

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)

**截至二零二五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二零二五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，連同截至二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益			
商品及服務	4	1,163,498	1,976,085
投資物業租金收入	4	<u>104,354</u>	<u>102,035</u>
總收入		1,267,852	2,078,120
銷售及服務成本		<u>(1,021,385)</u>	<u>(1,941,649)</u>
毛利		246,467	136,471
其他收入	6	823	1,012
其他收益或虧損，淨額	7	(5,285)	44,172
投資物業之公平值虧損		(305,500)	(3,870,533)
可換股債券之衍生工具部分之公平值虧損		(13,571)	(10,005)
物業存貨撇減		(107,267)	(586,578)
出售附屬公司之收益／(虧損)		26,676	(54,001)
銷售及營銷開支		(34,964)	(51,135)
行政開支		(23,533)	(46,962)
融資成本	8	<u>(420,304)</u>	<u>(403,554)</u>
除所得稅前虧損	9	(636,458)	(4,841,113)
所得稅抵免	10	<u>61,149</u>	<u>786,160</u>
本年度虧損		<u><u>(575,309)</u></u>	<u><u>(4,054,953)</u></u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>其他全面開支</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算外國業務產生之匯兌差額		<u>35,646</u>	<u>(8,950)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(539,663)</u></u>	<u><u>(4,063,903)</u></u>
以下人士應佔本年度虧損：			
— 本公司擁有人		<u>(542,088)</u>	<u>(4,051,720)</u>
— 非控股權益		<u>(33,221)</u>	<u>(3,233)</u>
		<u><u>(575,309)</u></u>	<u><u>(4,054,953)</u></u>
以下人士應佔本年度全面開支：			
— 本公司擁有人		<u>(506,442)</u>	<u>(4,060,670)</u>
— 非控股權益		<u>(33,221)</u>	<u>(3,233)</u>
		<u><u>(539,663)</u></u>	<u><u>(4,063,903)</u></u>
每股虧損			
基本 (人民幣分)	12	<u><u>(10.65)</u></u>	<u><u>(79.63)</u></u>
攤薄 (人民幣分)		<u><u>(10.65)</u></u>	<u><u>(79.63)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		47,768	48,347
投資物業		5,700,000	6,005,500
遞延稅項資產		—	12,104
		<u>5,747,768</u>	<u>6,065,951</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		7,271,931	9,150,262
合約成本		42,572	63,840
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	1,074,837	895,370
待售發展中物業之土地使用權按金		33,270	53,270
可收回所得稅		178,611	181,635
應收關連公司款項		—	24,678
應收附屬公司非控股股東款項		199,765	232,398
受限制銀行存款		41,784	90,101
銀行結餘及現金		40,515	100,415
		<u>8,883,285</u>	<u>10,791,969</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	3,578,062	3,656,360
可換股債券之債務部分		227,324	216,942
可換股債券之衍生工具部分		96,912	86,883
承兌票據		720,659	691,525
合約負債		3,465,845	4,776,505
應付所得稅		557,619	556,679
應付關連公司款項		—	45,118
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	5,553,068	5,833,124
		<u>14,299,115</u>	<u>15,962,762</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(5,415,830)</u>	<u>(5,170,793)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>331,938</u>	<u>895,158</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
	附註	
<b>資本及儲備</b>		
股本	42,890	42,890
儲備	<u>(217,705)</u>	<u>288,737</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>(174,815)</b>	331,627
非控股權益	<u>206,251</u>	<u>213,842</u>
<b>總權益</b>	<u>31,436</u>	<u>545,469</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	<u>300,502</u>	<u>349,689</u>
	<u>300,502</u>	<u>349,689</u>
	<u><b>331,938</b></u>	<u><b>895,158</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二五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。

本公司為一間投資控股公司。

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得年度虧損人民幣575,309,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為人民幣5,415,830,000元，流動負債為人民幣14,299,115,000元，包括：(i)一年內到期之銀行及其他借款人民幣5,553,068,000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1,258,189,000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227,324,000元；(iv)承兌票據人民幣720,659,000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40,515,000元及人民幣41,784,000元。

此外，於二零二五年十二月三十一日，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3,749,648,000元，應付利息總額為人民幣539,947,000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3,749,648,000元中，賬面值為人民幣239,140,000元的銀行及其他借款亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,803,420,000元的銀行及其他借款，以及合共人民幣225,662,000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，於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的違約及交叉違約總額為人民幣5,553,068,000元，應付違約及交叉違約利息總額為人民幣765,609,000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。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三月三十一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三月三十一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398,064,000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；



## 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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>2</sup>
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) <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 自二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 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號各段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤以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。

新準則的應用可能會影響未來財務報表中損益表的結構及呈列方式，以及相關披露內容。本集團目前正在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。

## 4. 收益

### 收益分解

分部	截至二零二五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
<b>貨品或服務類別</b>			
物業銷售			
—住宅單位銷售	941,481	—	941,481
—商業單位銷售	91,578	—	91,578
—辦公單位銷售	89,882	—	89,882
—停車位銷售	35,302	—	35,302
物業管理及相關費用收入	—	5,255	5,255
來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號 範圍內)	1,158,243	5,255	1,163,498
租金收入	—	104,354	104,354
	<u>1,158,243</u>	<u>109,609</u>	<u>1,267,852</u>
<b>地區市場</b>			
中國大陸	<u>1,158,243</u>	<u>109,609</u>	<u>1,267,852</u>
<b>收益確認時間</b>			
於某個時間點	1,158,243	—	1,158,243
於一段時間	—	5,255	5,255
	<u>1,158,243</u>	<u>5,255</u>	<u>1,163,498</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	截至二零二五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
<b>分部資料所披露的收益</b>			
外部客戶	1,158,243	109,609	1,267,852
減：租金收入	—	(104,354)	(104,354)
來自客戶合約收入	<u>1,158,243</u>	<u>5,255</u>	<u>1,163,498</u>

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
<b>貨品或服務類別</b>			
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>
<b>地區市場</b>			
中國大陸	<u>1,969,010</u>	<u>109,110</u>	<u>2,078,120</u>
<b>收益確認時間</b>			
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
<b>分部資料所披露的收益</b>			
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>

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。

本集團已就若干銀行就本集團物業客戶訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。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物業銷售、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。就按揭貸款以客戶為受益人向銀行發出的相關財務擔保合約並無單獨確認，原因為於授出相關按揭貸款日期及於報告期末的擔保的公平值並不重大。

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。

於二零二五年及二零二四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：

	<b>物業銷售</b>	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
—一年內	1,243,761	2,284,780
—一年以上，但不超過兩年	2,222,084	2,152,831
—兩年以上，但不超過五年	—	338,894
	<u>3,465,845</u>	<u>4,776,505</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

	<b>租金收入</b>	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
固定租賃付款	104,354	101,935
不取決於指數或利率之可變租賃付款	—	100
	<u>104,354</u>	<u>102,035</u>

## 5. 分部資料

為分配資源及評估分部業績而已向本公司行政總裁(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：

截至二零二五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>1,158,243</u>	<u>109,609</u>	<u>1,267,852</u>
分部虧損	<u>(281,758)</u>	<u>(292,046)</u>	<u>(573,804)</u>
未分配其他收益或虧損淨額			1,067
可換股債券之衍生工具部分之公平值虧損			(13,571)
出售附屬公司收益			26,676
未分配公司開支			(1,198)
未分配融資成本			<u>(75,628)</u>
除所得稅前虧損			<u>(636,458)</u>

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
<b>分部收益</b>			
對外收益	<u>1,969,010</u>	<u>109,110</u>	<u>2,078,120</u>
<b>分部虧損</b>	<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>

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指各分類產生之虧損，並未就部分未分配其他收入、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**

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業發展	8,714,735	10,604,937
物業投資	<u>5,825,970</u>	<u>6,075,406</u>
分部資產總額	14,540,705	16,680,343
未分配資產：		
銀行結餘及現金	931	626
受限制銀行存款	3	3
未分配公司資產	<u>89,414</u>	<u>176,948</u>
綜合資產總額	<u>14,631,053</u>	<u>16,857,920</u>

## 分部負債

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業發展	11,979,422	13,521,509
物業投資	1,507,932	1,526,980
分部負債總額	13,487,354	15,048,489
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	227,324	216,942
可換股債券之衍生工具部分	96,912	86,883
承兌票據	720,659	691,525
應付一間關連公司款項	–	267,686
未分配公司負債	67,368	926
綜合負債總額	14,599,617	16,312,451

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

	截至二零二五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	可呈報 分部總額 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 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	21	–	21	–	21
銀行利息收入	139	12	151	–	151
融資成本	(302,337)	(42,338)	(344,675)	(75,629)	(420,304)
物業、廠房及設備折舊	(506)	(89)	(595)	–	(595)
投資物業之公平值虧損	–	(305,500)	(305,500)	–	(305,500)
物業存貨撇減	(107,267)	–	(107,267)	–	(107,267)

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				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	1,108	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)

## 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
南平	62,763	289,252
寶雞	41,235	56,895
吉林	1,057	5,603
上海	212,222	128,865
永泰	70,294	19
渭南	199	27,420
福州	800,597	578,581
杭州	70,350	623,726
龍岩	9,135	367,759
	<b>1,267,852</b>	<b>2,078,120</b>

## 非流動資產：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
福州	2,577,793	2,495,769
上海	1,822,232	2,036,476
寶雞	917,641	1,058,493
杭州	195,499	195,499
永泰	217,562	217,562
西安	16,785	20,253
南平	49	69
吉林	16	16
香港	57	29,552
其他	134	158
	<u>5,747,768</u>	<u>6,053,847</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

截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行利息收入	151	574
沒收之客戶按金	339	—
政府補助(附註)	4	24
其他	329	414
	<u>823</u>	<u>1,012</u>

附註：中國地方政府於截至二零二五年十二月三十一日止年度向本集團授予政府補助人民幣4,000元(二零二四年：人民幣24,000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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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 (附註26)	—	181,729
出售物業、廠房及設備之收益	—	27
出售投資物業之虧損	—	(1,981)
應收貿易及其他款項減值虧損	(5,855)	(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	(497)	(3,968)
匯兌收益／(虧損)，淨額	<u>1,067</u>	<u>(1,783)</u>
	<u>(5,285)</u>	<u>44,172</u>

## 8. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	394,652	356,704
可換股債券之實際利息 (附註26)	19,019	19,966
承兌票據之實際利息	56,604	51,356
應付一間關連公司款項之利息	—	58,632
總借貸成本	<u>470,275</u>	<u>486,658</u>
減：於物業存貨中資本化之金額	(49,971)	(53,603)
於發展中投資物業中資本化之金額	—	(29,501)
	<u>420,304</u>	<u>403,554</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8.26% (二零二四年：8.19%) 計算。

## 9. 除所得稅前虧損

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)：		
核數師薪酬	800	800
董事酬金	1,750	1,978
員工薪金及津貼(不包括董事酬金)		
—花紅	—	1,964
—薪金	15,093	29,955
退休福利計劃供款	3,093	4,307
終止福利	1,271	—
	<hr/>	<hr/>
其他員工成本總額	19,457	36,226
減：於物業存貨中資本化之金額	(2,346)	(3,806)
於發展中投資物業中資本化之金額	—	(1,005)
	<hr/>	<hr/>
	17,111	31,415
	<hr/>	<hr/>
確認為開支之存貨成本		
—建設成本	617,748	1,186,781
—土地使用權成本	241,465	463,888
—資本化利息	153,671	325,487
—其他	8,501	16,333
	<hr/>	<hr/>
	1,021,385	1,992,489
	<hr/>	<hr/>
物業、廠房及設備折舊	595	1,217
投資物業產生之租金收入總額	(104,354)	(102,035)
減：年內來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	21	430
	<hr/>	<hr/>
	(104,333)	(101,605)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
銷售及營銷開支主要包括：		
—地產代理費用	16,635	19,143
—營業稅金及附加費用	12,359	32,071
—薪酬及福利	2,662	5,797
—宣傳及廣告開支	509	840
—電力及公用事業、物業管理費	1,522	3,119
—辦公用品	197	252
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
管理開支主要包括：		
—薪酬及福利	14,983	29,729
—法律及專業費用	3,605	6,286
—電力及公用事業、物業管理費	536	1,361
—資訊科技及人力資源	858	376
—辦公用品	1,066	2,516
—物業、廠房及設備折舊	595	1,217
—捐贈	—	111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 10. 所得稅抵免

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,858	12,501
土地增值稅(「土地增值稅」)	774	13,344
	<u>3,632</u>	<u>25,845</u>
過往年度超額撥備：		
中國土地增值稅	(15,632)	—
	<u>(15,632)</u>	<u>—</u>
遞延稅項	(49,149)	(812,005)
	<u>(49,149)</u>	<u>(812,005)</u>
	<u>(61,149)</u>	<u>(786,160)</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，亦無於報告期結算日後建議派付任何股息(二零二四年：無)。

## 12. 每股虧損

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：

虧損數據乃根據以下計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(542,088)</u>	<u>(4,051,720)</u>

## 股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
用於計算每股基本及攤薄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	3,333,333	3,164,916
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。

截至二零二五年及二零二四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。

截至二零二五年及二零二四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（二零二四年：5,088,208股）。

## 13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款		
— 來自客戶合約	101,678	99,477
— 租金收入(附註a)	49,178	40,440
減：信貸虧損撥備	(10,592)	(7,690)
	140,264	132,227
其他應收款項(附註b)	417,437	225,247
減：信貸虧損撥備	(12,126)	(7,437)
	405,311	217,810

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
預付款項 (附註c)	402,597	381,684
其他可退還按金	1,900	2,115
其他稅項預付款項 (附註d)	124,765	161,534
	<u>1,074,837</u>	<u>895,370</u>

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：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402,597,000元(二零二四年：人民幣381,529,000元)。
- (d) 該結餘主要指預付增值稅人民幣108,761,000元(二零二四年：人民幣131,130,000元)。

於二零二五年一月一日，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0 – 30日	40,903	17,323
31 – 90日	2,250	22,517
超過90日	97,111	92,387
	<u>140,264</u>	<u>132,227</u>

應收賬款的信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初	7,690	—
確認減值虧損	<u>2,902</u>	<u>7,690</u>
年末	<u><u>10,592</u></u>	<u><u>7,690</u></u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘中包括賬面總值為人民幣99,361,000元（二零二四年：人民幣114,904,000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97,111,000元（二零二四年：人民幣92,387,000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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年初	7,437	73
確認減值虧損	<u>4,689</u>	<u>7,364</u>
年末	<u><u>12,126</u></u>	<u><u>7,437</u></u>

#### 14. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款 (附註a)	546,073	921,678
其他應付款項 (附註b)	1,258,188	1,350,372
應付利息 (附註c)	765,609	425,489
已收承租人按金	12,908	24,692
其他應付稅項	208,175	222,271
應計建築成本 (附註d)	<u>787,109</u>	<u>711,858</u>
	<u><u>3,578,062</u></u>	<u><u>3,656,360</u></u>

附註：

(a) 以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0 – 30日	1,702	104,792
31 – 90日	17,928	102,663
91 – 365日	91,194	296,364
超過1年	435,249	417,859
	<u>546,073</u>	<u>921,678</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。本集團之財務風險管理政策之詳情載於附註30(b)。

- (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398,064,000元(二零二四年：人民幣493,642,000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539,947,000元(二零二四年：人民幣263,315,000元)，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225,662,000元(二零二四年：人民幣：80,767,000元)。因此，應付利息中違約或交叉違約總額為人民幣765,609,000元(二零二四年：人民幣：344,082,000元)。違約及交叉違約應付利息之詳情於附註23披露。
- (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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	4,682,688	4,961,944
有抵押其他借貸	870,380	871,180
	<u>5,553,068</u>	<u>5,833,124</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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內或須按要求償還	<u>4,682,668</u>	<u>4,961,944</u>	<u>870,380</u>	<u>871,180</u>	<u>5,553,068</u>	<u>5,833,124</u>
	4,682,688	4,961,944	870,380	871,180	5,553,068	5,833,124
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	<u>(4,682,688)</u>	<u>(4,961,944)</u>	<u>(870,380)</u>	<u>(871,180)</u>	<u>(5,553,068)</u>	<u>(5,833,124)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<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1,267,900,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣2,078,100,000元減少約39.0%。
- 報告期內毛利約為人民幣246,500,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣136,500,000元增加約80.6%。
- 報告期內虧損約為人民幣575,300,000元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度虧損為約人民幣4,055,000,000元。
- 報告期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣542,100,000元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損為約人民幣4,051,700,000元。
- 每股基本虧損為人民幣10.65分（二零二四年：每股基本虧損人民幣79.63分）。
- 報告期內本集團的合約銷售額約為人民幣107,200,000元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣167,000,000元減少約35.8%。
- 報告期內合約總建築面積（「總建築面積」）約為20,625平方米（「平方米」），較截至二零二四年十二月三十一日止年度約14,140平方米增加約45.9%。

### 股息

董事會不建議就報告期內派付任何末期股息（二零二四年：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

於二零二五年十二月三十一日，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

報告期內本集團的合約銷售額約為人民幣107,200,000元，合約銷售總建築面積約為20,625平方米，合約銷售額及合約銷售總建築面積較截至二零二四年十二月三十一日止年度分別減少約35.8%及增加約45.9%。合約總建築面積的增長主要歸因於二零二五年二線城市的已簽約銷售量增加。然而，由於二線城市的物業平均售價低於一線城市，因此二零二五年的已簽約銷售總額較二零二四年有所下降。

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	%	%
<b>上海</b>						
三迪曼哈頓	商業	19,870	1,042	19,069	18.5	100
<b>陝西省</b>						
三迪灞河壹號	住宅	14,350	969	14,809	13.4	70
三迪錦雲府	住宅	10,959	1,485	7,380	10.2	51
<b>福建省</b>						
三迪江山水岸	住宅	49,602	15,488	3,203	46.3	100
其他	住宅／商業	12,413	1,641	7,564	11.6	
總計		107,194	20,625	5,197	100.0	
本集團應佔		97,520	19,607			

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

下表概述本集團於二零二五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			
<b>陝西省</b>							
三迪世紀新城	二零二七年	169,923	1,109,414	66,506	62,659	—	100
三迪金域高新	二零二七年	65,157	95,708	1,642	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	二零二七年	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	二零二七年	310,176	10,525	—	255,096	—	100
三迪溪山院	二零二七年	177,010	—	—	96,449	—	100
三迪金域雲樾	二零二六年	17,386	—	—	15,383	—	100
<b>上海</b>							
三迪曼哈頓	二零二七年	104,251	156,170	55,457	120,280	—	100
<b>總計</b>		<u>1,014,383</u>	<u>1,447,066</u>	<u>123,605</u>	<u>1,021,479</u>	<u>—</u>	
<b>本集團應佔</b>		<u>971,338</u>	<u>1,447,066</u>	<u>123,605</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14,400,000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19,900,000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。

下表概述於二零二五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	<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109,600,000元(二零二四年：約人民幣109,100,000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。

下表載列本集團於二零二五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 %
<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
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	本集團權益 %
<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

於二零二五年，全球政治和經濟環境依然充滿挑戰。

房地產市場仍處於調整期。截至二零二五年末，中國待售商業建築的總面積約為766,300,000平方米，同比增加約為1.6%。其中，待售住宅建築的總面積增加約2.8%。房地產作為國民經濟的支柱產業，年內市場明顯降溫，進一步加劇市場調整壓力。

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。為應對新挑戰，本集團將堅持審慎的財務政策及加強風險控制措施。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。

本集團於二零二五年面臨物業銷售顯著下降，反映中國房地產市場正面臨的廣泛挑戰。作為業界一員，本集團亦受到該等市場狀況的影響。展望二零二六年，本集團將繼續密切關注市場發展，並積極應對行業的週期性特徵，以適應不斷變化的市場環境並實施必要的調整。

## 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91.4%。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	1,158,243	91.4	1,969,010	94.7
物業投資	109,609	8.6	109,110	5.3
	<u>1,267,852</u>	<u>100</u>	<u>2,078,120</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1,158,200,000元（二零二三年：約人民幣1,969,000,000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 %
<b>浙江省</b>					
三迪雅頌美築	住宅	6,113.4	5,058	12,122	5.5
<b>福建省</b>					
三迪雲谷楓丹	住宅／商業	62,528	6,597	9,479	5.6
三迪雅頌楓丹	住宅	165,383	9,221	17,936	14.7
三迪楓丹雅築	住宅	562,365	39,895	14,096	50.0
<b>上海</b>					
三迪曼哈頓	商業	141,433	4,737	29,857	12.6
其他		129,919	15,581	8,338	11.6
<b>總計</b>		<b>1,122,942</b>	<b>81,089</b>	<b>13,848</b>	<b>100.0</b>

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

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，報告期內約為人民幣109,600,000元（二零二四年：約人民幣109,100,000元），該收入來自本集團位於中國的投資物業，包括購物商場、商業樓宇及幼稚園。

## 物業銷售成本

本集團報告期內的物業銷售成本減少至約人民幣1,021,400,000元（二零二四年：約人民幣1,934,300,000元）。減少主要由於與截至二零二四年比較，於報告期內確認的物業發展收入有所下降。

## 物業存貨撇減

截至二零二五年十二月三十一日止年度，持作出售的已竣工物業撇減至可變現淨值約人民幣79,700,000元(二零二四年：無)已於綜合全面收益表中確認。

截至二零二五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28,000,000元(二零二四年：約人民幣586,600,000元)已於綜合全面收益表中確認。

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305,500,000元(二零二四年：約人民幣3,870,500,000元)。本集團投資物業之公平值虧損顯著下降主要歸因於二零二五年中國租賃市場環境較二零二四年已顯現復甦跡象。

## 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13,600,000元(二零二四年：約人民幣10,000,000元)。

## 其他收益／虧損淨額

報告期內本集團確認其他虧損淨額約為人民幣5,300,000元(二零二四年：其他收益淨額約人民幣44,200,000元)，主要歸因於上文所述的應收賬款及其他應收款項的減值虧損。

## 銷售及營銷開支

本集團之銷售及營銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度之約人民幣51,100,000元減少約人民幣16,100,000元至報告期內之約人民幣35,000,000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二零二四年十二月三十一日止年度之約人民幣47,000,000元減少約人民幣23,500,000元至報告期內之約人民幣23,500,000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420,300,000元(二零二四年：約人民幣403,600,000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61,100,000元(二零二四年：所得稅抵免約人民幣786,200,000元)。

## 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣5,553,100,000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、承兌票據及應付關連公司款項總額約為人民幣1,044,900,000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1,040,500,000元，以港元及人民幣計值)。於二零二五年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、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5,553,100,000元、零、零及零(二零二四年十二月三十一日：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)。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約人民幣40,500,000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。

於二零二五年十二月三十一日，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、承兌票據及應付關連公司款項)減現金及現金等值)約人民幣6,598,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣6,773,200,000元)除以權益總額約人民幣31,400,000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20,859.7%(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額計算，債務比率約為99.8%(二零二四年十二月三十一日：約96.8%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值約為人民幣5,415,800,000元(二零二四年十二月三十一日：流動資產淨值約人民幣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62.1%(二零二四年十二月三十一日：約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，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

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣5,553,100,000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5,553,100,000元於一年內償還。本集團之銀行及其他借貸按年利率約2.8%至10.0%計息。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1,803,400,000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1,803,600,000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

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本公司的可換股債券（「可換股債券」）本金額為300,000,000港元，每年應付年利率為2%及轉換價格每股轉換股份0.09港元，附帶轉換權轉換最多3,333,333,333股股份。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

除於附屬公司之投資外，本集團於二零二五年十二月三十一日概無持有任何重大投資。

## 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8,931,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣9,360,000,000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。於二零二五年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣1,644,600,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,083,200,000元)。此外，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55,900,000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284,800,000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。於二零二五年十二月三十一日，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。於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共聘用133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131名僱員（二零二四年十二月三十一日：161名僱員）及2名僱員（二零二四年十二月三十一日：2名僱員）駐守香港。報告期內向僱員支付之薪酬總額約人民幣19,500,000元（二零二四年：約人民幣36,200,000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

於二零二五年十二月三十一日，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約人民幣5,700,000,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣6,005,500,000元）。報告期內綜合損益表確認公平值虧損淨額約人民幣305,500,000元（二零二四年：公平值虧損淨額約人民幣3,870,500,000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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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報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」）。

截至本報告日期，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，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的有效性。審核委員會（由全體獨立非執行董事章建嬋女士、廖亦意先生及余華秀女士組成）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審閱本集團截至二零二五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二零二五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二零二五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，該等報表包括於二零二五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，截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團錄得年度虧損人民幣575,309,000元。於二零二五年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額為人民幣5,415,830,000元，流動負債為人民幣14,299,115,000元，包括(i)一年內到期之銀行及其他借款人民幣5,553,068,000元，(ii)計入其他應付款項之第三方預付款項總額人民幣1,258,189,000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227,324,000元，(iv)承兌票據人民幣720,659,000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40,515,000元及人民幣41,784,000元。

此外，於二零二五年十二月三十一日，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3,749,648,000元，應付利息總額為人民幣539,947,000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3,749,648,000元中，賬面值為人民幣239,140,000元的銀行及其他借款亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二五年十二月三十一日，貴集團總賬面值為人民幣1,803,420,000元及應付利息總額為人民幣225,662,000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，於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款的違約及交叉違約總額為人民幣5,553,068,000元，應付違約及交叉違約利息總額為人民幣765,609,000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。

因此，於二零二五年十二月三十一日，本集團總額為人民幣5,553,068,000元之若干銀行及其他借款及總額為人民幣765,609,000元之應付利息已發生違約及交叉違約。

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。

## **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)。本公司截至二零二五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。