

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)

**截至二零二三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二零二三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，連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益			
商品及服務	4	3,186,542	3,333,142
投資物業租金	4	<u>116,213</u>	<u>115,826</u>
總收入		3,302,755	3,448,968
銷售及服務成本		<u>(2,792,884)</u>	<u>(2,491,971)</u>
毛利		509,871	956,997
其他收入	6	3,745	7,414
其他虧損，淨額	7	(40,378)	(38,670)
投資物業之公平值變動		(394,681)	(7,111)
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		6,320	101,430
出售附屬公司之收益／(虧損)		2,274	(401,989)
物業存貨撇減		(298,450)	—
銷售及營銷開支		(86,501)	(202,180)
行政開支		(67,184)	(125,700)
融資成本		<u>(130,595)</u>	<u>(117,778)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	9	(495,579)	172,413
所得稅抵免／(開支)	10	<u>73,165</u>	<u>(158,137)</u>
本年度(虧損)／溢利		<u>(422,414)</u>	<u>14,276</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他全面(虧損)／收益			
<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>(24,766)</u>	<u>6,276</u>
本年度全面(虧損)／收入總額		(447,180)	20,552
以下人士應佔本年度(虧損)／溢利：			
– 本公司擁有人		(464,567)	42,103
– 非控股權益		<u>42,153</u>	<u>(27,827)</u>
		(422,414)	14,276
以下人士應佔全面(虧損)／收入總額：			
– 本公司擁有人		(489,333)	48,379
– 非控股權益		<u>42,153</u>	<u>(27,827)</u>
		(447,180)	<u>20,552</u>
每股(虧損)／盈利			
基本(人民幣分)	12	<u>(9.13)</u>	<u>0.83</u>
攤薄(人民幣分)		<u>(9.13)</u>	<u>0.16</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		48,452	57,694
投資物業		10,233,800	10,734,280
遞延稅項資產		156,514	74,601
		<u>10,438,766</u>	<u>10,866,575</u>
流動資產			
物業存貨		11,049,745	12,971,557
合約成本		64,228	76,682
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	959,406	886,185
待售發展中物業之土地使用權按金		53,270	105,689
預付所得稅		128,122	91,904
應收關連公司款項		78,262	66,322
應收附屬公司非控股股東款項		236,461	257,550
受限制銀行存款		250,704	487,926
銀行結餘及現金		148,063	310,947
		<u>12,968,261</u>	<u>15,254,762</u>
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	3,470,643	2,208,681
可換股債券之債務部分		451,435	—
承兌票據		546,062	—
合約負債		6,253,719	8,977,138
應付所得稅		586,556	482,271
應付關連公司款項		24,542	10,873
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	2,802,910	1,933,730
		<u>14,235,493</u>	<u>13,712,319</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(1,267,232)</u>	<u>1,542,443</u>
資產總值減流動負債		<u>9,171,534</u>	<u>12,409,018</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		42,890	42,890
儲備		<u>4,349,407</u>	<u>4,838,740</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>4,392,297</u>	4,881,630
非控股權益		<u>217,075</u>	<u>192,711</u>
總權益		<u>4,609,372</u>	<u>5,074,341</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項		—	223,750
可換股債券之債務部分		—	404,491
可換股債券之衍生工具部分		—	6,179
承兌票據		—	519,026
遞延稅項負債		1,317,253	1,394,941
銀行及其他借貸—一年後到期	15	<u>3,244,909</u>	<u>4,786,290</u>
		<u>4,562,162</u>	<u>7,334,677</u>
		<u>9,171,534</u>	<u>12,409,018</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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及香港上環文咸西街59-67號金日集團中心9樓E室。

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。

持續經營基準

該等綜合財務報表乃根據適用於持續經營基準的原則編製。該等原則的適用性取決於未來能否持續獲得足夠的資金或取得有利可圖的業務以及以下計劃及措施的成功。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣422,414,000元。於該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,267,232,000元，包括i)一年內到期的銀行及其他借款人民幣2,802,910,000元；ii)應付一名主要股東的可換股債券及承兌票據合共約人民幣997,497,000元，須按要求償還；iii)應付關聯公司及最終控股股東款項分別約為人民幣24,542,000元及人民幣99,626,000元，須按要求償還；及iv)計入其他應付款項的第三方若干墊款合共約人民幣1,505,893,000元，須按要求償還。然而，本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣148,063,000元。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。編製綜合財務報表時使用持續經營基準的有效性取決於本集團產生足夠現金流量以履行其到期責任的能力。

儘管有上述業績及財務狀況，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，本公司董事於評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營時，已仔細考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已採取若干措施以減輕其流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (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（為本公司主要股東及由郭先生實益擁有）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；可換股債券及承兌票據的到期日已延長至二零二九年一月三十日，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，主要股東已向本公司作出書面承諾，表示主要股東不會於批准綜合財務報表日期起計至少一年行使權利要求本公司還款；
- (ii) 就應付關聯公司及最終控股股東款項而言，關聯公司及最終控股股東以書面形式向本公司承諾，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) 就將於二零二四年十二月三十一日前到期的借款而言，本集團將於到期前積極與銀行磋商，以確保其續期，從而確保將繼續滿足本集團未來營運資金及財務需求的必要資金。董事預期於重續大部分該等到期銀行借款時不會遇到重大困難，亦無跡象顯示該等銀行借款人不會應本集團要求重續現有銀行借款。董事已評估彼等可得的相關事實及情況，並認為本集團將能夠於到期時重續該等借款。過往，本集團於年內成功於到期時重續銀行借款，金額約為人民幣1,111,960,000元；
- (iv) 所有銀行及其他借款約人民幣6,047,819,000元已由投資物業約人民幣7,916,570,000元、物業存貨約人民幣7,471,979,000元及貿易應收款項約人民幣3,589,000元作抵押；
- (v) 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約人民幣390,000,000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；
- (vi) 本集團將於必要時出售投資物業，以改善本集團的財務狀況、流動資金及現金流量；

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

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自批准綜合財務報表日期起計十二個月期間。董事認為，鑒於上文所述及經考慮本集團營運將產生的預期現金流量以及上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行自綜合財務報表批准日期起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

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

3. 應用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

本集團編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用者一致，惟下文所述採納香港財務報告準則修訂本除外。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約及相關修訂
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—第二支柱模型規則
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

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經修訂香港財務報告準則：

		自當日或之後開始的 年度期間有效
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	待定
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號 之修訂(二零二零年)	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
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	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年一月一日

本集團正在評估該等發展於首次採納期間預期產生的影響。迄今為止，本公司董事認為，採納該等準則不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

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			
– 住宅單位銷售	2,686,932	–	2,686,932
– 商業單位銷售	67,455	–	67,455
– 辦公單位銷售	367,865	–	367,865
– 停車位銷售	49,377	–	49,377
物業管理及相關費用收入	–	14,913	14,913
來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號範圍內)	3,171,629	14,913	3,186,542
租金收入	–	116,213	116,213
	<u>3,171,629</u>	<u>131,126</u>	<u>3,302,755</u>
地區市場			
中國大陸	<u>3,171,629</u>	<u>131,126</u>	<u>3,302,755</u>
收益確認時間			
於某個時間點	3,171,629	–	3,171,629
於一段時間	–	14,913	14,913
	<u>3,171,629</u>	<u>14,913</u>	<u>3,186,542</u>

下文載列來自客戶合約之收益與分部資料中披露的金額的對賬：

分部	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	3,171,629	131,126	3,302,755
減：租金收入	–	(116,213)	(116,213)
來自客戶合約收入	<u>3,171,629</u>	<u>14,913</u>	<u>3,186,542</u>

分部	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類別			
物業銷售			
– 住宅單位銷售	2,781,159	–	2,781,159
– 商業單位銷售	80,813	–	80,813
– 辦公單位銷售	416,083	–	416,083
– 停車位銷售	18,563	–	18,563
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	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資料所披露的收益			
外部客戶	3,296,618	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>

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

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

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

於二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
– 一年內	3,550,746	3,349,820
– 一年以上，但不超過兩年	1,744,944	3,649,887
– 兩年以上，但不超過五年	958,029	1,977,431
	6,253,719	8,977,138

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

經營租賃

	租金收入	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
固定租賃付款	116,028	115,547
不取決於指數或利率之可變租賃付款	185	279
	<u>116,213</u>	<u>115,826</u>

5. 分部資料

為分配資源及評估分部業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者(「主要營運決策者」))定期報告的資料專注於交付或提供之商品及服務類型。本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部的可報告及經營分部如下：

物業發展業務 — 物業發展及銷售

物業投資業務 — 出租投資物業及提供物業管理服務

分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

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>3,171,629</u>	<u>131,126</u>	<u>3,302,755</u>
分部虧損	<u>(31,338)</u>	<u>(374,641)</u>	<u>(405,979)</u>
未分配其他收入			7
未分配其他虧損			(1,800)
未分配可換股債券之衍生工具部分之公平值 變動			6,320
未分配公司開支			(4,751)
未分配融資成本			<u>(89,376)</u>
除所得稅前虧損			<u>(495,579)</u>

截至二零二二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	3,296,618	152,350	3,448,968
分部溢利	175,959	19,921	195,880
未分配其他收入			63
未分配其他虧損淨額			(38,393)
未分配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)
未分配融資成本			(80,055)
除所得稅前溢利			172,413

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業發展	12,966,428	15,110,857
物業投資	10,317,025	10,861,777
分部資產總額	23,283,453	25,972,634
未分配資產：		
銀行結餘及現金	712	1,904
未分配公司資產	122,862	146,799
綜合資產總額	23,407,027	26,121,337

分部負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業發展	15,475,704	17,573,013
物業投資	2,257,650	2,478,270
分部負債總額	17,733,354	20,051,283
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	451,435	404,491
可換股債券之衍生工具部分	—	6,179
承兌票據	546,062	519,026
應付一間關連公司款項	2,656	—
未分配公司負債	64,148	66,017
綜合負債總額	18,797,655	21,046,996

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

	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	229	86,716	86,945	—	86,945
銀行利息收入	2,157	45	2,202	4	2,206
融資成本	(41,218)	(1)	(41,219)	(89,376)	(130,595)
物業、廠房及設備折舊	(9,253)	—	(9,253)	(16)	(9,269)
出售物業、廠房及設備之收益	41	—	41	—	41
投資物業之公平值變動	—	(394,681)	(394,681)	—	(394,681)
出售投資物業之虧損	—	(38,161)	(38,161)	—	(38,161)
物業存貨撇減	(298,450)	—	(298,450)	—	(298,450)
匯兌虧損，淨額	—	—	—	(1,800)	(1,800)

	截至二零二二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	1,073	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)
匯兌虧損，淨額	–	–	–	(38,366)	(38,366)

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
南平	504,861	9,015
西安	17,584	1,455,478
寶雞	498,893	1,054,215
吉林	6,133	6,980
上海	399,543	455,579
永泰	–	65,584
渭南	169,938	179,631
福州	924,630	222,486
杭州	738,903	–
漢中	42,270	–
	<u>3,302,755</u>	<u>3,448,968</u>

非流動資產：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
福州	4,519,902	4,656,013
上海	3,726,778	3,896,654
寶雞	1,508,185	1,569,365
廈門	—	184,900
杭州	282,000	237,100
永泰	217,578	217,610
西安	27,563	28,647
南平	111	205
吉林	16	50
香港	65	79
其他	54	1,351
	<u>10,282,252</u>	<u>10,791,974</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

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行利息收入	2,206	3,057
政府補助	435	1,224
其他	1,104	3,133
	<u>3,745</u>	<u>7,414</u>

7. 其他虧損，淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	41	(304)
出售投資物業之虧損	(38,161)	—
出售持有物業之虧損	(458)	—
匯兌虧損，淨額	(1,800)	(38,366)
	<u>(40,378)</u>	<u>(38,670)</u>

8. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	381,594	376,229
可換股債券之實際利息	39,519	34,681
承兌票據之實際利息	49,938	45,373
應付一間關連公司款項之利息	21,910	58,294
合約負債之利息	33,774	34,906
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	526,735	549,483
減：於物業存貨中資本化之金額	(383,888)	(374,955)
於發展中投資物業中資本化之金額	(12,252)	(56,750)
	<hr/>	<hr/>
	130,595	117,778
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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7.98%（二零二二年：8.02%）計算。

9. 除所得稅前（虧損）／溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前溢利已扣除／（計入）：		
核數師薪酬	1,780	1,750
董事酬金	2,248	3,526
員工薪金及津貼（不包括董事酬金）		
– 花紅	1,964	5,493
– 薪金	47,154	77,262
退休福利計劃供款	4,748	10,493
	<hr/>	<hr/>
其他員工成本總額	53,866	93,248
減：於物業存貨中資本化之金額	(8,350)	(17,159)
於發展中投資物業中資本化之金額	(1,166)	(1,592)
	<hr/>	<hr/>
	44,350	74,497
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
確認為開支之存貨成本	2,790,895	2,484,938
– 建設成本	1,713,610	1,520,782
– 土地使用權成本	669,815	546,686
– 資本化成本	383,888	374,955
– 其他	23,582	42,515
物業、廠房及設備折舊	9,269	5,908
投資物業產生之租金收入總額	(116,213)	(115,826)
減：年內來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,989	7,033
	<u>(114,224)</u>	<u>(108,793)</u>
銷售及營銷開支主要包括：		
– 地產代理費用	25,596	106,794
– 營業稅金及附加費用	26,647	30,201
– 薪酬及福利	19,881	26,615
– 宣傳及廣告開支	3,658	12,669
– 電力及公用事業、物業管理費	6,327	10,445
– 辦公用品	802	2,180
	<u>802</u>	<u>2,180</u>
管理開支主要包括：		
– 薪酬及福利	35,640	58,189
– 法律及專業費用	6,383	17,089
– 電力及公用事業、物業管理費	1,078	6,752
– 資訊科技及人力資源	975	3,164
– 辦公用品	2,868	1,838
– 物業、廠房及設備折舊	7,078	1,351
– 捐贈	137	180
	<u>137</u>	<u>180</u>

10. 所得稅(抵免)／開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,573	83,740
土地增值稅(「土地增值稅」)	80,185	62,801
	<u>82,758</u>	<u>146,541</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	512	93
中國土地增值稅	7,407	22,812
	<u>7,919</u>	<u>22,905</u>
遞延稅項	<u>(163,842)</u>	<u>(11,309)</u>
	<u>(73,165)</u>	<u>158,137</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(二零二二年：無)。

12. 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：

虧損或盈利數據乃根據以下計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利	(464,567)	42,103
有關可換股債券潛在普通股之攤薄影響	—	(32,078)
	<u>(464,567)</u>	<u>10,025</u>

股份數目

	二零二三年 千股	二零二二年 千股
用於計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	5,088,208	5,088,208
有關潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	—	1,213,592
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>5,088,208</u>	<u>6,301,800</u>

13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款		
—來自客戶合約	71,317	17,768
—租金收入(附註a)	<u>24,114</u>	<u>28,747</u>
	95,431	46,515
其他應收款項(附註b)	174,510	157,195
減：信貸虧損撥備	<u>(73)</u>	<u>(73)</u>
	174,437	157,122
預付款項(附註c)	460,529	359,947
其他可退還按金	30,098	34,724
其他稅項預付款項(附註d)	<u>198,911</u>	<u>287,877</u>
	<u>959,406</u>	<u>886,185</u>

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，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貸的擔保。
- (b) 該款項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459,144,000元(二零二二年：人民幣346,888,000元)。
- (d) 該款項主要指預付增值稅人民幣167,309,000元(二零二二年：人民幣252,364,000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(二零二二年：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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0 – 30日	66,248	22,418
31 – 91日	1,025	3,683
超過91日	28,158	20,414
	<u>95,431</u>	<u>46,515</u>

14. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款(附註a)	855,082	761,790
其他應付款項(附註b)	1,858,903	707,796
已收承租人按金	28,525	27,817
其他應付稅項	142,423	110,681
應計建築成本(附註c)	585,710	600,597
	<u>3,470,643</u>	<u>2,208,681</u>

附註：

(a) 以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
未開票	491,215	229,473
0 – 30日	14,708	15,098
31 – 90日	37,606	52,360
91 – 365日	69,119	96,034
超過1年	242,434	368,825
	<u>855,082</u>	<u>761,790</u>

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

- (b) 該款項包括獨立第三方短期借款之墊款結餘人民幣494,159,000元（二零二二年：人民幣151,094,000元），為非貿易相關、按7.5%年利率計息及須按要求償還。
- (c) 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. 銀行及其他借貸

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	5,178,952	5,689,490
有抵押其他借貸	868,867	1,030,530
	<u>6,047,819</u>	<u>6,720,020</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	2,660,927	1,580,198	141,983	353,532
一年以上，但不超過兩年	1,170,025	2,315,092	726,884	60,732
兩年以上，但不超過五年	559,000	807,200	-	616,266
五年以上	789,000	987,000	-	-
	<u>5,178,952</u>	5,689,490	<u>868,867</u>	1,030,530
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	<u>(2,660,927)</u>	<u>(1,580,198)</u>	<u>(141,983)</u>	<u>(353,532)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>2,518,025</u>	<u>4,109,292</u>	<u>726,884</u>	<u>676,998</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3,302,800,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣3,449,000,000元減少約4.2%。
- 報告期內毛利約為人民幣509,900,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣957,000,000元減少約46.7%。
- 報告期內虧損約為人民幣422,400,000元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度溢利為約人民幣14,300,000元。
- 報告期內擁有人應佔虧損約為人民幣464,600,000元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度擁有人應佔溢利為約人民幣42,100,000元。
- 每股基本虧損為人民幣9.13分（二零二二年：每股盈利人民幣0.83分）。
- 報告期內本集團的合約銷售額約為人民幣842,100,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣2,277,000,000元減少約63.0%。
- 報告期內合約總建築面積（「總建築面積」）約為92,601平方米（「平方米」），較截至二零二二年十二月三十一日止年度約209,343平方米減少約55.8%。

股息

董事會不建議就報告期內派付任何末期股息（二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有14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842,100,000元，合約銷售總建築面積約為92,601平方米，合約銷售額及合約銷售總建築面積較截至二零二二年十二月三十一日止年度分別減少63.0%及55.8%。合約銷售額減少主要因為二零二三年的房地產銷售環境低迷所致。

下表列示本集團報告期內之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

物業項目	類型	合約銷售額	合約銷售面積	合約銷售平均售價	合約銷售總額百分比	本集團權益
		人民幣千元	平方米	人民幣／平方米	%	%
上海						
三迪曼哈頓	商業	161,191	8,573.36	18,801.39	19.1	100
浙江省						
三迪雅頌美築	住宅	126,318	9,214.34	13,708.87	15.0	100
陝西省						
三迪灞河壹號	住宅	97,703	5,717.61	17,088.05	11.6	70
三迪世紀新城	住宅／商業	69,639	5,525.15	12,604.06	8.3	100
三迪金域高新	住宅	52,394	14,178.97	3,695.16	6.2	100
三迪渭南雲頂楓丹	住宅／商業	25,681	8,327.21	3,083.95	3.0	100
三迪西安曲江楓丹	商業	25,722	6,197.14	4,150.69	3.1	100

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 平均售價 人民幣/ 平方米	合約銷售 總額百分比 %	本集團權益 %
福建省						
三迪雲棲台	住宅	130,337	13,944.59	9,346.78	15.5	51
其他	住宅／商業	<u>153,160</u>	<u>20,922.97</u>	7,320.18	<u>18.2</u>	
總計		<u>842,145</u>	<u>92,601.34</u>	9,094.31	<u>100.0</u>	
本集團應佔		<u>764,042</u>	<u>83,964.79</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

下表概述本集團於二零二三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	二零二四年	169,923	1,103,231	71,090	62,659	—	100
三迪金域高新	二零二四年	65,157	94,563	1,474	105,114	—	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
三迪錦雲府	二零二四年	40,592	—	—	77,331	—	51
福建省							
三迪江山水岸	二零二四年	310,176	10,525	—	215,010	—	100
三迪溪山院	二零二四年	177,010	—	—	96,449	—	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
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	56,499	120,280	—	100
總計		<u>1,207,925</u>	<u>1,461,051</u>	<u>129,063</u>	<u>1,285,478</u>	<u>—</u>	
本集團應佔		<u>1,135,075</u>	<u>1,461,051</u>	<u>129,063</u>	<u>1,129,485</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。
- 「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。

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。由開售日期至二零二三年十二月三十一日止期間，合約銷售達到約人民幣407,500,000元。

浙江省

三迪雅頌美築

三迪雅頌美築(「雅頌美築」)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」。雅頌美築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。由預售日期至二零二三年十二月三十一日止期間，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。整個項目中，上海松江凱悅酒店(「凱悅酒店」)及上海三迪·欣天地(「三迪·欣天地」)已分別於二零二一年七月及十二月開幕。凱悅酒店—一間國際五星級酒店，屬於本集團於三迪曼哈頓的主要投資物業。凱悅酒店位於松江新城國際生態商務區的核心位址，致力為住客提供優質的商務服務，提供約1,900平方米的多用途宴會活動場地及256間客房，包括18間套房，可飽覽五龍湖全景，園景或生態商務區的天際線。三迪·欣天地同樣位於松江新城國際生態商務區的核心位址，為上海松江區首個綠色生態半開放式商業綜合項目，總建築面積約170,000平方米。由開售日期至二零二三年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣2,074,100,000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。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約300,000平方米的優質土地儲備，其中約300,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零二三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)
上海	179	179
浙江省	121	121
總計	300	300

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131,100,000元(二零二二年：約人民幣152,400,000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。

下表載列本集團於二零二三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	59,701	100
松江區中山街道11街坊N11地塊	商業	26,071	100
在建投資物業			
福建省			
福州市永泰縣葛嶺鎮溪南村湯口	酒店	89,668	100
上海			
松江區中山街道11街坊N6地塊	商業／酒店	122,749	100
浙江省			
杭州市錢塘新區緯六路與經五路交叉口西北角	住宅	16,356	100
杭州市錢塘新區經四路與長風路交叉口東北角	住宅	8,204	100

展望

二零二四年，中國經濟將加快恢復步伐，積極財政政策加強其效，國家將進一步提升市場主體信心和預期。國家堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位。預計核心二線城市的政策將全面放鬆，而一線城市的政策具有巨大的優化潛力，並不斷調整，如降低貸款利率、降低首付比例及優化限購等。同時，全面優化防疫措施將進一步推動二零二四年經濟復甦，相信房地產市場已見頂。隨著刺激政策的不斷推出，行業將迎來曙光。

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

營運業績及財務回顧

收入

本集團之收入主要源於物業銷售，佔報告期之收入約96.0%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零二三年		截至二零二二年	
	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	3,171,629	96.0	3,296,618	95.6
物業投資	131,126	4.0	152,350	4.4
	<u>3,302,755</u>	<u>100</u>	<u>3,448,968</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3,171,600,000元（二零二二年：約人民幣3,296,600,000元）。

下表概述報告期內之物業銷售收入：

物業項目	類型	銷售收入 人民幣千元	總建築面積 平方米	平均售價 人民幣／ 平方米	佔總金額 之百分比 %
浙江省					
三迪楓丹雅居	住宅	738,903	53,589	13,788	23.3
福建省					
三迪雅頌楓丹	住宅／商業	704,155	60,116	11,713	22.2
三迪雲谷楓丹	住宅／商業	503,405	52,694	9,553	15.9
三迪雅築楓丹	住宅	136,635	9,865	13,851	4.3
陝西省					
三迪錦雲府	住宅	329,228	53,097	6,201	10.4
三迪世紀新城	住宅／商業	141,142	21,808	6,472	4.5
三迪雲頂楓丹	住宅	169,937	43,298	3,925	5.4
上海					
三迪曼哈頓	商業	333,615	10,861	30,716	10.5
其他		114,609	8,569	13,375	3.6
總計		3,171,629	313,897	10,104	100.0

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131,100,000元（二零二二年：約人民幣152,400,000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2,709,900,000元(二零二二年：約人民幣2,485,000,000元)。增加主要由於與截至二零二二年比較，於報告期內建築材料成本上升導致物業銷售成本增加。

物業存貨撇減

截至二零二三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37,252,000元(二零二二年：無)已於綜合全面收益表中確認。

截至二零二三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261,198,000元(二零二二年：無)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394,700,000元(二零二二年：約人民幣7,100,000元)。本集團投資物業之公平值虧損淨額增加乃由於行業宏觀調控措施及中國房地產行業市場環境持續下滑所致。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

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6,300,000元(二零二二年：約人民幣101,400,000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。

其他虧損淨額

報告期內本集團確認其他虧損淨額約為人民幣40,400,000元(二零二二年：約人民幣38,700,000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二零二二年十二月三十一日止年度之約人民幣202,200,000元減少約人民幣115,700,000元至報告期內之約人民幣86,500,000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二零二二年十二月三十一日止年度之約人民幣125,700,000元減少約人民幣58,500,000元至報告期內之約人民幣67,200,000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130,600,000元(二零二二年：約人民幣117,800,000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73,200,000元(二零二二年：所得稅開支約人民幣158,100,000元)。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣6,047,800,000元，以人民幣計值(二零二二年十二月三十一日：約人民幣6,720,000,000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997,500,000元，以港元及人民幣計值(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,153,400,000元，以港元及人民幣計值)。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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2,802,900,000元、人民幣1,896,900,000元、人民幣559,000,000元及人民幣789,000,000元(二零二二年十二月三十一日：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)。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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約人民幣148,100,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣310,900,000元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，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6,831,200,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣7,562,500,000元)除以權益總額約人民幣4,833,200,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,074,300,000元)計算之負債比率約為141.3%%(二零二二年十二月三十一日：約149.0%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為79.5%(二零二二年十二月三十一日：約80.6%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值約為人民幣1,267,200,000元(二零二二年十二月三十一日：流動資產淨值約人民幣1,542,400,000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91.10%(二零二二年十二月三十一日：約111.2%)。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣6,047,800,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣6,720,000,000元)，其中約人民幣2,802,900,000元於一年內償還及約人民幣3,244,900,000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10.0%計息。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。

(ii) 承兌票據

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。

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，本集團於二零二三年十二月三十一日概無持有任何重大投資。

本集團於二零二三年十月三十一日向一名獨立第三方出售漢中旭三迪房地產開發有限公司總代價為人民幣5,950,000元。除上述出售事項外，本集團於報告期內並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

報告期後之重大事項

於二零二四年一月三十日，本公司與Primary Partner訂立可換股債券修訂契據（「可換股債券修訂契據」），據此，本公司與Primary Partner已有條件同意修訂可換股債券條款及條件，以使：(i)可換股債券的本金額由500,000,000港元變更為300,000,000港元；(ii)到期日由二零二四年一月三十日變更為二零二九年一月三十日；(iii)年利率由1%變更為2%；(iv)Primary Partner有權要求本公司贖回所有未償還可換股債券；及(v)可換股債券的轉換價由每股轉換股份0.412港元變更為0.090港元。可換股債券修訂契據及其項下交易已於二零二四年三月十三日獲獨立股東批准，而可換股債券修訂契據追溯至二零二四年一月三十日起生效。除上述修訂外，可換股債券的所有其他條款及條件維持不變。新可換股債券於二零二四年一月三十日的公平值為300,000,000港元。

於二零二四年一月三十日（交易時段後），本公司與Primary Partner訂立承兌票據修訂契據（「承兌票據修訂契據」），據此，本公司與Primary Partner已同意修訂承兌票據的條款，以使：(i)承兌票據的本金額由600,000,000港元變更為800,000,000港元；(ii)到期日由二零二四年一月三十日變更為二零二九年一月三十日；(iii)二零一九年一月三十日後第六年至第十年的年利率仍為6%；及(iv)Primary Partner有權要求本公司贖回全部或部分承兌票據。承兌票據修訂契據自承兌票據修訂契據日期起生效。除上述修訂外，承兌票據的所有其他條款維持不變。

本集團之資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團總賬面值約為人民幣16,240,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣17,756,800,000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。於二零二三年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣3,532,900,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣4,692,200,000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(二零二二年十二月三十一日：約人民幣872,800,000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222,700,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣233,600,000元)。

承擔

於二零二三年十二月三十一日，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985,200,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣987,100,000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。於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共聘用273名僱員（二零二二年十二月三十一日：417名僱員），其中於中國聘用271名僱員（二零二二年十二月三十一日：415名）及2名僱員（二零二二年十二月三十一日：2名）駐守香港。報告期內向僱員支付之薪酬總額約人民幣53,900,000元（二零二二年：約人民幣93,200,000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

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約人民幣10,233,800,000元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣10,734,300,000元）。報告期內綜合損益表確認公平值虧損淨額約人民幣394,700,000元（二零二二年：公平值虧損淨額約人民幣7,100,000元）。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事買賣證券採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其行為守則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，且全體董事確認其於報告期內已遵守標準守則。

購買、贖回或出售上市證券

報告期內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治原則強調有效之董事會、健全之內部監控、合適之獨立政策、透明度及問責，以保障股東之利益。

董事會致力在董事認為切實可行及適合本公司之情況下遵守上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文（「守則條文」）。除以下偏離情況外，本公司於報告期內及直至本公告日期一直遵守企業管治守則：

守則條文第C.2.1條

主席及行政總裁之角色須分開且不應由同一人擔任。主席須負責本集團之企業策略規劃及制定公司政策，而行政總裁須負責監督本集團業務日常管理。

郭先生目前擔任董事會主席（「主席」）。

截至本公告日期，概無個別人士獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」）。本集團執行董事及高級管理層監察本集團業務之日常管理。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、黃慧雯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二零二三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。

獨立核數師報告摘要

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露要求妥善編製。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註3.1，當中載列 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生淨虧損約人民幣422,414,000元，於該日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣1,267,232,000元及流動負債合共人民幣14,235,493,000元。然而， 貴集團的現金及現金等價物僅約為人民幣148,063,000元。該等情況連同綜合財務報表附註3.1所載的其他事項顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。我們的意見並無就此事項作出修訂。

大華馬施雲會計師事務所有限公司(英文名稱已由「MOORE STEPHENS CPA LIMITED」更改為「MOORE CPA LIMITED」)之工作範疇

本初步公告內所載有關本集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二三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)。本公司截至二零二三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，二零二四年三月三十一日

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、黃慧雯女士及林偉峰先生。