

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)

**截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度（「報告期」或「本年度」）之經審核綜合末期業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益			
商品及服務	4	3,333,142	2,783,154
投資物業租金	4	<u>115,826</u>	<u>144,400</u>
總收入		3,448,968	2,927,554
銷售及服務成本		<u>(2,491,971)</u>	<u>(2,113,085)</u>
毛利		956,997	814,469
其他收入	6	7,414	6,718
其他收益及虧損	7	(38,670)	33,596
貿易應收款項撇銷收回		—	8,141
投資物業之公平值變動		(7,111)	9,499
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		101,430	121,832
出售附屬公司之虧損		(401,989)	—
銷售及營銷開支		(202,180)	(218,415)
行政開支		(125,700)	(213,980)
融資成本	8	<u>(117,778)</u>	<u>(178,165)</u>
除稅前溢利	9	172,413	383,695
所得稅開支	10	<u>(158,137)</u>	<u>(178,277)</u>
本年度溢利		<u>14,276</u>	<u>205,418</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
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		<u>6,276</u>	<u>(6,696)</u>
本年度全面收入總額		<u><u>20,552</u></u>	<u><u>198,722</u></u>
以下人士應佔本年度溢利：			
– 本公司擁有人		42,103	169,707
– 非控股權益		<u>(27,827)</u>	<u>35,711</u>
		<u><u>14,276</u></u>	<u><u>205,418</u></u>
以下人士應佔全面收入總額：			
– 本公司擁有人		48,379	163,011
– 非控股權益		<u>(27,827)</u>	<u>35,711</u>
		<u><u>20,552</u></u>	<u><u>198,722</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	12	<u><u>0.83</u></u>	<u><u>3.34</u></u>
攤薄(人民幣分)	12	<u><u>0.16</u></u>	<u><u>0.96</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		57,694	62,106
投資物業		10,734,280	10,564,740
遞延稅項資產		74,601	56,373
		<u>10,866,575</u>	<u>10,683,219</u>
流動資產			
物業存貨		12,971,557	15,993,608
合約成本		76,682	121,063
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	886,185	924,345
待售發展中物業之土地使用權按金		105,689	105,689
預付所得稅		91,904	187,526
應收關連公司款項		66,322	311,644
應收附屬公司非控股股東款項		257,550	559,586
受限制／已抵押銀行存款		487,926	509,164
銀行結餘及現金		310,947	592,854
		<u>15,254,762</u>	<u>19,305,479</u>
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	2,208,681	2,396,604
合約負債		8,977,138	10,271,377
應付所得稅		482,271	444,089
應付關連公司款項		10,873	730,337
應付最終控股股東款項		99,626	99,626
銀行及其他借貸－一年內到期	15	1,933,730	1,798,570
		<u>13,712,319</u>	<u>15,740,603</u>
流動資產淨值		<u>1,542,443</u>	<u>3,564,876</u>
資產總值減流動負債		<u>12,409,018</u>	<u>14,248,095</u>

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	42,890	42,890
儲備	<u>4,838,740</u>	<u>4,793,162</u>
本公司擁有人應佔權益	4,881,630	4,836,052
非控股權益	<u>192,711</u>	<u>269,609</u>
總權益	<u>5,074,341</u>	<u>5,105,661</u>
非流動負債		
應付一間關連公司款項	223,750	443,750
可換股債券之債務部分	404,491	344,973
可換股債券之 衍生工具部分	6,179	102,071
承兌票據	519,026	455,357
遞延稅項負債	1,394,941	1,389,621
銀行及其他借貸—一年後到期	15 <u>4,786,290</u>	<u>6,406,662</u>
	<u>7,334,677</u>	<u>9,142,434</u>
	<u>12,409,018</u>	<u>14,248,095</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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（於英屬處女群島註冊成立之公司）。最終控制方為本公司執行董事兼主席郭加迪先生。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及香港干諾道西118號20樓2008室。

該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，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（「香港財務報告準則」）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。

3. 應用香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則之修訂本，其於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	參考概念框架
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金寬減
香港會計準則第16號（修訂本）	物業，廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履約成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

應用上述香港財務報告準則之新訂或修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表呈報－借款人對載有按要求償還條款的有期貨款的 分類 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四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。

本集團已開始評估首次採納上述與本集團相關的新訂或修訂本對本集團的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，管理層預期不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

4. 收益

收益分解

分部	物業發展 人民幣千元	報告期內 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	3,296,618	—	3,296,618
物業管理及相關費用收入	—	36,524	36,524
來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號範圍內)	3,296,618	36,524	3,333,142
租金收入	—	115,826	115,826
	<u>3,296,618</u>	<u>152,350</u>	<u>3,448,968</u>
地區市場			
中國大陸	<u>3,296,618</u>	<u>152,350</u>	<u>3,448,968</u>
收益確認時間			
於某個時間點	3,296,618	—	3,296,618
於一段時間	—	36,524	36,524
	<u>3,296,618</u>	<u>36,524</u>	<u>3,333,142</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	物業發展 人民幣千元	報告期內 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	3,296,618	152,350	3,448,968
減：租金收入	—	(115,826)	(115,826)
來自客戶合約收入	<u>3,296,618</u>	<u>36,524</u>	<u>3,333,142</u>

分部	截至二零二一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	2,767,676	—	2,767,676
物業管理及相關費用收入	—	15,478	15,478
來自客戶合約收入(香港財務報告準則 第15號範圍內)	2,767,676	15,478	2,783,154
租金收入	—	144,400	144,400
	<u>2,767,676</u>	<u>159,878</u>	<u>2,927,554</u>
地區市場			
中國大陸	<u>2,767,676</u>	<u>159,878</u>	<u>2,927,554</u>
收益確認時間			
於某個時間點	2,767,676	—	2,767,676
於一段時間	—	15,478	15,478
	<u>2,767,676</u>	<u>15,478</u>	<u>2,783,154</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	截至二零二一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	2,767,676	159,878	2,927,554
減：租金收入	—	(144,400)	(144,400)
來自客戶合約收入(香港財務報告準則 第15號範圍內)	<u>2,767,676</u>	<u>15,478</u>	<u>2,783,154</u>

在簽訂買賣協議而物業的建設工程仍在進行時，本集團自客戶收取合約價值的30%至100%（使用銀行提供的按揭貸款的客戶，當客戶符合銀行的要求後，總合約價值的餘額將由銀行支付予本集團）。該等自客戶合約價值之30%至100%預付款導致於整個物業建設期確認合約負債直至物業銷售已確認。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，原因是擔保之公平值並不重大。

就向本集團投資物業租戶提供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用。由於租戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間確認。本集團每月提前向客戶出具每月交易付款發票。

於二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
– 一年內	6,903,240	6,702,782
– 一年以上，但不超過兩年	2,073,897	3,010,558
– 兩年以上，但不超過五年	–	1,882,594
	8,977,137	11,595,934

經營租賃

	租金收入	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
固定租賃付款	115,547	133,372
不取決於指數或利率之可變租賃付款	279	11,028
	115,826	144,400

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)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：

報告期內

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>3,296,618</u>	<u>152,350</u>	<u>3,448,968</u>
分部溢利	<u>175,959</u>	<u>19,921</u>	<u>195,880</u>
其他收入			63
其他收益及虧損			(38,393)
可換股債券之衍生工具部分之公平值 變動			101,429
未分配公司開支			(6,511)
融資成本			<u>(80,055)</u>
除稅前溢利			<u>172,413</u>

截至二零二一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	2,767,676	159,878	2,927,554
分部溢利	152,231	154,108	306,339
其他收入			60
其他收益及虧損			31,201
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產之公平值變動			2,587
可換股債券之衍生工具部分之公平值 變動			121,832
未分配公司開支			(6,584)
融資成本			(71,740)
除稅前溢利			383,695

經營分部之會計政策與附註3所述之本集團之會計政策相同。分類業績指各分類賺取之溢利，並未就部分其他收入、部分其他收益及虧損、按公平值計入損益之財務資產之公平值變動、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、未分配公司開支及部分融資成本作出分配。此乃呈報予主要營運決策者作為資源分配和表現評估之計量。

分部資產及負債

下表為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

分部資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業發展	15,110,857	19,311,816
物業投資	10,861,778	10,671,468
分部資產總額	25,972,635	29,983,284
未分配資產：		
銀行結餘及現金	1,904	2,508
未分配公司資產	146,798	2,906
綜合資產	26,121,337	29,988,698

分部負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業發展	17,573,013	21,672,314
物業投資	2,478,270	2,243,191
分部負債總額	20,051,283	23,915,505
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	404,491	344,973
可換股債券之衍生工具部分	6,179	102,071
承兌票據	519,026	455,357
未分配公司負債	66,017	65,131
綜合負債	21,046,996	24,883,037

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受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金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、承兌票據及未分配公司負債除外。

其他分部資料

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	報告期內 可呈報		總計 人民幣千元
			分部總額 人民幣千元	未分配 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	1,073	215,628	216,701	–	216,701
銀行利息收入	3,024	30	3,054	2	3,056
融資成本	(24,269)	(462)	(24,731)	(80,055)	(104,786)
物業、廠房及設備折舊	(5,885)	–	(5,885)	(23)	(5,908)
出售物業、廠房及設備之收益	304	–	304	–	304
投資物業之公平值變動	–	(46,088)	(46,088)	–	(46,088)

	報告期內				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
<i>計量分部損益或分部資產時包括之金額：</i>					
添置非流動資產	1,073	215,628	216,701	–	216,701
銀行利息收入	3,024	30	3,054	2	3,056
融資成本	(24,269)	(13,454)	(37,723)	(80,055)	(117,778)
物業、廠房及設備折舊	(5,885)	–	(5,885)	(23)	(5,908)
出售物業、廠房及設備之收益	304	–	304	–	304
投資物業之公平值變動	–	(7,111)	(7,111)	–	(7,111)
出售附屬公司之虧損	(401,989)	–	(401,989)	–	(401,989)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	可呈報				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總額 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
<i>計量分部損益或分部資產時包括之金額：</i>					
添置非流動資產	3,647	799,720	803,367	–	803,367
銀行利息收入	3,426	58	3,484	10	3,494
融資成本	(105,818)	(607)	(106,425)	(71,740)	(178,165)
物業、廠房及設備折舊	(8,327)	–	(8,327)	(97)	(8,424)
使用權資產折舊	(11,952)	–	(11,952)	(122)	(12,074)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	5	–	5	(167)	(162)
出售投資物業之虧損	–	(237)	(237)	–	(237)
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	–	–	–	2,587	2,587
提前終止租賃之收益	11	–	11	75	86
投資物業之公平值變動	–	9,499	9,499	–	9,499
貿易應收款項撇銷收回	8,141	–	8,141	–	8,141

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
南平	9,015	806,097
西安	1,455,478	825,298
寶雞	1,054,215	547,316
吉林	6,980	75,479
上海	455,579	561,019
永泰	65,584	—
渭南	179,631	—
福州	222,486	112,345
	<u>3,448,968</u>	<u>2,927,554</u>

非流動資產：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
福州	4,656,013	4,654,773
上海	3,896,654	3,813,571
寶雞	1,569,365	1,545,340
廈門	184,900	186,200
杭州	237,100	205,500
永泰	217,610	184,715
西安	28,647	30,502
南平	205	2,515
吉林	50	50
香港	79	112
其他	1,351	3,568
	<u>10,791,974</u>	<u>10,626,846</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

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行利息收入	3,057	3,494
政府補助	1,224	318
其他	3,133	2,906
	<u>7,414</u>	<u>6,718</u>

7. 其他收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	(304)	(162)
出售投資物業之虧損	—	(237)
提前終止租賃之收益	—	86
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	—	2,587
匯兌收益，淨額	(38,366)	32,459
其他	—	(1,137)
	<u>(38,670)</u>	<u>33,596</u>

8. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	376,229	722,899
可換股債券之實際利息	34,681	30,471
承兌票據之實際利息	45,373	41,268
應付一間關連公司款項之利息	58,294	53,310
合約負債之利息	34,906	312,840
租賃負債之利息	—	9
總借貸成本	549,483	1,160,797
減：於物業存貨中資本化之金額	(374,955)	(922,007)
於發展中投資物業中資本化之金額	(56,750)	(60,625)
	<u>117,778</u>	<u>178,165</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8.02%（二零二一年：8.17%）計算。

9. 除稅前溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師薪酬	1,530	1,921
董事酬金	3,526	3,512
員工薪金及津貼	82,755	165,856
退休福利計劃供款	10,493	10,568
	<u>93,248</u>	<u>176,424</u>
其他員工成本總額	93,248	176,424
減：於物業存貨中資本化之金額	(17,159)	(47,674)
於發展中投資物業中資本化之金額	(1,592)	(1,315)
	<u>74,497</u>	<u>127,435</u>
確認為開支之存貨成本	2,484,939	2,106,192
物業、廠房及設備折舊	5,908	8,424
使用權資產折舊	—	12,074
投資物業產生之租金收入總額	(115,826)	(144,400)
減：年內來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,033	6,893
	<u>(108,793)</u>	<u>(137,507)</u>

10. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	83,740	90,522
土地增值稅（「土地增值稅」）	62,801	90,311
	<u>146,541</u>	<u>180,833</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	93	3,972
中國土地增值稅	22,812	—
	<u>22,905</u>	<u>3,972</u>
遞延稅項	<u>(11,309)</u>	<u>(6,528)</u>
	<u>158,137</u>	<u>178,277</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（二零二一年：無）。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利數據乃根據以下計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	42,103	169,707
有關可換股債券潛在普通股之攤薄影響	<u>(32,078)</u>	<u>(108,693)</u>
用於計算每股攤薄盈利之盈利	<u>10,025</u>	<u>61,014</u>

股份數目

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,088,208	5,087,441
有關潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	1,213,592	1,213,592
購股權	—	22,637
	<u>6,301,800</u>	<u>6,323,670</u>

13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款		
—來自客戶合約	17,768	11,922
—租金收入(附註a)	28,747	8,078
	<u>46,515</u>	<u>20,000</u>
其他應收款項	157,195	126,773
減：信貸虧損撥備	(73)	(73)
	<u>157,122</u>	<u>126,700</u>
預付款項(附註b)	359,947	261,814
其他可退還按金	34,724	40,228
其他稅項預付款項	287,877	475,603
	<u>886,185</u>	<u>924,345</u>

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團已抵押租金收入人民幣8,772,000元(二零二一年：人民幣6,987,000元)的應收賬款，作為本集團銀行及其他借貸的擔保。
- (b) 該款項主要指就本集團待售發展中物業的預付建設成本人民幣346,888,000元(二零二一年：人民幣217,388,000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(二零二一年：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確認租金收入繳款單日期呈列的應收賬款的賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0 – 30日	22,418	1,750
31 – 90日	3,683	169
超過90日	20,414	18,081
	<u>46,515</u>	<u>20,000</u>

14. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款(附註)	761,790	877,928
其他應付款項	707,796	722,638
已收承租人按金	27,817	26,296
其他應付稅項	110,681	58,756
應計建築成本	600,597	710,986
	<u>2,208,681</u>	<u>2,396,604</u>

附註：以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
未開票	229,473	229,481
0 – 30日	15,098	214,393
31 – 90日	52,360	64,186
91 – 365日	96,034	113,129
超過1年	368,825	256,739
	<u>761,790</u>	<u>877,928</u>

15. 銀行及其他借貸

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	5,689,490	6,531,232
有抵押其他借貸	<u>1,030,530</u>	<u>1,674,000</u>
	<u><u>6,720,020</u></u>	<u><u>8,205,232</u></u>

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	1,580,198	1,668,570	353,532	130,000
一年以上，但不超過兩年	2,315,092	1,495,700	60,732	394,000
兩年以上，但不超過五年	807,200	2,638,962	616,266	1,150,000
五年以上	<u>987,000</u>	<u>728,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	5,689,490	6,531,232	1,030,530	1,674,000
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	<u>(1,580,198)</u>	<u>(1,668,570)</u>	<u>(353,532)</u>	<u>(130,000)</u>
非流動負債項下所示金額	<u><u>4,109,292</u></u>	<u><u>4,862,662</u></u>	<u><u>676,998</u></u>	<u><u>1,544,000</u></u>

管理層討論及分析

財務摘要

- 報告期內總收入約為人民幣3,449,000,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣2,927,600,000元增加約17.8%。
- 報告期內毛利約為人民幣957,000,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣814,500,000元增加約17.5%。
- 報告期內溢利約為人民幣14,300,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣205,400,000元減少約93.0%。
- 報告期內擁有人應佔溢利約為人民幣42,100,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣169,700,000元減少約75.2%。
- 每股基本盈利為人民幣0.83分（二零二一年：人民幣3.34分）。
- 報告期內本集團的合約銷售額約為人民幣2,277,000,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣5,473,700,000元減少約58.4%。
- 報告期內合約總建築面積（「總建築面積」）約為209,343平方米（「平方米」），較截至二零二一年十二月三十一日止年度約487,388平方米減少約57.0%。

股息

董事會不建議就報告期內派付任何末期股息（二零二一年：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

於二零二二年十二月三十一日，本集團有18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、寶雞及杭州。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

報告期內本集團的合約銷售額約為人民幣2,277,000,000元，合約銷售總建築面積約為209,343平方米，合約銷售額及合約銷售總建築面積較截至二零二一年十二月三十一日止年度分別減少58.4%及57.0%。合約銷售額減少主要因為二零二二年的COVID-19疫情所致。

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	合約銷售	合約銷售	本集團權益
		人民幣千元	積 (平方米)	平均售價 人民幣／ 平方米	總額百分比 %	
上海						
三迪曼哈頓	商業	517,853	14,955	33,527	22.7	100
浙江省						
三迪雅頌美築	住宅	382,301	25,747	14,545	16.8	100
陝西省						
三迪灞河壹號	住宅	234,220	13,682	17,119	10.3	70
三迪世紀新城	住宅／商業	207,617	26,698	7,177	9.1	100
三迪金城鉅灣	住宅／商業	157,785	30,934	5,101	6.9	51

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	%	%
福建省						
三迪雲棲台	住宅	225,197	22,318	10,081	9.9	51
三迪金城雲境	住宅	186,284	13,678	13,619	8.2	100
其他	住宅／商業	<u>365,710</u>	<u>61,331</u>	5,634	<u>16.1</u>	
總計		<u>2,276,967</u>	<u>209,343</u>	10,587	<u>100</u>	
本集團應佔		<u>2,029,392</u>	<u>174,037</u>			

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

下表概述本集團於二零二二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/ 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			
陝西省							
三迪世紀新城	二零二三年	169,923	1,084,484	91,750	81,268	—	100
三迪金域高新	二零二三年	65,157	94,563	2,285	105,114	—	100
西安三迪·曲江香頌楓丹	二零二二年	124,304	332,779	75,848	—	—	100
三迪雲頂楓丹	二零二四年	52,870	42,848	—	87,832	—	100
三迪灞河壹號	二零二四年	77,018	—	—	235,433	—	70
三迪金域鉞灣	二零二三年	59,789	—	—	99,573	—	51
三迪錦雲府	二零二三年	40,592	—	—	77,331	—	51
福建省							
三迪江山水岸	二零二三年	310,176	10,525	—	215,010	40,086	100
三迪溪山院	二零二四年	177,010	—	—	96,449	—	100
三迪雲谷楓丹	二零二二年	57,813	—	—	115,772	—	51
三迪楓丹雅築	二零二三年	58,169	6,836	62,316	67,664	—	100
三迪雅頌楓丹花園	二零二三年	38,539	—	—	39,825	—	100
三迪雲棲台	二零二三年	60,928	—	—	96,879	—	51
三迪金域雲境	二零二四年	29,332	—	—	67,193	—	100
三迪金域雲樾	二零二四年	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							
三迪楓丹雅居	二零二三年	27,491	-	-	54,769	-	100
三迪雅頌美築	二零二四年	37,252	-	-	66,090	-	100
上海							
三迪曼哈頓	二零二四年	104,251	150,713	62,724	120,280	-	100
總計		<u>1,508,000</u>	<u>1,722,748</u>	<u>294,923</u>	<u>1,641,865</u>	<u>40,086</u>	
本集團應佔		<u>1,377,525</u>	<u>1,722,748</u>	<u>294,923</u>	<u>1,380,353</u>	<u>40,086</u>	

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。
- 「可售總建築面積預售」及「可供出售總建築面積」之數字包括停車場的可售總建築面積；「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」之數字亦包括不可銷售的總建築面積，如附屬區域。
- 「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。

福建省

三迪雅頌楓丹花園

三迪雅頌楓丹花園（「雅頌楓丹」）是一個位於福建省福州市閩侯縣高新區，佔地面積約38,539平方米的住宅項目。高新區為福州市第四大的商業圈，雅頌楓丹位於高新區的中心地帶，鄰近117縣道、旗山大道和高新大道。

雅頌楓丹的設計定位為智能社區，並將發展7座高層住宅和11座低密度洋房物業，且有各項配套設施，包括一間超級市場。社區內擁有接近35%的綠化地帶。該項目已於二零二零年九月開始預售。由開售日至二零二二年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣716,900,000元。

三迪金域雲境

三迪金域雲境（「金域雲境」）是集團首個在福建省龍岩市的金域系列項目。它位於龍岩市新羅區，佔地面積約29,332平方米，是一個高端品質住宅物業，配備商業街的綜合商住項目。

金域雲境位於工業路與犀牛路交界，連接龍岩大橋，鄰近新華都廣場、閩西交易城和會展中心。

金域雲境擬將發展6座高層住宅物業，並具有各項配套設施，包括一所幼稚園和一個濕貨市場。社區內擁有接近30%至40%的綠化地帶。該項目已於二零二一年二月開始預售。由開售日至二零二二年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣290,000,000元。

浙江省

三迪雅頌美筑

三迪楓丹雅居（「楓丹雅居」）位於浙江省杭州市錢塘新區。錢塘新區為杭州市其中一個高速發展的地區，是政府著力打造的杭州版「浦東新區」。

楓丹雅居距離杭州蕭山機場12公里，附近有兩條興建中的地鐵線及規劃中的高鐵站。此外，雅頌美筑周邊有國家濕地公園，另有商業、學校、醫院等配套設置。

雅頌美筑為本集團主力打造的高性價比項目，將發展11座高層住宅。該項目已於二零二一年十一月開始預售。由開售日至二零二二年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售金額約人民幣475,300,000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。由開售日至二零二二年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣1,885,600,000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。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約1,879,000平方米的優質土地儲備，其中約1,609,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零二二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)
福建省	831	718
陝西省	744	587
上海	183	183
浙江省	121	121
總計	1,879	1,609

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152,400,000元(二零二一年：約人民幣159,000,000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。

下表載列本集團於二零二二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	本集團利益 %
----	-------------	--------------------	------------

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%
福州市倉山區福峽路東側螺城路南側三迪創富廣場 B區	商業／酒店	48,713	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	本集團利益 %
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	61,434	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	89,187	100%
廈門市湖裏區06-11五通高林片區環島東路與金三路 交叉口西北側	酒店	39,850	100%
上海			
松江區中山街道11街坊N6地塊	商業／酒店	117,629	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	8,337	100%

展望

於二零二二年，儘管房地產市場的銷售數字較去年有所下降，但自二零二二年十一月起，國家已頒佈多項重要政策，為房地產公司提供融資支持，並為個人購房者提供信貸支持，以推動市場銷售復甦。此外，綜合優化防控措施將進一步推動二零二三年的經濟復甦。相信二零二三年房地產市場將出現轉機，走上健康發展的道路。

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。本集團會把握新一輪市場復甦的機遇，作出具科學根據的決策，發掘潛在區域及城市，抓緊結構性機遇，提升產品與服務實力，實現穩健發展。

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95.6%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度		截至二零二一年 十二月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	3,296,618	95.6	2,767,676	94.5
物業投資	152,350	4.4	159,878	5.5
	<u>3,448,968</u>	<u>100</u>	<u>2,927,554</u>	<u>100</u>

物業銷售收入

報告期內本集團物業銷售收入增加至約人民幣3,296,600,000元（二零二一年：約人民幣2,767,700,000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 %
陝西省					
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅／商業	1,453,462	92,488	15,715	44.1
三迪世紀新城	住宅／商業	529,839	78,015	6,783	16.1
三迪金域高新	住宅	491,669	94,563	5,199	14.9
三迪雲頂楓丹	住宅	179,631	42,847	4,192	5.4
上海					
三迪曼哈頓	商業	427,336	14,106	30,295	13.0
其他	住宅／商業	214,681	12,501	15,740	6.5
總計		<u>3,296,618</u>	<u>334,520</u>	<u>9,799</u>	<u>100</u>

附註：

- i. 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。
- ii. 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152,400,000元（二零二一年：約人民幣159,900,000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）。

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2,485,000,000元(二零二一年：約人民幣2,106,200,000元)。增加主要由於與截至二零二一年比較，於報告期內建築材料成本上升導致物業銷售成本增加。

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7,100,000元(二零二一年：公平值收益淨額約人民幣9,500,000元)。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

報告期內本集團確認於二零一九年一月三十日，作為收購全盛實業有限公司之代價向郭加迪先生(「郭先生」)全資擁有之Primary Partner International Limited(「Primary Partner」)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收益約人民幣101,400,000元(二零二一年：約人民幣121,800,000元)。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購股權，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。

其他收益及虧損

報告期內本集團確認其他虧損淨額約為人民幣38,700,000元(二零二一年：其他收益淨額約人民幣33,600,000元)，主要歸因於上文所述的本年度匯兌虧損淨額。

銷售及營銷開支

本集團之銷售及營銷開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度之約人民幣218,400,000元減少約人民幣16,200,000元至報告期內之約人民幣202,200,000元。

行政開支

本集團之行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度之約人民幣214,000,000元減少約人民幣88,300,000元至報告期內之約人民幣125,700,000元。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸、可換股債券、承兌票據、合約負債、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117,800,000元(二零二一年：約人民幣178,200,000元)。融資成本減少乃由於合約負債所致。

所得稅開支

報告期內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158,100,000元(二零二一年：約人民幣178,300,000元)。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣6,720,000,000元，以人民幣計值(二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,205,200,000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1,153,400,000元，以港元及人民幣計值(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,346,200,000元，以港元及人民幣計值)。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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1,933,700,000元、人民幣2,375,800,000元、人民幣1,423,500,000元及人民幣987,000,000元(二零二一年十二月三十一日：分別為約人民幣1,798,600,000元、人民幣1,889,700,000元、人民幣3,788,900,000元及人民幣728,000,000元)。銀行及其他借貸之進一步詳情分別載於本報告綜合財務報表附註15。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約人民幣310,900,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣592,900,000元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零二二年十二月三十一日，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、承兌票據及應付一間關連公司款項)減現金及現金等值)約人民幣7,562,500,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,958,500,000元)除以權益總額約人民幣5,074,300,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,105,700,000元)計算之負債比率約為149.0%(二零二一年十二月三十一日：約175.5%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為80.6%(二零二一年十二月三十一日：約83.0%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為人民幣1,542,400,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣3,564,900,000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111.2%（二零二一年十二月三十一日：約122.6%）。

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) 銀行及其他借貸

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣6,720,000,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,205,200,000元），其中約人民幣1,933,700,000元於一年內償還及約人民幣4,786,300,000元於一年以後償還。本集團之銀行及其他借貸按年利率約2.8%至12.8%計息。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。

(ii) 承兌票據

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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將為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。

(iii) 可換股債券

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司向由董事主席兼執行董事郭先生全資擁有的Primary Partner發行五年期可換股債券（「可換股債券」），本金額為500,000,000港元，每年應付年利率將為1%及轉換價格每股轉換股份0.412港元，附帶轉換權轉換最多1,213,592,233股股份。倘於二零二四年一月三十日或之前未進行換股，則本金將於可換股債券於二零二四年一月三十日到期時償還。可換股債券以港元計價。報告期內本公司或郭先生均未要求提早贖回可換股債券。

(iv) 應付一間關連公司款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司附屬公司南平三迪雲谷房地產開發有限公司向由郭先生最終控制之福建三迪房地產開發有限公司（「福建三迪」）借入本金額為人民幣233,750,000元之三年期借款。利息須按季度支付，年利率為12%，本金額將於借款於二零二四年四月十四日到期時悉數償還。於二零二二年十二月三十一日，該借款的結餘為人民幣31,750,000元。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司附屬公司南平三迪雲府房地產開發有限公司向福建三迪借入本金額分別為人民幣82,000,000元及人民幣96,000,000元之兩年期借款。利息須按季度支付，年利率分別為9%及11%。該等借款的本金額分別須於二零二四年一月六日及二零二四年四月二十八日到期時悉數償還。於二零二二年十二月三十一日，該借款的結餘為人民幣160,000,000元。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本公司附屬公司武夷山高佳房地產開發有限公司向福建三迪借入本金額為人民幣32,000,000元之兩年期借款。利息須按月支付，年利率為9%，且借款的本金額須於二零二四年一月十三日到期時悉數償還。

報告期內福建三迪並未要求提前償還借款。

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，本集團於二零二二年十二月三十一日概無持有任何重大投資。

報告期內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

於二零二二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。

本集團之資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團總賬面值約為人民幣17,756,800,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,195,900,000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。於二零二二年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣4,692,200,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣6,237,300,000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872,800,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣896,600,000元)。此外，報告期內本集團若干附屬公司亦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233,600,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣270,000,000元)。

承擔

於二零二二年十二月三十一日，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987,100,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,098,400,000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元計值之中國及香港業務運作。本公司及其在香港經營的附屬公司（為投資控股公司）及在中國的主要經營附屬公司之功能貨幣為人民幣。於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團合共聘用417名僱員（二零二一年十二月三十一日：490名僱員），其中於中國聘用415名僱員（二零二一年十二月三十一日：488名）及2名僱員（二零二一年十二月三十一日：2名）駐守香港。報告期內向僱員支付之薪酬總額約人民幣93,200,000元（二零二一年：約人民幣176,400,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國之投資物業已由獨立合資格專業估值師博浩企業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。相關估值基於收益資本化法，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。於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約人民幣10,734,300,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣10,564,700,000元）。報告期內綜合損益表確認公平值虧損淨額約人民幣7,100,000元（二零二一年：公平值收益淨額約人民幣9,500,000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14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」）。執行董事及高級管理層監察本集團業務之日常管理。鑑於本集團之規模，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，奏效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陳貽平先生、馬淑娟女士及林偉峰先生組成）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一同審閱本集團截至二零二二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。

大華馬施雲會計師事務所有限公司之工作範疇

本初步公告內所載有關本集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字已獲本集團核數師（「核數師」）大華馬施雲會計師事務所有限公司同意為本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之金額。核數師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，核數師並無就本初步公告作出意見及保證結論。

刊發業績公告及年報

本業績公告登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)。本公司截至二零二二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登載。

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，二零二三年三月三十一日

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、馬淑娟女士及林偉峰先生。