

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)

**截至二零二四年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

中國三迪控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱(「本集團」)於截至二零二四年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二三年同期(「同期」)之比較數字。未經審核簡明綜合中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
商品及服務	3	148,551	1,362,291
投資物業租金	3	44,394	65,134
		<u>192,945</u>	<u>1,427,425</u>
總收益		192,945	1,427,425
銷售及服務成本		<u>(113,357)</u>	<u>(1,106,741)</u>
		79,588	320,684
毛利		79,588	320,684
其他收入	5	486	2,843
其他收益及虧損		(1,220)	(2,331)
投資物業之公平值變動		(148,006)	(44,668)
發展中物業減值		(219,685)	—
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		10,117	5,736
銷售及營銷開支		(13,607)	(34,983)
行政開支		(29,328)	(30,776)
融資成本	6	<u>(49,359)</u>	<u>(41,499)</u>
		(371,014)	175,006
除稅前(虧損)/溢利	7	(371,014)	175,006
所得稅抵免/(開支)	8	<u>79,976</u>	<u>(29,340)</u>
		<u>(291,038)</u>	<u>145,666</u>
本期間(虧損)/溢利		<u>(291,038)</u>	<u>145,666</u>
其他全面虧損：			
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>(26,352)</u>	<u>(37,237)</u>
		<u>(317,390)</u>	<u>108,429</u>
本期間全面(虧損)/收入總額		<u>(317,390)</u>	<u>108,429</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
本期間以下人士應佔(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(289,500)	82,197
— 非控股權益		<u>(1,538)</u>	<u>63,469</u>
		<u>(291,038)</u>	<u>145,666</u>
以下人士應佔全面(虧損)/收入總額：			
— 本公司擁有人		(315,852)	44,960
— 非控股權益		<u>(1,538)</u>	<u>63,469</u>
		<u>(317,390)</u>	<u>108,429</u>
每股(虧損)/盈利			
基本(人民幣分)	10	<u>(5.69)</u>	<u>1.62</u>
攤薄(人民幣分)	10	<u>(5.69)</u>	<u>1.62</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		44,669	48,452
投資物業		10,087,430	10,233,800
遞延稅項資產		211,436	156,514
		<u>10,343,535</u>	<u>10,438,766</u>
流動資產			
物業存貨		11,021,432	11,049,745
合約成本		67,959	64,228
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	11	1,106,299	959,406
待售發展中物業之土地使用權按金		53,270	53,270
預付所得稅		126,107	128,122
應收關連公司款項	16(c)	89,725	78,262
應收附屬公司非控股股東款項	16(d)	236,361	236,461
受限制銀行存款		229,600	250,704
銀行結餘及現金		38,000	148,063
		<u>12,968,753</u>	<u>12,968,261</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	12	3,528,678	3,470,643
可換股債券之債務部分		—	451,435
承兌票據		—	546,062
合約負債		6,453,953	6,253,719
應付所得稅		586,565	586,556
應付關連公司款項	16(c)	25,709	24,542
應付一名董事款項	16(d)	99,626	99,626
於一年內到期之銀行及其他借貸	13	5,754,374	2,802,910
		<u>16,448,905</u>	<u>14,235,493</u>
流動資產淨值		<u>(3,480,152)</u>	<u>(1,267,232)</u>
資產總值減流動負債		<u>6,863,383</u>	<u>9,171,534</u>

		於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	14	42,890	42,890
儲備		<u>4,118,132</u>	<u>4,349,407</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>4,161,022</u>	<u>4,392,297</u>
非控股權益		<u>215,537</u>	<u>217,075</u>
總權益		<u>4,376,559</u>	<u>4,609,372</u>
非流動負債			
可換股債券之債務部分		208,623	—
可換股債券之衍生工具部分		65,772	—
承兌票據		664,261	—
遞延稅項負債		1,291,622	1,317,253
於一年後到期之銀行及其他借貸	13	<u>256,546</u>	<u>3,244,909</u>
		<u>2,486,824</u>	<u>4,562,162</u>
		<u><u>6,863,383</u></u>	<u><u>9,171,534</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 一般資料及呈列基準

中國三迪控股有限公司（「本公司」或「中國三迪」）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）。最終控制方為郭加迪先生。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及香港上環文咸西街59-67號金日集團中心9樓E室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展、持有投資及租賃目的的物業。

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄D2的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表未經審核。此外，該等未經審核簡明綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及直至目前為止年度彙報的資產、負債、收入與支出金額。實際結果可能有別於該等估計。

該等未經審核簡明綜合財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的完整賬目所需的所有資料，並應與二零二三年年度經審核財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

除投資物業及金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本引致之額外會計政策外，截至二零二四年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表使用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已應用由香港會計師公會頒佈並於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則中對概念框架的提述之修訂及下列經修訂香港財務報告準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 商品及服務收益

收益分拆

分部	截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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
商品或服務類型			
物業銷售	144,315	—	144,315
物業管理及相關費用收入	—	4,236	4,236
	<u>144,315</u>	<u>4,236</u>	<u>148,551</u>
客戶合約收益	144,315	4,236	148,551
租金收入	—	44,394	44,394
	<u>144,315</u>	<u>48,630</u>	<u>192,945</u>
地區市場			
中國大陸	<u>144,315</u>	<u>48,630</u>	<u>192,945</u>
收益確認時間			
於某個時間點	144,315	—	144,315
於一段時間	—	4,236	4,236
	<u>144,315</u>	<u>4,236</u>	<u>148,551</u>

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬：

分部	截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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
分部資料中披露的收益			
外部客戶	144,315	48,630	192,945
減：租金收入	—	(44,394)	(44,394)
客戶合約收益	<u>144,315</u>	<u>4,236</u>	<u>148,551</u>
分部	截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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
商品或服務類型			
物業銷售	1,352,740	—	1,352,740
物業管理及相關費用收入	—	9,551	9,551
客戶合約收益	<u>1,352,740</u>	<u>9,551</u>	<u>1,362,291</u>
租金收入	—	65,134	65,134
	<u>1,352,740</u>	<u>74,685</u>	<u>1,427,425</u>
地區市場			
中國大陸	<u>1,352,740</u>	<u>74,685</u>	<u>1,427,425</u>
收益確認時間			
於某個時間點	1,352,740	—	1,352,740
於一段時間	—	9,551	9,551
	<u>1,352,740</u>	<u>9,551</u>	<u>1,362,291</u>

下文載列客戶合約收益與分部資料中披露的金額的對賬：

分部	截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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
分部資料中披露的收益			
外部客戶	1,352,740	74,685	1,427,425
減：租金收入	—	(65,134)	(65,134)
客戶合約收益	<u>1,352,740</u>	<u>9,551</u>	<u>1,362,291</u>

4. 分部資料

為分配資源及評估表現而向本集團行政總裁(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的商品及服務類型。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—物業發展及銷售

物業投資—出租投資物業及提供物業管理服務

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析：

分部	截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)		
	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			
對外銷售	<u>144,315</u>	<u>48,630</u>	<u>192,945</u>
分部虧損	<u>(211,875)</u>	<u>(130,793)</u>	<u>(342,668)</u>
未分配其他收入			53
未分配其他收益及虧損			(1,244)
未分配可換股債券之衍生工具部分之公平值變動			10,117
未分配公司開支			(1,650)
未分配融資成本			<u>(35,622)</u>
除稅前虧損			<u>(371,014)</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月

(未經審核)

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			
對外銷售	<u>1,352,740</u>	<u>74,685</u>	<u>1,427,425</u>
分部溢利／(虧損)	<u>231,781</u>	<u>(13,860)</u>	<u>217,921</u>
未分配其他收入			1
未分配其他收益及虧損			(2,327)
未分配可換股債券之衍生工具部分之公平值變動			5,736
未分配公司開支			(2,661)
未分配融資成本			<u>(43,664)</u>
除稅前虧損			<u>175,006</u>

分部業績指各分部所產生的溢利或虧損，並未就部分其他收入、其他收益及虧損、按公平值計入損益之財務資產公平值變動、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。此乃為進行資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者報告的方法。

以下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

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	13,016,355	12,966,428
物業投資	<u>10,168,851</u>	<u>10,317,025</u>
分部資產總額	23,185,206	23,283,453
未分配資產：		
銀行結餘及現金	913	712
其他未分配資產	<u>126,169</u>	<u>122,862</u>
綜合資產	<u>23,312,288</u>	<u>23,407,027</u>

分部負債

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	15,510,285	15,475,704
物業投資	<u>2,393,184</u>	<u>2,257,650</u>
分部負債總額	17,903,469	17,733,354
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	208,623	451,435
可換股債券之衍生工具部分	65,772	—
承兌票據	664,261	546,062
應付一間關連公司款項	6,223	2,656
其他未分配負債	<u>87,381</u>	<u>64,148</u>
綜合負債	<u><u>18,935,729</u></u>	<u><u>18,797,655</u></u>

就監察分部表現及在分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分部，惟不屬於各分部的若干銀行結餘及現金以及其他未分配資產除外。
- 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、承兌票據及其他未分配負債除外。

地區資料

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，本集團之主要業務及資產均位於中國，而所有收益亦源自中國。

有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，概無個別客戶佔本集團之總收益逾10%。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
按攤銷成本列賬之財務資產之利息收入：		
銀行利息收入	327	1,648
政府補助	20	281
其他	139	914
	<u>486</u>	<u>2,843</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	236,178	224,555
可換股債券之實際利息	11,226	19,325
承兌票據之實際利息	24,398	24,420
應付一間關連公司款項之利息	11,641	11,750
	<u>283,443</u>	<u>280,050</u>
總借貸成本		
減：合資格資產之資本化金額	(234,084)	(238,551)
	<u>49,359</u>	<u>41,499</u>

期內的資本化借貸成本乃於一般借款池中產生，並根據合資格資產的開支使用年資本化率7.63%（截至二零二三年六月三十日止六個月：6.75%）計算。

7. 除稅前(虧損)／溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)／溢利已扣除：		
董事薪酬	306	1,453
其他員工成本		
員工薪金及津貼	16,143	20,647
退休福利計劃供款	2,148	2,538
	<u>18,291</u>	<u>23,185</u>
確認為開支之存貨成本	107,486	1,160,213
發展中物業減值	219,685	—
物業、廠房及設備折舊	3,773	4,641
	<u>107,486</u>	<u>1,160,213</u>

8. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	444	1,153
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	133	32,783
	<u>577</u>	<u>33,936</u>
遞延稅項	(80,553)	(4,596)
	<u>(79,976)</u>	<u>29,340</u>

香港利得稅乃根據本期間產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零二三年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。由於本集團的收入並非於香港產生或來自香港，故本期間並無就香港利得稅作出撥備 (截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

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，中國附屬公司於本期間之稅率為25% (截至二零二三年六月三十日止六個月：25%)。

土地增值稅撥備乃根據相關中國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(附帶若干許可的豁免及減免)。

9. 股息

截至二零二四年六月三十日止六個月，概無派付、宣派或建議派付股息予本公司普通股股東，且自報告期末起並無建議派付任何股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

10. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損或盈利乃根據以下數據計算：

虧損或盈利數字計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
藉以計算每股基本（虧損）／盈利之（虧損）／盈利 本期間本公司擁有人應佔（虧損）／溢利	<u>(289,500)</u>	<u>82,197</u>

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千股 (未經審核)	二零二三年 千股 (未經審核)
藉以計算每股基本（虧損）／盈利之普通股加權平均數	<u>5,088,208</u>	<u>5,088,208</u>

計算截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之每股攤薄（虧損）／盈利時，可換股債券對每股基本（虧損）／盈利有反攤薄效應，概無假設本公司購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於普通股於各期間之平均市價。因此，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之每股攤薄（虧損）／盈利金額與每股基本（虧損）／盈利金額相同。

11. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

本集團給予其貿易客戶平均30日的信貸期。

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款項的賬齡分析：

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 30日	59,948	66,248
31 – 90日	4,721	1,025
超過90日	43,299	28,158
	<u>107,968</u>	<u>95,431</u>

於二零二四年六月三十日，其他應收款項及預付款項主要包括人民幣615,711,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣490,627,160元)之預付建築成本及已付建築工程按金以及人民幣206,471,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣198,910,650元)之其他稅項預付款項主要指預付增值稅及其他稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)。

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

以下為按發票日期釐定的應付賬款的賬齡分析，乃根據本集團管理層用於監察本集團財務狀況的分析呈列。

	於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款		
未開票	436,750	491,215
0 – 30日	1,125	14,708
31 – 90日	6,162	37,606
91 – 365日	63,392	69,119
超過1年	286,487	242,434
	<u>793,916</u>	<u>855,082</u>

截至二零二四年六月三十日，其他應付款項及應計費用主要包括獨立第三方墊付的短期借款餘額人民幣298,059,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣494,159,000元)，為非貿易相關，按年率7.5%計息並須按要求償還。獨立第三方為短期借款目的墊付的餘額為人民幣1,384,268,000元(二零二三年十二月十二日：人民幣1,011,734,000元)，為非貿易相關及免息。其餘主要包括其他應付稅項及應計建築成本，總額為人民幣835,885,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣756,658,000元)。

13. 銀行及其他借貸

於本中期期間，本集團並無取得新的銀行及其他借貸(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣424,480,000元)及償還銀行及其他借貸人民幣36,899,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣494,625,000元)。該等銀行及其他借貸按介乎每年2.80%至11.00%(截至二零二三年六月三十日止六個月：2.80%至10.88%)之固定利率計息，且於1至8年內(截至二零二三年六月三十日止六個月：1至9年內)分期償還。所得款項主要用於資助物業銷售及投資物業的發展項目。

未按計劃還款日期償還的約人民幣913,400,000元借貸及其應付利息，可能會被要求提前償還。因此，金額為人民幣1,348,800,000元之借貸在一年後到期，被分類為即期負債。此外，將於一年後到期的人民幣1,073,290,000元借貸，其中包含於任何銀行貸款違約時要求立即償還的條款償還款項分類為即期負債。於二零二四年六月三十日之後，銀行借貸人民幣266,100,000元及若干應付利息未按相關借貸協議之還款計劃償還。

對於將於二零二四年十二月三十一日前到期之借款，本集團正積極與銀行協商延長還款計劃。

14. 股本

	股份數目		股本	
	於二零二四年 六月三十日 千股	於二零二三年 十二月三十一日 千股	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
法定				
每股面值0.01港元之普通股	200,000,000	200,000,000	1,979,280	1,979,280
可換股優先股	602,000	602,000	4,902	4,902
已發行及繳足				
於期／年初	5,088,208	5,088,208	42,890	42,890
於期／年初及末	5,088,208	5,088,208	42,890	42,890

15. 財務擔保

於 二零二四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
--	---

就以下各項向銀行作出的擔保：

授予本集團物業客戶的按揭融資(附註a)	3,939,195	3,532,922
就授予關連公司之貸款融資提供擔保予銀行(附註b)	561,000	561,000
就授予第三方之貸款融資提供擔保予銀行(附註c)	221,762	222,702
	<u>4,721,957</u>	<u>4,316,624</u>

附註：

- (a) 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，倘一名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已付之任何款項。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於客戶取得個人房產證後結束。董事認為，由於抵押資產之公平值高於擔保金額，故於報告期末並無確認擔保合約之撥備。
- (b) 本公司董事認為，就授予關連公司(由郭加迪先生控制)的貸款融資而向銀行提供的財務擔保之初始公平值並不屬重大，因為已抵押資產之公平值高於開始日期及各報告期末之財務擔保。此外，由於抵押資產之公平值高於財務擔保，故於報告期末並無確認擔保合約之撥備。
- (c) 本公司董事認為，就授予第三方貸款融資而向銀行提供之財務擔保之初始公平值並不屬重大，因為已抵押資產之公平值高於開始日期及各報告期末之財務擔保。此外，由於抵押資產之公平值高於財務擔保，故於報告期末並無確認擔保合約之撥備。

16. 關連方披露

(a) 於期內本集團與其關連方訂立以下交易：

關連方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
福建三迪房地產開發有限公司(附註)	已收租金收入 利息支出	— 11,641	120 11,750
Primary Partner International Limited(附註)	利息支出	<u>35,624</u>	<u>43,745</u>

附註：郭加迪先生為關連公司之董事及實益擁有人。

- (b) 於本中期期間，郭加迪先生及郭加迪先生之配偶沈碧珍女士已就本集團之銀行及其他借貸向銀行提供本金額為人民幣3,441,134,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,448,672,000元)之擔保。
- (c) 截至二零二四年六月三十日，所有款項均為非貿易相關、免息及須按要求償還。郭加迪先生為本集團的控股股東，亦為該等關連公司的董事及股東。
- (d) 該款項為非貿易相關、免息及須按要求償還。
- (e) 本集團就授予由郭加迪先生控制之關連公司之貸款融資向銀行提供擔保，擔保詳情載於財務報表附註15。

管理層討論及分析

財務摘要

- 於報告期，總收益約為人民幣192,900,000元，較同期約人民幣1,427,400,000元減少約86.5%。
- 於報告期，毛利約為人民幣79,600,000元，較同期約人民幣320,700,000元減少約75.2%。
- 於報告期，虧損約為人民幣291,000,000元，而同期溢利約為人民幣145,700,000元。
- 於報告期，擁有人應佔虧損約為人民幣289,500,000元，而同期擁有人應佔溢利約為人民幣82,200,000元。
- 於報告期，本集團的合約銷售額約為人民幣149,300,000元，較同期約人民幣651,600,000元減少約77.1%。
- 於報告期，合約銷售總建築面積（「總建築面積」）約為12,925平方米（「平方米」），較同期約64,527平方米減少約80.0%。
- 於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債比率約為158.5%（二零二三年十二月三十一日：約150.2%）。
- 於二零二四年六月三十日，本集團之流動比率為約78.8%（二零二三年十二月三十一日：約91.1%）。
- 於二零二四年六月三十日，本集團的速動比率約為11.8%（二零二三年十二月三十一日：約13.5%）。

中期股息

董事會不建議就於報告期派付任何中期股息（同期：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

於二零二四年六月三十日，本集團有13個發展中物業項目，位於中華人民共和國（「中國」）不同城市，包括重點城市如上海、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

於報告期，本集團實現合約銷售約為人民幣149,300,000元，合約總建築面積約為12,925平方米，較同期合約銷售減少約77.1%及合約總建築面積減少約80.0%。合約銷售減少主要受持續低迷的國內房地產銷售市場的影響。

下表列示本集團於報告期之合約銷售額（經扣除適用稅項前呈列）：

物業銷售

物業項目	類型	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 人民幣／ 平方米	估合約銷售	本集團利益
					總額百分比	
					%	%
上海						
三迪曼哈頓	商業	29,154	1,559	21,797	19.5	100
陝西省						
三迪灞河壹號	住宅	26,876	1,246	21,562	18.0	70

物業項目	類型	合約銷售額 人民幣千元	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 人民幣／ 平方米	估合約銷售	本集團利益
					總額百分比	
福建省						
三迪雲棲台	住宅	27,434	2,529	10,849	18.5	51
三迪金域雲境	住宅	35,872	4,025	8,912	24.0	100
其他	住宅／商業	<u>29,924</u>	<u>3,566</u>	11,502	<u>20.0</u>	
總計		<u><u>149,260</u></u>	<u><u>12,925</u></u>	12,317	<u><u>100</u></u>	
歸屬於本集團		<u><u>129,299</u></u>	<u><u>10,590</u></u>			

附註：

- (i) 合約銷售及平均售價乃根據扣除營業稅／增值稅及其他附加費／稅項前之銷售收益計算。
- (ii) 歸屬於停車位的合約銷售及總建築面積不包括在合約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六月三十日之主要物業發展項目：

物業項目	預期完工日期	佔地面積 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	本集團利益 %
			已交付/ 已預售 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	二零二四年	169,923	1,108,179	67,741	62,659	—	100
三迪金域高新	二零二四年	65,157	94,563	2,285	105,114	—	100
曲江香頌楓丹	二零二二年	124,304	333,699	74,928	—	—	100
三迪雲頂楓丹	二零二四年	52,870	75,749	—	53,734	—	100
三迪灞河壹號	二零二四年	77,018	—	—	235,433	—	100
三迪錦雲府	二零二四年	40,592	53,097	22,610	74,681	—	51
福建省							
三迪江山水岸	二零二四年	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	二零二三年	57,813	112,729	3,043	—	—	51
三迪楓丹雅築	二零二三年	58,169	6,836	129,979	—	—	100
三迪雅頌楓丹花園	二零二四年	38,539	—	—	39,825	—	100
三迪雲棲台	二零二四年	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	預期完工日期	佔地面積 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	本集團利益 %
			已交付/ 已預售 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	54,756	1,167	—	—	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	155,128	58,309	120,280	—	100
總計		<u>1,448,211</u>	<u>2,005,261</u>	<u>360,062</u>	<u>1,248,730</u>	<u>40,086</u>	
歸屬於本集團		<u>1,347,032</u>	<u>1,924,005</u>	<u>347,492</u>	<u>1,094,036</u>	<u>40,086</u>	

附註：

- (i) 上表包括本集團已取得相關土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證之物業或本集團已收到有關授予土地使用權的投標確認函，但正在取得土地使用權證。「可供出售總建築面積」、「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」之數字基於相關政府文件(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)提供之數字。資料類別是基於我們的內部記錄。
- (ii) 「已預售可銷售總建築面積」及「可供出售總建築面積」之數字包括停車位的可銷售總建築面積；「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」之數字亦包括不可銷售的總建築面積，如附屬區域。
- (iii) 「可供出售總建築面積」、「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」源自本集團內部記錄及估計。

以下部分提供有關本集團主要在建項目之進一步詳情。

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。

灞河壹號佔地約19英畝，總建築面積為243,363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)和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六月三十日止期間，合約銷售達到約人民幣434,400,000元。

浙江省

三迪雅頌美築

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約12公里，附近有兩條興建中的地鐵線及一座規劃中的高鐵站。此外，雅頌美築周邊有國家濕地公園、商業區、學校及醫院等。

雅頌美築為本集團主力打造的高性價比項目，將發展11座高層公寓樓宇。由預售日期至二零二四年六月三十日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣600,900,000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。在三迪曼哈頓項目中，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服務。其提供約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。由預售日期至二零二四年六月三十日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣2,103,300,000元。

土地儲備補充

本集團的策略是維持充足的土地儲備組合，以支持本集團未來數年的自有發展項目。於二零二四年六月三十日，本集團擁有總建築面積約1,686,000平方米的土地儲備，其中本公司擁有人應佔約1,511,000平方米。

下表概述於二零二四年六月三十日的按地區劃分的土地儲備：

土地儲備

位置	總建築面積 (千平方米)	應佔總建築 面積 (千平方米)
山西省	712	594
福建省	728	671
上海	179	179
浙江省	67	67
總計	<u>1,686</u>	<u>1,511</u>

物業投資

於報告期，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48,600,000元(同期：約人民幣74,700,000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全部位於中國的酒店、商業及辦公室物業，並為本集團提供可持續的收入來源。

下表載列本集團於二零二四年六月三十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	商場	113,252	100%
福州市倉山區福峽路福州三迪創富廣場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	商場	63,643	100%
寶雞市金台區寶號路8號院186幢三迪廣場	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%

位置	現有／ 擬定用途	概約總建築 面積 平方米	本集團 利益 %
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西北側	住宅	16,356	100%
杭州市錢塘新區經四路與長風路東北側	住宅	8,204	100%
展望			

二零二四年已過半載。全球政治和經濟形勢依然充滿挑戰。

房地產市場仍處於調整期。二零二四年上半年，全國商品房可銷售面積約為479,160,000平方米，同比下降約為19.0%，其中住宅物業可銷售面積下降約為21.9%。房地產作為國民經濟的支柱產業，今年市場明顯降溫，市場調整壓力加大。

整體而言，中國的房地產行業近年經歷波動調整，遇到史無前例的困難。本集團的流動資金在銷售及融資雙重收緊下，面臨前所未有的壓力。本集團在面對新挑戰時，將堅持審慎的財務政策及風險控制措施。本集團將繼續確保現金流充足，加大力度盤活表現不佳的資產，並採取各種債務管理措施以克服週期的流動壓力。

於報告期，本集團的合約銷售額約為人民幣149,300,000元（同期：約為人民幣651,600,000元），較同期減少約77.1%。本集團於二零二四年上半年面臨物業銷售率顯著下降，這亦是整個中國房地產市場面臨的挑戰。作為行業參與者之一，我們正在面臨困難，但只有充分認識週期的客觀規律，才能面對現實並尋求變化。

營運業績及財務回顧

收益

本集團之收益主要源於物業銷售，佔於報告期之收益約74.8%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收益明細：

	截至二零二四年六月三十日 止六個月		截至二零二三年六月三十日 止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	144,315	74.8	1,352,740	94.8
物業投資	48,630	25.2	74,685	5.2
	<u>192,945</u>	<u>100.0</u>	<u>1,427,425</u>	<u>100.0</u>

物業銷售收益

於報告期，本集團物業銷售收益減少至約人民幣144,300,000元（同期：約人民幣1,352,700,000元）。

下表概述於報告期之物業銷售收益：

物業項目	類型	二零二四年	二零二四年	二零二四年	佔總金額 之百分比
		六月三十日	六月三十日	六月三十日	
		銷售收益	已售 總建築面積	每平方米 平均售價	
		人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	%
福建省					
三迪雲棲台	住宅／商業	37,132	2,652	14,002	25.7
上海					
三迪曼哈頓	商業	100,400	3,330	30,150	69.6
其他	住宅／商業	6,783	1,000	6,783	4.7
總計		<u>144,315</u>	<u>6,982</u>	<u>21,276</u>	<u>100.0</u>

附註：

- 銷售收益金額及平均售價計算乃根據扣除營業稅／增值稅及其他附加費／稅項前之銷售收益計算。
- 歸屬於停車位的總建築面積及銷售收益不包括在已售總建築面積及平均售價計算中。

物業投資收益

於報告期之物業投資收益（包括租金收入以及物業管理及相關費用收入）約為人民幣48,600,000元（同期：約人民幣74,700,000元），乃產生自本集團位於中國之投資物業（包括商場及商業樓宇）。

物業銷售成本

本集團於報告期之物業銷售成本減少至約人民幣107,700,000元（同期：約人民幣1,105,300,000元）。減少主要由於物業之總建築面積減少所致。

投資物業之公平值變動

於報告期，本集團確認其投資物業的公平值虧損淨額約人民幣148,000,000元（同期：公平值虧損淨額約人民幣44,700,000元）。投資物業的公平值虧損淨額增加乃主要由於宏觀市場環境導致商業物業需求下降所致。

發展中物業的減值

於報告期，發展中物業減值撥備約人民幣219,700,000元（同期：無）。

發展中物業的減值乃由於中國房地產市場低迷的影響，導致發展中物業的預期可變現淨值低於其賬面值。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

於報告期，本集團確認可換股債券衍生工具部分的公平值收益約人民幣10,100,000元（同期：公平值收益約人民幣5,700,000元）。於二零一九年一月三十日，初始本金額為500,000,000港元的該等可換股債券（經於二零二四年三月十三日通過之普通決議案追溯至二零二四年一月三十日更改為300,000,000港元）已發行予Primary Partner International Limited（「Primary Partner」，一間由郭加迪先生（「郭先生」）全資擁有之實體），以償付收購全盛實業有限公司的代價。可換股債券衍生工具部分指由購股權轉換為本公司股份（「股份」）。其分類為衍生金融工具及按公平值計量，公平值變動確認為損益。

其他收益及虧損

於報告期之其他收益及虧損主要指匯兌虧損淨額約人民幣1,200,000元（同期：匯兌虧損淨額約人民幣2,300,000元）。

銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支由同期之約人民幣35,000,000元減少約人民幣21,400,000元至於報告期之約人民幣13,600,000元。減少乃主要由於於報告期合約銷售減少所致。

行政開支

本集團之行政開支由同期之約人民幣30,800,000元減少約人民幣1,500,000元至於報告期之約人民幣29,300,000元。減少乃主要由於員工成本整體減少所致。

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、合約負債及租賃負債之利息支出。於報告期之融資成本約人民幣49,400,000元(同期：約人民幣41,500,000元)。融資成本增加乃由於可換股債券及承兌票據的利息開支增加所致。

所得稅抵免／開支

於報告期，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80,000,000元(同期：所得稅開支約人民幣29,300,000元)。有關變動主要由於於報告期確認可換股債券衍生部分公平值變動的遞延稅項及發展中物業的減值所致。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣6,010,900,000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)總計約為人民幣964,400,000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)。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，所有銀行及其他借貸均有抵押及固定利率。將於一年內到期及於一年後到期之銀行及其他借貸金額分別約為人民幣5,754,400,000元及人民幣256,500,000元(二零二三年十二月三十一日：分別約為人民幣2,802,900,000元及人民幣3,244,900,000元)。於二零二四年六月三十日，約人民幣846,900,000元的借款及若干應付利息未按各自之還款計劃償還，可能會被要求提前償還。截至本公告日期，約人民幣1,113,000,000元之銀行及其他借貸以及若干應付利息未按各自貸款協議之還款計劃償還。銀行及其他借貸之進一步詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註13。

於二零二四年六月三十日，本集團有現金及現金等值約人民幣38,000,000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。現金及現金等價物的減少主要由於支付利息和償還銀行借款所致。

於二零二四年六月三十日，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6,937,300,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣6,921,800,000元）除以總權益約人民幣4,376,600,000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158.5%（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值計算，債務比率約為81.2%（二零二三年十二月三十一日：約79.5%）。

於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債淨值約為人民幣3,480,200,000元（二零二三年十二月三十一日：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78.8%（二零二三年十二月三十一日：約為91.1%）。本集團的速動比率（即其速動資產（流動資產減存貨）與其流動負債之百分比）約為11.8%（二零二三年十二月三十一日：約13.5%）。經扣減本集團庫存後，本集團的流動負債相對於其流動資產佔有較高比例。

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。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予本公司股東（「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

於報告期，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

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣6,010,900,000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5,754,400,000元須於一年內償還，及約人民幣256,500,000元須於一年後償還。本集團之銀行及其他借貸年利率介乎約2.8%至11.0%。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。於二零二四年六月三十日，約人民幣846,900,000元的借款及若干應付利息未按各自的還款計劃償還，可能會被要求提前償還。截至本公告日期，約人民幣1,113,000,000元之銀行及其他借貸以及若干應付利息未按各自貸款協議之還款計劃償還。本集團正積極與銀行溝通延長現有貸款。

(ii) 承兌票據

於二零二四年六月三十日，本公司向董事會主席及執行董事郭先生發行期承兌票據（「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：年利率為6%），每年應付利息及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。於報告期，本公司或郭先生均未要求提早贖回承兌票據。有關承兌票據之條款及條件之修訂詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月三十日的公告。

(iii) 可換股債券

於二零二四年六月三十日，本公司向董事會主席及執行董事郭先生全資擁有之 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），每年應付年利率為2%（二零二三年十二月三十一日：年利率為1%）及轉換價格每股轉換股份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並無轉換，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。於報告期，本公司或郭先生均未要求提早贖回可換股債券。有關可換股債券之條款及條件之修訂詳情，請參閱本公司日期為二零二四年一月三十日的公告及本公司日期為二零二四年二月二十二日的通函。

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

除附屬公司之投資外，本集團於二零二四年六月三十日並無持有任何重大投資。

報告期後之重大事項

於報告期之後及直至本公告日期，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

於二零二四年六月三十日，本集團總賬面值約為人民幣16,389,400,000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。於二零二四年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣3,939,200,000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561,000,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣561,000,000元）。此外，於報告期，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221,800,000元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣222,700,000元）。

承擔

於二零二四年六月三十日，本集團就投資物業、發展中物業、待售物業及土地使用權的承擔總計約為人民幣957,100,000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。該等風險來自分別以人民幣及港元計值之中國及香港業務營運。本公司及其在香港作為投資控股公司經營的附屬公司之功能貨幣為港元。其在中國的主要經營附屬公司之功能貨幣為人民幣。於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，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，亦無進行任何場外或然遠期交易。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團合共聘用198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196名僱員（二零二三年十二月三十一日：271名僱員）及於香港聘用2名僱員（二零二三年十二月三十一日：2名僱員）。於報告期，向僱員支付之薪酬總額約人民幣18,300,000元（同期：約人民幣23,200,000元）。除向僱員提供具競爭力之薪酬組合外，本集團亦提供其他福利，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。

主要風險因素及不確定性

下段列出本集團面臨的主要風險及不確定性。這並非一個詳盡的清單，除以下列出的主要風險領域之外，可能尚有其他風險及不確定性。

與物業市場及營運有關的風險

本集團的業務及前景在很大程度上取決於中國內地物業市場的表現。中國內地的物業市場受到多項因素影響，包括社會、政治、經濟及法律環境的變化，以及政府的財政、經濟、貨幣、工業及環境保護政策的變化。本集團亦容易受到經濟狀況、消費者信心、消費支出及消費偏好變化的影響。在過去六個月，整體物業銷售出現顯著偏差，未能達到本集團預期。考慮到當前的房地產市場，本集團預計未來一段時間內物業銷售將持續低迷，這將對本公司的營運產生深遠的影響。

流動資金風險

由於受到中國內地物業市場低迷的影響，本集團在預售表現方面面臨重大挑戰，尤其是本集團的預售表現顯著下滑，且截至本公告日期，尚未出現明顯的反彈跡象。此外，由於債務融資環境困難且充滿挑戰，本集團在通過償還和延長貸款獲取融資方面面臨更多困難。本集團正積極與銀行及金融機構溝通有關貸款到期日延期及續期事宜。然而，於本公告日期時，尚未達成最終結果。

儘管面對挑戰和困難，本集團承諾及時將物業交付給買家，這需要本集團優先以本集團現有資金來建設預售物業。由於上述情況，本集團正面臨階段性的流動資金壓力。

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「良好企業管治原則、守則條文及建議最佳常規」第二部分所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文（「守則條文」）。除以下偏離情況外，本公司於報告期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應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之日常管理。

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」）。本集團之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。

本公司認為已採取足夠措施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，以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。

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，並於報告期內全體董事確認其已遵守標準守則。

購買、贖回或出售上市證券

於報告期內，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。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinasandi.com.cn)。本公司的中期報告(「中期報告」)將於適當時候寄交要求印刷本的股東及在上述網站刊登。

審核委員會及審閱財務報表

本公司已經成立審核委員會，藉以檢討及監察本集團之財務申報流程及內部監控制度，並檢討審核程序及風險評估之成效。審核委員會(由全體獨立非執行董事陳貽平先生、廖亦意先生及林偉峰先生組成)已於隨附的財務報表刊載前審閱該等財務報表。

審核委員會已審閱未經審核簡明綜合財務報表、本公告及中期報告，並認為本集團之會計政策符合香港當前之最佳常規。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零二四年八月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生、Amika Lan E Guo女士及王超先生；以及獨立非執行董事陳貽平先生、林偉峰先生及廖亦意先生。