

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度
全年業績公告**

中國三迪控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公佈本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）之經審核綜合末期業績，連同截至二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益			
商品及服務	4	2,783,154	3,107,266
投資物業租金	4	<u>144,400</u>	<u>117,822</u>
總收入		2,927,554	3,225,088
銷售及服務成本		<u>(2,113,085)</u>	<u>(2,084,160)</u>
毛利		814,469	1,140,928
其他收入	6	6,718	3,253
其他收益及虧損	7	33,596	74,043
貿易應收款項撇銷收回		8,141	—
投資物業之公平值變動		9,499	18,161
自物業存貨轉撥至投資物業時之公平值變動		—	82,858
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動		121,832	48,339
銷售及營銷開支		(218,415)	(195,825)
行政開支		(213,980)	(213,563)
融資成本	8	<u>(178,165)</u>	<u>(103,065)</u>
除稅前溢利	9	383,695	855,129
所得稅開支	10	<u>(178,277)</u>	<u>(314,226)</u>
本年度溢利		<u>205,418</u>	<u>540,903</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他全面(開支)收益			
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		(6,696)	4,807
其後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		–	401,960
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		–	(100,490)
本年度全面收入總額		198,722	847,180
以下人士應佔本年度溢利：			
– 本公司擁有人		169,707	420,503
– 非控股權益		35,711	120,400
		205,418	540,903
以下人士應佔全面收入總額：			
– 本公司擁有人		163,011	726,780
– 非控股權益		35,711	120,400
		198,722	847,180
每股盈利			
基本(人民幣分)	12	3.34	8.27
攤薄(人民幣分)	12	0.96	5.81

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		62,106	67,145
使用權資產		—	860,304
投資物業		10,564,740	8,681,440
發展中物業		—	230,568
遞延稅項資產		56,373	29,231
		<u>10,683,219</u>	<u>9,868,688</u>
流動資產			
物業存貨		15,993,608	13,900,453
合約成本		121,063	72,008
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	924,345	853,696
待售發展中物業之土地使用權按金		105,689	613,944
預付所得稅		187,526	116,332
應收關連公司款項		311,644	547,106
應收附屬公司非控股股東款項		559,586	96,594
受限制／已抵押銀行存款		509,164	201,570
銀行結餘及現金		592,854	838,036
		<u>19,305,479</u>	<u>17,239,739</u>
流動負債			
應付賬款以及其他應付款項及應計費用	14	2,396,604	2,297,906
租賃負債		—	774
合約負債		10,271,377	7,634,981
應付所得稅		444,089	323,464
應付關連公司款項		730,337	673,392
應付附屬公司非控股股東款項		—	72,802
應付最終控股股東款項		99,626	99,626
銀行及其他借貸—一年內到期	15	1,798,570	2,958,230
		<u>15,740,603</u>	<u>14,061,175</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>3,564,876</u>	<u>3,178,564</u>
資產總值減流動負債		<u><u>14,248,095</u></u>	<u><u>13,047,252</u></u>
資本及儲備			
股本		42,890	42,881
儲備		<u>4,793,162</u>	<u>4,629,926</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>4,836,052</u>	4,672,807
非控股權益		<u>269,609</u>	<u>233,898</u>
總權益		<u>5,105,661</u>	<u>4,906,705</u>
非流動負債			
租賃負債		—	86
應付一間關連公司款項		443,750	275,000
可換股債券之債務部分		344,973	333,112
可換股債券之衍生工具部分		102,071	230,798
承兌票據		455,357	460,809
遞延稅項負債		1,389,621	1,369,007
銀行及其他借貸—一年後到期	15	<u>6,406,662</u>	<u>5,471,735</u>
		<u>9,142,434</u>	<u>8,140,547</u>
		<u><u>14,248,095</u></u>	<u><u>13,047,252</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之公開有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及最終母公司為United Century International Limited（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司）。最終控制方為郭加迪先生。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。

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，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

除於報告期末投資物業及金融工具以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於為換取商品及服務而支付代價之公平值。

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本

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」）頒佈之下列香港財務報告準則之修訂本，其於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	與新型冠狀病毒相關之減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第2階段

此外，本集團應用國際會計準則委員會國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月頒佈的議程決定，釐清實體於釐定存貨的可變現淨值時將成本計入「進行銷售所需之估計成本」。

除下文所述，本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度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。

應用委員會議程決定－出售存貨的必要成本(香港會計準則第2號存貨)的影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時將成本計入「進行銷售所需之估計成本」。特別是，此類成本是否應僅限於銷售的增量成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

於應用委員會議程決定之前，本集團的會計政策是釐定存貨的可變現淨值時僅考慮增量成本。應用委員會議程決定後，本集團更改其會計政策以釐定存貨的可變現淨值，同時考慮進行銷售所需之增量成本以及銷售及營銷開支。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定對本集團的財務狀況及業績並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參考概念框架 ²
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 ⁴
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之與新型冠狀病毒相關之租金減免 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年) ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
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 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本 ²
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之年度改進 ²

- 1 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

4. 收益

收益分解

分部	截至二零二一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	2,767,676	–	2,767,676
物業管理及相關費用收入	–	15,478	15,478
	<u>2,767,676</u>	<u>15,478</u>	<u>2,783,154</u>
來自客戶合約收入	2,767,676	15,478	2,783,154
租金收入	–	144,400	144,400
	<u>2,767,676</u>	<u>159,878</u>	<u>2,927,554</u>
地區市場			
中國大陸	<u>2,767,676</u>	<u>159,878</u>	<u>2,927,554</u>
收益確認時間			
於某個時間點	2,767,676	–	2,767,676
於一段時間	–	15,478	15,478
	<u>2,767,676</u>	<u>15,478</u>	<u>2,783,154</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	截至二零二一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	2,767,676	159,878	2,927,554
減：租金收入	–	(144,400)	(144,400)
	<u>2,767,676</u>	<u>15,478</u>	<u>2,783,154</u>
來自客戶合約收入	<u>2,767,676</u>	<u>15,478</u>	<u>2,783,154</u>

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
	<u>3,096,792</u>	<u>10,474</u>	<u>3,107,266</u>
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)
	<u>3,096,792</u>	<u>10,474</u>	<u>3,107,266</u>
來自客戶合約收入	<u>3,096,792</u>	<u>10,474</u>	<u>3,107,266</u>

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。

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

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。

於二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
— 一年內	6,702,782	3,168,671
— 一年以上，但不超過兩年	3,010,558	4,273,314
— 兩年以上，但不超過五年	1,882,594	690,903
	11,595,934	8,132,888

經營租賃

	租金收入	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
固定租賃付款	133,372	110,953
不取決於指數或利率之可變租賃付款	11,028	6,869
	144,400	117,822

5. 分部資料

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

物業發展業務 — 物業發展及銷售

物業投資業務 — 出租投資物業及提供物業管理服務

分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益			
對外收益	<u>2,767,676</u>	<u>159,878</u>	<u>2,927,554</u>
分部溢利	<u>152,231</u>	<u>154,108</u>	<u>306,339</u>
其他收入			60
其他收益及虧損			31,201
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產之公平值變動			2,587
可換股債券之衍生工具部分之公平值變動			121,832
未分配公司開支			(6,584)
融資成本			<u>(71,740)</u>
除稅前溢利			<u><u>383,695</u></u>

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	總計 人民幣千元
分部收益			
對外收益	3,096,792	128,296	3,225,088
分部溢利	601,948	239,543	841,491
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			(73,068)
除稅前溢利			855,129

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分類業績指各分類賺取之溢利，並未就部分其他收入、部分其他收益及虧損、按公平值計入損益之財務資產之公平值變動、可換股債券之衍生工具部分之公平值變動、未分配公司開支及部分融資成本作出分配。此乃呈報予主要營運決策者作為資源分配和表現評估之計量。

分部資產及負債

下表為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

分部資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業發展	19,311,816	18,334,057
物業投資	10,671,468	8,737,115
分部資產總額	29,983,284	27,071,172
未分配資產：		
受限制／已抵押銀行存款	—	51
銀行結餘及現金	2,508	23,743
未分配公司資產	2,906	13,461
綜合資產	29,988,698	27,108,427

分部負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業發展	21,672,314	18,785,017
物業投資	2,243,191	2,297,436
分部負債總額	23,915,505	21,082,453
未分配負債：		
可換股債券之債務部分	344,973	333,112
可換股債券之衍生工具部分	102,071	230,798
承兌票據	455,357	460,809
未分配公司負債	65,131	94,550
綜合負債	24,883,037	22,201,722

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 除不屬於各分部的若干受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及未分配公司資產外，所有資產均分配至經營分部。
- 所有負債均分配至經營分部，惟不屬於各分部的可換股債券之債務部分、可換股債券之衍生工具部分、承兌票據及未分配公司負債除外。

其他分部資料

	截至二零二一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	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	3,647	799,720	803,367	–	803,367
銀行利息收入	3,426	58	3,484	10	3,494
融資成本	(105,818)	(607)	(106,425)	(71,740)	(178,165)
物業、廠房及設備折舊	(8,327)	–	(8,327)	(97)	(8,424)
使用權資產折舊	(11,952)	–	(11,952)	(122)	(12,074)
出售投資物業之虧損	–	(237)	(237)	–	(237)
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	–	–	–	2,587	2,587
投資物業之公平值變動	–	9,499	9,499	–	9,499
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	5	–	5	(167)	(162)
提前終止租賃之收益	11	–	11	75	86
貿易應收款項撇銷收回	8,141	–	8,141	–	8,141

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
<i>計量分部損益或分部資產時包括之金額：</i>					
添置非流動資產	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
轉撥至投資物業時之物業存貨公平值變動	–	82,858	82,858	–	82,858

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華人民共和國（「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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
南平	806,097	1,143,270
西安	825,298	681,585
寶雞	547,316	583,763
吉林	75,479	328,056
上海	561,019	243,144
永泰	–	153,876
福州	112,345	91,394
	2,927,554	3,225,088

非流動資產：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
福州	4,654,773	4,698,638
上海	3,813,571	3,418,051
寶雞	1,545,340	1,534,233
廈門	186,200	—
杭州	205,500	—
永泰	184,715	144,495
西安	30,502	30,355
南平	2,515	4,645
吉林	50	4,353
香港	112	653
其他	3,568	4,034
	<u>10,626,846</u>	<u>9,839,457</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

截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行利息收入	3,494	1,757
政府補助	318	595
其他	2,906	901
	<u>6,718</u>	<u>3,253</u>

截至二零二零年十二月三十一日，本集團就與新型冠狀病毒相關之津貼確認政府補助人民幣478,000元，該補助與香港政府提供的就業支援計劃有關。

7. 其他收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	(162)	—
出售投資物業之(虧損)收益	(237)	2,975
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動	2,587	(4,076)
提前終止租賃之收益	86	—
匯兌收益，淨額	32,459	55,506
出售附屬公司之收益	—	19,638
其他	(1,137)	—
	<u>33,596</u>	<u>74,043</u>

8. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借貸之利息	722,899	462,559
可換股債券之實際利息	30,471	30,641
承兌票據之實際利息	41,268	42,368
應付一間關連公司款項之利息	53,310	23,925
合約負債之利息	312,840	336,782
租賃負債之利息	9	111
	<u>1,160,797</u>	<u>896,386</u>
總借貸成本	1,160,797	896,386
減：於物業存貨中資本化之金額	(922,007)	(709,513)
於發展中物業之資本化之金額	—	(65,136)
於發展中投資物業中資本化之金額	(60,625)	(18,672)
	<u>178,165</u>	<u>103,065</u>

年內資本化之借貸成本來自一般借貸，並按合資格資產之開支按資本化年率8.17% (二零二零年：8.41%) 計算。

9. 除稅前溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
核數師薪酬	1,921	1,849
董事酬金	3,512	3,394
其他員工成本		
員工薪金及津貼	165,856	143,511
退休福利計劃供款	10,568	1,436
權益結算以股份為基準之付款	—	322
其他員工成本總額	176,424	145,269
減：於物業存貨中資本化之金額	(47,674)	(20,913)
於發展中物業之資本化之金額	—	(975)
於發展中投資物業中資本化之金額	(1,315)	(3,690)
	127,435	119,691
確認為開支之存貨成本	2,106,192	2,076,148
物業、廠房及設備折舊	8,424	9,887
使用權資產折舊	12,074	29,472
物業存貨撇減撥回(計入銷售及服務成本)	—	(247)
投資物業產生之租金收入總額	(144,400)	(117,822)
減：年內來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	6,893	7,674
	(137,507)	(110,148)

10. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	90,522	127,847
土地增值稅（「土地所得稅」）	90,311	108,309
	<u>180,833</u>	<u>236,156</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	3,972	2,627
	<u>(6,528)</u>	<u>75,443</u>
遞延稅項：		
	<u>178,277</u>	<u>314,226</u>

於兩年內香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度內之稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據中國相關稅務法律及法規的規定估計。土地增值稅乃就增值部分按累進稅率作出撥備，並可扣除若干項目。

11. 股息

於截至二零二一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（二零二零年：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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	169,707	420,503
有關可換股債券潛在普通股之攤薄影響	(108,693)	(53,043)
	<u>61,014</u>	<u>367,460</u>

股份數目

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,087,441	5,087,208
有關潛在普通股之攤薄影響：		
可換股債券	1,213,592	1,213,592
購股權	22,637	28,215
	<u>6,323,670</u>	<u>6,329,015</u>

13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款		
—來自客戶合約	11,922	12,329
—租金收入(附註a)	8,078	21,295
	<u>20,000</u>	<u>33,624</u>
其他應收款項(附註b)	126,773	138,122
減：信貸虧損撥備	(73)	(73)
	<u>126,700</u>	<u>138,049</u>
預付款項(附註c)	261,814	268,573
其他可退還按金	40,228	66,642
其他稅項預付款項	475,603	346,808
	<u>924,345</u>	<u>853,696</u>

於二零二零年一月一日，客戶合約產生之應收賬款為人民幣8,766,000元。

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押租金收入人民幣6,987,000元(二零二零年：人民幣15,784,000元)的應收賬款，作為本集團銀行及其他借貸的擔保。
- (b) 該款項主要指向相關獨立第三方物業建設項目的墊款，為非貿易相關、免息及須按要求償還。
- (c) 該款項主要指就本集團待售發展中物業的預付建設成本人民幣217,388,000元(二零二零年：人民幣224,499,000元)。

本集團允許其貿易客戶之平均信貸期自發票發出日期起計為期30日(二零二零年：30日)。應收賬款來自通常根據相關租賃協議之條款每月或每季度提前開具發票的租金收入。

以下為本集團按交付物業日期以及確認租金收入繳款單日期呈列的應收賬款的賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0 – 30日	1,750	4,742
31 – 90日	169	1,058
超過90日	<u>18,081</u>	<u>27,824</u>
	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>33,624</u></u>

14. 應付賬款以及其他應付款項及應計費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款(附註)	877,928	1,192,263
其他應付款項	722,638	372,670
已收承租人按金	26,296	27,540
其他應付稅項	58,756	35,352
應計建築成本	<u>710,986</u>	<u>670,081</u>
	<u><u>2,396,604</u></u>	<u><u>2,297,906</u></u>

附註： 以下為基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
未開票	229,481	516,720
0 – 30日	214,393	161,900
31 – 90日	64,186	76,053
91 – 365日	113,129	191,338
超過1年	<u>256,739</u>	<u>246,252</u>
	<u><u>877,928</u></u>	<u><u>1,192,263</u></u>

15. 銀行及其他借貸

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
有抵押銀行借貸	6,531,232	5,713,965
有抵押其他借貸	<u>1,674,000</u>	<u>2,716,000</u>
	<u><u>8,205,232</u></u>	<u><u>8,429,965</u></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：

	銀行借貸		其他借貸	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	1,668,570	782,230	130,000	2,176,000
一年以上，但不超過兩年	1,495,700	1,530,235	394,000	200,000
兩年以上，但不超過五年	2,638,962	2,642,500	1,150,000	340,000
五年以上	<u>728,000</u>	<u>759,000</u>	—	—
	<u>6,531,232</u>	5,713,965	<u>1,674,000</u>	2,716,000
減：流動負債項下所示之一年內到期金額	<u>(1,668,570)</u>	<u>(782,230)</u>	<u>(130,000)</u>	<u>(2,176,000)</u>
非流動負債項下所示金額	<u><u>4,862,662</u></u>	<u><u>4,931,735</u></u>	<u><u>1,544,000</u></u>	<u><u>540,000</u></u>

管理層討論及分析

財務摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，總收入約為人民幣2,927,600,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣3,225,100,000元減少約9.2%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣814,500,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣1,140,900,000元減少約28.6%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，溢利約為人民幣205,400,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣540,900,000元減少約62.0%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，擁有人應佔溢利約為人民幣169,700,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣420,500,000元減少約59.6%。
- 每股基本盈利為人民幣3.34分（二零二零年：人民幣8.27分）。
- 截至二零二一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5,473,700,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣4,466,800,000元增加約22.5%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，合約總建築面積（「總建築面積」）約為487,388平方米（「平方米」），較截至二零二零年十二月三十一日止年度約418,359平方米增加約16.5%。

股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二零年：無）。

業務回顧

本集團主要從事物業發展及持有物業作投資及租賃用途。

物業發展

於二零二一年十二月三十一日，本集團有19個發展中物業項目，位於中國不同城市。重點城市包括上海、福州、西安、寶雞及杭州。本集團主要專注於住宅物業的發展，以及住宅及商業綜合體物業，產品類別包括公寓、辦公室、商舖及別墅等。

合約物業銷售

截至二零二一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5,473,700,000元，合約銷售總建築面積約為487,388平方米，合約銷售額及合約銷售總建築面積較截至二零二零年十二月三十一日止年度分別增加22.5%及16.5%。合約銷售額增長主要原因為截至二零二一年十二月三十一日止年度多個新項目開始預售。

下表列示本集團截至二零二一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 金額 人民幣千元	合約總建築 面積 平方米	合約銷售 平均售價 人民幣/ 平方米	佔合約 銷售總額 的百分比 %	本集團 權益 %
上海						
三迪曼哈頓	商業	862,508	25,983	31,647	15.8	100
浙江省						
三迪楓丹雅居	住宅	808,563	53,709	14,630	14.8	100
陝西省						
三迪世紀新城	住宅／商業	451,681	56,308	7,642	8.3	100
三迪錦雲府	住宅	333,264	48,827	6,825	6.1	51
三迪金城鉅灣	住宅／商業	300,937	56,725	5,305	5.5	51
三迪金城高新	住宅／商業	299,455	55,243	5,421	5.5	100

物業項目	類型	合約銷售 金額 人民幣千元	合約總建築 面積 平方米	合約銷售 平均售價 人民幣／ 平方米	佔合約 銷售總額 的百分比 %	本集團 權益 %
福建省						
三迪雲谷楓丹	住宅	422,692	38,788	10,815	7.7	51
三迪雅頌楓丹花園	住宅	377,937	22,645	16,225	6.9	100
武夷山三迪新時代廣場	住宅／商業	310,660	21,884	13,755	5.7	60
三迪楓丹雅築	住宅	265,842	12,030	21,352	4.9	100
三迪金域雲境	住宅／商業	213,088	15,327	13,903	3.8	100
其他	住宅／商業	<u>827,107</u>	<u>79,919</u>	9,559	<u>15.0</u>	
總計		<u><u>5,473,734</u></u>	<u><u>487,388</u></u>	10,862	<u><u>100</u></u>	
本集團應佔		<u><u>4,696,594</u></u>	<u><u>397,123</u></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

下表概述本集團於二零二一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			
福建省							
三迪楓丹雅築	2022	58,169	—	—	136,815	—	100
三迪江山水岸	2023	310,176	10,525	—	215,010	40,086	100
三迪金域雲境	2023	29,332	—	—	67,193	—	100
三迪金域雲樾	2023	17,386	—	—	15,383	—	100
三迪溪山院	2023	177,010	—	—	96,449	—	100
三迪雅頌楓丹花園	2023	38,539	—	—	39,825	—	100
三迪雲谷楓丹	2022	57,813	—	—	115,772	—	51
三迪雲棲台	2023	60,928	—	—	96,879	—	51
武夷山三迪新時代廣場	2023	168,669	65,673	13,707	86,761	—	60
陝西省							
西安三迪·曲江香頌楓丹	2022	124,304	240,290	40,035	153,948	—	100
三迪灞河壹號	2024	134,723	—	—	426,176	—	70
三迪世紀新城	2022	169,923	947,531	59,679	135,084	—	100
三迪金域鉅灣	2024	59,789	—	—	99,573	—	51
三迪錦雲府	2022	40,592	—	—	77,331	—	51
三迪金域高新	2023	65,157	—	—	178,508	—	100
三迪雲頂楓丹	2024	52,870	—	—	130,679	—	100

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			
上海							
三迪曼哈頓	2024	104,251	136,172	81,889	120,280	–	100
浙江省							
三迪楓丹雅居	2023	27,491	–	–	54,769	–	100
三迪雅頌美築	2023	37,252	–	–	66,090	–	100
總計		<u>1,734,374</u>	<u>1,400,191</u>	<u>195,310</u>	<u>2,312,525</u>	<u>40,086</u>	
本集團應佔		<u>1,519,120</u>	<u>1,373,922</u>	<u>189,827</u>	<u>1,959,086</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。

以下部分為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。由開售日至二零二一年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣710,400,000元。

三迪金域雲境

三迪金域雲境（「金域雲境」）是集團首個在福建省龍岩市的金域系列項目。它位於龍岩市新羅區，佔地面積約29,332平方米，是一個高端品質住宅物業，配備商業街的綜合商住項目。

金域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。

金域雲境擬將發展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。由開售日至二零二一年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣230,000,000元。

陝西省

三迪金域高新

三迪金域高新（「金域高新」）是金域系列在陝西省寶雞市的第三個項目。金域系列為尋求綠色環境及創造符合客戶需求的設計，提供高端品質的精品住宅項目。

金域高新位於寶雞市高新發展區，佔地面積約65,157平方米。它是本集團第一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。

金城高新擬將發展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。由開售日至二零二一年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣831,600,000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民生區。

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，因此佔盡住宅民生區的優勢。

雲頂楓丹擬將發展為15座住宅物業，並配有商業街的綜合項目。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。由開售日至二零二一年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣317,200,000元。

浙江省

三迪楓丹雅居

三迪楓丹雅居(「楓丹雅居」)位於浙江省杭州市錢塘新區。錢塘新區為杭州市其中一個高速發展的地區，是政府著力打造的杭州版「浦東新區」。

楓丹雅居距離杭州蕭山機場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，楓丹雅居周邊有政府規劃的第二個國家濕地公園，另有商業、學校、醫院等配套設置。

楓丹雅居為本集團主力打造的高性價比項目，將發展6座高層住宅和1座低密度洋房。該項目已於二零二一年八月開始預售。由開售日至二零二一年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售金額約人民幣784,500,000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。截至二零二一年十二月，約218,060平方米總建築面積已完工，其中約87,505平方米總建築面積為本集團持有的投資物業。整個項目中，上海松江凱悅酒店(「凱悅酒店」)及上海三迪·欣天地(「三迪·欣天地」)已分別於二零二一年七月及十二月開幕。

凱悅酒店 — 一間國際五星級酒店，屬於本集團於三迪曼哈頓的主要投資物業。凱悅酒店位於松江新城國際生態商務區的核心位址，致力為住客提供優質的商務服務，提供約1,900平方米的多用途宴會活動場地及256間客房，包括18間套房，可飽覽五龍湖全景，園景或生態商務區的天際線。

三迪·欣天地同樣位於松江新城國際生態商務區的核心位址，為上海松江區首個綠色生態半開放式商業綜合項目，總建築面積約170,000平方米。由開售日至二零二一年十二月三十一日止期間，已錄得合約銷售額約人民幣1,354,200,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有總建築面積約2,585,000平方米的優質土地儲備，其中約2,218,000平方米歸屬於本公司擁有人。

下表概述於二零二一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	1,314	1,099
福建省	948	796
上海	202	202
浙江省	121	121
總計	2,585	2,218

物業投資

截至二零二一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159,900,000元(二零二零年：約人民幣128,300,000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。

下表載列本集團於二零二一年十二月三十一日持有之主要投資物業：

位置	現有／ 擬定用途	概約總建築 面積 平方米	本集團利益 %
已完工投資物業			
福建省			
福州市台江區義洲街道工業路173號三迪家居廣場	購物商場	113,252	100%
福州市倉山區福峽路東側螺城路南側 三迪創富廣場B區	商業／酒店	48,713	100%
福州市倉山區閩江大道202號三迪凱旋楓丹若干幢	商業／酒店	13,477	100%
陝西省			
寶雞市金台區寶號路8號院196幢紅星美凱龍	購物商場	63,643	100%
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	本集團利益 %
上海			
松江區中山街道11街坊N5地塊之商業建築群	商業／酒店	61,434	100%
松江區中山街道11街坊N11地塊之商業建築群	商業	26,071	100%
在建投資物業			
福建省			
福州市永泰縣葛嶺鎮溪南村湯口之酒店項目	酒店	89,187	100%
廈門市湖裏區06-11五通高林片區環島東路與 金三路交叉口西北側	酒店	39,850	100%
上海			
松江區中山街道11街坊N6地塊之商業建築群	商業／酒店	117,629	100%
浙江省			
杭州市錢塘新區緯六路與經五路交叉口西北之 住宅項目	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之 住宅項目	住宅	8,337	100%

本年度重大事項

須予披露交易－提供擔保及抵押

於二零二一年十一月十九日，上海三迪房地產開發有限公司、福州高佳房地產開發有限公司、武夷山高佳房地產開發有限公司及永泰高佳房地產開發有限公司（統稱為「保證人」及「抵押提供者」），均為本公司之全資附屬公司，各自(i)與廈門國際銀行股份有限公司福州分行（「該銀行」）訂立保證合同（統稱為「保證合同」），據此，各保證人同意為福建省艾邦建設工程有限公司（「借款人」）就該銀行向借款人提供之最高金額為人民幣260,000,000元之額度（「額度」）提供連帶還款責任保證；及(ii)訂立抵押合同，為期最多兩年，據此，各抵押提供者同意向該銀行抵押若干土地、物業及停車位，作為借款人就額度履行還款責任之抵押。

更多詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十二日的公告。

展望

在二零二一年內，鑒於政府採取一系列防疫措施及正在進行的疫苗接種計劃，中國的疫情已得到有效的控制。經濟活動亦已全面恢復，並進一步加強及穩定地增長。

展望未來，雖然中國的經濟環境正進一步恢復及增長，但仍要面對各種挑戰，不確定及不穩定的因素。預期政府對房地產市場的監管政策，特別是二手樓宇市場的炒賣活動，在不久的將來仍未放寬。本集團主要為中國房地產市場提供優質的一手住宅樓宇，加上中國人民銀行近期多次減息及放寬銀行貸款，因此可把握機遇，積極尋找及收購優質地塊，並拓展在內地房地產市場的板塊，以推動本集團的多元化發展。同時，政府的房地產穩定政策對國內經濟體系發展起關鍵作用，本集團亦會積極配合和參與其房地產穩定政策，並對中國未來的經濟發展充滿信心。

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，佔截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入約94.5%。下表載列按所示經營分部劃分之本集團收入明細：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 十二月三十一日止年度	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	2,767,676	94.5	3,096,792	96.0
物業投資	159,878	5.5	128,296	4.0
	<u>2,927,554</u>	<u>100</u>	<u>3,225,088</u>	<u>100.0</u>

物業銷售收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團物業銷售收入減少至約人民幣2,767,700,000元（二零二零年：約人民幣3,096,800,000元）。

下表概述截至二零二一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 %
陝西省					
西安三迪·曲江香頌楓丹	住宅／商業	821,704	56,750	13,378	29.7
三迪世紀新城	住宅／商業	503,590	65,579	7,666	18.2
福建省					
武夷山三迪新時代廣場	住宅	761,528	63,451	11,907	27.5
上海					
三迪曼哈頓	商業	549,354	17,273	30,382	19.8
其他	住宅／商業	131,500	15,921	7,155	4.8
總計		<u>2,767,676</u>	<u>218,974</u>	<u>12,130</u>	<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

截至二零二一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159,900,000元(二零二零年：約人民幣128,300,000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

本集團於截至二零二一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2,106,200,000元(二零二零年：約人民幣2,076,100,000元)。增加主要由於與截至二零二零年比較，於截至二零二一年十二月三十一日止年度建築材料成本上升導致物業銷售成本增加。

投資物業及轉至投資物業後之公平值變動

截至二零二一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9,500,000元(二零二零年：約人民幣18,200,000元)。

此外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於一處物業用途變更，本集團已重新分類先前分類為物業存貨之投資物業。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，已於綜合損益表中確認公平值增加約人民幣82,900,000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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已將先前分類為發展中物業及相關使用權資產的投資物業進行重新分類。由於公平值並無重大差異，故截至二零二一年十二月三十一日止年度並無確認轉撥至投資物業時之公平值變動。

可換股債券衍生工具部分的公平值變動

截至二零二一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」)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121,800,000元(二零二零年：約人民幣48,300,000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。

其他收益及虧損

截至二零二一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33,600,000元(二零二零年：約人民幣74,000,000元)，主要歸因於上文所述的本年度匯兌收益淨額。

出售按公平值計入損益之財務資產之收益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團悉數出售所持康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886.HK)的6,000,000股股份。截至二零二一年十二月三十一日止年度的已變現收益淨額約為人民幣2,600,000元(二零二零年：已變現虧損淨額人民幣4,100,000元)。

銷售及營銷開支

本集團之銷售及營銷開支由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元增加約人民幣22,600,000元至截至二零二一年十二月三十一日止年度之約人民幣218,400,000元，主要由於本年度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二零二零年十二月三十一日止年度之約人民幣213,600,000元增加約人民幣400,000元至截至二零二一年十二月三十一日止年度之約人民幣214,000,000元。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸、可換股債券、承兌票據、合約負債、應付一間關連公司款項及租賃負債之利息支出。截至二零二一年十二月三十一日止年度之融資成本約人民幣178,200,000元(二零二零年：約人民幣103,100,000元)。融資成本增加乃由於合約負債所致。

所得稅開支

截至二零二一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178,300,000元(二零二零年：約人民幣314,200,000元)。大幅減少乃主要由於本年度確認之物業銷售減少所致。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約人民幣8,205,200,000元，以人民幣計值(二零二零年十二月三十一日：約人民幣8,429,900,000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1,346,200,000元，以港元及人民幣計值(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,299,700,000元，以港元及人民幣計值)。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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1,798,600,000元、人民幣1,889,700,000元、人民幣3,788,900,000元及人民幣728,000,000元(二零二零年十二月三十一日：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)。銀行及其他借貸之進一步詳情分別載於本公告綜合財務報表附註15。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有現金及現金等值約人民幣592,900,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣838,000,000元)，其主要以港元及人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，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8,958,500,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣8,891,600,000元)除以權益總額約人民幣5,105,700,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,906,700,000元)計算之負債比率約為175.5%(二零二零年十二月三十一日：約181.2%)。按本集團負債總額除以資產總額計算，債務比率約為83.0%(二零二零年十二月三十一日：約81.9%)。

本集團現時可動用之流動資金足以應付資本承擔所需。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為人民幣3,564,900,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,178,600,000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%(二零二零年十二月三十一日：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

截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣8,205,200,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣8,429,900,000元），其中約人民幣1,798,600,000元於一年內償還及約人民幣6,406,600,000元於一年以後償還。本集團之銀行及其他借貸按年利率約4.75%至12.8%計息。所有銀行及其他借貸以人民幣計值。

(ii) 承兌票據

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司向董事會主席兼執行董事郭先生發行5年期承兌票據（「承兌票據」），本金額為600,000,000港元，發行日後第一及第二年年利率將為3%、發行日後第三及第四年每年4.5%及發行日後第五年每年6%，每年應付利息及承兌票據於二零二四年一月三十日到期時本金將予以償還。承兌票據以港元計值。截至二零二一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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司向由董事主席兼執行董事郭先生全資擁有的Primary Partner發行五年期可換股債券（「可換股債券」），本金額為500,000,000港元，每年應付年利率將為1%及轉換價格每股轉換股份0.412港元，附帶轉換權轉換最多1,213,592,233股股份。倘於二零二四年一月三十日或之前未進行換股，則本金將於可換股債券於二零二四年一月三十日到期時償還。可換股債券以港元計價。截至二零二一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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本公司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233,750,000元之三年期借款。利息須按季度支付，年利率為12%，本金額將於借款於二零二三年四月十四日到期時悉數償還。

於二零二一年十二月三十一日，本公司附屬公司南平三迪雲府房地產開發有限公司向福建三迪借入本金額分別為人民幣82,000,000元及人民幣96,000,000元之兩年期借款。利息須按季度支付，年利率分別為9%及11%。兩年期借款的本金額分別須於二零二三年一月六日及二零二三年四月二十八日到期時悉數償還。

於二零二一年十二月三十一日，本公司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元之兩年期借款。利息須按月支付，年利率為9%，且借款的本金額須於二零二三年一月十三日到期時悉數償還。

截至二零二一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

除於附屬公司之投資外，本集團於二零二一年十二月三十一日概無持有任何重大投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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

於二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團總賬面值約為人民幣22,182,300,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣18,071,300,000元）之若干投資物業、發展中物業、土地使用權及若干物業存貨連同投資物業的若干租賃所得款項及本集團若干附屬公司之股份已抵押，作為授予本集團之銀行及其他融資之擔保。

或然負債

本集團已與若干銀行訂立協議，就授予本集團物業買家的按揭融資提供擔保。於二零二一年十二月三十一日，本集團就該等協議向銀行提供按揭貸款擔保約人民幣6,237,300,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣5,433,600,000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896,600,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣981,200,000元)。此外，截至二零二一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270,000,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣122,900,000元)。

承擔

於二零二一年十二月三十一日，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1,098,400,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,070,700,000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)及在中國的主要經營附屬公司之功能貨幣為人民幣。於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共聘用490名僱員(二零二零年十二月三十一日：658名僱員)，其中於中國聘用488名僱員(二零二零年十二月三十一日：656名)及2名僱員(二零二零年十二月三十一日：2名)駐守香港。截至二零二一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176,400,000元(二零二零年：約人民幣144,900,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國之投資物業已由獨立合資格專業估值博浩企業顧問有限公司進行物業估值。物業估值已用於編製年度業績。相關估值基於收益資本化法，經參考相關市場可用之可資比較市場資料。就發展中投資物業而言，估值亦已計及完成發展已支銷及將予支銷之建築成本。於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業之估值為約人民幣10,564,700,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣8,681,400,000元）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本年度之綜合損益表確認公平值收益淨額約人民幣9,500,000元（二零二零年：約人民幣18,200,000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」）作為其行為守則。本公司已就董事買賣證券向全體董事作出具體查詢，且全體董事確認其於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

購買、贖回或出售上市證券

截至二零二一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，本公司於截至二零二一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（直至二零二一年十二月三十一日之版本）：

守則條文第A.1.1條(自二零二二年一月一日起重新編號為守則條文第C.5.1條)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會召開了兩次董事會會議，而非遵照守則條文第A.1.1條規定至少每年召開董事會會議四次。董事會認為召開董事會會議以適當解決新出現的問題更為有效。已採取足夠措施確保董事之間進行有效溝通。

守則條文第A.2.1條(自二零二二年一月一日起重新編號為守則條文第C.2.1條)

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

郭先生目前擔任董事會主席(「主席」)。

截至本公告日期，概無個別人士獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。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(自二零二二年一月一日起重新編號為守則條文第F.2.2條)

守則條文第E.1.2條規定(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二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)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並主持二零二一年股東週年大會，以確保大會之流程將有序進行。此事項構成偏離守則條文第E.1.2條。

本公司認為已採取充足措施以確保本公司之企業管治常規不遜於企業管治守則所載者。董事會將持續監察及檢討本公司之企業管治常規，確保該等常規符合上市規則之一般規則及準則規定。董事會相信，奏效及合理之企業管治常規對本集團之可持續增長以及本集團及股東之整體利益攸關重要。

此外，董事會將採納新企業管治守則(二零二二年一月一日起生效之版本)，新企業管治守則項下之要求適用於本公司截至二零二二年十二月三十一日止下一個財政年度的企業管治報告。

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、馬淑娟女士及林偉峰先生組成）已於隨附的財務報表刊載前審閱該等財務報表。審核委員會已與管理層一同審閱本集團截至二零二一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二零二一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，核數師並無就本初步公告作出保證。

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)及本公司網站(www.chinasandi.com.cn)。本公司截至二零二一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，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生、Amika Lan E Guo女士及王超先生；獨立非執行董事陳貽平先生、馬淑娟女士及林偉峰先生。