

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)

**截至二零二六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」）宣佈本集團於截至二零二六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，連同二零二五年同期（「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
截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收益			
商品及服務	3	98,321	266,677
投資物業租金收入	3	44,144	49,047
		<u>142,465</u>	<u>315,724</u>
所提供的銷售及服務成本		<u>(51,482)</u>	<u>(252,762)</u>
毛利		90,983	62,962
其他收入	5	214	664
其他收益或虧損，淨額		(799)	(4,530)
投資物業之公平值虧損		(89,600)	(119,200)
可換股債券之衍生工具部分之公平值收益／(虧損)		4,180	(2,309)
物業存貨撇減		—	(30,033)
出售附屬公司之收益		—	19,859
銷售及營銷開支		(9,063)	(27,563)
行政開支		(11,277)	(9,362)
融資成本	6	<u>(202,445)</u>	<u>(176,825)</u>
除所得稅前虧損	7	(217,807)	(286,337)
所得稅抵免	8	<u>14,158</u>	<u>22,870</u>
本期間虧損		<u>(203,649)</u>	<u>(263,467)</u>
其他全面收入：			
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>40,066</u>	<u>18,192</u>
本期間全面開支總額		<u>(163,583)</u>	<u>(245,275)</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
本期間以下人士應佔(虧損)／溢利：			
— 本公司擁有人		(212,808)	(236,665)
— 非控股權益		<u>9,159</u>	<u>(26,802)</u>
		<u>(203,649)</u>	<u>(263,467)</u>
以下人士應佔本期間全面(開支)／收入總額：			
— 本公司擁有人		(172,742)	(218,473)
— 非控股權益		<u>9,159</u>	<u>(26,802)</u>
		<u>(163,583)</u>	<u>(245,275)</u>
每股虧損			
基本(人民幣分)		10 <u>(4.18)</u>	<u>(4.65)</u>
攤薄(人民幣分)		10 <u>(4.18)</u>	<u>(4.65)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		50,860	47,768
投資物業		5,610,400	5,700,000
		<u>5,661,260</u>	<u>5,747,768</u>
流動資產			
物業存貨		7,241,560	7,271,931
合約成本		42,572	42,572
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	11	1,298,298	1,074,837
待售發展中物業之土地使用權按金		33,270	33,270
可收回所得稅		114,865	178,611
應收附屬公司非控股股東款項	16(c)	199,794	199,765
受限制銀行存款		63,646	41,784
銀行結餘及現金		58,188	40,515
		<u>9,052,193</u>	<u>8,883,285</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	12	3,828,211	3,578,062
可換股債券之債務部分		228,140	227,324
可換股債券之衍生工具部分		89,070	96,912
承兌票據		720,284	720,659
合約負債		3,491,586	3,465,845
應付所得稅		558,340	557,619
應付最終控股股東款項	16(c)	99,626	99,626
於一年內到期之銀行及其他借貸	13	5,544,136	5,553,068
		<u>14,559,393</u>	<u>14,299,115</u>
流動負債淨值		<u>(5,507,200)</u>	<u>(5,415,830)</u>
資產總值減流動負債		<u>154,060</u>	<u>331,938</u>

		於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
非流動負債			
遞延稅項負債		286,207	300,502
		<u>286,207</u>	<u>300,502</u>
(負債)／資產淨值		<u>(132,147)</u>	<u>31,436</u>
(虧絀)／權益			
股本	14	42,890	42,890
儲備		<u>(390,447)</u>	<u>(217,705)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(347,557)</u>	<u>(174,815)</u>
非控股權益		<u>215,410</u>	<u>206,251</u>
總(虧絀)／權益		<u>(132,147)</u>	<u>31,436</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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。於二零二六年六月三十日，董事認為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（「郭先生」）。本公司於百慕達之註冊辦事處及於香港之總辦事處及主要營業地點之地址分別位於Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, 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」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則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，均與本公司截至二零二五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，應與本公司截至二零二五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會計準則編製。

持續經營基準

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得年度虧損人民幣203,649,000元。於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨額為人民幣5,507,200,000元，流動負債為人民幣14,559,393,000元，包括：(i)一年內到期之銀行及其他借貸人民幣5,544,136,000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1,347,776,000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228,140,000元；(iv)承兌票據人民幣720,284,000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58,188,000元及人民幣63,646,000元。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團並未按合約還款時間表償還若干銀行及其他借貸，其賬面值合共為人民幣1,488,248,000元，應付利息總額為人民幣354,553,000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1,488,248,000元中，賬面值為人民幣239,140,000元的銀行及其他借貸亦違反財務契據。

除逾期借款外，於二零二六年六月三十日，本集團總賬面值為人民幣4,009,688,000元之銀行及其他借貸及人民幣557,956,000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，於二零二六年六月三十日，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5,497,936,000元，應付違約及交叉違約利息總額為人民幣912,509,000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(vi)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承諾函簽署之日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六月三十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。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團與銀行進行協商，並成功將本金額人民幣1,167,818,000元的借款延期。延期後，該借款亦由違約借款重新分類為流動負債項下於一年內到期之借款；

- iv. 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；
- v. 本集團對銷售成本及行政開支採取成本控制措施；及
- vi. 本集團亦將繼續向金融機構尋求新做或其他替代融資，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之本集團現金流量預測，並認為在考慮上述財務狀況、計劃及措施後，本集團將擁有足夠資金維持其營運，並於本簡明綜合財務報表獲批准之日起計未來12個月內，於到期時履行其財務責任。據此，本公司董事確信，以持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬恰當。上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，可能對本集團能否持續經營構成重大疑問。

倘本集團未能實現上述計劃及措施而無法持續經營，則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本簡明綜合財務報表中反映。

2. 會計政策

除若干物業及財務工具按重估金額或公平值（視乎情況而定）計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

應用經修訂之香港財務報告準則會計準則

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則會計準則，該等修訂對本集團於二零二六年一月一日開始之年度期間編製本集團的簡明綜合財務報表具有強制效力：

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）
香港財務報告準則會計準則年度改進—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
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

於本中期期間應用經修訂之香港財務報告準則會計準則，對本集團於當期及或過往期間的財務狀況和表現及／或本簡明綜合財務報表所載的披露事項均無重大影響。

3. 收益

收益分拆

分部	截至二零二六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	89,265	—	89,265
物業管理及相關費用收入	—	9,056	9,056
	<u>89,265</u>	<u>9,056</u>	<u>98,321</u>
客戶合約收益 (香港財務報告準則第15號範圍內)	89,265	9,056	98,321
租金收入	—	44,144	44,144
	<u>89,265</u>	<u>53,200</u>	<u>142,465</u>
地區市場			
中國內地	89,265	53,200	142,465
	<u>89,265</u>	<u>53,200</u>	<u>142,465</u>
收益確認時間			
於某個時間點	89,265	—	89,265
於一段時間	—	9,056	9,056
	<u>89,265</u>	<u>9,056</u>	<u>98,321</u>

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
商品或服務類型			
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>
地區市場			
中國內地	<u>265,267</u>	<u>50,457</u>	<u>315,724</u>
收益確認時間			
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>

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	截至二零二六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	89,265	53,200	142,465
減：租金收入	—	(44,144)	(44,144)
	<u>89,265</u>	<u>9,056</u>	<u>98,321</u>
客戶合約收益	<u>89,265</u>	<u>9,056</u>	<u>98,321</u>

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
分部資料中披露的收益			
外部客戶	265,267	50,457	315,724
減：租金收入	—	(49,047)	(49,047)
客戶合約收益	<u>265,267</u>	<u>1,410</u>	<u>266,677</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

分部收益及業績

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	截至二零二六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			
對外收益	<u>89,265</u>	<u>53,200</u>	<u>142,465</u>
分部虧損	<u>(125,981)</u>	<u>(59,221)</u>	<u>(185,202)</u>
未分配其他收益或虧損，淨額			2,148
可換股債券之衍生工具部分之公平值收益			4,180
未分配公司開支			(1,572)
未分配融資成本			<u>(37,361)</u>
除所得稅前虧損			<u>(217,807)</u>

截至二零二五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			
對外收益	265,267	50,457	315,724
分部虧損	(164,317)	(102,413)	(266,730)
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			(37,967)
除所得稅前虧損			(286,337)

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、未分配的其他收益或虧損淨額、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、出售附屬公司之收益、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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	8,990,817	8,714,735
物業投資	5,688,591	5,825,970
分部資產總額	14,679,408	14,540,705
未分配資產：		
銀行結餘及現金	536	931
受限制銀行存款	—	3
未分配公司資產	33,509	89,414
綜合資產總額	14,713,453	14,631,053

分部負債

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	12,365,232	11,979,422
物業投資	<u>1,428,961</u>	<u>1,507,932</u>
分部負債總額	13,794,193	13,487,354
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	228,140	227,324
可換股債券之衍生工具部分	89,070	96,912
承兌票據	720,284	720,659
未分配公司負債	<u>13,913</u>	<u>67,368</u>
綜合負債總額	<u><u>14,845,600</u></u>	<u><u>14,599,617</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、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、承兌票據及其他未分配公司負債除外。

地區資料

截至二零二六年及二零二五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

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	18	122
沒收之客戶按金	134	250
政府補助	45	—
其他	17	292
	<u>214</u>	<u>664</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	165,083	187,762
可換股債券之實際利息	9,680	9,523
承兌票據之實際利息	27,682	28,441
	<u>202,445</u>	<u>225,726</u>
總借貸成本	202,445	225,726
減：合資格資產之資本化金額	—	(48,901)
	<u>202,445</u>	<u>176,825</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月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7.92% (截至二零二六年六月三十日止六個月：無) 計算。

7. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損已扣除：		
董事薪酬	898	833
其他員工成本		
員工薪金及津貼	6,129	9,635
退休福利計劃供款	966	1,124
	<u>7,095</u>	<u>10,759</u>
確認為開支之存貨成本	51,482	252,762
物業、廠房及設備折舊	146	2,813
應收賬款及其他應收款項之減值虧損	2,989	5,706
	<u><u>54,626</u></u>	<u><u>261,320</u></u>

8. 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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」)	3	45
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	135	1,219
	<u>138</u>	<u>1,264</u>
遞延稅項抵免	(14,296)	(24,134)
	<u><u>(14,158)</u></u>	<u><u>(22,870)</u></u>

由於本集團本年度並無應課稅利潤，故未就香港利得稅作出撥備(截至二零二五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%(截至二零二五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

截至二零二六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（截至二零二五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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
本期間本公司擁有人應佔虧損	<u>(212,808)</u>	<u>(236,665)</u>

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千股 (未經審核)	二零二五年 千股 (未經審核)
用於計算每股基本及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。

截至二零二六年及二零二五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。

截至二零二六年及二零二五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5,088,208,000股（截至二零二五年六月三十日止六個月：5,088,208,000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（二零二五年十二月三十一日：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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	46	40,903
31-90日	—	2,250
超過90日	149,454	97,111
	149,500	140,264

於二零二六年六月三十日，其他應收款項及預付款項主要包括(i)人民幣528,091,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣402,597,000元）之預付建築成本；(ii)人民幣157,177,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣124,765,000元）之預付增值稅；(iii)本集團向各方（包括供應商及員工）墊付的款項人民幣459,770,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣405,311,000元）及(iv)其他可退還按金人民幣3,760,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,900,000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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0-30日	—	1,702
31-90日	52	17,928
91-365日	271,190	91,194
超過1年	662,602	435,249
	933,844	546,073

於二零二六年六月三十日，其他應付款項及應計費用主要包括(i)餘額人民幣628,847,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,008,192,000元）為來自租戶的按金、其他應付稅款及應計建築成本，(ii)餘額為人民幣1,347,776,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,258,188,000元）的獨立第三方墊款及(iii)餘額為人民幣917,744,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣765,609,000元）的應付利息。

13. 銀行及其他借貸

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸	4,674,756	4,682,688
有抵押其他借貸 (附註)	869,380	870,380
	<u>5,544,136</u>	<u>5,553,068</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。

於二零二六年六月三十日，銀行及其他借貸由以下各方擔保及抵押：

- (a) 郭先生及郭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3,335,668,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,342,130,000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(二零二五年十二月三十一日：相同)。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	應付利息 人民幣千元 (未經審核)	銀行及 其他借貸 於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	應付利息 人民幣千元 (經審核)
違約	1,488,248	354,553	2,055,138	289,656
交叉違約	4,009,688	557,956	3,497,930	475,953
	<u>5,497,936</u>	<u>912,509</u>	<u>5,553,068</u>	<u>765,609</u>

於二零二六年六月三十日，本集團並未按合約還款時間表償還若干銀行及其他借貸，其賬面值合共為人民幣1,488,248,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣2,055,138,000元），以及應付利息，其中包含利息總額人民幣354,553,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣289,656,000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1,488,248,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣2,055,138,000元）中，賬面值為人民幣239,140,000元（二零二五年十二月三十一日：239,140,000元）的銀行及其他借貸亦違反財務契據。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團與銀行進行協商，並成功將本金額人民幣1,167,818,000元的借款延期。延期後，該借款亦由違約借款重新分類為流動負債項下於一年內到期之借款。

除逾期借款外，於二零二六年六月三十日，本集團賬面值合共人民幣4,009,688,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣3,497,930,000元）的銀行及其他借貸，以及合共人民幣557,956,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣475,953,000元）的應付利息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，於二零二六年六月三十日，本集團銀行及其他借貸的違約及交叉違約總額為人民幣5,497,736,000元（二零二五年十二月三十一日：5,553,068,000元），應付的違約及交叉違約利息總額為人民幣912,509,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣765,609,000元）。

14. 股本

	股份數目		股本	
	於 二零二六年 六月 三十日 千股	於 二零二五年 十二月 三十一日 千股	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
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
已發行及繳足普通股				
於期／年初	5,088,208	5,088,208	42,890	42,890
於期／年末	<u>5,088,208</u>	<u>5,088,208</u>	<u>42,890</u>	<u>42,890</u>

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 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 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)	1,520,719	1,644,592
就授予第三方之貸款融資提供擔保予銀行 (附註b)	54,480	55,860
	<u>1,575,199</u>	<u>1,700,452</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	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
Primary Partner International Limited (附註)	承兌票據之利息支出	<u>27,682</u>	<u>28,441</u>

附註：

郭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3,335,668,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣3,342,130,000元）之擔保。
- (c) 該款項為非貿易相關、免息及須按要求償還。

管理層討論及分析

財務摘要

- 截至二零二六年六月三十日止六個月（「報告期」），總收益約為人民幣142,500,000元，較截至二零二五年六月三十日止六個月（「同期」）約人民幣315,700,000元減少約54.9%。
- 於報告期，毛利約為人民幣91,000,000元，較同期約人民幣63,000,000元增加約44.5%。
- 於報告期，虧損約為人民幣203,600,000元，而同期虧損約為人民幣263,500,000元。
- 於報告期，擁有人應佔虧損約為人民幣212,800,000元，而同期擁有人應佔虧損約為人民幣236,700,000元。
- 於報告期，中國三迪控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的合約銷售額約為人民幣47,200,000元，較同期約人民幣40,100,000元增加約17.7%。
- 於報告期，合約銷售總建築面積（「總建築面積」）約為5,493平方米（「平方米」），較同期約6,225平方米減少約11.8%。
- 於二零二六年六月三十日，由於本集團的權益出現淨虧絀，故沒有呈列資產負債比率（二零二五年十二月三十一日：約20,859.7%）。
- 於二零二六年六月三十日，本集團之流動比率為約62.1%（二零二五年十二月三十一日：約62.1%）。
- 於二零二六年六月三十日，本集團的速動比率約為12.4%（二零二五年十二月三十一日：約11.3%）。

中期股息

本公司董事（「董事」）會（「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

於二零二六年六月三十日，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47,200,000元，合約總建築面積約為5,493平方米，較同期合約銷售增加約17.7%及合約總建築面積增加約11.8%。合約銷售增加主要歸因於報告期間內一線城市的合約銷售量增加。

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	%	%
上海						
三迪曼哈頓	商業	171	79	2,166	0.4	100
陝西省						
三迪灞河壹號	住宅	4,450	359	12,407	9.4	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 %
寶雞省						
三迪錦雲府	住宅	5,626	517	10,882	11.9	51
其他	住宅／商業	<u>36,962</u>	<u>4,538</u>	8,145	<u>78.3</u>	
總計		<u><u>47,209</u></u>	<u><u>5,493</u></u>	8,595	<u><u>100</u></u>	
歸屬於本集團		<u><u>42,592</u></u>	<u><u>4,922</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

下表概述本集團於二零二六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			
陝西省							
三迪世紀新城	二零二七年	169,923	1,110,437	65,483	62,659	—	100
三迪金域高新	二零二七年	65,157	95,721	1,630	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
福建省							
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
上海							
三迪曼哈頓	二零二七年	104,251	156,249	55,378	120,280	—	100
總計		1,014,383	1,448,681	122,491	1,021,479	—	
本集團應佔		971,338	1,448,681	122,491	912,956	—	

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4,500,000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，合約銷售額約為人民幣200,000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。於二零二六年六月三十日，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。

下表概述於二零二六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	1,619	1,444

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53,200,000元(同期：約人民幣50,500,000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。

下表載列本集團於二零二六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 %
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
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 %
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
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
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

展望

二零二六年已過半載。全球政治和經濟形勢依然充滿挑戰。

中國的房地產市場仍處於調整期。二零二六年上半年，全國商品房可銷售面積約為401,400,000平方米，同比下降約為11.6%，其中住宅物業可銷售面積下降約為12.4%。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47,200,000元（同期：約為人民幣40,100,000元），較同期增加約17.7%。本集團於二零二六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。

因此，鑒於上文所述中國房地產行業的當前環境，本集團擬對其業務營運及財務狀況進行檢討，旨在為本集團制定可持續的業務或策略，以提升股東的長期價值。根據該檢討的結果，倘若出現合適的投資或業務機會，本集團或將多元化其業務，以擴大收入來源。

鑒於新興的商業機會，本集團正考慮進軍數位創新領域，例如人工智能及運算中心營運。此項新業務計劃旨在使本集團在採用創新技術方面處於領先地位，並探索新的商業模式及收入來源，最終目標是提升其競爭優勢、推動長期增長，並為股東創造最大回報。儘管本集團目前尚未識別出任何此類投資或商業機會，且無法保證新業務計劃將得以落實，但本集團將保持靈活與敏銳的反應，以適應快速變化的市場環境。

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62.7%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收益明細：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 六月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	89,265	62.7	265,267	84.0
物業投資	53,200	37.3	50,457	16.0
	<u>142,465</u>	<u>100.0</u>	<u>315,724</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89,300,000元（同期：約人民幣265,300,000元）。

下表概述於報告期之物業銷售收益：

物業項目	類型	截至二零二六年 六月三十日止六個月			佔總金額 之百分比 %
		銷售收益	已售總建築	每平方米平	
		人民幣千元	面積 平方米	均售價 人民幣／ 平方米	
陝西省					
渭南雲頂楓丹	住宅	18,065	4,014	4,500	20.2
西安曲江楓丹	住宅	59,478	5,559	10,700	66.6
其他	住宅／商業	<u>11,722</u>	<u>1,062</u>	<u>11,042</u>	<u>13.1</u>
總計		<u>89,265</u>	<u>10,635</u>	<u>8,394</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53,200,000元（同期：約人民幣50,500,000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51,500,000元（同期：約人民幣252,800,000元）。該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89,600,000元（同期：公平值虧損淨額約人民幣119,200,000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0元（同期：約人民幣30,000,000元）。

於報告期間內，由於在建物業存貨的預期可變現淨值高於其賬面值，故並無確認任何物業存貨減值。

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4,200,000元（同期：公平值虧損約人民幣2,300,000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。

其他收益或虧損淨額

本集團於報告期間確認其他虧損淨額約人民幣800,000元（同期：其他虧損淨額約人民幣4,500,000元），主要歸因於應收賬款及其他應收款項的減值虧損約人民幣3,000,000元（同期：人民幣5,700,000元）。於報告期之其他收益及虧損淨額主要指匯兌收益淨額約人民幣2,200,000元（同期：匯兌收益淨額約人民幣1,200,000元）。

銷售及營銷開支

本集團之銷售及營銷開支由同期之約人民幣27,600,000元減少約人民幣18,500,000元至於報告期之約人民幣9,100,000元。該減少乃主要由於於報告期物業銷售人員數目減少所致。

行政開支

本集團之行政開支由同期之約人民幣9,400,000元增加約人民幣1,900,000元至於報告期之約人民幣11,300,000元。該增加乃主要由於中介機構費用增加所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸、可換股債券及承兌票據之利息支出。於報告期之融資成本約人民幣202,400,000元（同期：約人民幣176,800,000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

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14,200,000元（同期：所得稅抵免約人民幣22,900,000元）。有關變動主要由於於報告期確認投資物業公平值虧損之遞延所得稅所致。

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣5,544,100,000元，以人民幣計值（二零二五年十二月三十一日：約人民幣5,553,100,000元，以人民幣計值），及其他債務（包括可換股債券、承兌票據及應付最終控股股東款項）總計約為人民幣1,048,100,000元，以港元及人民幣計值（二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,044,900,000元，以港元及人民幣計值）。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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5,544,100,000元及零（二零二五年十二月三十一日：分別約為人民幣5,553,100,000元及零）。

於二零二六年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣58,200,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣40,500,000元），其主要以港元及人民幣計值。現金及現金等價物的增加主要由於收到物業銷售所得款項所致。

於二零二六年六月三十日，由於本集團的權益出現淨虧絀，故沒有呈列按淨債務（包括銀行及其他借貸以及其他債務（包括可換股債券、承兌票據及應付最終控股股東款項）減現金及現金等價物）約人民幣6,523,400,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣6,598,000,000元）除以總虧絀約人民幣132,100,000元（二零二五年十二月三十一日：總權益約人民幣31,400,000元）計算之負債比率（二零二五年十二月三十一日：約20,859.7%）。按本集團負債總額除以資產總值計算，債務比率約為100.9%（二零二五年十二月三十一日：約99.8%）。

於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨值約為人民幣5,507,200,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣5,415,800,000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%%（二零二五年十二月三十一日：約為62.1%）。

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

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣5,544,100,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣5,553,100,000元），其中約人民幣5,544,100,000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%至11%。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。於二零二五年十二月三十一日，約人民幣1,803,600,000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1,488,200,000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

於二零二六年六月三十日，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，現行年利率為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

於二零二六年六月三十日，本公司的可換股債券（「可換股債券」）本金額為300,000,000港元，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

除附屬公司之投資外，於報告期間內，本集團並無持有任何重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

報告期後之重大事項

應本公司要求，股份已自二零二五年四月一日上午九時正起暫停於聯交所買賣。由於聯交所頒布的復牌指引所載的所有條件均已達成，本公司股份已於二零二六年七月三十一日恢復買賣。有關聯交所所載復牌指引及恢復交易的詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十七日、二零二五年九月三十日、二零二六年一月八日、二零二六年一月十四日、二零二六年一月二十八日、二零二六年三月六日、二零二六年三月十一日、二零二六年三月三十一日及二零二六年七月二日之公告中。

董事會建議實施資本重組，其中將涉及股份合併、削減股本、股份拆細以及更改每手買賣單位。

- (i) 董事會建議按以下基準實施股份合併：(i)每二百(200)股每股面值為0.01港元的已發行及未發行現有股份，將合併為一(1)股每股面值為2.00港元的合併股份；及(ii)每二百(200)股每股面值為0.01港元的已發行及未發行現有優先股，將合併為一(1)股每股面值為2.00港元的合併優先股（「股份合併」）。
- (ii) 股份合併一經生效，股本削減將涉及將每股已發行合併股份及合併優先股的面值由2.00港元削減至0.001港元，方法為(a)消除因股份合併而在本公司已發行股本中產生的任何合併股份及合併優先股之零碎股份，以將合併股份及合併優先股的總數向下取整至整數；及(b)就每股已發行合併股份及合併優先股註銷本公司1.999港元的實繳資本（「減資」），使每股已發行新合併股份及新合併優先股的面值於減資後立即由2.00港元減至0.001港元，而減資所產生的進賬將轉撥至本公司根據1981年百慕達公司法所界定的實繳盈餘賬內。
- (iii) 緊隨股份合併及減資生效後，(a)每股面值為2.00港元的每股已授權但未發行合併股份（包括因減資而產生的未發行合併股份）將拆細為二千(2,000)股每股面值為0.001港元的已授權但未發行新合併股份；及(b)每股面值為2.00港元的每股已授權但未發行之合併優先股（包括因減資而產生之未發行合併優先股）將拆細為二千(2,000)股每股面值為0.001港元之已授權但未發行新合併優先股（「股份拆細」，連同股份合併及減資，統稱為「資本重組」）。
- (iv) 待資本重組生效後，董事會擬將聯交所的每手買賣單位由6,000股更改為2,000股新合併股份（「更改每手買賣單位」）。

本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈特別決議案，以審議並在認為適當的情況下通過必要的決議案，以批准（包括但不限於）資本重組。有關資本重組及更改每手買賣單位的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年八月十七日的公告（「該公告」）。本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

除本文所披露者外，自報告期間起至本公告日期止，本公司或本集團並無發生任何重大後續事件。

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。於二零二六年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣1,520,700,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,644,600,000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54,500,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣55,900,000元）。

承擔

於二零二六年六月三十日，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322,800,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣284,800,000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。於二零二六年六月三十日，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。於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團合共聘用67名僱員（二零二五年十二月三十一日：133名僱員），其中於中國聘用65名僱員（二零二五年十二月三十一日：131名僱員）及於香港聘用2名僱員（二零二五年十二月三十一日：2名僱員）。於報告期，向僱員支付之薪酬總額約人民幣7,100,000元（同期：約人民幣10,800,000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。

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第二部分項下之企業管治守則（「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上市證券（包括出售或轉讓庫存股份）。

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。審計委員會主席為余華秀女士。

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，二零二六年八月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生、王超先生及潘偉剛博士；非執行董事Amika Lan E Guo女士；獨立非執行董事廖亦意先生、余華秀女士及章建嬋女士。