

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。



**中國三迪**

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)

**截至二零二零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」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益			
商品及服務	4	<b>3,107,266</b>	1,825,886
投資物業租金	4	<b>117,822</b>	115,679
總收益		<b>3,225,088</b>	1,941,565
銷售及服務成本		<b>(2,084,160)</b>	(1,322,124)
毛利		<b>1,140,928</b>	619,441
其他收入	6	<b>3,253</b>	14,709
其他收益及虧損	7	<b>74,043</b>	125,490
投資物業之公平值變動		<b>18,161</b>	19,747
自物業存貨轉撥至投資物業時之公平值變動		<b>82,858</b>	382,058
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產公平值變動		-	(30,364)
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		<b>48,339</b>	(9,334)
銷售及分銷開支		<b>(195,825)</b>	(104,508)
行政開支		<b>(213,563)</b>	(143,549)
融資成本	8	<b>(103,065)</b>	(139,388)
應佔聯營公司業績		-	(11,643)
除稅前溢利	9	<b>855,129</b>	722,659
所得稅開支	10	<b>(314,226)</b>	(255,477)
年內溢利		<b>540,903</b>	467,182

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>其他全面收益(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		<b>4,807</b>	(1,524)
其後不會重新分類至損益之項目：			
物業、廠房及設備、使用權資產及發展中物業轉 撥至投資物業時之公平值變動		<b>401,960</b>	943,369
物業、廠房及設備、使用權資產及發展中物業轉 撥至投資物業時之公平值變動產生之遞延稅項		<b>(100,490)</b>	(235,842)
本年度全面收入總額		<b>847,180</b>	1,173,185
以下人士應佔本年度溢利(虧損)：			
— 本公司擁有人		<b>420,503</b>	482,165
— 非控股權益		<b>120,400</b>	(14,983)
		<b>540,903</b>	467,182
以下人士應佔全面收入(開支)總額：			
— 本公司擁有人		<b>726,780</b>	1,188,168
— 非控股權益		<b>120,400</b>	(14,983)
		<b>847,180</b>	1,173,185
每股盈利			
基本(人民幣分)	12	<b>8.27</b>	9.70
攤薄(人民幣分)	12	<b>5.81</b>	8.89

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		67,145	42,261
使用權資產		860,304	1,011,054
投資物業		8,681,440	7,451,740
發展中物業		230,568	279,860
遞延稅項資產		29,231	62,122
		<u>9,868,688</u>	<u>8,847,037</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		13,900,453	8,849,683
合約成本		72,008	111,150
應收賬款及其他應收款項及預付款項	13	853,696	940,976
待售發展中物業之土地使用權按金		613,944	99,000
預付所得稅		116,332	119,582
按公平值計入損益之財務資產	14	–	24,889
應收關連公司款項		547,106	491,784
應收一名附屬公司非控股股東款項		96,594	20,595
受限制／已抵押銀行存款		201,570	62,840
銀行結餘及現金		838,036	707,276
		<u>17,239,739</u>	<u>11,427,775</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	15	2,297,906	2,303,680
租賃負債		774	2,500
合約負債		7,634,981	6,553,298
應付所得稅		323,464	153,547
應付關連公司款項		673,392	642,927
應付附屬公司非控股股東款項		72,802	–
應付一名董事款項		99,626	99,626
銀行及其他借貸－一年內到期	16	2,958,230	619,493
		<u>14,061,175</u>	<u>10,375,071</u>
<b>非流動資產</b>		<u>3,178,564</u>	<u>1,052,704</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>13,047,252</u></u>	<u><u>9,899,741</u></u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本		42,881	42,881
儲備		4,629,926	3,902,682
本公司擁有人應佔權益		4,672,807	3,945,563
非控股權益		233,898	53,969
<b>總權益</b>		<b>4,906,705</b>	<b>3,999,532</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		86	607
應付一間關連公司款項		275,000	–
可換股債券之債務部分		333,112	322,972
可換股債券之衍生工具部分		230,798	293,981
承兌票據		460,809	446,249
遞延稅項負債		1,369,007	1,225,965
銀行借貸—一年後到期	16	5,471,735	3,610,435
		8,140,547	5,900,209
		<b>13,047,252</b>	<b>9,899,741</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國三迪控股有限公司(「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。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及香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈21樓2113室。

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頒佈之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，綜合財務報表包括香港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貨物及服務而支付代價之公平值。

### 3. 應用香港財務報告準則(「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

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之「香港財務報告準則概念框架引用之修訂」，以及下列香港財務報告準則之修訂，其於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製有關准則綜合財務報表：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除下文所述，本年度應用「香港財務報告準則概念框架之修訂」及香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往年度之財務狀況及表現及／或載於綜合財務報表之披露並無重大影響。

#### 3.1. 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」的影響

本集團於本年度已首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本。該等修訂本對重大提供新定義，說明「倘遺漏、錯誤說明或模糊某資料，可合理地預期影響提供某一特定申報實體財務資料的通用財務報表主要用家基於該等財務報表所作的決定，該等資料即屬重大」。該等修訂本澄清重要性取決於資料的性質或規模，並於考慮財務報表的整體內容時個別或與其他資料一併考慮。

### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本－續

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂－續

#### 3.1. 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大的定義」的影響－續

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

#### 3.2 應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂釐清業務通常會有產出，但對整合之活動及資產組別而言，產出並非合資格成為業務之必要條件。若要被視為業務，被收購之活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻之投入及實質進程。

該等修訂取消對市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或程序並持續產生產出之評估。該等修訂亦提供額外指引，以協助決定是否已獲得實質進程。

此外，該等修訂加入選擇性之集中度測試，允許簡化評估被收購之活動及資產組別是否屬於業務。在選擇性之集中度測試下，若被收購之總資產之絕大部分公平值集中於單一可識別資產或類似資產組別，該被收購之活動及資產組別則不屬於業務。評估中的資產總額不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及因遞延稅項負債影響而產生之商譽。關於是否應用選擇性之集中度測試之選擇可取決於個別交易。

本集團已選擇對漢中旭三迪房地產開發有限公司及寶鷄星耀城房地產開發有限公司之收購事項進行選擇性之集中度測試，並認為該等收購事項並不構成一項業務。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒相關之租金減免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革－第2階段 <sup>5</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) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年週期香港財務報告準則的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

#### 4. 收益

##### 收益分解

分部	截至二零二零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
貨品及服務類別			
物業銷售	3,096,792	–	3,096,792
物業管理及相關費用收入	–	10,474	10,474
來自客戶合約收入	3,096,792	10,474	3,107,266
租金收入	–	117,822	117,822
	<u>3,096,792</u>	<u>128,296</u>	<u>3,225,088</u>
地區市場			
中國大陸	<u>3,096,792</u>	<u>128,296</u>	<u>3,225,088</u>
收益確認時間			
於某個時間點	3,096,792	–	3,096,792
於一段時間	–	10,474	10,474
	<u>3,096,792</u>	<u>10,474</u>	<u>3,107,266</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	截至二零二零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	3,096,792	128,296	3,225,088
減：租金收入	–	(117,822)	(117,822)
來自客戶合約收入	<u>3,096,792</u>	<u>10,474</u>	<u>3,107,266</u>



#### 4. 收益－續

##### 收益分解－續

分部	截至二零一九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	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>				
物業銷售	1,787,352	–	–	1,787,352
酒店營運收入				
－酒店住宿	–	–	13,122	13,122
－餐飲服務及其他酒店收入	–	–	15,822	15,822
物業管理及相關費用收入	–	9,590	–	9,590
來自客戶合約收入	1,787,352	9,590	28,944	1,825,886
租金收入	–	115,679	–	115,679
	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
<b>地區市場</b>				
中國大陸	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
<b>收益確認時間</b>				
於某個時間點	1,787,352	–	15,822	1,803,174
於一段時間	–	9,590	13,122	22,712
	<u>1,787,352</u>	<u>9,590</u>	<u>28,944</u>	<u>1,825,886</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	截至二零一九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	酒店營運 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	1,787,352	125,269	28,944	1,941,565
減：租金收入	–	(115,679)	–	(115,679)
來自客戶合約收入	<u>1,787,352</u>	<u>9,590</u>	<u>28,944</u>	<u>1,825,886</u>

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款，管理層認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，銷售物業收益於竣工物業轉移至客戶時確認，即客戶於將鑰匙交付予客戶及客戶取得物業所有權時取得竣工物業的控制權。

#### 4. 收益－續

##### 收益分解－續

在簽訂買賣協議而物業的建設工程仍在進行時，本集團自客戶收取合約價值的30%至100%（使用銀行提供的按揭貸款的客戶，當客戶符合銀行的要求後總合約價值的餘額將由銀行支付予本集團）。該等自客戶合約價值之30%至100%預付款導致於整個物業建設期確認合約負債直至物業銷售已確認。本集團於已竣工物業實質交付前自客戶悉數收回款項。

就向本集團投資物業租戶提供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用。由於租戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間確認。本集團每月提前向客戶出具每月交易付款發票。

就提供酒店住宿服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間確認。交易付款於提供服務前提前收取。

就提供餐飲服務而言，收入在履行履約責任的時間點確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

於二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
—一年內	3,168,671	2,996,875
—一年後但不超過兩年	4,273,314	2,741,260
—兩年後但不超過五年	690,903	980,522
	<b>8,132,888</b>	<b>6,718,657</b>

##### 租金收入

	租賃	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
固定或按指數或費率計算之租賃付款	110,953	106,280
並非按指數或費率計算之可變租賃付款	6,869	9,399
	<b>117,822</b>	<b>115,679</b>

## 5. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(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。於二零一九年十二月三十一日,本集團已終止酒店營運業務,原因為相關酒店物業已由獨立第三方出租及營運。因此,於二零一九年十二月三十一日,酒店分部資產及負債已合併計入物業投資分部。本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」的可報告及營運分部如下:

物業發展業務—物業發展及銷售

物業投資業務—出租物業及提供物業管理服務

酒店營運—提供酒店住宿及餐飲服務(於二零一九年十二月三十一日終止)

### 分部收益及業績

以下為按經營及須予報告分部劃分之本集團收益及業績分析:

截至二零二零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	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
對外收益	<u>3,096,792</u>	<u>128,296</u>	<u>-</u>	<u>3,225,088</u>
分部溢利	<u>601,948</u>	<u>239,543</u>	<u>-</u>	<u>841,491</u>
其他收入				536
其他收益及虧損				51,430
可換股債券之衍生工具部分之 公平值變動				48,339
未分配公司開支				(13,599)
融資成本				<u>(73,068)</u>
除稅前溢利				<u>855,129</u>

## 5. 分部資料－續

### 分部收益及業績－續

截至二零一九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	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
對外收益	<u>1,787,352</u>	<u>125,269</u>	<u>28,944</u>	<u>1,941,565</u>
<b>分部溢利(虧損)</b>	<u>415,165</u>	<u>449,677</u>	<u>(5,833)</u>	859,009
其他收入				9,692
其他收益及虧損				(25,890)
按公平值計入損益之 財務資產公平值變動				(30,364)
可換股債券之衍生工具部分之 公平值變動				(9,334)
未分配公司開支				(17,177)
融資成本				<u>(63,277)</u>
除稅前溢利				<u>722,659</u>

經營分部之會計政策與本集團會計政策一致。分部業績指各分部所賺取之溢利或虧損，並未就按公平值計入損益之財務資產公平值變動、部分其他收益及虧損、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、公司開支及部分融資成本作出分配。此乃為進行資源分配及業績評估而向主要經營決策者報告的方法。

### 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下：

#### 分部資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	<b>18,334,057</b>	12,317,840
物業投資	<b>8,737,115</b>	7,569,139
分部資產總額	<b>27,071,172</b>	19,886,979
未分配資產：		
按公平值計入損益之財務資產	-	24,889
受限制／已抵押銀行存款	<b>51</b>	-
銀行結餘及現金	<b>23,743</b>	342,474
未分配公司資產	<b>13,461</b>	20,470
綜合資產	<b>27,108,427</b>	20,274,812

## 5. 分部資料－續

### 分部資產及負債－續

#### 分部負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	18,785,017	12,533,919
物業投資	2,297,436	2,266,362
分部負債總額	21,082,453	14,800,281
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	333,112	322,972
可換股債券之衍生工具部分	230,798	293,981
承兌票據	460,809	446,249
應付一間關連公司款項	-	222,292
未分配公司負債	94,550	189,505
綜合負債	22,201,722	16,275,280

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分部，惟不屬於各分部的按公平值計入損益之財務資產、若干受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及未分配公司資產除外。
- 所有負債均分配至經營分部，惟不屬於各分部的應付債券、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

	截至二零二零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	酒店營運 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	113,736	396,237	-	509,973	-	509,973
銀行利息收入	1,444	54	-	1,498	259	1,757
融資成本	(27,466)	(2,531)	-	(29,997)	(73,068)	(103,065)
物業、廠房及設備折舊	(9,507)	(252)	-	(9,759)	(128)	(9,887)
使用權資產折舊	(27,929)	-	-	(27,929)	(1,543)	(29,472)
出售投資物業之收益	-	2,975	-	2,975	-	2,975
出售按公平值計入損益之財務資產之虧損	-	-	-	-	(4,076)	(4,076)
出售附屬公司之收益	-	19,638	-	19,638	-	19,638
投資物業之公平值變動	-	18,161	-	18,161	-	18,161
轉撥至投資物業之存貨公平值變動	-	82,858	-	82,858	-	82,858

## 5. 分部資料－續

### 其他分部資料－續

	截至二零一九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	酒店營運 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	243,312	-	4,712	248,024	302	248,326
分佔一間聯營公司業績	(11,643)	-	-	(11,643)	-	(11,643)
銀行利息收入	2,171	270	6	2,447	9,256	11,703
融資成本	(14,037)	(59,690)	(2,384)	(76,111)	(63,277)	(139,388)
物業、廠房及設備折舊	(8,292)	(189)	(5,307)	(13,788)	(122)	(13,910)
使用權資產折舊	(27,808)	-	-	(27,808)	(1,530)	(29,338)
出售物業、廠房及設備之收益	41	-	-	41	-	41
出售按公平值計入損益之財務資產之收益	-	-	-	-	239	239
出售於一間聯營公司之權益之收益	151,380	-	-	151,380	-	151,380
投資物業之公平值變動	-	19,747	-	19,747	-	19,747
轉撥至投資物業之存貨公平值變動	-	382,058	-	382,058	-	382,058

### 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
南平	1,143,270	-
西安	681,585	580,516
寶雞	583,763	1,228,072
吉林	328,056	7,333
上海	243,144	238
永泰	153,876	-
福州	91,394	125,406
	<b>3,225,088</b>	<b>1,941,565</b>

## 5. 分部資料－續

### 地區資料－續

#### 非流動資產：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
福州	4,698,638	4,555,940
上海	3,418,051	2,653,649
寶雞	1,534,233	1,528,418
永泰	144,495	756
西安	30,355	30,043
南平	4,645	7,063
吉林	4,353	4,360
香港	653	2,375
其他	4,034	2,311
	<u>9,839,457</u>	<u>8,784,915</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

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	1,757	3,046
應收貸款之利息收入	–	8,657
按公平值計入損益之財務資產股息收入	–	436
政府補助	595	–
其他	901	2,570
	<u>3,253</u>	<u>14,709</u>

## 7. 其他收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之收益	–	41
出售投資物業之收益(虧損)	2,975	(235)
出售按公平值計入損益之財務資產之(虧損)收益	(4,076)	239
匯兌收益(虧損)，淨額	55,506	(23,267)
出售附屬公司收益	19,638	–
出售一間聯營公司之收益	–	151,380
其他	–	(2,668)
	<u>74,043</u>	<u>125,490</u>

## 8. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	462,559	404,246
可換股債券之實際利息	30,641	25,938
承兌票據之實際利息	42,368	36,583
應付一間關連公司款項之利息	23,925	–
合約負債之利息	336,782	387,698
租賃負債之利息	111	179
應付債券之利息	–	638
	<u>          </u>	<u>          </u>
總借貸成本	896,386	855,282
減：於物業存貨中資本化之金額	(709,513)	(633,938)
於發展中物業之資本化之金額	(65,136)	(60,707)
於發展中投資物業中資本化之金額	(18,672)	(21,249)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>103,065</b>	<b>139,388</b>

於年內的資本化借款成本乃於一般借款池中產生，並根據合資格資產的開支使用未經審核的年度資本化率8.41%(二零一九年：8.52%)計算。

## 9. 除稅前溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,849	2,160
董事酬金	3,394	4,229
其他員工成本		
員工薪金及津貼	143,511	82,708
退休福利計劃供款	1,436	5,051
以權益結算以股份為基準之付款	322	1,909
	<u>          </u>	<u>          </u>
其他員工成本總額	145,269	89,668
減：於物業存貨中資本化之金額	(20,913)	(13,728)
於發展中物業之資本化之金額	(975)	(1,909)
於發展中投資物業中資本化之金額	(3,690)	(1,756)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>119,691</b>	<b>72,275</b>
確認為開支之存貨成本	2,076,148	1,284,722
物業、廠房及設備折舊	9,887	13,910
使用權資產折舊	29,472	29,338
出售物業、廠房及設備之收益	–	(41)
出售投資物業之(收益)虧損	(2,975)	235
撥回撇減物業存貨(包括銷售及服務成本)	(247)	–
	<u>          </u>	<u>          </u>
投資物業產生之租金收入總額	(117,822)	(115,679)
減：年內來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,674	12,594
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>(110,148)</b>	<b>(103,085)</b>



## 10. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	127,847	93,787
土地增值稅(「土地所得稅」)	108,309	48,050
	<u>236,156</u>	<u>141,837</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	2,627	4,481
	<u>75,443</u>	<u>109,159</u>
遞延稅項：		
	<u>314,226</u>	<u>255,477</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「該條例草案」)，引入兩級制利得稅稅率。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據兩級制利得稅稅率，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過2,000,000港元之部分將按16.5%之稅率徵收稅項。不符合兩級制利得稅稅率資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

本公司董事認為，實行利得稅兩級制所涉及之金額，對綜合財務報表而言並不重大。年內香港利得稅按估計應評稅溢利的16.5%計算。由於本集團並無於香港產生或衍生收入，故於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無作出香港利得稅撥備。

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內之稅率均為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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付股息予本公司普通股股東，亦無於報告期間結算日後建議派付任何股息(二零一九年：無)。

## 12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

盈利數據乃根據以下計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利	420,503	482,165
有關可換股債券潛在普通股之攤薄影響	(53,043)	60,789
用於計算每股攤薄盈利之盈利	<u>367,460</u>	<u>542,954</u>

### 股份數目

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,087,208	4,970,348
有關潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	1,213,592	1,113,845
購股權	<u>28,215</u>	<u>26,002</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>6,329,015</u>	<u>6,110,195</u>

## 13. 應收賬款以及其他應收款項及預付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款		
— 與客戶訂立合約	12,329	15,511
— 租金收入	<u>21,295</u>	<u>14,849</u>
	33,624	30,360
其他應收款項	138,122	211,745
減：信貸虧損撥備	<u>(73)</u>	<u>(73)</u>
	138,049	211,672
預付款項	268,573	301,518
其他可退還按金	66,642	93,729
其他稅項預付款項	<u>346,808</u>	<u>303,697</u>
	<u>853,696</u>	<u>940,976</u>

### 13. 應收賬款以及其他應收款項及預付款項－續

以下為根據物業交付確認日期及租金收入繳款單日期呈列之本集團貿易應收款項之賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0 – 30日	4,742	4,174
31 – 90日	1,058	4,999
超過90日	27,824	21,187
	<u>33,624</u>	<u>30,360</u>

### 14. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
強制按公平值計入損益計量之財務資產：		
持作買賣之上市證券：		
－ 於香港上市之股本證券	-	24,889
	<u>-</u>	<u>24,889</u>

### 15. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款	675,543	864,704
其他應付款項	360,451	402,591
已收承租人按金	27,540	25,484
其他應付稅項	35,352	22,717
應計建築成本	1,199,020	988,184
	<u>2,297,906</u>	<u>2,303,680</u>

以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0 – 30日	161,900	85,420
31 – 90日	76,053	66,572
91 – 365日	191,338	319,961
超過1年	246,252	392,751
	<u>675,543</u>	<u>864,704</u>

## 16. 銀行及其他借貸

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	5,713,965	3,729,928
有抵押其他借貸	2,716,000	500,000
	<u>8,429,965</u>	<u>4,229,928</u>

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	2,958,230	619,493
一年以上，但不超過兩年	1,730,235	813,400
兩年以上，但不超過五年	2,982,500	1,938,035
五年以上	759,000	859,000
	<u>8,429,965</u>	<u>4,229,928</u>
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	<u>(2,958,230)</u>	<u>(619,493)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>5,471,735</u>	<u>3,610,435</u>

## 管理層討論及分析

### 財務摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收入約人民幣3,225,100,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加約人民幣1,283,500,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣420,500,000元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為溢利約人民幣482,200,000元。每股基本盈利為人民幣8.27分(二零一九年：人民幣9.70分)。

### 股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一九年：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。本集團自二零一九年十二月三十一日起已終止經營酒店營運業務。

### 物業發展

於二零二零年十二月三十一日，本集團有18個位於中華人民共和國(「中國」)不同城市的發展中物業項目，主要城市包括上海、福州及西安。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、商鋪及別墅等。

### 合約物業銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售額約為人民幣4,466,800,000元，合約銷售總建築面積(「總建築面積」)約為418,359平方米(「平方米」)，合約銷售額及合約銷售總建築面積較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加40.8%及31.9%。儘管於二零二零年第一季度本集團的預售及營銷活動因COVID-19疫情而中斷，但有關活動已於二零二零年第二季度恢復。合約銷售額增加主要乃由於二零二零年三月後新項目預售啟動。

下表列示本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

物業項目	類型	合約銷售金	合約銷售總	平均售價	合約銷售	本集團權益
		額	建築面積		總額百分比	
		人民幣千元	(平方米)	人民幣/ 平方米	%	%
<b>福建省</b>						
三迪楓丹雅築	住宅	1,347,625	88,945	15,133	30.2	100
三迪雲谷楓丹	住宅	779,232	76,460	10,191	17.4	51
武夷山三迪新時代廣場	住宅	374,140	27,317	13,696	8.4	60
三迪雅頌楓丹花園	住宅	352,787	23,369	15,096	7.9	100
<b>陝西省</b>						
三迪世紀新城	住宅／商業	511,511	64,478	7,348	11.5	100
三迪金域高新	住宅／商業	233,928	46,732	5,006	5.2	100
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅／商業	205,104	6,047	20,502	4.6	100
<b>上海</b>						
三迪曼哈頓	商業	182,842	5,497	33,264	4.1	100
其他	住宅／商業	<u>479,679</u>	<u>79,514</u>	5,882	<u>10.7</u>	
總計		<u>4,466,848</u>	<u>418,359</u>	10,360	<u>100.0</u>	
本集團應佔		<u>3,826,214</u>	<u>357,199</u>			

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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

下表概述本集團於二零二零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>福建省</b>							
三迪楓丹雅築	2022	58,169	–	–	136,815	–	100
三迪江山水岸	2021	310,176	10,525	–	84,424	40,086	100
三迪金域雲境	2023	46,719	–	–	96,144	17,386	100
三迪溪山院	2021	177,010	–	–	96,449	–	100
三迪雅頌楓丹花園	2022	38,539	–	–	94,616	–	100
三迪雲谷楓丹	2023	57,813	–	–	115,772	–	51
三迪雲棲台	2022	60,928	–	–	–	96,947	100
武夷山三迪新時代廣場	2022	168,669	–	–	157,823	–	60
<b>陝西省</b>							
西安三迪·曲江 香頌楓丹	2022	124,304	191,815	67,919	169,921	–	100
三迪灞河壹號	2024	134,723	–	–	–	243,363	100
三迪世紀新城	2023	169,923	880,845	18,556	239,954	36,964	100
三迪金域鉅灣	2023	59,789	–	–	65,563	–	51
三迪錦雲府	2025	40,592	–	–	152,221	–	100
三迪金域高新	2023	65,157	–	–	178,508	–	100
三迪雲頂楓丹	2022	52,870	–	–	133,359	–	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>上海</b>							
三迪曼哈頓	2021	104,251	94,048	16,931	77,698	-	100
<b>浙江省</b>							
三迪楓丹雅居	2023	64,743	-	-	108,427	37,252	100
<b>吉林省</b>							
首創國際廣場	2021	30,313	125,742	1,980	12,922	-	51
總計		<u>1,764,688</u>	<u>1,302,975</u>	<u>105,386</u>	<u>1,920,616</u>	<u>471,998</u>	
本集團應佔		<u>1,624,742</u>	<u>1,241,362</u>	<u>104,416</u>	<u>1,762,300</u>	<u>471,998</u>	

附註：

- (i) 上表包括本集團已取得相關土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證之物業或本集團已收到有關授予土地使用權的投標確認函，但正在取得土地使用權證。「可供出售總建築面積」、「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」之數字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。
- (ii) 「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。
- (iii) 「可供出售總建築面積」、「發展中總建築面積」及「未來發展計劃總建築面積」源自本集團內部記錄及估計。

以下部分提供本集團主要在建項目之發展進度之詳情。

#### 1) 三迪雲谷楓丹

三迪雲谷楓丹位於福建省南平市武夷新區，總佔地面積約57,813平方米。其擬將發展為低密度住宅物業，預期於二零二三年完工。該項目已於二零二零年五月開始預售。截至二零二零年十二月三十一日止年度，錄得合約銷售額約人民幣779,200,000元。



## 2) 三迪世紀新城

三迪世紀新城位於陝西省寶雞市金台區，佔地面積為169,923平方米及擬建住宅及商業發展，其中899,401平方米之總建築面積已竣工及276,918平方米正在建設中，預期將於二零二三年完工。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已實現合約銷售額約人民幣511,500,000元。

## 3) 武夷山三迪新時代廣場

該項目位於福建省武夷山市大紅袍景區(中國國家4A級景區)以西四公里處，總佔地面積168,669平方米，並計劃發展為低密度住宅物業，並配備商業綜合體。

建築工程已於二零一八年七月展開，預計該項目將於二零二二年完工。第一期及第二期住宅物業已於二零一八年十一月獲授銷售許可證後開始進行預售，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得合約銷售額約人民幣374,100,000元。

## 4) 西安三迪·曲江香頌楓丹

西安三迪·曲江香頌楓丹是位於西安市曲江新區(指定為促進文化和旅遊業的新城市開發區)的住宅項目。該項目佔地面積約124,304平方米，發展分為3期，每期主要包括具有配套設施的高層公寓。

第1期包括兩個區域。A區包括三幢住宅樓宇及若干零售單位，於二零一七年完工。大多數單位亦已交付予買家。B區包括兩幢住宅樓宇及一個幼兒園，於二零一九年完工。第一期的預售已自二零一五年開始，且截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得合約銷售額約人民幣33,900,000元。

第2期和第3期目前正在建設中，並計劃分別於二零二一年及二零二二年完工。第2期的預售已自二零一七年推出，而第3期的其中兩幢住宅樓宇亦自二零一八年九月獲得預售許可證後推出預售。截至二零二零年十二月三十一日止年度，第2期及第3期分別錄得合約銷售額約人民幣29,600,000元及人民幣141,600,000元。

## 5) 三迪曼哈頓

三迪曼哈頓位於上海松江區黃金地段，佔地面積104,251平方米，擬建一個綜合發展項目及一個辦公及商場綜合項目，其中110,979平方米總建築面積已完工。77,698平方米總建築面積正在建設中，預期將於二零二一年完工。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已實現合約銷售額約人民幣182,800,000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。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約2,498,000平方米的優質土地儲備，其中約2,339,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零二零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)
陝西省	1,306	1,274
福建省	936	816
浙江省	146	146
上海	95	95
吉林省	15	8
總計	<u>2,498</u>	<u>2,339</u>

### 物業投資

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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128,300,000元(二零一九年：約人民幣125,300,000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位於中國的酒店、幼兒園、商業及辦公室，並為本集團提供穩定收入來源。

下表載列本集團於二零二零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 (%)
<b>已完工投資物業</b>			
中國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%
中國福建省福州市晉安市倉山閩江大道 202號凱旋楓丹若干幢	商業／酒店	13,308	100%
中國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%
中國陝西省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%
中國陝西省寶雞市金台區寶號路8號院 184幢華美達酒店	酒店	15,181	100%
中國陝西省寶雞市金台區寶號路8號院 25幢佩斯精品酒店	酒店	13,520	100%
中國陝西省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%
中國福建省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	48,149	100%
中國上海市松江區中山街道11街坊 N5地塊之商業建築群	商業／酒店	61,084	100%
中國上海市松江區中山街道11街坊 N11地塊之商業建築群	商業	25,235	100%
<b>在建投資物業</b>			
中國福建省福州市永泰縣葛嶺鎮溪南村 湯口之酒店項目	酒店	89,187	100%

## 本年度重大事項

### 須予披露交易－收購一間持有陝西省寶雞市地塊之中國公司之51%股權

於二零二零年十一月二日，本公司之間接全資附屬公司寶雞三迪房地產開發有限公司（「買方」）與寶雞瑞旭城房地產開發有限公司（「賣方」）訂立協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售(i)寶雞星耀城房地產開發有限公司（「目標公司」）51%股權；及(ii)目標公司結欠賣方之股東貸款之51%（銷售貸款），代價為人民幣143,784,300元（「收購事項」）。目標公司之主要資產為位於中國陝西省寶雞市渭濱區之兩塊地塊之土地使用權。於收購事項完成後，目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司。

進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十一月二日之公告。

## 展望

展望未來，鑒於政府採取已實施一系列防疫的措施及疫苗接種計劃正在進行，預期COVID-19疫情的經濟影響將有所緩解。目前，中國疫情已得到有效控制，已於本年度下半年恢復經濟活動。自疫情爆發以來，本集團一直密切監測疫情發展，並竭盡全力減少其對本集團營運的影響。長期以來，中國不斷推進改革開放，本集團對中國未來經濟發展充滿信心。本集團亦積極參與中國政府的穩定政策，其對加快中國國內經濟體系發展至關重要。此外，降低貸款基礎利率在穩定經濟發展以及房地產行業方面發揮了關鍵作用。其將對穩定房地產市場的市場信心起到積極作用。

基於為客戶、股東、員工及社會創造最大價值，本集團將繼續推動多元化土地收購管道，積極探索物業投資領域之各種機遇，以擴大經營規模，持續發展，並在未來幾年實現可持續增長。

## 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，佔截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入約96.0%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度		截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	3,096,792	96.0	1,787,352	92.1
物業投資	128,296	4.0	125,269	6.4
酒店營運	—	—	28,944	1.5
	<u>3,225,088</u>	<u>100.0</u>	<u>1,941,565</u>	<u>100.0</u>

### 物業銷售收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售收入增加至約人民幣3,096,800,000元(二零一九年：約人民幣1,787,400,000元)。

下表概述截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業銷售收入：

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 %
福建省					
西城楓丹	住宅／商業	1,143,267	114,059	9,920	36.9
陝西省					
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅／商業	679,566	58,567	11,331	21.9
三迪世紀新城	住宅／商業	550,957	76,278	7,221	17.8
吉林省					
首創國際廣場	住宅／商業	328,016	59,326	5,432	10.6
上海					
三迪曼哈頓	商業	240,874	5,376	44,806	7.8
其他	住宅／商業	154,112	10,525	14,621	5.0
總計		<u>3,096,792</u>	<u>324,131</u>	9,450	<u>100.0</u>

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業投資收入(包括租金收入)以及物業管理及相關費用收入約為人民幣128,300,000元(二零一九年：約人民幣125,300,000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

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業銷售成本增加至約人民幣2,076,100,000元(二零一九年：約人民幣1,284,700,000元)。增加主要由於與截至二零一九年比較，於截至二零二零年十二月三十一日止年度交付物業之總建築面積增加導致物業銷售成本增加所致。

### 投資物業及轉至投資物業後之公平值變動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認其投資物業的公平值收益淨額約人民幣18,200,000元(二零一九年：約人民幣19,700,000元)。

此外，由於年內一處物業用途變更，本集團已重新分類先前分類為物業存貨之投資物業。因此，年內已於綜合損益表中確認公平值增加約人民幣82,900,000元(二零一九年：約人民幣382,100,000元)，並於物業重估儲備中確認公平值增加約人民幣402,000,000元(二零一九年：約人民幣943,400,000元)。

## 可換股債券衍生工具部分的公平值變動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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」)實益擁有之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48,300,000元(二零一九年：公平值虧損約人民幣9,300,000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。

## 出售附屬公司收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認出售寶雞三迪酒店有限公司、寶雞三迪佩斯精品酒店有限公司、寶雞三迪生態餐飲管理有限公司及寶雞三迪華美達酒店有限公司(統稱「出售附屬公司」)之100%股權產生之出售附屬公司收益約人民幣19,600,000元。該收益指銷售所得款項與於出售附屬公司股權的賬面值之間的差額。

## 其他收益及虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認其他收益淨額約為人民幣74,000,000元(二零一九年：約人民幣125,500,000元)，主要為年內匯兌收益淨額及上文所述出售附屬公司之收益。

## 銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣104,500,000元增加約人民幣91,300,000元至截至二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣195,800,000元，主要由於年內確認的銷售佣金增加所致。

## 行政開支

本集團之行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣143,500,000元增加約人民幣70,100,000元至截至二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣213,600,000元。增加乃主要由於員工成本整體增加所致。

## 融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸、可換股債券、承兌票據、合約負債及租賃負債之利息支出。截至二零二零年十二月三十一日止年度之融資成本約人民幣103,100,000元(二零一九年：約人民幣139,400,000元)。融資成本減少由於二零一九年七月二十三日悉數償還合約負債、租賃負債以及應付債券所致。

## 所得稅開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，所得稅開支主要包括中國企業所得稅及土地增值稅約人民幣314,200,000元(二零一九年：約人民幣255,500,000元)。大幅增加乃主要由於本年度確認之物業銷售增加所致。

## 證券投資

於二零二零年十二月三十一日，投資組合並無股本證券(二零一九年十二月三十一日：2項於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的股本證券)。該等投資之賬面值等於其公平值，其參考聯交所所報市場出價釐定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已分別悉數出售金利豐金融集團有限公司(股份代號：HK.1031)之31,964,000股股份及潤中國際控股有限公司(股份代號：HK.202)之10,000,000股股份。年內已變現虧損淨額約為人民幣4,100,000元(二零一九年：已變現收益淨額約人民幣200,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，概無投資佔本集團總資產1%以上。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣8,429,900,000元，以人民幣計值(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,229,900,000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1,299,700,000元，以港元及人民幣計值(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,063,200,000元，以港元計值)。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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2,958,200,000元、人民幣1,730,200,000元、人民幣2,982,500,000元及人民幣759,000,000元(二零一九年十二月三十一日：分別為約人民幣619,500,000元、人民幣813,400,000元、人民幣1,938,000,000元及人民幣859,000,000元)。銀行及其他借貸之進一步詳情載於本公告綜合財務報表附註16。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約人民幣838,000,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣707,300,000元)，其主要以港元及人民幣計值。



於二零二零年十二月三十一日，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8,891,600,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,585,900,000元)除以權益總額約人民幣4,906,700,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,999,500,000元)計算之負債比率約為181.2%(二零一九年十二月三十一日：約114.7%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為81.9%(二零一九年十二月三十一日：約80.3%)

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為人民幣3,178,600,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,052,700,000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122.6%(二零一九年十二月三十一日：約110.1%)。

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，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣8,429,900,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,229,900,000元)，其中約人民幣2,958,200,000元須於一年內償還及約人民幣5,471,700,000元須於超過一年到期。本集團之銀行及其他借貸按年利率約4.8厘至13.0厘計息。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。

### (ii) 承兌票據

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司向董事郭先生發行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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司向由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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或郭先生均未要求提早贖回可換股債券。

### (iv) 應付一間關連公司款項

於二零二零年十二月三十一日，本公司間接全資附屬公司南平三迪雲谷房地產開發有限公司向由郭先生最終控制之福建三迪房地產開發有限公司（「福建三迪」）借入本金額為人民幣 275,000,000 元之三年期借款。利息須按季度支付，年利率為 12%，本金額須於二零二三年四月十四日到期時悉數償還。截至二零二零年十二月三十一日止年度，福建三迪並未要求提前償還借款。

### 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

於二零二零年九月二十七日，本公司之間接全資附屬公司福州高佳房地產開發有限公司向一名獨立第三方收購漢中旭三迪房地產開發有限公司（「漢中旭三迪」）51% 權益，代價為人民幣 5,100,000 元。漢中旭三迪持有一塊作物業開發之用之地塊。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其於出售附屬公司之 100% 股權，代價為人民幣 18,954,000 元，且合共錄得出售收益約人民幣 19,638,000 元。

除於附屬公司之投資外，本集團於二零二零年十二月三十一日概無持有任何重大投資。

除上文所披露及本公告「管理層討論及分析」一節中披露的收購及出售附屬公司外，年內本集團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

除本公告「管理層討論及分析」一節所披露者外，於二零二零年十二月三十一日之後及截至本公告日期，本公司或本集團並無進行任何重大期後事項。

## 本集團之資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團總賬面值約為人民幣18,071,300,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣11,863,200,000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。於二零二零年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣5,693,700,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,566,900,000元)。本集團若干附屬公司向若干金融機構提供有關授予由郭先生間接全資擁有或控制的若干公司的貸款融資之公司擔保約人民幣981,200,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,157,000,000元)。此外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，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122,900,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣82,400,000元)。

## 承擔

於二零二零年十二月三十一日，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1,070,700,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣884,700,000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運作。本公司及其在香港經營的附屬公司(為投資控股公司或向其他集團實體提供企業服務之公司)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。於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共聘用702名僱員(二零一九年十二月三十一日：795名僱員)，其中於中國聘用700名僱員(二零一九年十二月三十一日：791名)及2名僱員(二零一九年十二月三十一日：4名)駐守香港。截至二零二零年十二月三十一日止年度，向僱員支付之薪酬總額約人民幣144,900,000元(二零一九年：約人民幣87,800,000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

於二零二零年十二月三十一日，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。相關估值基於直接資本化法，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約人民幣8,681,400,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣7,451,700,000元)。本年度之綜合損益表確認公平值收益淨額約人民幣18,200,000元(二零一九年：約人民幣19,700,000元)及公平值增加約人民幣82,900,000元(二零一九年：約人民幣382,100,000)，及年內物業重估儲備確認公平值增加約人民幣402,000,000元(二零一九年：約人民幣943,400,000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10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，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度全體董事確認其已遵守標準守則。

## 購買、贖回或出售上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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，以保障本公司股東（「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14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，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本公告日期一直遵守企業管治守則：

### 守則條文第A.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」）。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。

### 守則條文第E.1.2條

守則條文第E.1.2條現時生效，當中規定（其中包括）發行人之主席應出席股東週年大會。郭先生（主席）由於其他事務未能出席本公司於二零二零年六月十二日舉行之股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）且郭先生已委任獨立非執行董事陳貽平先生作為其代表出席二零二零年股東週年大會並擔任前述二零二零年股東週年大會之主席，以確保大會之程式將有序進行。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。此事項構成偏離守則條文第E.1.2條。

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、馬淑娟女士及鄭玉瑞先生組成)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二零二零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。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本公告內所載有關本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字已獲本公司核數師(「核數師」)德勤•關黃陳方會計師行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，核數師並無就本公告作出保證。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinasandi.com.cn](http://www.chinasandi.com.cn))。本公司截至二零二零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，二零二一年三月十九日

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、馬淑娟女士及鄭玉瑞先生。