

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)

**履行復牌指引
及
恢復買賣**

本公告乃由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**」）根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

茲提述(i)本公司於二零二五年二月五日、二零二五年三月三十一日、二零二五年四月十六日、二零二五年八月二十九日及二零二六年二月二十七日刊發的公告，內容有關（其中包括）延遲刊發二零二四年年度業績及延遲寄發二零二四年年報、本公司公司秘書辭任、延遲刊發二零二五年中期業績及延遲寄發二零二五年中期報告；(ii)本公司於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及二零二六年七月二日刊發的公告，內容有關（其中包括）聯交所頒佈之復牌指引（「**復牌指引**」）及復牌進度之季度最新情況；(iii)本公司於二零二六年一月二十八日就二零二四年年度業績刊發的公告；(iv)本公司於二零二六年三月六日就二零二五年中期業績刊發的公告；(v)本公司於二零二六年三月十一日就委任本公司公司秘書刊發的公告；及(vi)本公司於二零二六年三月三十一日就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度（「**二零二五財年**」或「**二零二五年**」）全年業績（「**二零二五年全年業績**」）刊發的公告（統稱「**該等公告**」）。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

背景資料

茲提述本公司於二零二四年十二月四日、二零二五年二月五日及二零二五年六月二十七日刊發的公告，內容有關(其中包括)核數師辭任、延遲刊發二零二四年年度業績及延遲寄發二零二四年年報，以及委任核數師。誠如該等公告所披露，本集團(i)與大華馬施雲會計師事務所有限公司(「**大華馬施雲**」)未能就二零二四年年度業績之審計費用達成協議；及(ii)大華馬施雲於二零二四年十二月四日辭任後，本集團未能即時委任新核數師，主要原因是根據中國內地房地產行業的現狀，中國房地產開發商被列為高風險客戶，會計師事務所通常不願接受中國房地產開發商作為新客戶；及(iii)委任中正天恆會計師有限公司(「**中正天恆**」)為本公司新任核數師，自二零二五年六月二十七日起生效。

鑒於本集團自二零二三年起持續虧損，導致現金流緊縮，管理層於二零二四年削減審計費用預算，並延遲支付若干尚未支付的約定程序服務費用(即審閱本集團中期業績的服務費)。此舉導致大華馬施雲辭任，並進而延遲刊發二零二四年全年業績及二零二五年中期業績。於委任中正天恆為新核數師後，本公司已就符合修訂預算範圍的審計費用達成協議。所有尚未支付的专业費用(包括審計費用及估值費用)已由本集團內部資源悉數結清。二零二五年全年業績的審計費用亦已由本集團內部資源悉數結清。

本公司將採取措施，確保未來擁有充足的財務資源，以遵守上市規則下的財務報告要求及其他合規事項。自截至二零二六年十二月三十一日止的財政年度(「**二零二六財年**」)起，財務部將在財務總經理的監督下，根據上年度實際成本及已商定的委聘條款，編製法定報告及合規開支(包括審計及專業費用)的年度預算。該預算將由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱並經董事會批准，獲批金額將專款專用於上述用途。本公司已設立專用賬戶以記錄此類開支。未經財務總經理及審核委員會主席批准，不得重新分配已撥付的資金。財務部門將按月監控資金使用情況。此外，本公司已實施季度檢討機制，據此將編製12個月現金流量預測，由財務總經理審閱並向審核委員會匯報，以確保資金充足。任何預測短缺情況將觸發適時的補救措施。審核委員會認為上述措施足以確保本公司遵守上市規則下的財務報告義務。

本公司對延遲刊發二零二四年年度業績及二零二五年中期業績深表遺憾，並將盡最大努力確保類似情況不再發生。

復牌指引

誠如本公司於二零二五年六月二十七日刊發的公告所披露，聯交所已向本公司發出下列復牌指引：

- (a) 按照上市規則的規定，公佈所有尚未公佈的財務業績並處理任何審計修改意見；
- (b) 證明本公司遵守規則第13.24條；
- (c) 重新遵守規則第3.28條；及
- (d) 將所有重要信息告知市場，供本公司股東及投資者評估本公司的狀況。

履行復牌指引

本公司欣然宣佈，於本公告日期，本公司已履行所有復牌指引。詳情載列如下。

復牌指引(a)項－按照上市規則的規定，公佈所有尚未公佈的財務業績並處理任何審計修改意見

本公司已(i)分別於二零二六年一月二十八日及二零二六年三月二日刊發二零二四年年度業績公告及二零二四年年報；(ii)分別於二零二六年三月六日及二零二六年六月十五日刊發二零二五年中期業績公告及二零二五年中期報告；(iii)分別於二零二六年三月三十一日及二零二六年六月十五日刊發二零二五年年度業績公告及二零二五年年報。截至本公告日期，本公司根據上市規則須刊發之所有財務業績均已刊發。

關於二零二五年年度業績，本公司外聘核數師中正天恆已就持續經營存在重大不確定性發出「不發表意見」免責聲明。中正天恆同時表明，其認為二零二五年財年之綜合財務報表在所有其他方面已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。有關中正天恆不發表意見之基準詳情，請參閱二零二五年年報中「獨立核數師報告」一節。

鑒於此等情況，董事於評估本集團是否具備足夠資金履行財務責任及持續經營時，已審慎考量未來流動資金狀況及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力並改善現金流，特制定下列(i)至(vii)項計劃及措施（「**計劃及措施**」）：

- (i) 就可換股債券及承兌票據而言，本集團已修訂相關條款，將到期日由二零二四年一月三十日更改為二零二九年一月三十日，而可換股債券及承兌票據持有人有權要求本公司按要求贖回所有尚未行使可換股債券及承兌票據。然而，可換股債券及承兌票據持有人有權按要求的償還。於此方面，可換股債券及承兌票據持有人已於二零二六年三月三十一日向本公司簽署書面承諾函，表示可換股債券及承兌票據持有人不會於批准綜合財務報表日期起計至少十二個月行使權利要求本公司還款；
- (ii) 就應付最終控股股東款項而言，最終控股股東於二零二六年三月三十一日向本公司簽署書面承諾函，自批准綜合財務報表日期起計至少一年不會行使要求本公司還款的權利；
- (iii) 本集團一直就延長若干借款的還款時間表與貸款人進行積極磋商；
- (iv) 於其他應付款項中，有來自第三方的須按要求償還的墊款結餘人民幣398,064,000元，於年結日後，管理層成功聯絡將到期日設定為自綜合財務報表批准日期起計至少一年；
- (v) 本集團將繼續實施計劃及措施，加快開發中物業及持作出售的已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的現金流入淨額；
- (vi) 本集團對銷售成本及行政開支採取成本控制措施；及
- (vii) 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。

本公司將刊發季度進度公告，向股東及本公司潛在投資者通報計劃及措施的實施進度，以期處理導致無法表示意見的事項，並在切實可行的情況下盡快解決無法表示意見的問題。

於評估上述計劃及措施是否足以消除與持續經營相關的重大不確定性時，董事已審閱管理層編製的現金流量預測（「**初步現金流量預測**」）。於編製初步現金流量預測時，管理層已考慮本集團的財務狀況，並（其中包括）就該等計劃及措施作出以下基本假設及估計財務影響：

- (i) 根據已取得的承諾函及延期安排，可換股債券及承兌票據持有人、最終控股股東及第三方債權人已同意於綜合財務報表批准日期起計至少十二個月內不會要求償還各自的尚未償還結餘，及／或同意延長相關借款或為其再融資，因此預期該等負債不會產生重大本金現金流出；
- (ii) 就本集團的銀行及其他借款而言，本集團已積極與相關貸款人就續期及延期安排進行溝通及磋商。於綜合財務報表批准日期，概無貸款人要求即時償還尚未償還的借款，亦無對本集團提起任何法律訴訟。基於與貸款人的持續討論及現行安排，管理層預期於預測期內不會因該等借款提前到期而產生重大本金現金流出；
- (iii) 本集團預期根據合約銷售及預測銷售計劃，加快其在建物業及持作銷售的已竣工物業的預售及銷售，並加強銷售款項的收款。作為銷售策略的一環，本集團已增加與第三方銷售代理的委聘合作，以提升銷售執行力及擴大客戶覆蓋範圍。此外，本集團亦加強與客戶的早期溝通，並在適當情況下協助客戶與銀行建立更緊密的聯繫，以促進並加快按揭審批流程。預期此舉將為截至二零二六年財年帶來現金流入總額約人民幣3,171,800,000元，從而產生經營現金流入淨額約人民幣2,230,700,000元；
- (iv) 本集團預期實施成本控制措施，包括精簡人手及優化組織架構。二零二六財年的銷售及行政開支估計約為人民幣59,500,000元，而二零二五財年錄得約人民幣58,500,000元。儘管與二零二五財年相比，二零二六財年的預估收益大幅增長，但銷售及行政開支的預估數額大致維持穩定，這反映本集團的成本控制措施成效顯著，且於完成人事重組後，營運效率亦有所提升；及
- (v) 初步現金流量預測並無假設於二零二六財年內獲得任何額外資金。儘管本集團可能於適當時候探索額外融資機會，包括但不限於股權融資、股東貸款及／或外部借貸，惟本公司認為，本集團預測的經營現金流入足以滿足其營運資金需求及於預測期內到期的現有財務責任，而本集團的持續經營能力並不倚賴於獲得該等額外資金。

誠如二零二五年年報所披露，中正天恆未能取得充分適當的憑證，使其自身信納該等計劃及措施屬合理且可予支持，包括但不限於本集團能否與貸款人（即銀行）就延長若干借款的還款時間表達成協議，以及會否有其他金融機構提供新的或替代融資。因此，中正天恆未能信納董事編製綜合財務報表時採用持續經營會計基礎是否屬恰當。

審核委員會已審閱初步現金流量預測及管理層採用的相關假設及關鍵輸入數據。於進行審閱時，審核委員會已(i)與管理層討論預測合約銷售的基礎、銷售收款時間表及現金收取的預期時間；(ii)審閱預售狀況、過往收款模式及加強與第三方銷售代理的委聘安排；(iii)審查已實施的成本控制措施，包括精簡人手及由此帶來的行政開支削減；及(iv)審閱未償還借款的還款時間表，承諾函及從相關債權人取得的延期安排。審核委員會亦與中正天恆討論其無法表示意見的基礎，以及未能取得充分適當審計憑證的範疇，包括中正天恆要求若干貸款人就延長某些銀行借款的還款時間表簽訂具約束力的協議。管理層解釋，銀行通常在正式的延長協議簽署之前，不會就延長安排發出具約束力的確認書。經考慮上述解釋及與相關貸款人的磋商進展後，審核委員會認為管理層在制定及實施計劃及措施時已採取合理步驟，並已在此情況下盡最大努力推進延期安排。

經考慮上述因素，並計及(i)由可換股債券及承兌票據持有人以及最終控股股東提供的延期及承諾安排的約束性質；(ii)本集團手頭合約銷售及過往現金收款記錄；(iii)已落實的具體成本削減措施及(iv)初步現金流量預測並無假設額外外部融資的事實，審核委員會認為該等計劃及措施屬合理且可予支持。審核委員會亦認為初步現金流量預測是根據合理基準編製。因此，審核委員會同意董事的評估，即於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎仍屬恰當。

現金流量預測之修訂

然而，於編製初步現金流量預測及於二零二六年第一季度（「**二零二六年第一季度**」）之後，管理層注意到實際合約銷售及現金收款均低於初步現金流量預測的預測水平。該差額主要歸因於二零二六年第一季度若干主要城市於房地產政策調整後，市場需求發生轉變，客戶興趣轉向核心市區，而非本集團若干非核心項目；以及市場氣氛審慎，潛在買家採取觀望態度，部分情況下延遲簽約或重新磋商定價及付款條款。因此，合約銷售及現金收款的成交量及時間均未達致原定預測。

鑒於上述發展，管理層已重新評估初步現金流量預測所依據的假設，並修訂本集團於二零二六年五月至二零二七年六月期間的現金流量預測（「**經修訂現金流量預測**」），該預測已由董事審閱及批准。經修訂現金流量預測反映對銷售速度、定價及現金收款時間的經更新評估，並使預測現金流入更貼近於二零二六年第一季度所觀察到的實際表現趨勢。

與初步現金流量預測相比，經修訂現金流量預測在假設方面進行了若干重大調整，包括：(i)大幅向下修訂二零二六財年的預測合約銷售額及相應收取的現金，以反映二零二六年第一季度觀察到的實際銷售勢頭及漸進式復甦步伐；(ii)透過延遲進行部分開發活動，大幅削減並重新調配二零二六財年的建築開支；在評估建築現金流出的時間與規模時已將承包商預付資金安排納入考量（但未假設由此產生任何直接現金流入）；以及(iii)根據修訂後的銷售量及本集團實施的成本控制措施，更新營運及行政開支（包括應付第三方銷售代理的銷售佣金）的預測。就銀行及其他借款而言，鑒於已完成延期、磋商正在進行及於本公告日期並無任何要求立即還款的正式要求，經修訂現金流量預測仍假設現有信貸融資於到期時將有序地續期、延期或再融資，以及在預測期內貸款人不會採取任何提前還款或強制執行行動。

於編製經修訂現金流量預測時，管理層已對初步現金流量預測所採用的假設進行全面重新評估，詳情如下：

(i) 支持性政策環境及市場發展

於二零二六年年初，上海、西安及杭州等主要城市推出有利的房地產政策，加上核心城區的交易活動有所改善，預期市場情緒將逐步回穩。然而，二零二六年第一季度的實際銷售表現遠低於初步現金流量預測中所採用的假設。

截至二零二六年四月三十日止四個月（「**二零二六年首四個月**」），本集團錄得合約銷售額及現金收款分別約為人民幣9,500,000元及人民幣50,100,000元，遠低於初步現金流量預測中對該期間原訂的預測水平。此差距主要歸因於市場復甦速度低於預期、買家情緒審慎及延遲作出購房決定，導致該期間的交易量及吸納率均有所下降。該期間的現金收款額高於合約銷售額，主要是現金收款的時間差異所致，尤其是與前期合約銷售相關的政府安置住房付款及若干銀行按揭撥款之收款時間與同期確認的合約銷售在時間上並不完全吻合。有關現金收款時間差異的進一步詳情載於下文「(viii) 現金收款的時間差異」。

根據初步現金流量預測，二零二六財年的合約銷售預測約為人民幣1,412,400,000元，相應的現金收款約為人民幣1,291,200,000元。根據經修訂現金流量預測，二零二六財年的預測合約銷售及現金收款已分別修訂為約人民幣149,600,000元（二零二五年：約人民幣107,200,000元）及人民幣186,200,000元（二零二五年：約人民幣131,800,000元）。該大幅減少反映管理層根據近期交易數據及當前市況，對可實現的銷售量及吸納率重新作出的評估。經修訂現金流量預測假設銷售動力將逐步恢復，而非即時反彈。

(ii) 調整銷售策略及加強與第三方代理的委聘合作

於二零二五財年，本集團約20%的合約銷售額是透過第三方銷售代理所產生。本集團預期將擴大運用第三方銷售代理，作為強化銷售策略的一環，旨在提高市場滲透率及銷售執行效率。預計於二零二六財年，約60%至70%的合約銷售額將透過第三方銷售代理產生。應付予第三方代理的佣金一般按合約銷售的百分比計算，並因應城市等級、項目地點及產品類型而有所不同。就住宅項目而言，佣金率通常約為合約銷售的2%至6%，而商業單位則一般約為6%至10%。

佣金款項按進度結算，一般與本集團實際收取銷售所得款項的時間相對應，並視乎項目具體安排而定。一般而言，佣金於收到首付款及／或其後的按揭放款後分期支付，因此佣金支付的時間與相關銷售的現金流入大致吻合。

預計於二零二六財年，本集團的總經營開支約為人民幣13,000,000元（二零二五年：約人民幣12,500,000元），其中約人民幣7,900,000元（二零二五年：約人民幣1,500,000元）預計將歸因於第三方銷售代理佣金。儘管預計合約銷售額將從二零二五財年的約人民幣107,200,000元增加至二零二六財年的約人民幣149,600,000元，但二零二六財年的總營運開支預計將與二零二五財年的水平大致持平。此主要歸因於(i)由於本集團通常須於向第三方代理支付佣金前收到客戶付款，客戶款項的收款與代理佣金結算之間的時間差異；及(ii)本集團在強化之第三方代理模式下成本控制有所改善，包括固定銷售及市場推廣成本減少。因此，合約銷售額增長並未導致營運開支相應增加。

於二零二六年首四個月，本集團就第三方銷售代理產生的佣金開支總額約為人民幣1,300,000元。該金額仍符合本集團的經修訂銷售預測，並已計入經修訂現金流量預測的經營開支。預測佣金金額乃根據各項目的預期每月銷售量及產品組合計算得出，並已計及適用的佣金政策。經修訂現金流量預測反映隨著強化之第三方代理模式全面運作，銷售表現逐步改善，且並無假設合約銷售出現突然增長。

(iii) 實施成本控制措施及行政開支

根據初步現金流量預測，二零二六財年的行政開支預計約為人民幣23,600,000元。根據經修訂現金流量預測，同期的行政開支已修訂為約人民幣18,800,000元（二零二五年：約人民幣23,200,000元）。

該減少主要歸因於本集團因應修訂後的業務規模而實施成本控制措施。該等措施包括精簡人力及優化本集團在非銷售及行政職能方面的組織架構。本集團在二零二五財年裁減超過30名僱員，主要為中層至高層人員，此乃本集團組織架構重組的一部分。本集團亦已對若干非銷售人員實施薪酬調整，從而降低員工成本及相關間接開支。因此，經修訂現金流量預測下的預計行政開支有所減少。

於二零二六年首四個月，本集團的行政開支約為人民幣9,200,000元，與本集團二零二五財年的歷史行政開支水平相符。由於某些固定及年度付款的時間安排，行政開支在財政年度初期通常較高，往往在財政年度後期趨於穩定。

(iv) 項目推出時間表及營運限制的解決

若干項目於解決銀行協調問題及調整銷售策略後已恢復銷售，包括三迪金域雲樾項目於二零二六年四月恢復銷售，以及三迪雅頌美築項目在委聘中介機構後於二零二六年五月產生實際銷售額。此外，新項目預計將按照經更新的推出時間表於二零二六年下半年開始銷售，包括三迪·灞河一號項目於二零二六年六月開始銷售，預計將有更多單位取得預售許可，以及三迪世紀新城項目預計將於二零二六年九月取得預售許可並開始銷售。經修訂現金流量預測乃基於估計可銷售面積、經更新推出時間表及現行市場導向定價策略而編製。於編製預測時，管理層已考慮各項目的當前庫存水平、預期施工進度及市場定位。經修訂現金流量預測並無假設激進的折扣定價，且其前提為定價大致與可比地段近期交易基準相符。

(v) 已竣工但未售存貨

本集團擁有已竣工但未售存貨約人民幣3,500,000,000元，為未來兩至三年提供切實且可即時變現的銷售基礎。該等存貨包括總可銷售面積約81,673平方米、價值約人民幣979,900,000元的住宅單位；總可銷售面積約47,381平方米、價值約人民幣1,206,300,000元的辦公單位；以及總可銷售面積約16,777平方米、價值約人民幣223,100,000元的商舖；總可銷售面積約3,994平方米、價值約人民幣126,800,000元的商業單位；以及7,580個停車位，價值約人民幣957,900,000元。管理層已就存貨組合、定價策略及預期吸納率進行逐個項目評估。經修訂現金流量預測假設該等存貨將按項目定位、當前需求狀況及針對性推廣力度逐步變現，銷售速度假設則以近期實際表現為基準。

(vi) 建設資金安排及支出時間

根據初步現金流量預測，二零二六財年的總建築款項預計為約人民幣741,900,000元。根據經修訂現金流量預測，二零二六財年的總建築款項已下調至約人民幣47,600,000元（二零二五年：約人民幣133,100,000元）。

此項減少主要鑒於當前市場狀況及經修訂銷售預測（二零二六財年的合約銷售額由初步現金流量預測中的約人民幣1,412,400,000元向下修訂至經修訂現金流量預測的約人民幣149,600,000元）而對發展時間表重新排序及作出更審慎部署。此項調整反映原定於二零二六年進行的建築活動大幅縮減及延後至二零二七年或以後期間。董事會認為此項時間調整並不代表任何項目的暫停或取消，而是策略性延後以於維持整體項目交付能力的同時保存流動資金。

此外，本集團已透過與具備財務能力的承建商（包括一間國有企業）合作以加強其建設資金策略，該承建商已原則上同意為兩個項目提供約相關建設成本30%至40%的部分預付資金。按現有項目預算計算，本集團預期從此安排中獲得合共約人民幣180,000,000元至人民幣240,000,000元的預付資金支持，此乃承建商須先自行墊付的施工成本。隨著從該項目收取銷售所得款項，本集團其後將逐步償還該等施工成本。本集團亦正與其他建築公司就若干剩餘項目的類似預付資金安排進行磋商，並預期於商業條款敲定後，可獲得額外的資金支持。

於二零二六年首四個月，本集團的建設款項約為人民幣16,400,000元。

(vii) 銀行借款、來自第三方的墊款及融資安排

於二零二五年十二月三十一日，本集團分類為流動負債的銀行及其他借款總額約為人民幣5,553,100,000元，其中約人民幣2,055,100,000元為直接違約借款，以及約人民幣3,497,900,000元因交叉違約條款而被分類為流動負債。

於二零二五年十二月三十一日，直接違約或受交叉違約條款約束的借款詳情概述如下：

(A) 直接違約的借款

未償還本金

(約人民幣百萬元) 原到期日

延期的最新狀況

主要借款：

57.69	二零二五年十二月十一日	正與貸款人協商
176.90	二零二五年八月十八日	延長至二零二七年八月十八日
246.86	二零二四年十二月十五日	延長至二零二七年六月十五日
150.20	二零二四年十二月十日	延長至二零二七年六月十日
548.56	二零二四年一月十五日	延長至二零二七年九月四日
181.45	二零二四年五月十七日	延長至二零二六年十一月十七日，並正與貸款人協商進一步延期
487.92	二零二五年四月三十日	正與貸款人協商
158.36	二零二五年十一月二十三日	正與貸款人協商

其他借款(包含多項較小額貸款)：

47.16	由二零二四年一月一日至 二零二六年一月十五日	正與貸款人協商
-------	---------------------------	---------

小計： 約人民幣2,055,100,000元

(B) 受交叉違約條款約束的借款

未償還本金

(約人民幣百萬元) 到期日

目前狀況

主要借款：

203.18	二零二九年五月二十一日	須根據還款時間表償還利息／ 本金
806.38	二零三二年五月二十八日	須根據還款時間表償還利息／ 本金
899.53	二零二八年一月十日	須根據還款時間表償還利息／ 本金
98.88	二零二零年八月四日	須根據還款時間表償還利息／ 本金
195.38	二零二七年三月二日	將與貸款人重新協商還款 時間表
582.58	二零三一年一月三十一日	須根據還款時間表償還利息／ 本金
696.10	二零二七年二月二日	將與貸款人重新協商還款 時間表

其他借款(包含多項較小額貸款)：

15.87	二零二六年十二月三十一日 之後	須根據還款時間表償還利息／ 本金／將與貸款人重新協商 還款時間表
-------	--------------------	--

小計： 約人民幣3,497,900,000元

就受交叉違約條款約束的借款而言，該類借款主要源於本集團在其他若干借款中違約，從而觸發交叉違約條款。本公司已就豁免交叉違約條款的可能性與相關銀行進行溝通。然而，由於該等條款的執行或豁免由銀行全權酌情決定，且屬其合約權利的一部分，因此尚未獲得正式豁免。於本公告日期，該等借款的利息及本金大致已按照還款時間表償還，尚未接獲任何提前還款通知或要求立即還款的正式要求。本集團一直與相關貸款人保持溝通，提供其財務狀況及重組進度的最新資料，並在必要時繼續商討延長還款期限、重新協商還款時間表或作出其他適當安排。

於本公告日期，概無貸款人已對本公司提起法律訴訟，亦無正式要求即時償還相關違約或交叉違約借款。本集團持續竭盡所能，與相關貸款人就延長相關銀行借款的還款時間表進行磋商，並與該等貸款人保持持續溝通。本集團一直按照已協定或經磋商的安排，繼續償還利息及(如適用)本金。鑒於上述情況，並基於迄今與相關貸款人進行的討論，本公司認為目前預計相關貸款人不會行使權利要求立即還款或貸款提前到期。

除上文披露的銀行及其他借款外，於二零二五年十二月三十一日，本集團於其他應付款項下尚有來自第三方之若干墊款，總額約為人民幣1,258,200,000元(「**第三方墊款**」)，該等款項須於接獲要求時或一年內償還。於二零二五年十二月三十一日，管理層已成功與相關各方協商，將總額約人民幣398,100,000元的款項到期日設定為自二零二五財年綜合財務報表獲批准之日起至少一年後。至於第三方墊款的餘額則尚未取得任何書面延期協議。然而，相關第三方均未要求立即償還，亦未針對本集團提起任何法律程序或採取任何強制執行行動。本集團一直就還款安排與相關第三方保持溝通，並將在必要時繼續協商延期或其他適當安排。根據迄今為止的討論以及與相關方的過往關係，董事並不知悉相關第三方目前有意要求立即還款。因此，經修訂現金流量預測並未假設就第三方墊款的剩餘餘額產生任何即時的現金流出。

經修訂現金流量預測假設繼續償還現有借款，並於項目貸款到期時有序續期或延期，以及不會就第三方墊款要求立即還款。該等假設基於(i)自二零二五年十二月三十一日以來已完成的貸款延期；(ii)與貸款人及相關第三方的持續磋商；(iii)至今並無強制執行行動；及(iv)中國現行行業慣例及監管措施。此類監管措施包括中國人民銀行與國家金融監督管理總局宣佈的政策支持，允許對現有房地產開發貸款進行合理延期的政策延長至二零二六年十二月三十一日；此外，二零二六年初在房地產融資協調機制下對符合資格的「白名單」項目推出進一步支持性安排，允許更長的延期期限。儘管如此，無法保證貸款人或相關第三方不會行使其合約權利要求償還。本公司將繼續密切監察其流動資金狀況，並與貸款人保持積極溝通以促進續期及延期安排。

(viii) 現金收款的時間差異

來自政府安置住房付款及銀行按揭放款的現金流入，因行政及審批程序可能與合約銷售的時間並非嚴格對應。

本集團開發的若干單位須根據相關土地批授及項目開發協議，遵守政府的回購安排。回購代價須於達成指定里程碑並開具發票後支付，實際付款時間取決於政府的財政撥款及內部審批程序。因此，此類收款可能集中在特定期間入賬，且可能與同期記錄的合同銷售額不一致。

根據目前與相關當局的溝通，本公司預期將於二零二六財年收到約人民幣55,000,000元的政府安置住房付款。於本公告日期，上述所有政府安置住房付款均已收訖。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的歷史現金回收率分別為97.0%、95.9%及94.1%，這與預測中採用約91.4%的預期現金回收率基本一致。在編製預測時，管理層假設現金收入將大致遵循預期的合約銷售額，並符合歷史回收模式，但會存在正常的時間差異。

二零二六年第一季度錄得的實際現金回收率約為636%，主要歸因於收到上述政府安置住房付款及與前期銷售相關的按揭撥款，而二零二六年第一季度新錄得合約銷售額約人民幣7,500,000元。因此，該差異反映時間上的錯配，而非本集團現金回收能力出現任何根本性變化。

(ix) 出售投資物業

根據初步現金流量預測，本集團假設擬出售位於福州市台江區的三迪家居廣場（「**投資物業**」）將帶來約人民幣1,800,000,000元的潛在現金流入。基於審慎原則及為反映任何出售交易之時間及完成情況所涉及之不確定性，經修訂現金流量預測並未納入擬議出售所產生之任何所得款項。因此，經修訂現金流量預測基於的假設是在成功出售之前，本集團將繼續從該投資物業獲得經常性租金收入。儘管本集團已委聘一間中介機構並展開初步推廣工作，但任何出售交易的完成仍須視乎與潛在買家之協商結果及當時之市場狀況而定。

審核委員會已審閱經修訂現金流量預測及管理層所採用的主要假設，包括經修訂銷售預測及收款時間、經更新項目推出時間表、建設重新排序及資本開支計劃、承建商預付資金安排及貸款延期進展。經修訂現金流量預測亦已由中正天恆審閱。審核委員會與中正天恆討論先前識別的審計關注範疇，以及就經修訂現金流量預測所提供的額外支持性資料。儘管審核委員會注意到，該預測必然涉及有關未來市況及融資安排的假設，而該等假設存在固有不確定性及受本集團無法控制的因素所影響，且審核委員會倚賴管理層所提供的資料及解釋，儘管如此，於本公告日期，尚無來自若干貸款人的涉及延長若干銀行借款的還款時間表或關於從其他金融機構取得新融資或替代融資事宜的具約束力協議，審核委員會認為，根據目前可獲得的資料及所採納的更為審慎且與表現相符的假設，經修訂現金流量預測乃於合理的基礎上編製。

因此，審核委員會同意董事的觀點，即於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎仍屬恰當。

鑒於上述情況，本公司認為已履行復牌指引(a)項。

復牌指引(b)項－證明本公司遵守規則第13.24條

商業模式及戰略重點

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資。鑒於中國房地產市場持續調整及現行融資環境，本集團已採取審慎的營運策略，專注於區域集中、嚴謹的資本配置及流動資金管理。

本集團的項目主要位於長三角經濟區、海西經濟區及西北經濟區，包括上海、福州、西安及寶雞。本集團主要專注於住宅物業的發展，以及住宅及商業綜合體物業，產品類別包括公寓、辦公室、商舖及別墅等。本集團採取具選擇性的投資策略，並不追求激進的地域擴張。

除物業開發外，本集團亦持有若干投資物業，包括商業場所及酒店，該等物業可產生經常性租金收入及相關收入。

營運規模

本集團收益主要來自物業銷售，其次為物業投資，包括租金收入、物業管理及相關費用收入。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益約人民幣1,267,900,000元（二零二四年：約人民幣2,078,100,000元）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售額約人民幣107,200,000元（二零二四年：約人民幣167,000,000元），其中約人民幣97,500,000元（二零二四年：約人民幣139,700,000元）歸屬於本集團，並錄得已售合約總建築面積（「**總建築面積**」）約20,625平方米（「**平方米**」）（二零二四年：約14,140平方米），其中約19,607平方米（二零二四年：約12,103平方米）歸屬於本集團。

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約1,619,000平方米的優質土地儲備，其中約1,444,000平方米歸屬於本公司擁有人。該等土地儲備位於中國境內三個地區，即陝西、福建及上海。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有的投資物業總建築面積合共約610,769平方米。

截至本公告日期，本集團於多個城市（包括上海、杭州、西安及福州）共有九個物業發展項目正在施工中，該等項目概無暫停，施工活動正有序開展。本集團亦持有約人民幣3,500,000,000元的已竣工但未售物業，包括住宅單位、商業單位、寫字樓及停車位，該等物業提供現有可售資源基礎，並降低對新建開支的即時依賴。本集團已就若干主要項目與中國一間大型國有建築企業訂立建設合約，該企業已原則上同意按項目具體條款提供部分建設預付資金安排。

董事會認為，鑒於現有項目儲備及已落實建築安排，本集團維持充足的營運能力及項目交付能力，足以支援其持續發展活動。

資產基礎

於二零二五年十二月三十一日，本集團經審核資產總值約為人民幣14,631,100,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣16,857,900,000元），其中(i)待售開發中物業約為人民幣3,159,100,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣3,427,100,000元）；(ii)已竣工待售物業約為人民幣4,112,900,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,723,100,000元）；及(iii)投資物業約為人民幣5,700,000,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣6,005,500,000元），合共佔本集團資產總值約88.7%（二零二四年十二月三十一日：約89.9%）。

董事會認為，本集團維持龐大的資產基礎，主要包括物業發展項目、已竣工存貨及產生收益的投資物業，為其營運及未來發展提供基礎資產支持。

流動資金及債務

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣5,553,100,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,833,100,000元），全部須於一年內到期或按要求償還。若干借款已逾期並受交叉違約條款所規限。於二零二五年十二月三十一日，本集團的可換股債券及承兌票據賬面總值約為人民幣1,044,900,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,040,500,000元）。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣40,500,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣100,400,000元）。

本集團於二零二五年十二月三十一日止的銀行貸款及其他借款詳情（包括直接違約或受交叉違約條款約束的借款），以及截至本公告日期為止的協商狀況及後續發展載於上文「現金流量預測之修訂 – (vii)銀行借款、來自第三方的墊款及融資安排」。

結論

基於上述情況，本公司認為其在業務運作上擁有足夠水平的營運及足夠價值的資產，以支援其營運，符合上市規則第13.24條規定，故已履行復牌指引(b)項。

復牌指引(c)項－重新遵守規則第3.28條

茲提述本公司於二零二六年三月十一日刊發有關委任本公司公司秘書之公告。誠如該公告披露，潘偉剛先生已獲委任為本公司的公司秘書，自二零二六年三月十一日起生效，故本公司已重新遵守上市規則第3.28條規定。因此，本公司認為其已履行復牌指引(c)項。

復牌指引(d)項－將所有重要信息告知市場，供本公司股東及投資者評估本公司的狀況

自暫停買賣以來，本公司已透過該等公告及本公告向本公司股東及投資者通報有關本集團的所有重大進展情況。因此，本公司認為其已履行復牌指引(d)項。

恢復買賣

應本公司要求，其股份已自二零二五年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於復牌指引內的所有條件現已達成，本公司已向聯交所申請股份於二零二六年七月三十一日上午九時正起恢復買賣。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

承董事會命
中國三迪控股有限公司
主席
郭加迪

香港，二零二六年七月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生、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。