

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)

**截至二零二二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」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二一年同期之比較數字。未經審核簡明綜合中期業績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
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
商品及服務	3	469,340	1,862,162
投資物業租金	3	69,981	64,900
總收益		539,321	1,927,062
銷售及服務成本		(339,428)	(1,381,667)
毛利		199,893	545,395
其他收入	5	3,855	2,722
其他收益及虧損		2,944	22,364
投資物業之公平值變動		40,697	24,997
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		93,697	41,514
銷售及分銷開支		(59,923)	(112,044)
行政開支		(81,254)	(113,893)
融資成本	6	(40,265)	(51,560)
出售附屬公司虧損，淨額		(31,466)	—
除稅前溢利	7	128,178	359,495
所得稅開支	8	(20,936)	(107,411)
本期間溢利		107,242	252,084
其他全面收入(開支)：			
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		6,695	440
其後將不會重新分類至損益之項目：			
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		—	10,009
於轉撥至投資物業時，因使用權資產及發展中物業公平值變動產生之遞延稅項		—	(2,502)
本期間全面收入總額		113,937	260,031

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
本期間以下人士應佔溢利			
— 本公司擁有人		119,827	208,880
— 非控股權益		<u>(12,585)</u>	<u>43,204</u>
		<u>107,242</u>	<u>252,084</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		126,522	216,827
— 非控股權益		<u>(12,585)</u>	<u>43,204</u>
		<u>113,937</u>	<u>260,031</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	<u>2.36</u>	<u>4.11</u>
攤薄(人民幣分)	10	<u>1.01</u>	<u>2.79</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

		於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		56,723	62,106
投資物業		10,617,760	10,564,740
遞延稅項資產		56,373	56,373
		<u>10,730,856</u>	<u>10,683,219</u>
流動資產			
物業存貨		16,244,887	15,993,608
合約成本		124,713	121,063
應收賬款、其他應收款項及預付款項	11	1,313,026	924,345
待售發展中物業之土地使用權按金		105,689	105,689
預付所得稅		178,854	187,526
應收關連公司款項	16(c)	122,071	311,644
應收附屬公司非控股股東款項	16(d)	561,566	559,586
受限制／已抵押銀行存款		389,367	509,164
銀行結餘及現金		444,577	592,854
		<u>19,484,750</u>	<u>19,305,479</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	12	2,202,968	2,396,604
合約負債		11,251,053	10,271,377
應付所得稅		412,850	444,089
應付關連公司款項	16(c)	778,055	730,337
應付一名董事款項	16(d)	99,626	99,626
銀行及其他借貸 — 一年內到期	13	1,590,330	1,798,570
		<u>16,334,882</u>	<u>15,740,603</u>
流動資產淨值		<u>3,149,868</u>	<u>3,564,876</u>
資產總值減流動負債		<u>13,880,724</u>	<u>14,248,095</u>

		於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	14	42,890	42,890
儲備		<u>4,919,684</u>	<u>4,793,162</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>4,962,574</u>	<u>4,836,052</u>
非控股權益		<u>257,024</u>	<u>269,609</u>
總權益		<u>5,219,598</u>	<u>5,105,661</u>
非流動負債			
應付一間關連公司款項	16(c)	443,750	443,750
可換股債券之債務部分		375,862	344,973
可換股債券之衍生工具部分		12,983	102,071
承兌票據		482,669	455,357
遞延稅項負債		1,403,542	1,389,621
銀行及其他借貸 — 超過一年到期	13	<u>5,942,320</u>	<u>6,406,662</u>
		<u>8,661,126</u>	<u>9,142,434</u>
		<u>13,880,724</u>	<u>14,248,095</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 一般資料及呈列基準

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及香港干諾道西118號20樓2008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」）頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本引致之額外會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表使用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者相同。

應用香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之香港財務報告準則概念框架之修訂本及以下香港財務報告準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則第3號（修訂本）	參考概念框架
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金寬減
會計指引第5號（修訂本）	共同控制合併的合併會計法
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

3. 商品及服務收益

收益分拆

分部	截至二零二二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
商品及服務類型			
物業銷售	461,548	—	461,548
物業管理及相關費用收入	—	7,792	7,792
	<u>461,548</u>	<u>7,792</u>	<u>469,340</u>
客戶合約收益	461,548	7,792	469,340
租金收入	—	69,981	69,981
	<u>461,548</u>	<u>77,773</u>	<u>539,321</u>
地區市場			
中國大陸	<u>461,548</u>	<u>77,773</u>	<u>539,321</u>
收益確認時間			
於某個時間點	461,548	—	461,548
於一段時間	—	7,792	7,792
	<u>461,548</u>	<u>7,792</u>	<u>469,340</u>

客戶合約收益與分部資料中披露的金額對賬如下：

分部	截至二零二二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			
外來客戶	461,548	77,773	539,321
減：租金收入	—	(69,981)	(69,981)
	<u>461,548</u>	<u>7,792</u>	<u>469,340</u>
客戶合約收益	<u>461,548</u>	<u>7,792</u>	<u>469,340</u>

分部	截至二零二一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
商品及服務類型			
物業銷售	1,857,001	—	1,857,001
物業管理及相關費用收入	—	5,161	5,161
	<u>1,857,001</u>	<u>5,161</u>	<u>1,862,162</u>
客戶合約收益	1,857,001	5,161	1,862,162
租金收入	—	64,900	64,900
	<u>1,857,001</u>	<u>70,061</u>	<u>1,927,062</u>
地區市場			
中國大陸	<u>1,857,001</u>	<u>70,061</u>	<u>1,927,062</u>
收益確認時間			
於某個時間點	1,857,001	—	1,857,001
於一段時間	—	5,161	5,161
	<u>1,857,001</u>	<u>5,161</u>	<u>1,862,162</u>

客戶合約收益與分部資料中披露的金額對賬如下：

分部	截至二零二一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			
外來客戶	1,857,001	70,061	1,927,062
減：租金收入	—	(64,900)	(64,900)
	<u>1,857,001</u>	<u>5,161</u>	<u>1,862,162</u>
客戶合約收益	<u>1,857,001</u>	<u>5,161</u>	<u>1,862,162</u>

4. 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的商品及服務業務類型。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

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	截至二零二二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			
對外銷售	<u>461,548</u>	<u>77,773</u>	<u>539,321</u>
分部溢利	<u>41,498</u>	<u>33,177</u>	<u>74,675</u>
其他收入			60
其他收益及虧損			2,944
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動			93,697
未分配公司開支			(3,458)
融資成本			<u>(39,740)</u>
除稅前溢利			<u><u>128,178</u></u>
分部	截至二零二一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			
對外銷售	<u>1,857,001</u>	<u>70,061</u>	<u>1,927,062</u>
分部溢利	<u>247,586</u>	<u>88,937</u>	<u>336,523</u>
其他收入			40
其他收益及虧損			22,364
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動			41,514
未分配公司開支			(3,398)
融資成本			<u>(37,548)</u>
除稅前溢利			<u><u>359,495</u></u>

分部業績指各分部所產生的溢利，並未就部分其他收入、其他收益及虧損、按公平值計入損益之財務資產公平值變動、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、出售附屬公司收益、未分配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部分業績評估而向主要經營決策者報告的方法。

下表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 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	19,514,482	19,311,816
物業投資	<u>10,687,621</u>	<u>10,671,468</u>
分部資產總額	30,202,103	29,983,284
未分配資產：		
銀行結餘及現金	2,006	2,508
其他未分配資產	<u>11,497</u>	<u>2,906</u>
綜合資產	<u>30,215,606</u>	<u>29,988,698</u>

分部負債

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業發展	21,672,952	21,672,314
物業投資	<u>2,396,211</u>	<u>2,243,191</u>
分部負債總額	24,069,163	23,915,505
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	375,862	344,973
可換股債券之衍生工具部分	12,983	102,071
承兌票據	482,669	455,357
其他未分配負債	<u>55,331</u>	<u>65,131</u>
綜合負債	<u>24,996,008</u>	<u>24,883,037</u>

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，惟不屬於各分部的若干受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配資產除外。
- 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負債除外。

地區資料

截至二零二二年及二零二一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。

主要客戶資料

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，概無個別客戶佔本集團之總收益逾10%。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
按攤銷成本列賬之財務資產之利息收入：		
銀行利息收入	1,606	1,806
政府補助	708	99
其他	1,541	817
	<u>3,855</u>	<u>2,722</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	302,619	365,618
可換股債券之實際利息	17,216	15,757
承兌票據之實際利息	22,524	21,789
合約負債之利息	3,429	40,319
應付一間關連公司款項之利息	24,435	20,297
租賃負債之利息	—	8
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	370,223	463,788
減：合資格資產之資本化金額	(329,958)	(412,228)
	<hr/>	<hr/>
	40,265	51,560
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

期內的資本化借貸成本乃來自一般借貸，並根據合資格資產的開支使用年資本化率7.18%（截至二零二一年六月三十日止六個月：7.02%）計算。

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除：		
董事薪酬	1,815	1,650
其他員工成本		
員工薪金及津貼	44,161	80,793
退休福利計劃供款	5,275	3,634
	<hr/>	<hr/>
	49,436	84,427
	<hr/>	<hr/>
確認為開支之存貨成本	321,708	1,380,183
物業、廠房及設備折舊	5,737	3,687
使用權資產折舊	—	12,028
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	375	70,481
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>6,641</u>	<u>24,968</u>
	7,016	95,449
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	—	342
遞延稅項	<u>13,920</u>	<u>11,620</u>
	<u>20,936</u>	<u>107,411</u>

香港利得稅乃就本期間之估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二一年六月三十日止六個月：16.5%)之稅率計算。由於本集團於兩個年度的收入並非於香港產生或來自香港，故本期間並無於香港利得稅作出撥備(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

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，中國附屬公司於期內之稅率為25%(截至二零二一年六月三十日止六個月：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。

9. 股息

截至二零二二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(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

10. 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：

盈利數字計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
藉以計算每股基本盈利之盈利		
本公司擁有本期間應佔溢利	119,827	208,880
可換股債券之潛在普通股之攤薄影響	<u>(55,836)</u>	<u>(32,264)</u>
藉以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>63,991</u>	<u>176,616</u>

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 千股 (未經審核)
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,088,208	5,087,208
潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	1,213,592	1,213,592
購股權	<u>6,020</u>	<u>26,100</u>
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>6,307,820</u>	<u>6,326,900</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利並未假設轉換可換股債券，因假設轉換將導致每股盈利增加。

11. 應收賬款、其他應收款項及預付款項

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款項的賬齡分析：

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 30日	6,511	1,750
31 – 90日	7,122	169
超過90日	17,451	18,081
	<u>31,084</u>	<u>20,000</u>

於二零二二年六月三十日，其他應收款項及預付款項主要包括人民幣501,146,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣302,042,000元)之預付建築成本及已付建築工程按金及人民幣414,829,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣475,603,000元)之其他稅項預付款項主要指預付增值稅及其他稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)。

12. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

以下為基於本集團管理層以監察本集團財務狀況所用之分析，以呈列之應付賬款以發票日期基準而釐定之賬齡分析：

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款		
未開票	168,873	229,481
0 – 30日	113,748	214,393
31 – 90日	94,527	64,186
91 – 365日	163,498	113,129
超過1年	242,518	256,739
	<u>783,164</u>	<u>877,928</u>

於二零二二年六月三十日，其他應付款項及應計費用包括已收租戶按金、其他應付稅項及應計建築成本人民幣886,199,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣796,038,000元)。

13. 銀行及其他借貸

於本中期期間，本集團取得新的銀行及其他借貸人民幣526,500,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣3,166,000,000元)及償還銀行及其他借貸人民幣1,199,081,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣2,488,892,000元)。該等銀行及其他借貸按介乎4.50%至13.00%(截至二零二一年六月三十日止六個月：4.50%至13.00%)之固定利率計息，且於1至10年(截至二零二一年六月三十日止六個月：1至11年)間分期償還。所得款項主要用於資助物業銷售及投資物業的發展項目。

14. 股本

	股份數目		股本	
	於 二零二二年 六月三十日 千股	於 二零二一年 十二月 三十一日 千股	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
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				
於期／年初	5,088,208	5,087,208	42,890	42,881
行使購股權	—	1,000	—	9
於期／年末	5,088,208	5,088,208	42,890	42,890

15. 財務擔保

於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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)	6,245,533	6,237,297
就授予關連公司之貸款融資提供擔保予銀行(附註b)	878,800	896,600
就授予第三方之貸款融資提供擔保予銀行(附註c)	237,242	270,000
	<u>7,361,575</u>	<u>7,403,897</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。董事認為，由於抵押資產之公平值高於擔保金額，故於報告期末並無確認擔保合約之撥備。
- (b) 董事認為，就授予關連公司(由郭加迪先生控制)的貸款融資而向銀行提供的財務擔保之初始公平值並不重大，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，由於抵押資產之公平值高於財務擔保，故於報告期末並無確認擔保合約之撥備。
- (c) 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，由於抵押資產之公平值高於財務擔保，故於報告期末並無確認擔保合約之撥備。

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	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
福建三迪房地產 開發有限公司(附註)	已收租金收入	120	120
	利息支出	24,435	20,297
Primary Partner International Limited(附註)	利息支出	39,740	37,546

附註： 郭加迪先生為關連公司之董事及實益擁有人。

- (b) 於本中期期間，郭加迪先生及郭加迪先生之配偶沈碧珍女士已就本集團之銀行及其他借款向銀行提供本金額為人民幣3,663,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,179,370,000元)之擔保。
- (c) 除應付一間關連公司款項人民幣443,750,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣443,750,000元)為非貿易相關、無抵押、按年利率9%至12%(二零二一年十二月三十一日：9%至12%)及須於一年至兩年後償還外，所有款項均為非貿易相關、免息及須按要求償還。郭加迪先生為該等關連公司的實益擁有人。
- (d) 款項為非貿易相關、免息及須按要求償還。
- (e) 本集團就授予由郭加迪先生控制之關連公司之貸款融資向銀行提供擔保以及該等擔保之詳情載列於附註15。

管理層討論及分析

財務摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月，總收益約為人民幣539,300,000元，較二零二一年同期約人民幣1,927,100,000元減少約72.0%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣199,900,000元，較二零二一年同期約人民幣545,400,000元減少約63.3%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，溢利約為人民幣107,200,000元，較二零二一年同期約人民幣252,100,000元減少約57.5%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，擁有人應佔溢利約為人民幣119,800,000元，較二零二一年同期約人民幣208,900,000元減少約42.6%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的合約銷售額約為人民幣1,287,600,000元，較二零二一年同期約人民幣2,483,100,000元減少約48.1%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，合約銷售總建築面積（「總建築面積」）約為136,302平方米（「平方米」），較二零二一年同期約234,062平方米減少約41.8%。

中期股息

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：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

於二零二二年六月三十日，本集團有19個發展中物業項目，位於中國不同城市，包括重點城市如上海、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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的合約銷售額約為人民幣1,287,600,000元，合約銷售總建築面積約為136,302平方米，較二零二一年同期合約銷售額及合約銷售總建築面積分別減少約48.1%及41.8%。合約銷售額減少主要因為二零二二年上半年的COVID-19疫情所致。

下表列示本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之合約銷售額(扣除適用稅項前)：

物業銷售

物業項目	類型	合約	合約	合約	合約	本集團
		銷售額	總建築	銷售平均		
		2022年	面積	售價	百分比	%
		6月30日	(平方米)	人民幣／		
		人民幣千元	2022年	平方米		
			6月30日	6月30日		
上海						
三迪曼哈頓	商業	140,230	4,074	34,421	10.9	100
浙江省						
三迪雅頌美築	住宅	220,293	15,017	14,520	17.1	100
陝西省						
三迪世紀新城	住宅／商業	145,515	19,620	7,048	11.3	100
三迪金城鉅灣	住宅／商業	125,582	24,459	5,134	9.8	51
三迪灞河壹號	住宅	98,460	6,594	14,932	7.6	70
三迪錦雲府	住宅	95,484	16,186	5,899	7.4	51
三迪雲頂楓丹	住宅／商業	73,799	16,613	4,442	5.7	100
三迪金城高新	住宅	44,335	8,513	5,208	3.4	100

物業項目	類型	合約 銷售額 2022年 6月30日 人民幣千元	合約 總建築 面積 (平方米) 2022年 6月30日	合約	合約 銷售總額 百分比	本集團 權益 %
				銷售平均 售價 人民幣/ 平方米 2022年 6月30日		
福建省						
武夷山三迪新時代廣場	住宅／商業	107,082	5,312	20,065	8.3	60
三迪雲棲台	住宅	100,740	10,322	9,760	7.8	51
三迪金城雲境	住宅	78,919	5,653	13,961	6.1	100
三迪金城雲樾	住宅	21,288	1,535	13,868	1.7	100
其他	住宅／商業	<u>35,861</u>	<u>2,404</u>	13,484	<u>2.9</u>	
總計		<u>1,287,588</u>	<u>136,302</u>	10,766	<u>100</u>	
本集團應佔		<u>1,051,953</u>	<u>106,694</u>			

附註：

- (i) 合約銷售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

下表概述本集團於二零二二年六月三十日之主要物業發展項目：

物業發展

物業項目	預計 完工年份	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	2022年	169,923	949,751	57,459	132,864	—	100
三迪金域高新	2023年	65,157	—	—	178,508	—	100
西安三迪·曲江香頌楓丹	2022年	124,304	240,290	40,035	153,948	—	100
三迪雲頂楓丹	2023年	52,870	43,334	—	87,345	—	100
三迪灞河壹號	2024年	134,723	—	—	426,176	—	70
三迪金域鉅灣	2023年	59,789	—	—	99,573	—	51
三迪錦雲府	2023年	40,592	—	—	77,331	—	51
福建省							
武夷山三迪新時代廣場	2024年	168,669	65,673	13,707	86,761	—	60
三迪江山水岸	2023年	310,176	10,525	—	215,010	40,086	100
三迪溪山院	2023年	177,010	—	—	96,449	—	100
三迪雲谷楓丹	2022年	57,813	—	—	115,772	—	51
三迪楓丹雅築	2022年	58,169	—	—	136,815	—	100
三迪雅頌楓丹花園	2023年	38,539	—	—	39,825	—	100
三迪雲棲台	2023年	60,928	—	—	96,879	—	51
三迪金域雲境	2023年	29,332	—	—	67,193	—	100
三迪金域雲樾	2023年	17,386	—	—	15,383	—	100

物業項目	預計 完工年份	已完工					本集團權益 %
		土地面積 平方米	已交付／		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	
			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			
浙江省							
三迪楓丹雅居	2023年	27,491	–	–	54,769	–	100
三迪雅頌美築	2024年	37,252	–	–	66,090	–	100
上海							
三迪曼哈頓	2023年	<u>104,251</u>	<u>145,097</u>	<u>72,963</u>	<u>120,280</u>	<u>–</u>	100
總計		<u>1,734,374</u>	<u>1,454,671</u>	<u>184,164</u>	<u>2,266,971</u>	<u>40,086</u>	
本集團應佔		<u>1,519,120</u>	<u>1,428,402</u>	<u>178,681</u>	<u>1,913,532</u>	<u>40,086</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」之數字基於相關政府文件（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）之數字。資料類別是基於我們的內部記錄。
- (ii) 「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銷售總建築面積；「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詳情。

福建省

三迪雅頌楓丹花園

三迪雅頌楓丹花園（「雅頌楓丹」）是一個位於福建省福州市閩侯縣高新區，佔地面積總共約38,539平方米的住宅項目。高新區為福州市第四大的商業圈，雅頌楓丹位於高新區的中心地帶，鄰近117縣道、旗山大道和高新大道。

雅頌楓丹的設計定位為智能社區，並將發展7座高層住宅和11座低密度洋房物業，且有各項配套設施，包括一間超級市場。社區內擁有接近35%的綠化地帶。該項目已於二零二零年九月開始預售。由開售日至二零二二年六月三十日，已錄得合約銷售額約人民幣715,500,000元。

三迪金城雲境

三迪金城雲境（「金城雲境」）是首個在福建省龍岩市的金城系列項目。它位於龍岩市新羅區，佔地面積總共約29,332平方米，是一個高端品質住宅物業，配備商業綜合體項目。

金城雲境位於工業路與犀牛路交界，連接龍岩大橋，鄰近新華都廣場、閩西交易城和會展中心。

金城雲境擬將發展6座高層住宅物業，並具有各項配套設施，包括一所幼稚園和一個濕貨市場。社區內擁有接近30%至40%的綠化地帶。該項目已於二零二一年二月開始預售。由開售日至二零二二年六月三十日，已錄得合約銷售額約人民幣287,000,000元。

陝西省

三迪金城高新

三迪金城高新（「金城高新」）是金城系列在陝西省寶雞市的第三個項目。金城系列為尋求綠化環境及塑造符合客戶需求的設計，提供高端品質的住宅項目。

金城高新位於寶雞市高新發展區，佔地面積總共約65,157平方米。它是本集團首個在高新發展區的項目，位於該區的中心地帶，鄰近鳳凰大橋和高新大道。

金域高新擬將發展9座高層住宅及7座洋房物業並配備各項社區配套設施，包括一所幼稚園。社區內擁有接近40%的綠化地帶。該項目已於二零一九年八月開始預售。由開售日至二零二二年六月三十日，已錄得合約銷售額約人民幣861,200,000元。

三迪雲頂楓丹

三迪雲頂楓丹（「雲頂楓丹」）位於陝西省渭南市華州中央居住區，佔地面積總共約52,870平方米。華州中央居住區位於華州區的西面，為政府在華州區規劃的住宅區。

雲頂楓丹鄰近華州區內的各項配套設施，如醫院及華州區最大的學校區，因此佔盡住宅區的優勢。

雲頂楓丹擬將發展為15座住宅物業，並配有商業綜合體的項目。社區內擁有接近35%的綠化地帶。該項目已於二零一九年九月開始預售。由開售日至二零二二年六月三十日，已錄得合約銷售額約人民幣371,300,000元。

浙江省

三迪雅頌美築

三迪雅頌美築（「雅頌美築」）位於錢塘。

浙江省杭州市新區。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12公里，附近有兩條興建中的地鐵線及規劃中的高鐵站。此外，雅頌美築周邊有國家濕地公園、商業區、學校及醫院。

雅頌美築為本集團主力打造的高端品質項目，將發展11座高層住宅。該項目已於二零二一年十一月開始預售。由開售日至二零二二年六月三十日，已錄得合約銷售額約人民幣292,800,000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。三迪曼哈頓是一個多用途發展綜合體，包括辦公室、商場及酒店。

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」)，即三迪曼哈頓的項目已分別於二零二一年七月及十二月開幕。

國際五星級酒店凱悅酒店屬於本集團於三迪曼哈頓的主要投資物業之一。凱悅酒店位於松江新城國際生態商務區的核心位置，致力為住客提供優質服務。該酒店提供約1,900平方米的多用途活動場地及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置，為首個綠化生態半開放式商業綜合體項目，總建築面積約170,000平方米。由開售日至二零二二年六月三十日，已錄得合約銷售額約人民幣1,373,800,000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。於二零二二年六月三十日，本集團擁有總建築面積約2,529,000平方米的優質土地儲備，其中約2,162,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零二二年六月三十日的按地區劃分的土地儲備：

土地儲備

地區	總建築面積	應佔
	千平方米	總建築面積 千平方米
陝西省	1,266	1,052
福建省	948	796
浙江省	121	121
上海	193	193
總計	<u>2,529</u>	<u>2,162</u>

物業投資

截至二零二二年六月三十日止六個月，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77,800,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣70,100,000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全部位於中國的酒店、幼稚園、商業及辦公室，並為本集團提供穩定收入來源。

下表載列本集團於二零二二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	商場	113,252	100%
福州市倉山區福峽路福州 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	商場	63,643	100%
寶雞市金台區寶號路8號院186幢 三迪廣場	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%

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18幢 錦江之星酒店	酒店	7,094	100%
上海	商業／酒店		
松江區中山街道11街坊N5地塊		61,434	100%
	商業		
松江區中山街道11街坊N11地塊		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	89,187	100%
廈門市湖裏區06-11五通高林片區 環島東路與金三路西北側	酒店	39,850	100%
上海			
松江區中山街道11街坊N6地塊	商業／酒店	117,629	100%
浙江省			
杭州市錢塘新區緯六路與經五路西北側	住宅	16,356	100%
杭州市錢塘新區經四路與長風路東北側	住宅	8,337	100%

展望

二零二二年上半年，各地疫情反復不斷，全國房地產市場面臨前所未有的挑戰，商業物業銷售規模亦有所收縮。同時，中國經濟運行的外圍環境仍然嚴峻複雜，經濟下行壓力增加，故「穩地產」對「穩經濟」至關重要。

自今年以來，中央政府與各個部委持正面態度，全市全面實施當地政策，上半年改善了將近500項政策，創歷史同期新高。隨著疫情影響逐漸減弱，政策影響持續浮現，自二零二二年五月以來重點城市銷售有所增長，市場觸底反彈。展望未來，預期政府將繼續推行有利房地產穩健發展的政策，而房地產將逐步穩定恢復。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。本集團會把握新一輪市場復甦的機遇，作出具科學根據的決策，發掘潛在區域及城市，抓緊結構性機遇，提升產品與服務實力，實現穩健發展。

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，佔截至二零二二年六月三十日止六個月之收益約85.6%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收益明細：

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 六月三十日止六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	461,548	85.6	1,857,001	96.4
物業投資	77,773	14.4	70,061	3.6
	<u>539,321</u>	<u>100.0</u>	<u>1,927,062</u>	<u>100.0</u>

物業銷售收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團物業銷售收益減少至約人民幣461,500,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣1,857,000,000元)。

下表概述截至二零二二年六月三十日止六個月之物業銷售收益：

物業項目	類型	二零二二年	二零二二年	二零二二年	佔總金額 之百分比
		六月三十日 銷售收益 人民幣 千元	六月三十日 已售 總建築面積 平方米	六月三十日 每平方米 平均售價 人民幣/ 平方米	
上海					
三迪曼哈頓	商業	240,690	8,032	29,966	52.1
陝西省					
三迪雲頂楓丹	住宅／商業	183,556	43,298	4,239	39.8
其他	住宅／商業	37,302	2,220	13,882	8.1
總計		<u>461,548</u>	<u>53,550</u>	<u>8,498</u>	<u>100.0</u>

附註：

- i. 銷售收益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

截至二零二二年六月三十日止六個月之物業投資收益(包括租金收入)以及物業管理及相關費用收入約為人民幣77,800,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣70,100,000元)，乃產生自本集團位於中國之投資物業(包括商場、商業樓宇及幼稚園)。

物業銷售成本

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月之物業銷售成本減少至約人民幣321,700,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣1,380,200,000元)。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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團確認其投資物業的公平值收益淨額約人民幣40,700,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣25,000,000元）。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

截至二零二二年六月三十日止六個月，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93,700,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：公平值收益約人民幣41,500,000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（「股份」）之轉換權及提早贖回權，分類為衍生金融工具及按公平值計量，公平值變動確認為損益。

其他收益及虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月之其他收益及虧損主要指匯兌虧損淨額約人民幣2,900,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：匯兌收益淨額約人民幣14,400,000元及就其他應收款項撥回之減值虧損約人民幣8,100,000元）。

銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣112,000,000元減少約人民幣52,100,000元至截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣59,900,000元。減少乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月合約銷售額減少所致。

行政開支

本集團之行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣113,900,000元減少約人民幣32,600,000元至截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣81,300,000元。減少乃主要由於員工成本整體減少所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸、可換股債券、承兌票據、合約負債及租賃負債之利息支出。截至二零二二年六月三十日止六個月之融資成本約人民幣40,300,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣51,600,000元）。融資成本減少乃由於合約負債所致。

所得稅開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，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20,900,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣107,400,000元)。大幅減少乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月已確認收益減少所致。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣7,532,600,000元，以人民幣計值(二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,205,200,000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1,315,300,000元，以港元及人民幣計值(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,346,200,000元，以港元及人民幣計值)。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，所有銀行及其他借貸均有抵押及固定利率。將於一年內及超過一年到期之銀行及其他借貸金額分別約為人民幣1,590,300,000元及人民幣5,942,300,000元(二零二一年十二月三十一日：分別約為人民幣1,798,600,000元及人民幣6,406,600,000元)。銀行及其他借貸之進一步詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註13。

於二零二二年六月三十日，本集團有現金及現金等值約人民幣444,600,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣592,900,000元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零二二年六月三十日，本集團按淨債務(包括銀行及其他借貸以及其他債務(包括可換股債券、承兌票據及應付關連公司款項)減現金及現金等值)約人民幣8,403,300,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,958,500,000元)除以權益總額約人民幣5,219,600,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,105,700,000元)計算之負債比率約為161.0%(二零二一年十二月三十一日：約175.5%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為82.7%(二零二一年十二月三十一日：約83.0%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二二年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為人民幣3,149,900,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣3,564,900,000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119.3%(二零二一年十二月三十一日：約122.6%)。

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

截至二零二二年六月三十日止六個月，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

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣7,532,600,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,205,200,000元），其中約人民幣1,590,300,000元須於一年內償還，及約人民幣5,942,300,000元須於一年後償還。本集團之銀行及其他借貸年利率約4.5%至13.0%。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。

(ii) 承兌票據

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本公司向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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司或郭先生均未提早贖回承兌票據。

(iii) 可換股債券

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本公司向執行董事郭先生全資擁有之Primary Partner發行5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並無轉換，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值。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司或郭先生均未提早贖回可換股債券。

(iv) 應付一間關連公司款項

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本公司間接擁有附屬公司南平三迪雲谷房地產開發有限公司（「南平三迪雲谷」）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233,750,000元之三年期借貸。利息須按季度支付，年利率為12%。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，南平三迪雲谷向福建三迪借入本金額為人民幣82,000,000元之一年期借貸及本金額為人民幣96,000,000元之兩年期借貸。利息按季度支付，年利率分別為9%及11%。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本公司一間附屬公司武夷山高佳房地產開發有限公司向福建三迪借入本金額為人民幣32,000,000元之兩年期借貸。利息按月支付，年利率為9%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，福建三迪並無要求提前償還借貸。

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，本集團於二零二二年六月三十日並無持有任何重大投資。

截至二零二二年六月三十日止六個月，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

於二零二二年六月三十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

於二零二二年六月三十日，本集團總賬面值約為人民幣19,665,800,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,182,300,000元)之若干投資物業、土地使用權、發展中物業、若干物業存貨及若干物業、廠房及設備已抵押，作為本集團銀行借貸之擔保。此外，本集團若干附屬公司之股份已抵押，作為授予本集團之貸款融資之擔保。

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。於二零二二年六月三十日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣6,245,500,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣6,237,300,000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878,800,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣896,600,000元）。此外，截至二零二二年六月三十日止六個月，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237,200,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣270,000,000元）。

承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有關投資物業、發展中物業、待售物業及土地使用權的承擔約人民幣1,102,800,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,098,400,000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。於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團合共聘用417名僱員（二零二一年十二月三十一日：490名僱員），其中於中國聘用415名僱員（二零二一年十二月三十一日：488名）及2名僱員（二零二一年十二月三十一日：2名）駐守香港。截至二零二二年六月三十日止六個月，向僱員支付之薪酬總額約人民幣49,400,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣84,400,000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。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。

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，並於截至二零二二年六月三十日止六個月全體董事確認其已遵守標準守則。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，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，本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月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」）。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。

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(由獨立非執行董事陳貽平先生、馬淑娟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。

審核委員會已審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及中期報告，並認為本集團之會計政策符合香港當前之最佳常規。

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)。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄交股東及在上述網站刊登。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零二二年八月三十日

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；以及獨立非執行董事陳貽平先生、馬淑娟女士及林偉峰先生。