按可報告及經營分部劃分之資產及負債分析：

分部資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業發展	10,604,937	12,966,428
物業投資	<u>6,075,406</u>	<u>10,317,025</u>
分部資產總額	16,680,343	23,283,453
未分配資產：		
銀行結餘及現金	626	712
受限制銀行存款	3	—
未分配公司資產	<u>176,948</u>	<u>122,862</u>
綜合資產總額	<u>16,857,920</u>	<u>23,407,027</u>

分部負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業發展	13,521,509	15,475,704
物業投資	1,526,980	2,257,650
分部負債總額	15,048,489	17,733,354
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	216,942	451,435
可換股債券之衍生工具部分	86,883	—
承兌票據	691,525	546,062
應付一間關連公司款項	267,686	2,656
未分配公司負債	926	64,148
綜合負債總額	16,312,451	18,797,655

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 除不屬於各分部的若干銀行結餘及現金、若干受限制銀行存款以及未分配公司資產外，所有資產均分配至經營分部。
- 所有負債均分配至經營分部，惟不屬於各分部的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、應付一間關連公司款項及未分配公司負債除外。

其他分部資料

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				
	物業發展	物業投資	可呈報 分部總額	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部損益或分部資產時包括之金額：					
添置非流動資產	1,108	238,301	239,409	—	239,409
銀行利息收入	481	39	520	54	574
融資成本	(331,782)	—	(331,782)	(71,772)	(403,554)
物業、廠房及設備折舊	(1,201)	—	(1,201)	(16)	(1,217)
出售物業、廠房及設備之收益	27	—	27	—	27
投資物業之公平值虧損	—	(3,870,533)	(3,870,533)	—	(3,870,533)
出售投資物業之虧損	—	(1,981)	(1,981)	—	(1,981)
物業存貨撇減	(586,578)	—	(586,578)	—	(586,578)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				
	可呈報				
	物業發展	物業投資	分部總額	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部損益或分部資產時包括之金額：					
添置非流動資產	229	86,716	86,945	—	86,945
銀行利息收入	2,157	45	2,202	4	2,206
融資成本	(41,218)	(1)	(41,219)	(89,376)	(130,595)
物業、廠房及設備折舊	(9,253)	—	(9,253)	(16)	(9,269)
出售物業、廠房及設備之收益	41	—	41	—	41
投資物業之公平值虧損	—	(394,681)	(394,681)	—	(394,681)
出售投資物業之虧損	—	(38,161)	(38,161)	—	(38,161)
物業存貨撇減	(298,450)	—	(298,450)	—	(298,450)

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華人民共和國（「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位置分析。

來自外部客戶的收益：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
南平	289,252	504,861
西安	—	17,584
寶雞	56,895	498,893
吉林	5,603	6,133
上海	128,865	399,543
永泰	19	—
渭南	27,420	169,938
福州	578,581	924,630
杭州	623,726	738,903
漢中	—	42,270
龍岩	367,759	—
	2,078,120	3,302,755

非流動資產：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
福州	2,495,769	4,519,902
上海	2,036,476	3,726,778
寶雞	1,058,493	1,508,185
杭州	195,499	282,000
永泰	217,562	217,578
西安	20,253	27,563
南平	69	111
吉林	16	16
香港	29,552	65
其他	158	54
	<u>6,053,847</u>	<u>10,282,252</u>

附註： 非流動資產不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無個別客戶對本集團總收益之貢獻超過10%。

6. 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行利息收入	574	2,206
政府補助(附註)	24	435
其他	414	1,104
	<u>1,012</u>	<u>3,745</u>

附註： 中國地方政府於截至二零二四年十二月三十一日止年度向本集團授予政府補助人民幣24,000元(二零二三年：人民幣435,000元)。該等政府補助並無任何未達成條件或或有事項。

7. 其他收益或虧損，淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
承兌票據條款變更虧損	(112,989)	—
可換股債券條款變更收益	181,729	—
出售物業、廠房及設備之收益	27	41
出售投資物業之虧損	(1,981)	(38,161)
出售物業存貨之虧損	—	(458)
應收貿易及其他款項減值虧損	(15,054)	—
應收關連公司款項減值虧損	(1,809)	—
應收附屬公司非控股股東款項減值虧損	(3,968)	—
匯兌虧損，淨額	(1,783)	(1,800)
	<u>44,172</u>	<u>(40,378)</u>

8. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借款之利息	356,704	381,594
可換股債券之實際利息	19,966	39,519
承兌票據之實際利息	51,356	49,938
應付一間關連公司款項之利息	58,632	21,910
合約負債之利息	—	33,774
總借貸成本	486,658	526,735
減：於物業存貨中資本化之金額	(53,603)	(383,888)
於發展中投資物業中資本化之金額	(29,501)	(12,252)
	<u>403,554</u>	<u>130,595</u>

年內資本化之借貸成本來自一般借貸，並按合資格資產之開支按資本化年率8.19% (二零二三年：7.98%) 計算。

9. 除所得稅前虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
核數師薪酬	800	1,780
董事酬金	1,978	2,248
員工薪金及津貼(不包括董事酬金)		
– 花紅	1,964	1,964
– 薪金	29,955	47,154
退休福利計劃供款	4,307	4,748
其他員工成本總額	36,226	53,866
減：於物業存貨中資本化之金額	(3,806)	(8,350)
於發展中投資物業中資本化之金額	(1,005)	(1,166)
	<u>31,415</u>	<u>44,350</u>
確認為開支之存貨成本		
– 建設成本	1,186,781	1,713,610
– 土地使用權成本	463,888	669,815
– 資本化利息	325,487	383,888
– 其他	16,333	23,582
	<u>1,992,489</u>	<u>2,790,895</u>
物業、廠房及設備折舊	1,217	9,269
投資物業產生之租金收入總額	(102,035)	(116,213)
減：年內來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	430	1,989
	<u>(101,605)</u>	<u>(114,224)</u>
銷售及營銷開支主要包括：		
– 地產代理費用	19,143	25,596
– 營業稅項及附加費用	32,071	26,647
– 薪酬及福利	5,797	19,881
– 宣傳及廣告開支	840	3,658
– 電力及公用事業、物業管理費	3,119	6,327
– 辦公用品	252	802
	<u>252</u>	<u>802</u>
管理開支主要包括：		
– 薪酬及福利	29,729	35,640
– 法律及專業費用	6,286	6,383
– 電力及公用事業、物業管理費	1,361	1,078
– 資訊科技及人力資源管理開支	376	975
– 辦公用品	2,516	2,868
– 物業、廠房及設備折舊	1,217	7,078
– 捐贈	111	137
	<u>111</u>	<u>137</u>

10. 所得稅抵免

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	12,501	2,573
土地增值稅（「土地增值稅」）	13,344	80,185
	<u>25,845</u>	<u>82,758</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	—	512
中國土地增值稅	—	7,407
	<u>—</u>	<u>7,919</u>
遞延稅項	(812,005)	(163,842)
	<u>(786,160)</u>	<u>(73,165)</u>

於兩年內香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度內之稅率為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。

11. 股息

於報告期內並無派付或建議派付股息予本公司普通股股東（「股東」），亦無於報告期間結算日後建議派付任何股息（二零二三年：無）。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數字乃根據以下資料計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(4,051,720)</u>	<u>(464,567)</u>

股份數目

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均數	5,088,208	5,088,208
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券	3,164,916	1,213,592
用於計算每股攤薄虧損之普通股潛在加權平均總數*	5,088,208	5,088,208

每股攤薄虧損乃透過調整已發行普通股加權平均數計算，以假設所有攤薄潛在普通股均已轉換。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本公司潛在普通股包括尚未行使的購股權及可換股債券。購股權的攤薄效應計算乃根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值，按公平值（按本公司股份的年度平均市價釐定）所能收購的股份數目而定。上述計算所得之股份數目，將與假設所有購股權獲行使時應發行之股份數目進行比較。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，因未行使購股權所涉及之潛在普通股假設行使，其行使價高於普通股年度平均市價，故對每股基本虧損產生反攤薄效應。

* 由於本公司未換股之可換股債券對每股基本虧損計算產生反攤薄效應，故在兩年度之每股攤薄虧損計算中，均未假設潛在攤薄股份之行使。據此，兩年度計算均採用加權平均普通股數5,088,208股（二零二三年：5,088,208股）。

13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款		
—來自客戶合約	99,477	71,317
—租金收入(附註a)	40,440	24,114
減：信貸虧損撥備	(7,690)	—
	132,227	95,431
其他應收款項(附註b)	225,247	174,510
減：信貸虧損撥備	(7,437)	(73)
	217,810	174,437

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付款項 (附註c)	381,684	460,529
其他可退還按金	2,115	30,098
其他稅項預付款項 (附註d)	161,534	198,911
	<u>895,370</u>	<u>959,406</u>

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押租金收入的應收賬款，作為本集團銀行及其他借款的擔保(二零二三年：相同)。
- (b) 該結餘主要包括本集團提前向各方(包括供應商及僱員)作出的墊款。
- (c) 該結餘主要指就本集團待售發展中物業的預付建設成本人民幣381,529,000元(二零二三年：人民幣459,144,000元)。
- (d) 該結餘主要指預付增值稅人民幣131,130,000元(二零二三年：人民幣167,309,000元)。

於二零二四年一月一日，來自客戶合約的應收貿易賬款金額為人民幣99,477,000元。

本集團允許其貿易客戶之平均信貸期自發票發出日期起計為期30日(二零二三年：30日)。應收賬款來自通常根據相關租賃協議之條款每月或每季度提前開具發票的租金收入。

以下為本集團按交付物業日期以及租金收入繳款單日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0 – 30日	17,323	66,248
31 – 90日	22,517	1,025
超過90日	92,387	28,158
	<u>132,227</u>	<u>95,431</u>

應收賬款的信貸虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年初	—	—
確認減值虧損	7,690	—
年末	7,690	—

於二零二四年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘中包括賬面總值為人民幣114,904,000元（二零二三年：人民幣29,183,000元）的逾期應收款項，該等款項於報告日期已逾期。在逾期餘額中，人民幣92,387,000元（二零二三年：人民幣28,158,000元）逾期達90日或以上，基於本集團過往相關債務人的信貸虧損經驗及考慮前瞻性資料，該等款項不被視為違約。

其他應收款項之信貸虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年初	73	73
確認減值虧損	7,364	—
年末	7,437	73

14. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款 (附註a)	921,678	855,082
其他應付款項 (附註b)	1,350,372	1,709,006
應付利息 (附註c)	425,489	149,897
已收承租人按金	24,692	28,525
其他應付稅項	222,271	142,423
應計建築成本 (附註d)	711,858	585,710
	3,656,360	3,470,643

附註：

(a) 以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
未開票	—	491,215
0 – 30日	104,792	14,708
31 – 90日	102,663	37,606
91 – 365日	296,364	69,119
超過1年	417,859	242,434
	<u>921,678</u>	<u>855,082</u>

應付賬款主要包括就物業發展項目及購買建材向承建商及供應商支付之款項之未償還款項。向本集團授出之平均信貸期為6個月至一年。管理層密切監察應付款項之付款情況，以確保所有應付款項於信貸時間表內支付。

- (b) 其他應付款項包括獨立第三方短期借款之墊款結餘人民幣493,642,000元(二零二三年：人民幣494,159,000元)，為非貿易相關、免息及須按要求償還。
- (c) 應付利息中包括根據合約還款計劃違約的餘額人民幣263,315,000元(二零二三年：零)，以及因相關融資協議中的交叉違約條款而違約的餘額人民幣80,767,000元(二零二三年：零)。因此，應付利息中違約或交叉違約總額為人民幣344,082,000元(二零二三年：零)。
- (d) 應計建築成本涉及待售發展中物業的建設及達致與分包商所訂立協議中規定的付款里程碑時將獲轉撥予貿易或其他應付款項的投資物業。

15. 銀行及其他借款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	4,961,944	5,178,952
有抵押其他借貸	871,180	868,867
	<u>5,833,124</u>	<u>6,047,819</u>

附註：

其他借款乃來自獨立第三方，即金融機構、金融資產管理公司及物業開發商。

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：

	銀行借貸		其他借貸		總計	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內或須按要求償還	4,961,944	2,660,927	871,180	141,983	5,833,124	2,802,910
一年以上，但不超過兩年	—	1,170,025	—	726,884	—	1,896,909
兩年以上，但不超過五年	—	559,000	—	—	—	559,000
五年以上	—	789,000	—	—	—	789,000
	<u>4,961,944</u>	<u>5,178,952</u>	<u>871,180</u>	<u>868,867</u>	<u>5,833,124</u>	<u>6,047,819</u>
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	<u>(4,961,944)</u>	<u>(2,660,927)</u>	<u>(871,180)</u>	<u>(141,983)</u>	<u>(5,833,124)</u>	<u>(2,802,910)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>—</u>	<u>2,518,025</u>	<u>—</u>	<u>726,884</u>	<u>—</u>	<u>3,244,909</u>

管理層討論及分析

財務摘要

- 報告期內總收益約為人民幣2,078,100,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣3,302,800,000元減少約37.1%。
- 報告期內毛利約為人民幣136,500,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣509,900,000元減少約73.2%。
- 報告期內虧損約為人民幣4,055,000,000元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度虧損為約人民幣422,400,000元。
- 報告期內擁有人應佔虧損約為人民幣4,051,700,000元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度擁有人應佔虧損為約人民幣464,600,000元。
- 每股基本虧損為人民幣79.63分（二零二三年：每股虧損人民幣9.13分）。
- 報告期內本集團的合約銷售額約為人民幣167,000,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣842,100,000元減少約80.2%。
- 報告期內合約總建築面積（「總建築面積」）約為14,140平方米（「平方米」），較截至二零二三年十二月三十一日止年度約92,601平方米減少約84.7%。

股息

董事會不建議就報告期內派付任何末期股息（二零二三年：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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有9個發展中物業項目，位於中國不同城市。重點城市包括上海、福州、西安及寶雞。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。

合約物業銷售額

報告期內，本集團的合約銷售額約為人民幣167,000,000元，合約銷售總建築面積約為14,140平方米，合約銷售額及合約銷售總建築面積較截至二零二三年十二月三十一日止年度分別減少80.2%及84.7%。合約銷售額減少主要因為二零二四年的房地產銷售環境低迷所致。

下表列示本集團報告期內之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

物業項目	類型	合約銷售額	合約銷售面積	合約銷售平均售價	合約銷售總額百分比	本集團權益
		人民幣千元	平方米	人民幣／平方米	%	%
上海						
三迪曼哈頓	商業	34,254	1,747	19,611	20.5	100
陝西省						
三迪灞河壹號	住宅	26,876	1,246	21,562	16.1	70
福建省						
三迪雲棲台	住宅	37,832	3,229	11,717	22.7	51
三迪金域雲境	住宅	37,650	4,256	8,847	22.5	100
其他	住宅／商業	30,374	3,663	8,293	18.2	
總計		166,986	14,141	11,810	100.0	
本集團應佔		139,723	12,103			

附註：

- (a) 合約銷售金額及平均售價的計算是基於未扣除營業稅／增值稅及其他附加稅項之銷售收益總額計算。
- (b) 歸屬於停車位的合約銷售額及總建築面積不包括在合約銷售總建築面積及平均售價計算中。

發展中物業

下表概述本集團於二零二四年十二月三十一日之主要物業發展項目：

物業項目	預計 完工日期	土地面積 平方米	已完工		發展中 總建築面積 平方米	未來發展 計劃 總建築面積 平方米	本集團 權益 %
			已交付／	可供出售			
			預售可銷售 總建築面積 平方米	總建築面積 平方米			
陝西省							
三迪世紀新城	二零二五年	169,923	1,108,179	67,741	62,659	—	100
三迪金域高新	二零二五年	65,157	94,661	2,189	105,114	—	100
三迪雲頂楓丹	二零二五年	52,870	75,749	—	53,734	—	100
三迪灞河壹號	二零二五年	77,018	—	—	235,433	—	70
三迪錦雲府	二零二五年	40,592	—	—	77,331	—	51
福建省							
三迪江山水岸	二零二五年	310,176	10,525	—	255,096	—	100
三迪溪山院	二零二五年	177,010	—	—	96,449	—	100
三迪雅頌楓丹花園	二零二四年	38,539	23,358	16,467	—	—	100
三迪雲棲台	二零二四年	60,928	59,580	37,274	—	—	51
三迪金域雲境	二零二四年	29,332	38,967	27,342	—	—	100
三迪金域雲樾	二零二五年	17,386	—	—	15,383	—	100

物業項目	預計 完工日期	土地面積 平方米	已完工		發展中 總建築面積 平方米	未來發展 計劃 總建築面積 平方米	本集團 權益 %
			已交付／ 預售可銷售 總建築面積 平方米	可供出售 總建築面積 平方米			
浙江省							
三迪雅頌美築	二零二四年	37,252	47,457	18,633	—	—	100
上海							
三迪曼哈頓	二零二六年	104,251	155,128	56,499	120,280	—	100
總計		1,180,434	1,613,604	226,145	1,021,479	—	
本集團應佔		1,107,584	1,584,409	207,881	912,956	—	

附註：

- 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。
- 「已預售可銷售總建築面積」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。
- 「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。

以下部分為本集團主要在建項目之詳情。

陝西省

三迪·灞河壹號

三迪·灞河壹號（「灞河壹號」）項目位於西安市灞橋區祥雲路以北、灞柳一路以東。該項目毗鄰灞河生態濕地公園，佔據灞河稀缺河景資源，擁有西安絕佳生態環境。

灞河壹號比肩紐約ONE及倫敦海德公園一號，是中國三迪承續「國際視野品質築家」理念傾力打造的頂級項目。項目佔地約19英畝，總建築面積為235,433平方米，容積率2.21，綠地率35%。項目充分利用灞河景觀，打造灞河新區高端改善品質樓盤。項目沿灞河規劃了5棟高層（24-25層）、5棟小高層（15-16層）及8棟多層（5-9層），社區涵蓋疊拼、洋房、大平層等全系住宅選項，是灞河沿岸唯一全系住宅選項的高端品質建築群落。該項目已於二零二二年開始預售。由開售日期至二零二四年十二月三十一日止期間，合約銷售達到約人民幣26,900,000元。

上海

三迪曼哈頓

上海三迪曼哈頓項目（「三迪曼哈頓」）是本集團在上海的重點項目。它位於上海松江區的黃金地段——松江新城國際生態商務區，佔地面積約104,251平方米。三迪曼哈頓是一個綜合發展項目，包括辦公室，購物中心及酒店。整個項目中，上海松江凱悅酒店（「凱悅酒店」）及上海三迪·欣天地（「三迪·欣天地」）已分別於二零二一年七月及十二月開幕。凱悅酒店——一間國際五星級酒店，屬於本集團於三迪曼哈頓的主要投資物業。凱悅酒店位於松江新城國際生態商務區的核心位址，致力為住客提供優質的商務服務，提供約1,900平方米的多用途宴會活動場地及256間客房，包括18間套房，可飽覽五龍湖全景，園景或生態商務區的天際線。三迪·欣天地同樣位於松江新城國際生態商務區的核心位址，為上海松江區首個綠色生態半開放式商業綜合項目，總建築面積約170,000平方米。由開售日期至二零二四年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣34,300,000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。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約1,619,000平方米的優質土地儲備，其中約1,444,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零二四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	712	594
福建	728	671
上海	179	179
總計	1,619	1,444

物業投資

報告期內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109,100,000元(二零二三年：約人民幣131,100,000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所有位於中國的酒店、幼兒園、商業及辦公室，並為本集團產生穩定收入來源。

下表載列本集團於二零二四年十二月三十一日持有之主要投資物業：

位置	現有／ 擬定用途	概約 總建築面積 平方米	本集團權益 %
----	-------------	--------------------	------------

已完工投資物業

福建省

福州市台江區義洲街道工業路173號三迪家居廣場	購物商場	113,252	100
福州市倉山區閩江大道202號三迪凱旋楓丹若干幢	商業／酒店	13,477	100

陝西省

寶雞市金台區寶號路8號院196幢紅星美凱龍	購物商場	63,643	100
-----------------------	------	--------	-----

位置	現有／ 擬定用途	概約 總建築面積 平方米	本集團權益 %
寶雞市金台區寶號路8號院186幢三迪廣場			
	購物商場	63,125	100
寶雞市金台區寶號路8號院184幢華美達酒店			
	酒店	15,181	100
寶雞市金台區寶號路8號院25幢佩斯精品酒店			
	酒店	12,248	100
寶雞市金台區寶號路8號院18幢錦江之星酒店			
	酒店	7,094	100
上海			
松江區中山街道11街坊N5地塊			
	商業／酒店	59,701	100
松江區中山街道11街坊N11地塊			
	商業	26,071	100
在建投資物業			
福建省			
福州市永泰縣葛嶺鎮溪南村湯口			
	酒店	89,668	100
上海			
松江區中山街道11街坊N6地塊			
	商業／酒店	122,749	100
浙江省			
杭州市錢塘新區緯六路與經五路交叉口西北角			
	住宅	16,356	100
杭州市錢塘新區經四路與長風路交叉口東北角			
	住宅	8,204	100

展望

二零二五年，中國經濟已加快恢復步伐，積極的財政政策效果顯著，國家進一步提振市場參與者的信心和預期。核心二線城市的政策全面放寬，而一線城市則透過持續調整，例如降低貸款利率、減少首付比例、優化購屋限制等，展現出巨大的政策優化潛力。各項防治措施的全面優化也進一步支撐了二零二五年的經濟復甦，目前普遍認為房地產市場在此期間觸底。隨著刺激政策的持續出台，行業開始出現明顯的復甦跡象。

展望二零二六年，本集團會跟上政策變更情況，緊隨市場週期變化，調整營銷策略，提升銷售回報。我們將繼續專注於加快銷售、確保交付及確保現金流，並與志同道合的合作夥伴及勤奮的員工維持穩定及可持續增長。

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，佔報告期之收入約94.7%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零二四年		截至二零二三年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業發展	1,969,010	94.7	3,171,629	96.0
物業投資	109,110	5.3	131,126	4.0
	<u>2,078,120</u>	<u>100</u>	<u>3,302,755</u>	<u>100</u>

物業銷售收入

報告期內本集團物業銷售收入減少至約人民幣1,969,000,000元（二零二三年：約人民幣3,171,600,000元）。

下表概述報告期內之物業銷售收入：

物業項目	類型	銷售收入 人民幣千元	總建築面積 平方米	平均售價 人民幣／ 平方米	佔總金額 之百分比 %
浙江省					
三迪雅頌美築	住宅	623,618	48,568	12,840	31.8
福建省					
三迪雅頌楓丹	住宅／商業	159,537	15,758	10,124	8.1
三迪雲府楓丹	住宅／商業	284,528	31,812	8,944	14.5
三迪雅築楓丹	住宅	343,055	28,488	12,042	17.5
三迪金域雲境	住宅	367,759	29,747	12,363	18.8
陝西省					
三迪金域高新	住宅	29,758	5,218	5,703	1.5
上海					
三迪曼哈頓	商業	115,022	4,035	28,503	5.9
其他		37,733	3,417	11,042	1.9
總計		1,961,010	167,043	11,739	100.0

附註：

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

物業投資收入

報告期內之物業投資收入（包括租金收入）以及物業管理及相關費用收入約為人民幣109,100,000元（二零二三年：約人民幣131,100,000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）。

物業銷售成本

本集團於報告期內之物業銷售成本增加至約人民幣1,934,300,000元(二零二三年：約人民幣2,709,900,000元)。減少主要由於與截至二零二三年比較，於報告期內銷售物業減少導致物業銷售成本降低。

物業存貨撇減

截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無持作出售的已竣工物業撇減至可變現淨值(二零二三年：人民幣37,252,000元)已於綜合損益及其他全面收益表中確認。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，待售發展中物業撇減至可變現淨值約人民幣586,578,000元(二零二三年：261,198,000)已於綜合損益及其他全面收益表中確認。

主要由於內地房地產市場的影響，該等物業撇減導致預期可變現淨值低於賬面值。

投資物業及轉至投資物業後之公平值變動

報告期內，本集團確認其投資物業的公平值虧損淨額約人民幣3,870,500,000元(二零二三年：約人民幣394,700,000元)。本集團投資物業之公平值虧損淨額增加乃由於行業宏觀調控措施及中國房地產行業市場環境持續下滑所致。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

於報告期內，本集團就可換股債券的衍生工具部分確認約人民幣10,000,000元的公平值虧損(二零二三年：約人民幣6,300,000元的公平值收益)。該等可換股債券初始本金為500,000,000港元(經二零二四年三月十三日通過普通決議案，追溯自二零二四年一月三十日起變更為300,000,000港元)，乃於二零一九年一月三十日向郭加迪先生(「郭先生」)之全資擁有實體Primary Partner International Limited(「Primary Partner」)發行，以結算收購全盛實業有限公司之代價。該可換股債券之衍生工具部分代表轉換為本公司股份(「股份」)之選擇權，分類為衍生金融工具，按公平值計量，公平值變動於損益確認。

其他收益或虧損淨額

報告期內本集團確認其他收益淨額約為人民幣44,200,000元(二零二三年：其他虧損淨額約人民幣40,400,000元)，主要歸因於承兌票據及可換股債券形式產生之損益或變動。

銷售及營銷開支

本集團之銷售及營銷開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度之約人民幣86,500,000元減少約人民幣35,400,000元至報告期內之約人民幣51,100,000元。有關變動乃由於因合約銷售減少而產生的代理費減少所致。

行政開支

本集團之行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度之約人民幣67,200,000元減少約人民幣20,200,000元至報告期內之約人民幣47,000,000元。有關變動乃由於薪金開支因削減僱員而減少。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借款、可換股債券、承兌票據、應付一間關連公司款項及租賃負債之利息支出。報告期內之融資成本約人民幣403,600,000元（二零二三年：約人民幣130,600,000元）。融資成本增加乃由於貸款利率增加所致。

所得稅抵免

報告期內所得稅抵免主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約人民幣786,200,000元（二零二三年：所得稅抵免約人民幣73,200,000元）。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款約人民幣5,833,100,000元，以人民幣計值（二零二三年十二月三十一日：約人民幣6,047,800,000元，以人民幣計值），及其他債務包括可換股債券、承兌票據及應付一間關連公司款項總額約為人民幣1,040,500,000元，以港元及人民幣計值（二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,022,000,000元，以港元及人民幣計值）。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有銀行及其他借款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款金額分別為約人民幣5,833,100,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元（二零二三年十二月三十一日：分別為約人民幣2,802,900,000元、人民幣1,896,900,000元、人民幣559,000,000元及人民幣789,000,000元）。銀行及其他借款之進一步詳情分別載於本報告綜合財務報表附註15。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約人民幣100,400,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣148,100,000元），其主要以港元及人民幣計值。

於二零二四年十二月三十一日，本集團按淨債務（包括銀行及其他借款以及其他債務（包括可換股債券、承兌票據及應付一間關連公司款項）減現金及現金等價物）約人民幣6,773,200,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣6,921,800,000元）除以權益總額約人民幣545,500,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣4,609,400,000元）計算之負債比率約為1,241.7%（二零二三年十二月三十一日：約150.2%）。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為96.76%（二零二三年十二月三十一日：約79.5%）。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為人民幣5,170,800,000元（二零二三年十二月三十一日：流動資產淨值約人民幣1,267,200,000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67.6%（二零二三年十二月三十一日：約91.1%）。

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

報告期內本集團的資本架構及集資活動概述如下：

(i) 銀行及其他借款

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款約為人民幣5,833,100,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣6,047,800,000元），其中約人民幣5,833,100,000元於一年內償還。本集團之銀行及其他借款按年利率約2.8%至10.0%計息。所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

(ii) 承兌票據

於二零二四年十二月三十一日，本公司向董事會主席兼執行董事郭先生發行承兌票據（「承兌票據」），本金額為800,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：600,000,000港元），年利率為6%（二零二三年十二月三十一日：年利率6%），利息按年遞延支付，承兌票據於二零二九年一月三十日到期時本金將予以償還。承兌票據以港元計值。報告期內本公司或郭先生均未要求提早贖回承兌票據。有關承兌票據條款及條件修訂之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月三十日之公告。

(iii) 可換股債券

於二零二四年十二月三十一日，本公司向由董事會主席兼執行董事郭先生全資擁有的Primary Partner發行可換股債券（「可換股債券」），本金額為300,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：500,000,000港元），應付年利率為2%（二零二三年十二月三十一日：年利率1%），每年遞延支付及轉換價每股轉換股份0.09港元（二零二三年十二月三十一日：每股轉換股份0.412港元），附帶轉換權轉換最多3,333,333,333股股份（二零二三年十二月三十一日：1,213,592,333股股份）。倘於二零二九年一月三十日或之前未進行換股，則本金將於可換股債券於二零二九年一月三十日到期時償還。可換股債券以港元計值。報告期內本公司或郭先生均未要求提早贖回可換股債券。有關可換股債券條款及條件修訂之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月三十日之公告及日期為二零二四年二月二十二日之通函。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除於附屬公司之投資外，本集團於二零二四年十二月三十一日概無持有任何重大投資。

本集團於二零二四年十一月四日向一名獨立第三方出售福建Jingdu房地產開發有限公司，總代價為人民幣零元。除上述出售事項外，本集團於報告期內並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

本集團之資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團總賬面值約為人民幣9,360,000,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣16,240,000,000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的若干租賃所得款項及本集團若干附屬公司之股份已抵押，作為授予本集團之銀行及其他融資之擔保。

或然負債

本集團已與若干銀行訂立協議，就授予本集團物業買家的按揭融資提供擔保。於二零二四年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣2,083,200,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣3,532,900,000元)。本集團附屬公司並無向若干金融機構提供有關授予由郭先生間接全資擁有或控制的若干公司的貸款融資之公司擔保(二零二三年十二月三十一日：約人民幣561,000,000元)。報告期內，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123,700,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣222,700,000元)。

承擔

於二零二四年十二月三十一日，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人民幣311,100,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣985,200,000元)。

外匯風險

本集團承受交易貨幣風險。該等風險源自於中國及香港分別以人民幣及港元計值的業務經營。於二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團合共聘用163名僱員(二零二三年十二月三十一日：273名僱員)，其中於中國聘用161名僱員(二零二三年十二月三十一日：271名)及2名僱員(二零二三年十二月三十一日：2名)駐守香港。報告期內向僱員支付之薪酬總額約人民幣36,200,000元(二零二三年：約人民幣53,900,000元)。除向僱員提供具競爭力之薪酬組合外，本集團亦提供之其他福利，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

於二零二四年十二月三十一日，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。相關估值乃基於直接比較法，經參考類似物業的可觀察市場交易個案，並經調整以反映標的物業的狀況。就發展中投資物業而言，估值亦已計及完成發展已產生及所需要之建築成本。於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約人民幣6,005,500,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣10,233,800,000元）。報告期內綜合損益表確認公平值虧損淨額約人民幣3,870,500,000元（二零二三年：公平值虧損淨額約人民幣394,700,000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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其行為守則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，且全體董事確認其於報告期內已遵守標準守則。

購買、贖回或出售上市證券

報告期內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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、透明度及問責，以保障股東之利益。

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上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文（「守則條文」）。除以下偏離情況外，本公司於報告期內及直至本公告日期一直遵守企業管治守則：

守則條文第C.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」）。本集團執行董事及高級管理層監察本集團業務之日常管理。鑒於本集團之規模，目前業務運作及行政工作一直維持穩定，董事會認為目前管理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，當有需要時分開主席及行政總裁之角色。

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。董事會將持續監察及檢討本公司之企業管治常規，確保該等常規符合上市規則之一般規則及準則規定。董事會相信，健全及合理之企業管治常規對本集團之可持續增長以及本集團及股東之整體利益攸關重要。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），藉以檢討及監督本集團的財務申報流程及內部監控。審核委員會亦檢討審核程序及風險評估之成效。審核委員會（由全體獨立非執行董事章建嬋女士、廖亦意先生、余華秀女士組成）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一同審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績，並認為本集團之會計政策符合香港當前之最佳常規。

中正天恆會計師有限公司之工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數字，已獲本集團核數師中正天恆會計師有限公司（「中正天恆」）核證該等數字與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表草稿所載金額一致。中正天恆就此進行之工作並不構成核證委聘，故中正天恆並未就本初步公告發表任何意見或核證結論。

獨立核數師報告摘要

以下乃本集團獨立核數師所發出之獨立核數師報告摘要：

致中國三迪控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司) 股東

不發表意見

吾等獲委聘審計中國三迪控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等報表包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表、及截至該日止年度之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，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策資料及其他解釋性資料)。

吾等不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告不發表意見的基準部分所述事項的重要性，吾等未能取得足夠適當的審計憑證，以作為對該等綜合財務報表發表審計意見的基準。在所有其他方面，吾等認為，該等綜合財務報表已妥為編製，符合香港公司條例的披露規定。

不發表意見之基準

持續經營相關重大不確定性

誠如綜合財務報表附註3.1所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得年度虧損人民幣4,054,953,000元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額為人民幣5,170,793,000元，流動負債為人民幣15,962,762,000元，包括(i)一年內到期之銀行及其他借款人民幣5,833,124,000元，(ii)計入其他應付款項之第三方預付款項總額人民幣1,350,372,000元，該等款項須按要求償還或須於一年內償還，(iii)可換股債券的債務部分人民幣216,942,000元，(iv)承兌票據人民幣691,525,000元，及(v)應付最終控股股東款項人民幣99,626,000元。然而，貴集團的現金及現金等價物以及受限制銀行存款分別僅為人民幣100,415,000元及人民幣90,101,000元。

此外，於二零二四年十二月三十一日，貴集團未按合約還款時間表償還若干銀行及其他借款，其賬面值總額約為人民幣4,342,154,000元，應付利息總額為人民幣263,315,000元（「逾期借款」）。根據逾期借款條款，若相關貸款人提出要求，逾期借款須立即償還。此外，逾期借款人民幣4,342,154,000元中，賬面值為人民幣240,690,000元的銀行及其他借款亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二四年十二月三十一日，貴集團總賬面值為人民幣1,331,870,000元及應付利息總額為人民幣80,767,000元之銀行及其他借款（「交叉違約借款」）之相關融資協議均載有交叉違約條款，據此，倘貴集團任何銀行及其他借款發生違約，則交叉違約借款即視為違約。根據交叉違約借款之條款，倘貸款人提出要求，交叉違約借款將須立即償還。因此，於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的違約及交叉違約總額為人民幣5,674,024,000元，應付違約及交叉違約利息總額為人民幣344,082,000元。綜合財務報表附註3.1所述財務狀況連同各項計劃及措施，顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑問。

貴集團董事已採取綜合財務報表附註3.1所述各項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況。經考慮財務狀況、計劃及措施後，貴集團董事認為，貴集團將有足夠資金維持其營運，並於本綜合財務報表日期起計未來12個月內，於到期時履行其財務責任，因此已按持續經營基準編製綜合財務報表。

然而，吾等未能取得足夠適當的憑證，以確信貴集團為持續經營評估而作出的現金流量預測所依據的計劃及措施屬合理及可支持，包括但不限於貴集團能否與貸款人就延遲償還若干借款的還款時間表達成協議，以及能否從其他金融機構獲得新融資或其他替代融資。因此，吾等無法確信貴集團董事在編製綜合財務報表時採用持續經營會計基準是否恰當。

倘貴集團未能實現相關計劃及措施並持續經營，則須作出調整：將貴集團資產賬面值撇減至可收回金額、就可能產生的任何額外負債作出撥備，以及將非流動資產與非流動負債分別重新分類為流動資產與流動負債。綜合財務報表並未包含任何此類調整。

其他事項

貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，已由另一核數師於二零二四年三月三十一日完成審計，該核數師就該等報表發表無保留意見，惟涉及持續經營相關之重大不確定性。

董事及負責管治者對綜合財務報表之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港法例第622章公司條例之披露規定，編製真實而公平之綜合財務報表，並負責制定董事認為必要的內部監控，以確保編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事須評估 貴集團持續經營的能力，於適用情況下披露與持續經營相關的事項，並採用持續經營會計原則，除非董事擬清盤 貴集團或終止營運，或別無實際選擇而須如此行事。

負責管治者則須監督 貴集團的財務報告程序。

核數師對綜合財務報表的責任

吾等的責任為根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則，對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並向全體股東（作為一個整體）發表核數師報告，且僅為此目的而作。吾等不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任或接受責任。然而，基於本報告不發表意見之基準部分所述事項，吾等未能取得足夠適當的審計憑證，以作為對該等綜合財務報表發表審計意見之基準。

根據香港會計師公會專業會計師道德守則（「該守則」），吾等與 貴集團保持獨立關係，並已履行該守則規定的其他道德責任。

刊發業績公告及年報

本業績公告刊載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.cn)。本公司截至二零二四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將在上述網站刊載。

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，二零二六年一月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生及王超先生；非執行董事Amika Lan E Guo女士；獨立非執行董事余華秀女士、廖亦意先生及章建嬋女士。