

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)

**截至二零二五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」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月（「報告期」）的未經審核簡明綜合財務報表，連同二零二四年同期（「同期」）之比較數字。未經審核簡明綜合財務報表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**  
截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>			
商品及服務	3	266,677	148,551
投資物業租金收入	3	49,047	44,394
		<u>315,724</u>	<u>192,945</u>
所提供的銷售及服務成本		<u>(252,762)</u>	<u>(113,357)</u>
<b>毛利</b>		62,962	79,588
其他收入	5	664	486
其他收益或虧損，淨額		(4,530)	(1,220)
投資物業之公平值虧損		(119,200)	(148,006)
可換股債券之衍生工具部分之公平值(虧損)/收益		(2,309)	10,117
物業存貨撇減		(30,033)	(219,685)
出售附屬公司之收益		19,859	—
銷售及營銷開支		(27,563)	(13,607)
行政開支		(9,362)	(29,328)
融資成本	6	<u>(176,825)</u>	<u>(49,359)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	7	<u>(286,337)</u>	<u>(371,014)</u>
所得稅抵免	8	<u>22,870</u>	<u>79,976</u>
<b>本期間虧損</b>		<u>(263,467)</u>	<u>(291,038)</u>
<b>其他全面收入/(開支)</b>			
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>18,192</u>	<u>(26,352)</u>
<b>本期間全面開支總額</b>		<u><u>(245,275)</u></u>	<u><u>(317,390)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>本期間以下人士應佔虧損：</b>			
— 本公司擁有人		(236,665)	(289,500)
— 非控股權益		<u>(26,802)</u>	<u>(1,538)</u>
		<u>(263,467)</u>	<u>(291,038)</u>
<b>以下人士應佔本期間全面開支總額：</b>			
— 本公司擁有人		(218,473)	(315,852)
— 非控股權益		<u>(26,802)</u>	<u>(1,538)</u>
		<u>(245,275)</u>	<u>(317,390)</u>
<b>每股虧損</b>			
基本 (人民幣分)	10	<u>(4.65)</u>	<u>(5.69)</u>
攤薄 (人民幣分)	10	<u>(4.65)</u>	<u>(5.69)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		45,523	48,347
投資物業		5,886,300	6,005,500
遞延稅項資產		—	12,104
		<u>5,931,823</u>	<u>6,065,951</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		8,113,093	9,150,262
合約成本		43,280	63,840
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	11	1,113,173	895,370
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		183,091	181,635
應收關連公司款項	15(c)	—	24,678
應收附屬公司非控股股東款項	15(d)及(e)	199,781	232,398
受限制銀行存款		42,499	90,101
銀行結餘及現金		46,298	100,415
		<u>9,794,485</u>	<u>10,791,969</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	12	3,472,188	3,656,360
可換股債券之債務部分		221,927	216,942
可換股債券之衍生工具部分		87,324	86,883
承兌票據		705,526	691,525
合約負債		4,352,638	4,776,505
應付所得稅		560,653	556,679
應付關連公司款項	16(c)	—	45,118
應付最終控股股東款項	16(d)	99,626	99,626
於一年內到期之銀行及其他借貸	13	5,567,943	5,833,124
		<u>15,067,825</u>	<u>15,962,762</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(5,273,340)</u>	<u>(5,170,793)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>658,483</u>	<u>895,158</u>

	附註	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	42,890	42,890
儲備		<u>70,264</u>	<u>288,737</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>113,154</b>	331,627
非控股權益		<u>206,121</u>	<u>213,842</u>
<b>總權益</b>		<u>319,275</u>	<u>545,469</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<u>339,208</u>	<u>349,689</u>
		<u>339,208</u>	<u>349,689</u>
		<u><b>658,483</b></u>	<u>895,158</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料及編製基準

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及香港西營盤第三街56-72號福滿大廈1樓G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。

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（「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附錄16的適用披露規定編製。

編製簡明綜合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彙報的資產與負債、收入與支出金額。實際結果可能有別於該等估計。

在編製此等簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，均與本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者相同。

簡明綜合財務報表並未包含年度財務報表所需的所有資料及披露事項，應與本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併參閱。該年度財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

### 持續經營基準

截至二零二五年六月三十日六個月，本集團錄得年度虧損人民幣263,467,000元。於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨額為人民幣5,273,340,000元，流動負債為人民幣15,067,825,000元，包括：(i)一年內到期之銀行及其他借貸人民幣5,567,943,000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1,344,354,000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221,927,000元；(iv)承兌票據人民幣705,526,000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46,298,000元及人民幣42,499,000元。

此外，於二零二五年六月三十日，本集團並未按合約還款時間表償還若干銀行及其他借貸，其賬面值合共約為人民幣4,302,973,000元，應付利息總額為人民幣403,713,000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4,302,973,000元中，賬面值為人民幣240,690,000元的銀行及其他借貸亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二五年六月三十日，本集團總賬面值為人民幣1,106,610,000元之銀行及其他借貸及人民幣111,694,000元之應付利息總額（「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貸發生違約，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，於二零二五年六月三十日，本集團銀行及其他借貸的違約及交叉違約事件總額為人民幣5,409,583,000元，應付違約及交叉違約利息總額為人民幣515,407,000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。於此方面，可換股債券及承兌票據持有人已於二零二六年三月六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簡明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三月六日向本公司簽署書面承諾函，自批准簡明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344,370,000元，於本期間結算日後，管理層成功聯絡將到期日設定為自簡明綜合財務報表批准日期起計至少一年；



### 3. 收益

#### 收益分拆

分部	截至二零二五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
<b>商品或服務類型</b>			
物業銷售	265,267	—	265,267
物業管理及相關費用收入	—	1,410	1,410
	<u>265,267</u>	<u>1,410</u>	<u>266,677</u>
客戶合約收益 (香港財務報告準則第15號範圍內)	265,267	1,410	266,677
租金收入	—	49,047	49,047
	<u>265,267</u>	<u>50,457</u>	<u>315,724</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>265,267</u>	<u>50,457</u>	<u>315,724</u>
<b>收益確認時間</b>			
於某個時間點	265,267	—	265,267
於一段時間	—	1,410	1,410
	<u>265,267</u>	<u>1,410</u>	<u>266,677</u>

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
<b>商品或服務類型</b>			
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(香港財務報告準則第15號範圍內)	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>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>144,315</u>	<u>48,630</u>	<u>192,945</u>
<b>收益確認時間</b>			
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	截至二零二五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
<b>分部資料中披露的收益</b>			
外部客戶	265,267	50,457	315,724
減：租金收入	–	(49,047)	(49,047)
	<u>265,267</u>	<u>1,410</u>	<u>266,677</u>
客戶合約收益	<u>265,267</u>	<u>1,410</u>	<u>266,677</u>

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
<b>分部資料中披露的收益</b>			
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>

#### 4. 分部資料

為分配資源及評估分部表現而向本公司行政總裁(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：

#### 分部收益及業績

分部	截至二零二五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
<b>分部收益</b>			
對外收益	<u>265,267</u>	<u>50,457</u>	<u>315,724</u>
<b>分部虧損</b>	<u>(164,317)</u>	<u>(102,413)</u>	<u>(266,730)</u>
未分配其他收入			4
未分配其他收益或虧損，淨額			1,176
可換股債券之衍生工具部分之公平值虧損			(2,309)
出售附屬公司之收益			19,859
未分配公司開支			(370)
未分配融資成本			<u>(37,967)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(286,337)</u></u>

截至二零二四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
<b>分部收益</b>			
對外收益	144,315	48,630	192,945
<b>分部虧損</b>	(211,875)	(130,793)	(342,668)
未分配其他收入			53
未分配其他收益或虧損，淨額			(1,244)
可換股債券之衍生工具部分之公平值收益			10,117
未分配公司開支			(1,650)
未分配融資成本			(35,622)
除所得稅前虧損			(371,014)

分部業績指各分部所產生的虧損，並未就部分未分配的其他收入、未分配的其他收益及虧損淨額、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的融資成本作出分配。此乃為進行資源分配及評估業績表現而向主要營運決策者報告的方法。

## 分部資產及負債

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 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	9,526,015	10,604,937
物業投資	6,109,817	6,075,406
分部資產總額	15,635,832	16,680,343
未分配資產：		
銀行結餘及現金	1,026	626
受限制銀行存款	3	3
未分配公司資產	89,447	176,948
綜合資產總額	15,726,308	16,857,920

## 分部負債

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	12,781,594	13,521,509
物業投資	<u>1,544,938</u>	<u>1,526,980</u>
分部負債總額	<b>14,326,532</b>	15,048,489
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	221,927	216,942
可換股債券之衍生工具部分	87,324	86,883
承兌票據	705,526	691,525
應付一間關連公司款項	—	267,686
未分配公司負債	<u>65,724</u>	<u>926</u>
綜合負債總額	<b><u>15,407,033</u></b>	<b><u>16,312,451</u></b>

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、若干受限制銀行存款及未分配公司資產除外。
- 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、應付一間關連公司款項及其他未分配公司負債除外。

## 地區資料

截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，並無個別客戶對本集團總收益之貢獻超過10%。

## 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	122	327
政府補助	—	20
沒收之客戶按金	250	—
其他	292	139
	<u>664</u>	<u>486</u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	187,762	236,178
可換股債券之實際利息	9,523	11,226
承兌票據之實際利息	28,441	24,398
應付一間關連公司款項之利息	—	11,641
	<u>225,726</u>	<u>283,443</u>
總借貸成本	225,726	283,443
減：合資格資產之資本化金額	(48,901)	(234,084)
	<u>176,825</u>	<u>49,359</u>

## 7. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損已扣除：		
董事薪酬	833	306
其他員工成本		
員工薪金及津貼	9,635	16,143
退休福利計劃供款	1,124	2,148
	<u>10,759</u>	<u>18,291</u>
確認為開支之存貨成本	252,762	107,486
物業、廠房及設備折舊	2,813	3,773
應收賬款之減值虧損	5,706	—
	<u>261,281</u>	<u>113,360</u>

## 8. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	45	444
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,219	133
	<u>1,264</u>	<u>577</u>
遞延稅項抵免	(24,134)	(80,553)
	<u>(22,870)</u>	<u>(79,976)</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% (截至二零二四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 (截至二零二四年六月三十日止六個月：相同)。

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% (截至二零二四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

截至二零二五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（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

## 10. 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：

虧損數字計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
本期間本公司擁有人應佔虧損	<u>(236,665)</u>	<u>(289,500)</u>

### 股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
用於計算每股攤薄虧損之普通股潛在加權平均總數*	<u>5,088,208</u>	<u>5,088,208</u>

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。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，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。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，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於該期間的平均市價，故對每股基本虧損產生反攤薄效應。

\* 由於本公司尚未行使之可換股債券對每股基本虧損計算產生反攤薄效應，故在兩個期間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，兩個期間計算均採用加權平均普通股數5,088,208股（截至二零二四年六月三十日止六個月：5,088,208股）。

## 11. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

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(二零二四年：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：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	29,654	17,323
31-90日	729	22,517
超過90日	90,779	92,387
	<u>121,162</u>	<u>132,227</u>

於二零二五年六月三十日，其他應收款項及預付款項主要包括(i)人民幣403,477,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣381,529,000元)之預付建築成本；(ii)人民幣168,856,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣161,534,000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)，以及(iii)本集團向各方(包括供應商及員工)墊付的款項人民幣419,678,000元(人民幣217,810,000元)。

## 12. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	45,038	104,792
31-90日	20,264	102,663
91-365日	2,700	296,364
超過1年	706,581	417,859
	<u>774,583</u>	<u>921,678</u>

於二零二五年六月三十日，其他應付款項及應計費用主要包括(i)獨立第三方墊付的短期借款餘額人民幣344,370,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣493,642,000元)，且為非貿易相關、免息並須按要求償還，以及(ii)餘額人民幣807,512,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣958,821,000元)為來自租戶的按金、其他應付稅款及應計建築成本。

### 13. 銀行及其他借貸

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸	4,729,713	4,961,944
有抵押其他借貸(附註)	<u>838,230</u>	<u>871,180</u>
	<u><u>5,567,943</u></u>	<u><u>5,833,124</u></u>

附註：

其他借貸乃來自獨立第三方，即金融機構、金融資產管理公司及物業開發商。

於二零二五年六月三十日，銀行及其他借貸由以下各方擔保及抵押：

- (a) 郭加迪先生及郭加迪先生之配偶沈碧珍女士已就銀行及其他借貸向銀行提供的本金額為人民幣3,380,040,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,390,914,000元)之擔保；
- (b) 銀行及其他借貸以本集團投資物業、物業存貨、來自租金收入的應收賬款及附屬公司權益作抵押。

於二零二五年六月三十日，本集團的若干銀行及其他借貸在相關銀行及其他借貸的持續期間以及只要相關銀行及其他借貸尚未償還，本集團就必須遵守財務契約。

#### 銀行及其他借貸以及應付利息之違約及交叉違約

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，銀行及其他借貸以及應付利息之違約及交叉違約情況如下：

	銀行及 其他借貸 應付利息 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核) (未經審核)		銀行及 其他借貸 應付利息 於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 人民幣千元 (經審核) (經審核)	
違約	4,302,973	403,713	4,342,154	263,315
交叉違約	<u>1,106,610</u>	<u>111,694</u>	<u>1,331,870</u>	<u>80,767</u>
	<u><u>5,409,583</u></u>	<u><u>515,407</u></u>	<u><u>5,674,024</u></u>	<u><u>344,082</u></u>

於二零二五年六月三十日，本集團並未按合約還款時間表償還若干銀行及其他借貸，其賬面值合共約為人民幣4,302,973,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣4,342,154,000元），以及應付利息，其中包含利息總額人民幣403,713,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣263,315,000元）。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，在逾期銀行及其他借貸人民幣4,302,973,000元中，賬面值為人民幣240,690,000元（二零二四年十二月三十一日：相同）的銀行及其他借貸亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二五年六月三十日，本集團賬面值合共人民幣1,106,610,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,331,870,000元）的銀行及其他借貸，以及合共人民幣111,694,000元的應付利息（二零二四年十二月三十一日：人民幣80,767,000元）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貸發生違約，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，於二零二五年六月三十日，本集團銀行及其他借貸的違約及交叉違約總額為人民幣5,409,583,000元（二零二四年十二月三十一日：5,674,024,000元），應付的違約及交叉違約利息總額為人民幣515,407,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣344,082,000元）。

## 14. 股本

	股份數目		股本	
	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>法定</b>				
每股面值0.01港元之普通股	<b>2,000,000</b>	200,000,000	<b>1,979,280</b>	1,979,280
可換股優先股	<b>602,000</b>	602,000	<b>4,902</b>	4,902
<b>已發行及繳足普通股</b>				
於期／年初	<b>5,088,208</b>	5,088,208	<b>42,890</b>	42,890
<b>於期／年末</b>	<b>5,088,208</b>	5,088,208	<b>42,890</b>	42,890

## 15. 財務擔保合約

於各報告期末，本集團已提供之財務擔保如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 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)	1,812,225	2,083,212
就授予第三方之貸款融資提供擔保予銀行(附註b)	114,480	123,705
	<u>1,926,705</u>	<u>2,206,917</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。財務擔保合約於初始確認時的公允價值並不重大。董事認為，由於抵押資產的價值，違約損失率較低，故無需就擔保合約確認任何撥備。
- (b) 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，由於違約損失率較低，故於報告期末並未就擔保合約確認任何撥備。

## 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	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
福建三迪房地產開發有限公司 (附註)	利息支出	—	11,641
Primary Partner International Limited (附註)	利息支出	<u>28,441</u>	<u>35,624</u>

附註：

郭加迪先生為本集團的控股股東，同時亦為該等關連公司的董事及股東。

- (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3,380,040,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,390,914,000元)之擔保。
- (c) 於二零二五年六月三十日，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) 該等實體對本集團的若干非全資附屬公司擁有重大影響力。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，該結餘主要是非控股股東因共同開發若干物業項目(該等項目已預售但尚未完全交付)而應得的預付收益。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要

- 於報告期，總收益約為人民幣315,700,000元，較同期約人民幣192,900,000元增加約63.6%。
- 於報告期，毛利約為人民幣63,000,000元，較同期約人民幣79,600,000元減少約20.9%。
- 於報告期，虧損約為人民幣263,500,000元，而同期虧損約為人民幣291,000,000元。
- 於報告期，擁有人應佔虧損約為人民幣236,700,000元，而同期擁有人應佔虧損約為人民幣289,500,000元。
- 於報告期，本集團的合約銷售額約為人民幣40,100,000元，較同期約人民幣149,300,000元減少約73.1%。
- 於報告期，合約銷售總建築面積（「總建築面積」）約為6,225平方米（「平方米」），較同期約12,925平方米減少約51.8%。
- 於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債比率約為2,047.3%（二零二四年十二月三十一日：約1,241.7%）。
- 於二零二五年六月三十日，本集團之流動比率為約65.0%（二零二四年十二月三十一日：約67.6%）。
- 於二零二五年六月三十日，本集團的速動比率約為11.2%（二零二四年十二月三十一日：約11.8%）。

### 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

於二零二五年六月三十日，本集團有9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

於報告期，本集團實現合約銷售約為人民幣40,100,000元，合約總建築面積約為6,225平方米，較同期合約銷售減少約73.1%及合約總建築面積減少約51.8%。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	合約銷售面積	合約銷售均價	佔合約銷售總額百分比	本集團利益
		人民幣千元	(平方米)	人民幣／平方米	%	%
<b>上海</b>						
三迪曼哈頓	商業	17,350	874	19,842	43.3	100
<b>陝西省</b>						
三迪灞河壹號	住宅	1,900	143	13,277	4.7	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	佔合約銷售 總額百分比 %	本集團 利益 %
<b>寶雞省</b>						
三迪錦雲府	住宅	6,397	859	7,444	15.9	51
其他	住宅／商業	<u>14,463</u>	<u>4,348</u>	3,326	<u>36.1</u>	
總計		<u><u>40,110</u></u>	<u><u>6,225</u></u>	6,444	<u><u>100</u></u>	
歸屬於本集團		<u><u>36,406</u></u>	<u><u>5,761</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

下表概述本集團於二零二五年六月三十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			
<b>陝西省</b>							
三迪世紀新城	二零二六年	169,923	1,108,179	67,741	62,659	–	100
三迪金城高新	二零二六年	65,157	94,661	2,189	105,114	–	100
三迪雲頂楓丹	二零二六年	52,870	75,749	–	53,734	–	100
三迪灞河壹號	二零二六年	77,018	–	–	235,433	–	70
三迪錦雲府	二零二六年	40,592	–	–	77,331	–	51
<b>福建省</b>							
三迪江山水岸	二零二六年	310,176	10,525	–	255,096	–	100
三迪溪山院	二零二六年	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
三迪金城雲境	二零二四年	29,332	38,967	27,342	–	–	100
三迪金城雲樾	二零二六年	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			
<b>浙江省</b>							
三迪雅頌美築	二零二四年	37,252	47,457	18,633	-	-	100
<b>上海</b>							
三迪曼哈頓	二零二六年	104,251	155,128	56,499	120,280	-	100
總計		<u>1,180,434</u>	<u>1,613,604</u>	<u>226,145</u>	<u>1,021,479</u>	<u>-</u>	
本集團應佔		<u>1,107,584</u>	<u>1,584,409</u>	<u>207,881</u>	<u>912,956</u>	<u>-</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。
- 「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。於報告期內，合約銷售達到約人民幣1,900,000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。於報告期內，已錄得合約銷售額約人民幣17,400,000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。於二零二五年六月三十日，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。

下表概述於二零二五年六月三十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	<u>1,619</u>	<u>1,444</u>

### 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55,500,000元(同期：約人民幣48,600,000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。

下表載列本集團於二零二五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	本集團權益 %
<b>已完工投資物業</b>			
<b>福建省</b>			
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
<b>陝西省</b>			
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
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

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
<b>上海</b>			
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
<b>浙江省</b>			
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
<b>在建投資物業</b>			
<b>福建省</b>			
福州市永泰縣葛嶺鎮溪南村湯口	酒店	89,668	100
<b>上海</b>			
松江區中山街道11街坊N6地塊	商業／酒店	122,749	100

## 展望

二零二五年已過半載。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。二零二五年上半年，全國商品房可銷售面積約為458,500,000平方米，同比下降約為3.5%，其中住宅物業可銷售面積下降約為3.7%。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40,100,000元（同期：約為人民幣149,300,000元），較同期減少約73.1%。本集團於二零二五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84.0%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收益明細：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 六月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	265,267	84.0	144,315	74.8
物業投資	50,457	16.0	48,630	25.2
	<u>315,724</u>	<u>100.0</u>	<u>192,945</u>	<u>100.0</u>

## 物業銷售收益

於報告期，本集團物業銷售收益增加至約人民幣265,200,000元（同期：約人民幣144,300,000元）。

下表概述於報告期之物業銷售收益：

物業項目	類型	二零二五年	二零二五年	二零二五年	佔總金額 之百分比 %
		六月三十日 銷售收益 人民幣千元	六月三十日 已售總建築 面積 平方米	六月三十日 每平方米平 均售價 人民幣/ 平方米	
福建省					
三迪雅頌楓丹花園	住宅	165,383	9,221	17,936	62.3
其他	住宅／商業	99,884	13,813	7,231	37.7
總計		<u>265,267</u>	<u>23,034</u>	<u>11,516</u>	<u>100.0</u>

附註：

- i. 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。
- ii. 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50,500,000元（同期：約人民幣48,600,000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增加至約人民幣252,800,000元（同期：約人民幣107,700,000元）。該增加主要由於物業之總建築面積增加所致。

## 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119,200,000元（同期：公平值虧損淨額約人民幣148,000,000元）。投資物業的公平值減少乃主要由於宏觀市場環境導致商業物業需求下降所致。

## 物業存貨撇減

於報告期，物業存貨撇減約人民幣30,000,000元（同期：人民幣219,700,000元）。

物業存貨撇減乃由於中國房地產市場低迷的影響，導致物業存貨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虧損約人民幣2,300,000元（同期：公平值收益約人民幣10,100,000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收益淨額約人民幣1,200,000元（同期：匯兌虧損淨額約人民幣1,200,000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13,600,000元增加約人民幣14,000,000元至於報告期之約人民幣27,600,000元。該增加乃主要由於於報告期物業銷售增加所致。

## 行政開支

本集團之行政開支由同期之約人民幣29,300,000元減少約人民幣19,900,000元至於報告期之約人民幣9,400,000元。該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176,800,000元(同期：約人民幣49,400,000元)。融資成本增加乃由於銀行及其他借貸的資本化利息開支減少所致。

## 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22,900,000元(同期：所得稅開支約人民幣80,000,000元)。有關變動主要由於於報告期確認可換股債券衍生工具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

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣5,567,900,000元，以人民幣計值(二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,833,100,000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1,014,800,000元，以港元及人民幣計值(二零二四年十二月三十一日：約人民幣995,400,000元，以港元及人民幣計值)。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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5,567,900,000元及人民幣零元(二零二三年十二月三十一日：分別約為人民幣5,833,100,000元及人民幣零元)。

於二零二五年六月三十日，本集團有現金及現金等值約人民幣46,300,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣100,400,000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。

於二零二五年六月三十日，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6,536,400,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣6,773,200,000元)除以總權益約人民幣319,300,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣545,500,000元)計算之負債比率約為2,047.3%(二零二四年十二月三十一日：約1,241.7%)。按本集團負債總額除以資產總值計算，債務比率約為98.0%(二零二四年十二月三十一日：約96.8%)。

於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨值約為人民幣5,273,300,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,170,800,000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65.0%(二零二四年十二月三十一日：約為67.6%)。

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。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百分比。

## 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

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣5,567,900,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,833,100,000元)，其中約人民幣5,567,900,000元須於一年內償還，概無銀行及其他借貸須於一年後償還。本集團之銀行及其他借貸年利率介乎約3.2%至11.0%。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。於二零二五年六月三十日，約人民幣5,410,000,000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5,647,000,000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**

於二零二五年六月三十日，本公司向董事會主席及執行董事郭先生發行承兌票據（「承兌票據」），本金額為800,000,000港元，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。

## **(iii) 可換股債券**

於二零二五年六月三十日，本公司的可換股債券（「可換股債券」）本金額為300,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：300,000,000港元），每年應付年利率為2%（二零二四年十二月三十一日：年利率為2%）及轉換價格每股轉換股份0.09港元（二零二四年十二月三十一日：每股轉換股份0.09港元），附帶轉換權轉換最多3,333,333,333股股份（二零二四年十二月三十一日：3,333,333,333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，本公司或可換股債券持有人均未要求提早贖回可換股債券。

## **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，本集團於二零二五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。

## **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。於二零二五年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣1,812,200,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,083,200,000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114,500,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣123,700,000元）。

## 承擔

於二零二五年六月三十日，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305,800,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣311,100,000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。於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團合共聘用135名僱員（二零二四年十二月三十一日：163名僱員），其中於中國聘用133名僱員（二零二四年十二月三十一日：161名僱員）及於香港聘用2名僱員（二零二四年十二月三十一日：2名僱員）。於報告期，向僱員支付之薪酬總額約人民幣10,800,000元（同期：約人民幣18,300,000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。

## 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。

## **本公司購買、贖回或出售上市證券**

於報告期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司證券。

## **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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinasandi.com.cn](http://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余華秀女士、廖亦意先生及章建嬋女士組成）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，二零二六年三月六日

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。