

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# 三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

**Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.**

**三盛控股(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

## 二零二零年年度業績公告

三盛控股(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同上年之比較數字如下：

### 財務摘要

- 二零二零年年度，本集團的收入總額增加276%至約人民幣8,778.6百萬元。
- 二零二零年年度，本集團的溢利約為人民幣850.9百萬元，而二零一九年年度則約為經重列虧損約人民幣3.0百萬元。
- 二零二零年年度，本公司權益股東應佔的溢利增加至約人民幣809.2百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣39.9百萬元)。
- 二零二零年年度，本集團的每股基本盈利為人民幣1.65元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：人民幣0.08元)。
- 董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.20元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列) (附註1(b))
收入	3	8,778,600	2,337,641
銷售成本		<u>(6,280,703)</u>	<u>(1,454,241)</u>
毛利		2,497,897	883,400
投資物業的估值收益淨額		48,801	47,602
其他收益	4	74,876	50,386
銷售及市場推廣開支		(495,583)	(407,334)
行政開支		<u>(362,660)</u>	<u>(225,381)</u>
經營溢利		1,763,331	348,673
融資成本	5(a)	(59,708)	(32,436)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>(13,634)</u>	<u>(6,428)</u>
稅前溢利	5	1,689,989	309,809
所得稅	6(a)	<u>(839,061)</u>	<u>(312,769)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>850,928</u></u>	<u><u>(2,960)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		809,237	39,906
非控股權益		<u>41,691</u>	<u>(42,866)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>850,928</u></u>	<u><u>(2,960)</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣)	8	<u><u>1.65</u></u>	<u><u>0.08</u></u>

附註：由於附註1(b)所載的共同控制業務合併，本集團已重列比較資料。

## 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(以人民幣列示)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列) (附註1(b))
年內溢利／(虧損)	850,928	(2,960)
年內其他全面收益(稅後及經重新分類調整)：		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表時產生之匯兌差額	<u>52,262</u>	<u>3,758</u>
年內其他全面收益	<u>52,262</u>	<u>3,758</u>
年內全面收益總額	<u><u>903,190</u></u>	<u><u>798</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	861,499	43,664
非控股權益	<u>41,691</u>	<u>(42,866)</u>
年內全面收益總額	<u><u>903,190</u></u>	<u><u>798</u></u>

附註：由於附註1(b)所載的共同控制業務合併，本集團已重列比較資料。

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列) (附註1(b))
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,389,545	2,097,762
其他物業、廠房及設備		938,787	859,599
發展中物業	9	110,312	110,312
預付租賃款項		434,981	449,480
於合營企業的權益		536,591	209,442
遞延稅項資產		547,132	161,314
		<u>4,957,348</u>	<u>3,887,909</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		38,318,281	25,361,722
應收賬款及其他應收款項	10	5,033,465	1,891,536
預付租賃款項		14,499	14,499
預付稅項		662,294	406,271
按公平值計入損益之金融資產		85,420	46,749
受限制存款		119,217	424,216
現金及現金等價物		7,385,858	1,689,327
		<u>51,619,034</u>	<u>29,834,320</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	11	3,255,522	3,716,142
應付債券	12	931,544	676,229
應付福州三盛款項	13	650,000	–
應付賬款及其他應付款項	14	7,133,975	6,028,862
租賃負債		3,252	6,408
合約負債		20,204,783	14,026,502
即期稅項		1,731,768	963,273
		<u>33,910,844</u>	<u>25,417,416</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>17,708,190</u>	<u>4,416,904</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>22,665,538</u>	<u>8,304,813</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列) (附註1(b))
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	11	13,278,836	5,571,550
應付債券	12	459,828	323,945
應付福州三盛款項	13	2,420,193	—
衍生金融負債		—	14,018
租賃負債		10,727	13,743
遞延稅項負債		334,050	187,830
		<u>16,503,634</u>	<u>6,111,086</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>6,161,904</b></u>	<u>2,193,727</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		39,354	35,154
儲備		2,019,736	1,901,927
		<u>2,059,090</u>	<u>1,937,081</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>2,059,090</u>	<u>1,937,081</u>
非控股權益		<u>4,102,814</u>	<u>256,646</u>
<b>總權益</b>		<u><b>6,161,904</b></u>	<u>2,193,727</u>

附註：由於附註1(b)所載的共同控制業務合併，本集團已重列比較資料。

## 附註：

### 1. 一般資料及綜合財務報表之編製基準

#### (a) 合規聲明

此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，當中包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定。此等財務報表亦符合有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂本，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採納。附註2載列在與該等財務報表所呈列與本集團當前會計期間有關的範圍內，因首次採用該等變更而導致會計政策任何變更的資料。

#### (b) 合併會計處理方法及重列

於二零二零年八月二十四日，本公司的直接全資附屬公司全耀控股有限公司（「全耀」）訂立買賣協議，有條件向由林榮濱先生控制的Mega Regal Limited（「Mega Regal」）收購盛途集團有限公司（「盛途」）的全部已發行股本，代價為347,349,600港元。交易事項於二零二零年十一月二十四日完成後，49,480,000股繳足股款新股份已按發售價每股代價股份7.02港元配發及發行予Mega Regal。

盛途於二零二零年五月十五日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。於註冊成立前，透過於中國成立之若干國內項目公司（該等公司均由林榮濱先生間接控制）開展業務。為促進上述建議收購事項，盛途及項目公司已進行重組。於二零二零年九月三十日完成重組後，盛途成為本集團收購之控股公司。

於重組及收購事項前後，盛途及其附屬公司（統稱「盛途集團」）及本公司均由林榮濱先生共同控制。有關控制並非暫時，故林榮濱先生面臨之風險及利益持續存在。因此，重組及收購事項被視為共同控制下之業務合併，且已採用香港會計師公會頒佈的會計指引第5號（「會計指引第5號」）「*共同控制合併的合併會計處理*」。故此，本集團的綜合財務報表已使用合併會計基準編製，猶如目前的集團架構於整段呈列期間一直存在。從林榮濱先生之角度，盛途集團旗下公司之淨資產採用現有賬面值進行綜合入賬。

除非合併實體或業務首先於較後日期受到共同控制，否則綜合財務報表之比較金額按猶如實體或業務已於比較期間初合併呈列。

於最早呈列日期或自合併實體或業務首先受到共同控制當日起（期間較短者為準），合併實體或業務的業績會計入綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表，而不論共同控制合併日期。綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表亦計及記錄於控制方綜合財務報表的非控股權益應佔損益。無論於共同合併前或後，所有合併實體或業務之間的交易的影響均已消除。

於編製綜合財務報表時已採納一套統一的會計政策。

對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表應用合併會計處理方法的影響如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經重列) 人民幣千元
收入	2,046,280	291,361	2,337,641
銷售成本	(1,295,570)	(158,671)	(1,454,241)
毛利	750,710	132,690	883,400
投資物業的估值收益淨額	19,622	27,980	47,602
其他收益	45,162	5,224	50,386
銷售及市場推廣開支	(328,118)	(79,216)	(407,334)
行政開支	(158,367)	(67,014)	(225,381)
經營溢利	329,009	19,664	348,673
融資成本	(11,097)	(21,339)	(32,436)
應佔合營企業損益	(6,428)	-	(6,428)
稅前溢利	311,484	(1,675)	309,809
所得稅	(280,759)	(32,010)	(312,769)
年內溢利／(虧損)	<u>30,725</u>	<u>(33,685)</u>	<u>(2,960)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	69,253	(29,347)	39,906
非控股權益	(38,528)	(4,338)	(42,866)
年內溢利／(虧損)	<u>30,725</u>	<u>(33,685)</u>	<u>(2,960)</u>
每股盈利			
基本(人民幣)	<u>0.16</u>		<u>0.08</u>



對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表應用合併會計處理方法的影響如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經重列) 人民幣千元
年內其他全面收益 (稅後及經重新分類調整)：			
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表時 產生之匯兌差額	3,758	-	3,758
年內其他全面收益	3,758	-	3,758
年內全面收益總額	34,483	(33,685)	798
以下人士應佔：			
本公司權益股東	73,011	(29,347)	43,664
非控股權益	(38,528)	(4,338)	(42,866)
年內全面收益總額	34,483	(33,685)	798

對於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表應用合併會計處理方法的影響如下：

	於二零一九年 一月一日 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	716,067	1,305,333	2,021,400
其他物業、廠房及設備	472,147	280,196	752,343
發展中物業	110,312	–	110,312
預付租賃款項	463,979	–	463,979
於合營企業的權益	275,921	–	275,921
遞延稅項資產	60,921	6,040	66,961
	<u>2,099,347</u>	<u>1,591,569</u>	<u>3,690,916</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	15,199,834	3,785,580	18,985,414
應收賬款及其他應收款項	882,567	1,202,532	2,085,099
預付租賃款項	14,499	–	14,499
預付稅項	103,889	7,422	111,311
按公平值計入損益之金融資產	67,959	26,000	93,959
受限制存款	202,230	11,730	213,960
現金及現金等價物	540,524	1,091,193	1,631,717
	<u>17,011,502</u>	<u>6,124,457</u>	<u>23,135,959</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	3,288,141	1,763,890	5,052,031
應付賬款及其他應付款項	5,040,329	768,438	5,808,767
租賃負債	–	487	487
合約負債	3,752,863	3,057,422	6,810,285
即期稅項	525,354	94,973	620,327
	<u>12,606,687</u>	<u>5,685,210</u>	<u>18,291,897</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,404,815</u>	<u>439,247</u>	<u>4,844,062</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>6,504,162</u>	<u>2,030,816</u>	<u>8,534,978</u>

	於二零一九年 一月一日 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	2,453,989	1,281,800	3,735,789
應付債券	894,078	–	894,078
衍生金融負債	18,660	–	18,660
應付福州三盛款項	1,701,092	–	1,701,092
租賃負債	–	11,277	11,277
遞延稅項負債	104,054	46,995	151,049
	<u>5,171,873</u>	<u>1,340,072</u>	<u>6,511,945</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,332,289</u>	<u>690,744</u>	<u>2,023,033</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	33,184	–	33,184
儲備	1,229,893	771,679	2,001,572
	<u>1,263,077</u>	<u>771,679</u>	<u>2,034,756</u>
本公司權益股東應佔權益總額	1,263,077	771,679	2,034,756
非控股權益	69,212	(80,935)	(11,723)
	<u>1,332,289</u>	<u>690,744</u>	<u>2,023,033</u>
<b>總權益</b>	<u>1,332,289</u>	<u>690,744</u>	<u>2,023,033</u>

對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表應用合併會計處理方法的影響如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	759,008	1,338,754	2,097,762
其他物業、廠房及設備	504,910	354,689	859,599
發展中物業	110,312	–	110,312
預付租賃款項	449,480	–	449,480
於合營企業的權益	209,442	–	209,442
遞延稅項資產	153,834	7,480	161,314
	<u>2,186,986</u>	<u>1,700,923</u>	<u>3,887,909</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	18,280,060	7,081,662	25,361,722
應收賬款及其他應收款項	1,373,026	518,510	1,891,536
預付租賃款項	14,499	–	14,499
預付稅項	377,233	29,038	406,271
按公平值計入損益之金融資產	26,749	20,000	46,749
受限制存款	409,039	15,177	424,216
現金及現金等價物	809,035	880,292	1,689,327
	<u>21,289,641</u>	<u>8,544,679</u>	<u>29,834,320</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	3,385,442	330,700	3,716,142
應付債券	676,229	–	676,229
應付賬款及其他應付款項	3,981,825	2,047,037	6,028,862
租賃負債	3,839	2,569	6,408
合約負債	8,381,797	5,644,705	14,026,502
即期稅項	816,559	146,714	963,273
	<u>17,245,691</u>	<u>8,171,725</u>	<u>25,417,416</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,043,950</u>	<u>372,954</u>	<u>4,416,904</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>6,230,936</u>	<u>2,073,877</u>	<u>8,304,813</u>

	於二零一九年 十二月三十一日 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	4,249,250	1,322,300	5,571,550
應付債券	323,945	–	323,945
衍生金融負債	14,018	–	14,018
租賃負債	3,851	9,892	13,743
遞延稅項負債	133,204	54,626	187,830
	<u>4,724,268</u>	<u>1,386,818</u>	<u>6,111,086</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,506,668</u>	<u>687,059</u>	<u>2,193,727</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	35,154	–	35,154
儲備	<u>1,129,595</u>	<u>772,332</u>	<u>1,901,927</u>
本公司權益股東應佔權益總額	1,164,749	772,332	1,937,081
非控股權益	<u>341,919</u>	<u>(85,273)</u>	<u>256,646</u>
<b>總權益</b>	<u>1,506,668</u>	<u>687,059</u>	<u>2,193,727</u>

對截至二零一九年十二月三十一日止年度的現金流量應用合併會計處理方法的影響概述如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (如先前呈報) 人民幣千元	就使用 合併會計 處理方法合併 作出的調整 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經重列) 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	703,826	335,986	1,039,812
投資活動所用現金淨額	(29,278)	(81,238)	(110,516)
融資活動所用現金淨額	(405,473)	(465,649)	(871,122)
現金及現金等價物增加淨額	269,075	(210,901)	58,174

## 2. 有關本集團所採納之新訂及經修訂準則之概覽

### 會計政策變動

本集團於本會計期間就此等財務報表採用香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂「與COVID-19有關的租金優惠」，並於二零一九年一月一日就此等財務報表提早採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號之修訂「業務之定義」。

除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則之影響載列如下：

### 香港財務報告準則第3號之修訂「業務之定義」

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該等修訂引入選擇性的「集中度測試」，倘所收購總資產的絕大部分公平值集中在單一的可識別資產或一組類似可識別資產時，允許進行簡化評估，以判斷一組收購的活動及資產是否為資產而非業務收購。

該等修訂強制應用於二零二零年一月一日或之後的年度報告期內發生的交易，而且容許提前應用。預期該等修訂將主要影響本集團收購物業項目的會計處理，尤其該等收購應否被視為業務收購。本集團已提前採納該等修訂，預期將影響收購日期為二零一九年一月一日或之後的交易，並總括採納該等修訂對此等財務報表並無重大影響。

## 香港財務報告準則第16號之修訂「與COVID-19有關的租金優惠」

該修訂提供實際權宜手段，讓承租人無須評估因COVID-19疫情直接導致的若干合資格租金優惠（「與COVID-19有關的租金優惠」）是否屬於租賃修訂，而是將該等租金優惠當作非租賃修訂入賬。

本集團已選擇提早採納該等修訂，並對本集團於年內獲授的所有合資格的與COVID-19有關的租金優惠採用實際權宜手段。因此，已收取租金優惠已作為負浮動租賃付款於導致該等付款的事件或情況發生期間於損益中確認。概無對於二零二零年一月一日的期初權益餘額造成影響。

### 3. 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團主要業務為物業開發及銷售、物業投資、酒店管理以及工程施工及設計服務。

收入扣除銷售相關稅項及許可折扣。所有收入均源於中國內地。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入		
物業銷售	8,646,232	2,237,353
酒店收入	22,899	8,717
工程施工及設計服務收入	20,091	—
其他收入來源		
投資物業之租金總額	89,378	91,571
	<u>8,778,600</u>	<u>2,337,641</u>

本集團的客戶基礎分散，概無與本集團交易的客戶佔本集團收入10%以上。

就本集團的業務而言，COVID-19疫情爆發導致開發中物業的施工期延遲約一至兩個月。然而，鑒於中國內地的疫情已基本受控，對業務活動的干擾正逐步減少，且本集團已採取有效應急措施，故上述影響程度有限。

- (i) 預期未來確認於報告日期與現有客戶訂立合約所產生的收入。

下表載列於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預期於未來就未履行(或部分未履行)的履約義務確認的收入。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
預期將予履行的餘下履約義務：		
一年內	14,541,623	7,740,200
一至兩年	4,619,882	6,052,814
兩至三年	4,966,450	3,202,497
	<u>24,127,955</u>	<u>16,995,511</u>

該等金額指未來就客戶與本集團訂立的發展中物業的完工前銷售合約確認之收入。該等金額包括完工前物業銷售合約的重大融資部分，根據該部分，本集團從客戶處獲得重要融資收益。

(b) 分部報告

經營分部

本集團的經營業務由專注物業發展及物業投資的單一經營分部進行。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則第8號的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司執行董事)定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱物業組合，由於大部分物業由本集團開發作出售用途，故視為單一經營分部。無收入分析、經營業績或其他單獨財務資料可作各地區表現評估。



## 區域資料

本集團按資產的地區分佈劃分的非流動資產(遞延稅項資產除外)資料如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	4,372,003	3,685,536
香港	38,213	41,059
	<u>4,410,216</u>	<u>3,726,595</u>

## 4. 其他收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
匯兌收益／(虧損)淨額	44,300	(6,170)
銀行存款之利息收入	9,832	7,036
沒收客戶按金	11,907	36,386
向客戶賠償	(1,878)	(267)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	-	147
捐款	(1,000)	(6,350)
上市股本證券之公平值變動	-	8,545
衍生金融工具之公平值變動	2,368	(9)
項目管理費	7,540	6,579
自關聯方收取之銷售佣金費用	-	1,999
其他	1,807	2,490
	<u>74,876</u>	<u>50,386</u>

## 5. 稅前溢利

稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

### (a) 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款及其他借款利息	1,117,707	804,439
債券利息	152,165	144,918
應付福州三盛款項利息	45,997	93,328
租賃負債利息	1,416	1,134
合約負債重大融資部分應計利息	996,390	509,288
	<u>2,313,675</u>	<u>1,553,107</u>
減：資本化為存貨金額、在建工程及投資物業之 利息開支*	<u>(2,253,967)</u>	<u>(1,520,671)</u>
	<u>59,708</u>	<u>32,436</u>

\* 借款成本已按加權平均年利率8.69%資本化(二零一九年(經重列)：9.18%)

### (b) 員工成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
薪金、工資及其他福利	205,776	157,755
退休福利計劃之供款	3,086	10,016
	<u>208,862</u>	<u>167,771</u>

## 香港

本集團參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）項下之定額供款計劃。作為強積金計劃成員，根據強積金條例，本集團及僱員均按僱員相關收入的5%向該計劃供款。

## 中國內地

本集團之中國內地僱員為相關司法權區各地方政府營運之國家管理退休福利計劃成員。本集團須按薪金成本之指定百分比向退休福利計劃作出供款及確認，從而提供退休福利。本集團對於該等退休福利計劃的唯一責任為作出指定之供款，並確認按照計劃所載的條款和有關司法管轄區的要求之相關退休工資。

由於COVID-19疫情爆發，本集團根據地方政府出台的具體政策而享有2至12個月的社保豁免。

### (c) 其他項目

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
折舊及攤銷		
—擁有的物業、廠房及設備	42,811	39,878
—使用權資產	25,673	18,380
存貨成本	6,249,525	1,454,241
投資物業租金收入減直接支出人民幣9,453,000元 (二零一九年(經重列)：人民幣10,110,000元)	(79,925)	(81,461)

## 6. 綜合損益表所示之所得稅

### (a) 綜合損益表所示之稅項為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	562,468	143,151
預扣稅	205	207
土地增值稅(「土地增值稅」)	515,986	226,983
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	<u>(239,598)</u>	<u>(57,572)</u>
	<b><u>839,061</u></b>	<b><u>312,769</u></b>

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島之任何所得稅。
- (ii) 二零二零年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年：16.5%)計算。由於本集團兩個年度於香港均無應課稅溢利，故此概無就綜合財務報表計提香港利得稅撥備。
- (iii) 企業所得稅撥備乃根據按本集團中國內地附屬公司適用之稅率得出之估計應課稅收入計算。適用所得稅稅率為25%(二零一九年：25%)。
- (iv) 預扣稅包括有關中國內地一家附屬公司所收取之利息收入之稅項，金額相當於其所收取金額之7%(二零一九年：7%)，以及中國內地附屬公司的保留溢利預扣稅。

由二零零八年一月一日起，在中國並無設立機構或營業場所的非居民企業，或在中國設有機構或營業場所但其有關收入與在中國設立的機構或營業場所概無實際關連的非居民企業，將須就各類被動收入(如來自中國境內的股息)按10%(因條約減少者除外)的稅率繳納預扣稅。根據中港避免雙重徵稅安排及相關條例，倘一名合資格香港稅務居民為中國企業的「實益擁有人」，並持有25%或以上股權，該名香港稅務居民自中國企業獲得的股息則須按5%稅率繳納預扣稅。

遞延稅項負債已根據該等附屬公司就自二零零八年一月一日起產生之溢利於可見將來預期分派之股息計提撥備。

- (v) 本集團發展作銷售用途之物業須按土地價值增幅30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出租支出、借貸成本及相關物業發展開支)計算。

(b) 稅項開支與按適用稅率得出之會計溢利對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
稅前溢利	1,689,989	309,809
減：土地增值稅	<u>515,986</u>	<u>226,983</u>
企業所得稅前溢利	<u>1,174,003</u>	<u>82,826</u>
按相關集團實體適用所得稅率計算的名義稅項	220,526	23,977
不可抵扣開支之稅務影響	40,843	37,664
毋須課稅收入之稅務影響	(659)	(780)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	50,724	25,079
使用過往未確認之稅項虧損	(367)	(377)
預扣稅(附註6(a)(iv))	12,008	207
其他	<u>-</u>	<u>16</u>
企業所得稅開支	323,075	85,786
加：土地增值稅	<u>515,986</u>	<u>226,983</u>
所得稅開支	<u><u>839,061</u></u>	<u><u>312,769</u></u>

## 7. 股息

本年度應付本公司股權股東的股息：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股人民幣0.20元 (二零一九年：無)	<u>98,119</u>	<u>-</u>

報告期末後擬派的末期股息於報告期末時尚未確認為負債。

## 8. 每股盈利

本公司股權股東應佔的每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
就每股基本盈利而言的盈利	<u>809,237</u>	<u>39,906</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 千股 (經重列)
本公司普通股加權平均數	<u>490,594</u>	<u>490,594</u>

就每股基本盈利而言的普通股加權平均數乃按本公司於二零二零年發行的441,114,000股(二零一九年：441,114,000股)普通股及於二零二零年十一月二十四日因附註1(b)載列的交易代價入賬而發行的49,480,000股(二零一九年：49,480,000股)普通股的本公司平均普通股總和釐定。

由於在該兩年內均無已發行具有攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

## 9. 發展中物業

此款項包括設計及前期開發費用、專業費、資本化預付租賃款項攤銷及與本集團預付租賃款項發展直接相關之其他相關費用及稅項。

於二零二零年十二月三十一日，由於當地政府提出若干額外要求，故本集團尚未取得相關政府部門對規劃設計方案之批准。本集團正與相關政府部門持續磋商，並已取得相關當地政府部門提出的初步補償方案。董事認為概不會參考該補償計劃而作出減值撥備。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
應收賬款，扣除虧損撥備 (附註(a))	34,905	14,507
其他應收款項 (附註(b))	694,075	118,557
福州三盛的墊款 (附註(c))	-	235,443
應收合營企業款項	22,606	-
應收非控股權益款項 (附註(d))	<u>2,172,412</u>	<u>121,989</u>
按攤銷成本計量的金融資產	2,923,998	490,496
預付增值稅及附加稅	1,416,474	1,087,135
按金及預付款項 (附註(e))	<u>692,993</u>	<u>313,905</u>
	<u><u>5,033,465</u></u>	<u><u>1,891,536</u></u>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，應收賬款主要為發票日期起計賬齡為一年內的應收租金。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項包括人民幣410,415,000元（二零一九年：無），為根據當地調控政策存放於住房保障和房地產管理局指定的若干機構的常州及徐州的若干物業項目的預售墊款。該筆款項將根據物業發展項目的建設進度分期發放。由於若干機構最終由信譽良好的地方政府持有，故本集團認為信貸風險較低。
- 於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項亦包括向有意合作方支付的合作意向金人民幣140,000,000元（二零一九年：無）。根據已簽訂合約條款，該意向金將作為擔保按金處理。當開發用地確定後，意向金將作為土地成本的一部分支付。倘有意合作方與本集團未能獲得土地，則該筆資金將在合約終止後退還。大多數合約為期少於一年，故本集團認為信貸風險較低。
- (c) 福州三盛的墊款主要屬二零一九年收購的時幸投資有限公司及其附屬公司項下。該等款項已於二零二零年一月初悉數結清。
- (d) 應收非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。由於款項可透過抵銷預期可派予各非控股權益的利潤收回，故管理層認為該等實體拖欠還款的風險甚微。
- (e) 其他按金及預付款項主要是指代客戶繳納的土地使用權按金及預付款項、工程造價以及水電、燃氣及公共維修基金的按金。

## 11. 銀行貸款及其他借款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	539,660	1,337,717
— 其他借款	<u>2,715,862</u>	<u>2,378,425</u>
	<u>3,255,522</u>	<u>3,716,142</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	7,551,200	3,072,400
— 其他借款	<u>5,727,636</u>	<u>2,499,150</u>
	<u>13,278,836</u>	<u>5,571,550</u>
	<u><u>16,534,358</u></u>	<u><u>9,287,692</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，所有非即期計息銀行貸款及其他借款須償還如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
於1年後但於2年內	7,816,136	2,686,350
於2年後但於5年內	<u>5,462,700</u>	<u>2,885,200</u>
	<u><u>13,278,836</u></u>	<u><u>5,571,550</u></u>



本集團所有銀行融資均須受契諾履行限制，該等契諾乃屬一般金融機構提供之借款安排。倘本集團違反該等契諾，已提取融資將須按要求償還。本集團定期監察其遵守該等契諾之情況。於二零二零年十二月三十一日，概無違反與已提取融資有關的契諾(二零一九年：無)。

有抵押銀行貸款及其他借款以本集團若干附屬公司之股權及以下其他資產作為擔保：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
存貨	16,933,081	12,409,157
投資物業	<u>719,341</u>	<u>650,204</u>

於二零二零年十二月三十一日，若干銀行貸款及其他借款亦由關聯方、林榮濱先生所擁有的公司的物業及股權提供擔保。

於二零二零年十二月三十一日，本集團未動用的銀行及其他金融機構融資為人民幣2,258,373,000元(二零一九年(經重列)：人民幣821,800,000元)。

## 12. 應付債券

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>即期</b>		
於二零二一年十一月到期的100,000,000美元 私人公司債券 (附註(a))	629,237	676,229
17,800,000港元私人公司債券 (附註(b))	14,933	-
44,200,000美元私人公司債券 (附註(c))	287,374	-
	<u>931,544</u>	<u>676,229</u>
<b>非即期</b>		
17,800,000港元私人公司債券 (附註(b))	-	15,776
44,200,000美元私人公司債券 (附註(c))	-	308,169
於二零二三年一月到期的人民幣點心債券 (附註(d))	459,828	-
	<u>459,828</u>	<u>323,945</u>
	<u><u>1,391,372</u></u>	<u><u>1,000,174</u></u>

附註：

- (a) 債券以本集團若干附屬公司之股權作抵押。
- (b) 於二零一九年七月十二日，本公司按面值發行本金額為17,800,000港元之1.5年期私人公司債券。債券於二零二一年一月悉數清償。
- (c) 於二零一九年七月十九日，本公司按面值發行本金額為44,200,000美元之2年期私募債券。金額為20,000,000美元的債券由林榮濱先生及程璇女士擔保。金額為23,700,000美元的部份債券於二零二一年一月悉數清償。
- (d) 於二零二零年一月十五日，本公司發行本金額為人民幣214,688,000元之3年期私募債券。於二零二零年十月十四日及二零二零年十二月八日，本公司按同一方案分別增發債券人民幣153,040,000元及人民幣92,100,000元。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司概無違反債券的任何契諾。

### 13. 應付福州三盛款項

應付福州三盛款項指：

- (i) 本集團自福州三盛置業有限公司（「福州三盛」）分別於二零一七年八月十八日及二零一七年九月二十八日授出的人民幣4,500,000,000元循環融資項下所提取的人民幣2,420,193,000元（二零一九年：無）。於二零一九年，上述已授出融資經已重續，並自分別為二零二零年八月十八日及二零二零年九月二十八日的原到期日額外延長兩年。根據重續融資協議，自循環融資提取的金額為無抵押，按年利率7.00%計息，還款日期為二零二二年；及
- (ii) 應付福州三盛的人民幣650,000,000元，該款項為免息及計入本集團的流動負債。福建閩僑房地產開發有限公司（「福建閩僑」）及揚州三盛房地產開發有限公司（「揚州三盛」）（因附註1(b)所載之重組而併入本集團的公司）已於重組前抵押其物業及福建閩僑全部股權，作為林榮濱先生及福州三盛取得銀行貸款融資的擔保，而該等融資將於二零二一年十月三十一日到期。為此，該等融資所提取的所得款項乃用於為福建閩僑及揚州三盛於重組前進行的開發項目提供融資。為理順上述安排，林先生及福州三盛與本集團訂立協議，自收購事項完成之日起至二零二一年十月三十一日止，福州三盛同意向本集團提供人民幣650,000,000元的免息融資至二零二一年十月三十一日止，而本集團同意繼續為上述融資提供擔保，直至其到期為止。上述安排已於二零二零年十月十九日舉行的本公司股東特別大會上獲批准。

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應計費用 (附註(a))	1,959,522	1,650,239
應付福州三盛款項 (附註(b))	-	808,811
應付關聯方款項 (附註(b))	140,522	-
應付非控股權益款項 (附註(c))	1,633,782	1,803,916
僱員供款 (附註(d))	85,885	79,968
收購一間附屬公司應付代價	75,654	27,000
其他應付款項 (附註(e))	329,236	286,514
應付利息	82,981	54,047
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	4,307,582	4,710,495
衍生金融負債	18,317	6,667
增值稅及應付附加稅	2,165,448	1,241,428
已收按金 (附註(f))	633,638	59,183
預收賬款	8,990	11,089
	<hr/>	<hr/>
	<b>7,133,975</b>	<b>6,028,862</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內結清或確認為收入或須按要求償還。

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，所有應付賬款之賬齡均為發票日期起計一年內。
- (b) 福州三盛及該等關聯方均為林榮濱先生擁有的私人公司。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 該款項指若干附屬公司的非控股權益就各自的物業發展項目作出的墊款。該款項乃免息及須按要求償還。
- (d) 該款項指本集團若干附屬公司來自僱員的供款及應計福利。
- (e) 其他應付款項主要是指應付銷售佣金以及應付薪金及花紅。
- (f) 已收按金包括向有意者收取的合作意向金人民幣260,000,000元(二零一九年：無)。根據已簽訂合約條款，該意向金將作為擔保按金處理，並作為土地成本的一部分支付或在一年內退還予有意合作方。

按金亦包括自承建商收取的留置金及投標按金人民幣330,000,000元(二零一九年：人民幣50,000,000元)。

## 股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.20元(二零一九年：無)。末期股息須待股東於二零二一年五月二十七日(星期四)召開的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實，預計末期股息將於二零二一年七月二十三日(星期五)支付予於二零二一年七月七日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會將於二零二一年五月二十七日(星期四)舉行，股東週年大會通告將於適當時候刊發並寄發予本公司股東。

## 暫停股份過戶登記

為確定出席本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)舉行之應屆股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將自二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十七日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續及股東名冊登記。於上述期間，概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零二一年五月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司在香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

為確定獲取擬派末期股息的資格，本公司將自二零二一年七月五日(星期一)至二零二一年七月七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於上述期間，概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零二一年七月二日(星期五)下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司的上述地址。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

### 簽約銷售

截至二零二零年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認銷售的金額約為人民幣24,128.0百萬元及本集團之已簽約建築面積(「建築面積」)估計約為1,953,387平方米(「平方米」)，乃來自下列項目的簽約銷售，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

截至二零二零年十二月三十一日的簽約銷售詳情

地點／項目	簽約 銷售總額 (人民幣千元)	估計簽約銷售 建築面積 (平方米)
1. 福建平潭／三盛國際海岸(一期)	2,604,252	232,982
2. 福建福州長樂／璞悅府(一期)	2,213,023	108,963
3. 福建福州閩侯／璞悅灣	1,947,348	126,538
4. 浙江杭州蕭山／汝悅美境	1,803,090	56,624
5. 山東青島即墨／三盛國際海岸	1,523,528	134,983
6. 福建福州長樂／三盛璞悅濱江	1,509,048	118,215
7. 江蘇徐州銅山／三盛·中城	1,417,426	98,402
8. 江蘇海門／三盛璞悅府	1,392,945	114,971
9. 江蘇南通如東／璞悅府	1,260,790	152,221
10. 福建福州長樂／璞悅府(二期)	1,213,731	98,787
11. 福建莆田秀嶼／大唐世家	983,062	125,520
12. 江蘇常州武進／三盛·心築雅園	856,130	65,266
13. 福建福州馬尾／未來城	823,038	72,103
14. 福建寧德霞浦／璞悅山河	762,253	102,040
15. 山東煙台芝罘／三盛·汝悅銘著	624,709	44,867
16. 江蘇無錫錫山／三盛·星悅城	578,990	52,735
17. 福建福州馬尾／璞悅灣區	446,827	42,946
18. 浙江台州溫嶺／三盛璞悅府	326,769	17,837
19. 福建泉州鯉城／三盛璞悅里	299,391	27,017
20. 山東濟南章丘／璞悅灣	259,940	31,087
21. 江蘇常州武進／汝悅春秋	212,570	11,533
22. 福建莆田涵江／三盛璞悅公館	200,394	24,600
23. 江蘇太倉／湖境天著	193,640	11,900
24. 福建漳州龍海／三盛·璞悅海	160,040	11,365
25. 福建漳州漳浦／三盛璞悅府	159,173	24,749
26. 福建福州倉山／濱江國際	122,948	5,168
27. 福建莆田城廂／璞悅風華	105,667	7,555
28. 福建漳州龍海／國際海岸	52,687	4,558
29. 四川成都龍泉驛／三盛都會城	50,556	22,590
30. 福建寧德霞浦／濱江國際	23,990	5,265
<b>總計</b>	<b>24,127,955</b>	<b>1,953,387</b>

## 收入

本集團的收入主要來自物業銷售，只有小部分來自投資物業租金收入、酒店以及工程施工及設計服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額約為人民幣8,778.6百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣2,337.6百萬元）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售之收入	<b>8,646,232</b>	<b>98.5%</b>	2,237,353	95.7%
投資物業之租金收入	<b>89,378</b>	<b>1.0%</b>	91,571	3.9%
酒店收入	<b>22,899</b>	<b>0.3%</b>	8,717	0.4%
工程施工及設計服務 之收入	<b>20,091</b>	<b>0.2%</b>	—	—
<b>總計</b>	<b><u>8,778,600</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>2,337,641</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入錄得約人民幣8,646.2百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣2,237.4百萬元），此乃主要來自位於成都、福州、濟南、寧德、青島及漳州的七項物業交付。

物業銷售收入大幅增加乃主要由於相較二零一九年，更多物業竣工並交付所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的投資物業租金收入約為人民幣89.4百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約為人民幣91.6百萬元），乃主要來自哈爾濱、福州、青島及揚州的商業投資物業。減少乃主要由於相較二零一九年，哈爾濱及福州的二零二零年租賃物業租金收入減少所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，酒店收入錄得約人民幣22.9百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣8.7百萬元）。有關增加乃主要由於酒店業務於二零一九年十月開業，故於二零一九年僅產生三個月的收入所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，工程施工及設計服務合共錄得收入約人民幣20.1百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣零元）。有關增加乃主要由於二零二零年才開始提供該等服務所致。

## 銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，主要包括土地使用權成本、收購溢價、建築成本、裝修成本及資本化利息開支。截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣6,280.7百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣1,454.2百萬元）。銷售成本增加乃主要由於相較二零一九年，二零二零年的物業交付數量大幅增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣2,497.9百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣883.4百萬元）。毛利增加乃主要由於相較二零一九年，二零二零年的物業交付增加所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率為28.5%（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約37.8%）。跌幅乃主要由於二零二零年交付的每平方米平均售價較二零一九年低所致。

## 投資物業的估值收益

年內，本集團就其位於成都、福州、哈爾濱、杭州、煙台及揚州的投資物業共錄得約人民幣48.8百萬元之未變現公平值淨收益（截至二零一九年十二月三十一日止年度：約人民幣47.6百萬元）。

## 其他收益

其他收益主要包括匯兌收益淨額、沒收客戶訂金、銀行存款之利息收入、項目管理費以及衍生金融工具之公平值變動。截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他收益約為人民幣74.9百萬元（截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣50.4百萬元）。其他收益增幅乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度的匯兌虧損淨額約人民幣6.2百萬元轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度的匯兌收益淨額約人民幣44.3百萬元。於二零二零年確認的匯兌收益乃主要來自其以美元計值的債券及貸款，加上相較二零一九年，於二零二零年人民幣兌美元持續升值所致。



## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支主要包括中介費、員工成本以及廣告及市場推廣成本。截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣開支約為人民幣495.6百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣407.3百萬元)。銷售及市場推廣開支增長乃主要由於相較二零一九年，二零二零年的已售物業數量大幅增長所致。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、稅款及其他徵費以及專業費。截至二零二零年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣362.7百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣225.4百萬元)。行政開支增加乃主要由於相較二零一九年，二零二零年的已售物業數量大幅增加所致。

## 所得稅

本集團的所得稅主要包括土地增值稅(「土地增值稅」)、中國企業所得稅(「企業所得稅」)及遞延稅項。截至二零二零年十二月三十一日止年度，所得稅約為人民幣839.1百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣312.8百萬元)。所得稅增加乃主要由於土地增值稅及企業所得稅增加所致。土地增值稅增加人民幣289.0百萬元，乃主要由於相較二零一九年，二零二零年交付的物業增加所致。企業所得稅增加人民幣419.3百萬元，乃主要由於相較二零一九年，二零二零年的估計應課稅收入增加所致。

## 本公司權益股東應佔年內溢利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約為人民幣809.2百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣39.9百萬元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為人民幣1.65元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：人民幣0.08元)。

有關增加乃主要由於相較二零一九年，二零二零年交付的物業增加所致。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物合共約人民幣7,385.9百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約人民幣1,689.3百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣4,338.2百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約人民幣5,321.8百萬元)，當中本集團尚未使用的銀行及金融機構授信額度約為人民幣2,258.4百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約為人民幣821.8百萬元)，而福州三盛授出的未提取循環融資為人民幣2,079.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,500百萬元)。

本集團有充足的財務資源，並實施彈性財務管理政策，以應付未來年度的業務發展所需。

### 借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及其他借款合共約人民幣16,534.4百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約人民幣9,287.7百萬元)及應付債券約為人民幣1,391.4百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約人民幣1,000.2百萬元)。

在本集團之銀行貸款及其他借款以及應付債券總額中，一年內到期的借款約為人民幣4,187.1百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約人民幣4,392.4百萬元)，一年後到期的借款約為人民幣13,738.7百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約人民幣5,895.5百萬元)。

### 融資成本

本集團的融資成本主要包括自銀行貸款及其他借款、私人公司債券及應付福州三盛款項所產生的利息。若干融資成本撥充為合資格資產成本的一部分。截至二零二零年十二月三十一日止年度，入賬損益的融資成本約為人民幣59.7百萬元(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：人民幣32.4百萬元)。

本集團加權平均利率於截至二零二零年十二月三十一日止年度為8.69%(截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)：9.18%)。

## 資產負債比率

本集團資產負債比率(債務總額除以總資產)約為89.1%(二零一九年十二月三十一日(經重列):約93.5%)以及剔除預收賬款及合約負債的資產負債比率約為53.4%(二零一九年十二月三十一日(經重列):約51.9%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二零年十二月三十一日約為1.5倍,二零一九年十二月三十一日則約為1.2倍(經重列)。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日,本集團賬面值約為人民幣16,933.1百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列):約人民幣12,409.2百萬元)之存貨及賬面值約為人民幣719.3百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列):約人民幣650.2百萬元)的投資物業已用作本集團取得銀行貸款及其他借款之抵押品。

於二零二零年十二月三十一日,本集團賬面值約為人民幣702.1百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列):約人民幣702.9百萬元)的投資物業,以及賬面值約為人民幣274.8百萬元(二零一九年十二月三十一日(經重列):約人民幣300.1百萬元)的物業及各自的自用租賃土地權益已用作關聯方取得銀行貸款及其他借款之抵押品。

## 重大收購及出售

於二零二零年八月二十四日,全耀控股有限公司(本公司的直接全資附屬公司)訂立買賣協議,有條件向本公司的控股股東Mega Regal Limited收購盛途集團的全部權益,代價為347.3百萬港元。代價以發行及配發49,480,000股本公司新股份之方式支付。

盛途集團主要於中國從事若干住宅及商業項目的建設及開發。

上述交易已於二零二零年十一月二十四日完成。

於二零二零年,本集團合共收購30幅物業項目及土地的權益,包括計入盛途集團者。詳情請參閱本公告「二零二零年的物業項目及土地收購」的標題段落。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團已向銀行發出擔保，為物業買家之按揭安排作抵押。向銀行作出之未償還擔保金額約為人民幣6,582.9百萬元(二零一九年(經重列)：約為人民幣3,641.6百萬元)，有關擔保將於完成後向買方轉讓有關物業法定業權之程序後終止。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款之情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故本集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因董事認為其公平值屬微不足道。

於二零二零年十二月三十一日，本集團若干物業及一間附屬公司的股份已被抵押，作為關聯方向銀行及金融機構取得貸款融資的擔保。

## 外匯風險

本公司及其主要附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易和資產均以人民幣計值。本集團面對其以美元或港元計值的債券、貸款及銀行現金產生的外匯風險。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要採取該措施。

## 業務回顧

本集團主要從事物業開發及銷售、物業投資、酒店管理以及工程施工及設計服務。

董事會認為，本集團於二零二零的整體經營狀況良好，財務狀況持續穩健，並於年內錄得可觀的物業銷售收入及毛利。於二零二零年十二月三十一日，簽約銷售額約為人民幣24,128.0百萬元，簽約銷售建築面積估計約為1,953,387平方米，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

在三盛集團的支持下，本集團在回顧年內有序落實戰略布局，在具備較強經濟活力的城市積極物色物業發展項目，避開被政策嚴格限售限價調控的區域，積極參與各項土地招標，豐富了本集團的土地儲備，為今後物業發展業務的開展打下了堅實的基礎。

於二零二零年年初，COVID-19疫情所帶來的短期衝擊對中國內地包含房地產業在內的各行各業的經營及財務狀況產生了不少影響。對此，本集團已積極佈局安排，採取了一系列應對的措施，包括主動調整業務規劃，保障現金流安全；利用非接觸形式的線上創新營銷模式，實現銷售的完成；關注政府出台的針對疫情的幫扶政策；並發掘對中小型、項目型的房企的收併購的機會等。

## 投資物業

本集團的物業投資組合包括九個位於香港及中國內地之投資物業。位於哈爾濱、青島及成都的投資物業已全數出租，位於福州及揚州的投資物業只有部份出租。本集團會不時檢討投資物業組合，並採取各種措施著力提升租金回報水平。

## 物業發展項目及土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共有52個持作銷售、開發中及持作未來開發的物業項目。土地儲備總佔地面積約為3,349,955平方米，規劃總建築面積約為9,566,846平方米，其中按本集團股本權益計算應佔6,669,905平方米。物業項目分佈的情況如下表：

地點/項目	項目主要 規劃用途	本集團所持		規劃	應佔規劃
		應佔權益 (%)	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 山東濟南章丘/璞悅灣	住宅	80.00	60,032	201,054	160,843
2 福建平潭/三盛國際海岸(一期)	住宅/商業	90.00	122,122	443,498	399,148
3 福建平潭/三盛國際海岸(二期)	住宅/商業	90.00	75,500	196,900	177,210
4 福建寧德霞浦/濱江國際	住宅/商業	55.00	23,861	66,082	36,345
5 福建福州馬尾/未來城	住宅/商業	100.00	75,805	173,077	173,077
6 福建福州馬尾/璞悅灣區	住宅/商業	28.05	70,618	258,757	72,581
7 江蘇南通如東/璞悅府	住宅/商業	92.00	77,481	187,980	172,942
8 福建漳州龍海/三盛·璞悅海	住宅/商業	95.00	23,457	49,046	46,594
9 福建福州長樂/璞悅府(一期)	住宅/商業	30.00	48,140	136,783	41,035
10 福建福州長樂/璞悅府(二期)	住宅/商業	30.00	44,462	136,841	41,052
11 浙江溫州平陽/悅府園	住宅	8.25	52,181	156,359	12,900
12 浙江溫州平陽/江城里	住宅	8.25	50,746	151,955	12,536
13 福建福州鼓樓/盛公館	住宅	10.50	13,882	43,502	4,568
14 遼寧瀋陽瀋河/怡富項目	住宅/商業	100.00	31,376	186,065	186,065
15 江蘇無錫錫山/三盛·星悅城	商業/辦公室	100.00	33,191	127,698	127,698
16 福建寧德霞浦/璞悅山河	住宅/商業	85.50	65,358	219,947	188,055
17 福建漳州龍海/國際海岸	住宅/商業	95.00	237,697	409,363	388,895
18 福建福州閩侯/璞悅灣	住宅/商業	95.00	77,983	257,292	244,427
19 福建福州倉山/濱江國際	住宅/商業/辦公室	95.00	33,968	320,777	304,738
20 福建莆田秀嶼/大唐世家	住宅/商業	35.00	95,070	254,507	89,077
21 江蘇常州武進/三盛·心築雅園	住宅/商業	95.92	39,787	104,098	99,851
22 福建漳州漳浦/三盛璞悅府	住宅/商業	71.25	73,082	226,570	161,431

地點/項目	項目主要 規劃用途	本集團所持		規劃	應佔規劃	
		應佔權益 (%)	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
23	江蘇海門/三盛璞悅府	住宅	80.00	84,802	202,123	161,698
24	山東煙台芝罘/三盛·汝悅銘著	住宅	96.80	82,340	303,365	293,657
25	江蘇常州武進/汝悅春秋	住宅/商業	51.00	38,307	91,263	46,544
26	福建莆田城廂/璞悅風華	住宅/商業	51.00	46,207	118,474	60,422
27	江蘇太倉/湖境天著	住宅	34.00	69,993	139,986	47,595
28	福建福州長樂/璞悅龍門	住宅	20.40	22,549	66,971	13,662
29	江蘇丹陽/璞悅觀邸	住宅/商業	51.00	78,820	207,756	105,956
30	浙江溫州瑞安/汝悅祥瑞	住宅	95.00	18,383	70,726	67,190
31	浙江杭州蕭山/汝悅美境	住宅/商業	28.05	39,489	141,003	39,551
32	浙江紹興越城/汝悅環園	住宅	75.86	21,240	95,729	72,620
33	廣東汕頭澄海/璞悅府	住宅/商業	95.00	27,722	128,815	122,374
34	四川成都/三盛·麓湖左岸	住宅/商業	100.00	26,163	70,417	70,417
35	浙江溫州瑞安/銘悅軒	住宅/商業	23.75	32,856	88,685	21,063
36	江蘇無錫濱湖/三盛·督府天承	住宅/商業	60.00	52,638	130,598	78,359
37	江蘇南通如東/三盛·璞悅觀邸	住宅/商業	50.00	59,621	169,659	84,830
38	江蘇蘇州張家港/三盛·璞悅新邸	住宅	33.96	41,533	126,983	43,123
39	江蘇徐州/三盛·汝悅未央	住宅	48.45	47,129	104,072	50,423
40	河北石家莊/三盛·璞悅長安	住宅	76.00	31,976	129,051	98,079
41	河北唐山豐潤/三盛·璞悅風華	住宅	63.65	64,208	226,340	144,065
42	陝西漢中漢台/三盛天悅	住宅/商業	95.00	44,031	160,698	152,663
43	四川南充/悅江府	住宅	38.00	25,093	88,516	33,636
44	四川南充/棲山府	住宅	38.00	37,099	93,678	35,598
45	福建福州長樂/三盛璞悅濱江	住宅/商業	95.00	51,955	164,908	156,663
46	福建泉州鯉城/三盛璞悅里	住宅/商業	95.00	16,960	40,716	38,680
47	四川成都龍泉驛/三盛都會城	住宅/商業	95.00	133,333	442,827	420,686
48	江蘇徐州銅山/三盛·中城	住宅/商業	48.45	118,546	529,916	256,744
49	浙江台州溫嶺/三盛璞悅府	住宅/商業	76.00	35,631	117,361	89,194
50	山東青島即墨/三盛國際海岸	住宅/商業	70.30	532,518	879,620	618,373
51	福建莆田涵江/三盛璞悅公館	住宅	70.30	20,897	69,011	48,515
52	河南焦作/焦作天悅府	住宅	95.00	22,117	59,428	56,457
總計				<u>3,349,955</u>	<u>9,566,846</u>	<u>6,669,905</u>



## 二零二零年的物業項目及土地收購

於二零二零年，本集團合共收購或計劃收購30個物業項目及土地的權益。物業項目及土地收購項目的規劃總建築面積約為5,258,695平方米，其中按本集團股本權益計算應佔3,528,837平方米。本集團物業項目及土地收購的合同總代價約為人民幣19,621.7百萬元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣11,424.9百萬元。根據本集團收購的應佔規劃建築面積及應佔的收購代價，本集團於二零二零年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣3,237.6元。

地點/項目	項目主要規劃用途	本集團			規劃總		應佔規劃 建築面積 (平方米)	
		所持應佔 權益 (%)	地價總額 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
1	江蘇海門/三盛璞悅府	住宅	80.00	445,210	356,168	84,802	202,123	161,698
2	山東煙台芝罘/三盛•汝悅銘著	住宅	96.80	876,030	847,997	82,340	303,365	293,657
3	江蘇常州武進/汝悅春秋	住宅/商業	51.00	340,000	173,400	38,307	91,263	46,544
4	福建莆田城廂/璞悅風華	住宅/商業	51.00	794,000	404,940	46,207	118,474	60,422
5	江蘇太倉/湖境天著	住宅	34.00	1,023,530	348,000	69,993	139,986	47,595
6	福建福州長樂/璞悅龍門	住宅	20.40	590,000	120,360	22,549	66,971	13,662
7	江蘇丹陽/璞悅觀邸	住宅/商業	51.00	999,875	509,936	78,820	207,756	105,956
8	浙江溫州瑞安/汝悅祥瑞	住宅	95.00	459,202	436,242	18,383	70,726	67,190
9	浙江杭州蕭山/汝悅美境	住宅/商業	28.05	2,091,140	586,565	39,489	141,003	39,551
10	浙江紹興越城/汝悅璟園	住宅	75.86	688,000	521,917	21,240	95,729	72,620
11	廣東汕頭澄海/璞悅府	住宅/商業	95.00	636,530	604,704	27,722	128,815	122,374
12	四川成都/三盛•麓湖左岸	住宅/商業	100.00	706,412	706,412	26,163	70,417	70,417
13	浙江溫州瑞安/銘悅軒	住宅/商業	23.75	1,188,550	282,281	32,856	88,685	21,063
14	江蘇無錫濱湖/三盛•督府天承	住宅/商業	60.00	1,851,600	1,110,960	52,638	130,598	78,359
15	江蘇南通如東/三盛•璞悅觀邸	住宅/商業	50.00	669,782	334,891	59,621	169,659	84,830
16	江蘇蘇州張家港/三盛•璞悅新邸	住宅	33.96	317,900	107,959	41,533	126,983	43,123
17	江蘇徐州/三盛•汝悅未央	住宅	48.45	634,800	307,561	47,129	104,072	50,423
18	河北石家莊/三盛•璞悅長安	住宅	76.00	408,000	310,080	31,976	129,051	98,079
19	河北唐山豐潤/三盛•璞悅風華	住宅	63.65	258,690	164,656	64,208	226,340	144,065

地點／項目	項目主要規劃用途	本集團 所持應佔			規劃總		應佔規劃	
		權益 (%)	地價總額 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
20	陝西漢中漢台／三盛天悅	住宅／商業	95.00	164,150	155,943	44,031	160,698	152,663
21	四川南充／悅江府	住宅	38.00	221,650	84,227	25,093	88,516	33,636
22	四川南充／棲山府	住宅	38.00	205,680	78,158	37,099	93,678	35,598
23	福建福州長樂／三盛璞悅濱江	住宅／商業	95.00	930,000	883,500	51,955	164,908	156,663
24	福建泉州鯉城／三盛璞悅里	住宅／商業	95.00	157,660	149,777	16,960	40,716	38,680
25	四川成都龍泉驛／三盛都會城	住宅／商業	95.00	104,000	98,800	133,333	442,827	420,686
26	江蘇徐州銅山／三盛·中城	住宅／商業	48.45	1,491,450	722,608	118,546	529,916	256,744
27	浙江台州溫嶺／三盛璞悅府	住宅／商業	76.00	493,808	375,294	35,631	117,361	89,194
28	山東青島即墨／三盛國際海岸	住宅／商業	70.30	600,360	422,053	532,518	879,620	618,373
29	福建莆田涵江／三盛璞悅公館	住宅	70.30	163,734	115,105	20,897	69,011	48,515
30	河南焦作／焦作天悅府	住宅	95.00	109,920	104,424	22,117	59,428	56,457
總計				<u>19,621,663</u>	<u>11,424,918</u>	<u>1,924,156</u>	<u>5,258,695</u>	<u>3,528,837</u>



## 主要項目概況

### 山東濟南章丘／璞悅灣

山東濟南章丘／璞悅灣項目位於濟南市章丘區明水街道，東鄰世紀東路，西鄰洩洪渠，南至鐵道北路，北至山泉東路。項目總佔地面積約為60,032平方米，總建築面積約為201,054平方米。項目用地性質為住宅用地。項目的規劃方案於二零一八年三月審批通過，並於二零一八年十二月首次開盤預售。該項目仍在開發中，預計於二零二二年竣工。

### 福建平潭／三盛國際海岸(一期)

福建平潭／三盛國際海岸(一期)項目位於平潭綜合試驗區金井灣片區，坐落於天大北路與如意路交叉口北側。項目總佔地面積約為122,122平方米，總建築面積約為443,498平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目的規劃方案於二零一八年七月審批通過，並於二零一八年十月第一批已展開預售。該項目仍在開發中，預計於二零二二年竣工。

### 福建平潭／三盛國際海岸(二期)

福建平潭／三盛國際海岸(二期)項目位於平潭綜合試驗區金井灣片區，坐落於如意湖東岸與環湖路西側。項目總佔地面積約為75,500平方米，總建築面積約為196,900平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目的規劃方案於二零一九年八月審批通過。該項目仍在開發中，預計於二零二一年初展開第一批預售，並於二零二三年竣工。

### **福建福州馬尾／未來城**

福建福州馬尾／未來城項目位於馬尾區琅岐島西片區，琅岐閩江大橋進島段南側，西鄰渡亭河，北至規劃綠地，香海新城A區西側，雁行江北側。項目總佔地面積約為75,805平方米，總建築面積約為173,077平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。規劃方案於二零一八年九月審批通過，並於二零一九年一月第一批展開預售。該項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### **江蘇南通如東／璞悅府**

江蘇南通如東／璞悅府項目位於如東新城核心區域，東鄰解放路小學，西鄰三河六岸風景區，南至龍騰路(文體中心北側路)，北至橫十七路(如意灣商貿區南側)。項目總佔地面積約為77,481平方米，總建築面積約為187,980平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目於二零一八年八月規劃方案審批通過，並於二零一八年十二月首次開盤預售。該項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### **福建漳州龍海／三盛•璞悅海**

福建漳州龍海／三盛•璞悅海項目位於龍海市港尾鎮濱海新城片區，迎賓大道與濱湖緯六路交叉口西北側，三盛國際海岸西側。項目總佔地面積約為23,457平方米，總建築面積約為49,046平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。該項目於二零一九年九月首次開盤預售。項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### **江蘇無錫錫山／三盛•星悅城**

江蘇無錫錫山／三盛•星悅城項目位於無錫市錫山區太湖大道與華夏南路交匯處。項目總佔地面積約為33,191平方米，總建築面積約為127,698平方米。項目用地性質主要為商業及辦公用地。項目的規劃方案於二零一九年二月審批通過，並於二零一九年九月首次開盤預售。該項目仍在開發中，預計於二零二二年竣工。

### **福建寧德霞浦／璞悅山河**

福建寧德霞浦／璞悅山河項目位於福建省寧德市霞浦縣松城街道萬賢村野貓嶺。項目總佔地面積約為65,358平方米，總建築面積約為219,947平方米，項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目的規劃方案於二零一八年十二月審批通過，並於二零一九年六月展開第一批預售。該項目仍在開發中，預計於二零二二年竣工。

### **福建漳州龍海／國際海岸**

福建漳州龍海／國際海岸項目位於龍海市港尾鎮濱海新城片區，迎賓大道與濱湖緯六路交叉口西北側。項目總佔地面積約為237,697平方米，總建築面積約為409,363平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目於二零一六年四月首次開盤預售，且已於二零二零年四月竣工。

### **福建福州閩侯／璞悅灣**

福建福州閩侯／璞悅灣項目位於閩侯縣南通大道與北環路東南交叉口。項目總佔地面積約為77,983平方米，總建築面積約為257,292平方米，項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目的規劃方案於二零一七年六月審批通過，並於二零一八年五月展開第一批預售。該項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### **福建福州倉山／濱江國際**

福建福州倉山／濱江國際項目位於倉山區南江濱大道南側，北側為南江濱大道，西南側為港頭外路，東側為鰲峰大橋。項目總佔地面積約為33,968平方米，總建築面積約為320,777平方米，項目用地性質主要為住宅、商業及辦公用地。項目的規劃方案於二零一四年二月審批通過，並於二零一四年十月展開第一批預售。該項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### 江蘇常州武進／三盛·心築雅園

江蘇常州武進／三盛·心築雅園項目位於常州武進區南夏墅鎮區域，東鄰規劃道路，西鄰新知路，南至南灣河，北至龍帆路。項目總佔地面積約為39,787平方米，總建築面積約為104,098平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目的規劃方案於二零一九年十月審批通過。該項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### 江蘇海門／三盛璞悅府

江蘇海門／三盛璞悅府項目位於海門市三廠鎮。項目總佔地面積約為84,802平方米，總建築面積約為202,123平方米。項目用地性質為住宅用地。項目的規劃方案於二零二零年四月審批通過，並於二零二零年七月首次開盤預售。該項目仍在開發中，預計於二零二二年竣工。

### 山東煙台芝罘／三盛·汝悅銘著

山東煙台芝罘／三盛·汝悅銘著項目位於山東省煙台市芝罘區幸福中路188號。項目總佔地面積約為82,340平方米，總建築面積約為303,365平方米。項目用地性質主要為住宅用地。項目的規劃方案於二零二零年五月審批通過，並於二零二零年八月首次開盤預售。該項目仍在開發中，預計於二零二三年竣工。

### **浙江溫州瑞安／汝悅祥瑞**

浙江溫州瑞安／汝悅祥瑞項目位於瑞安市瑞祥新區安陽街道。項目總佔地面積約為18,383平方米，總建築面積約為70,726平方米。項目用地性質為住宅用地。該項目仍在開發中，預計於二零二一年五月首次開盤預售，並於二零二二年竣工。

### **廣東汕頭澄海／璞悅府**

廣東汕頭澄海／璞悅府項目位於汕頭市澄海區玉亭路南側。項目總佔地面積約為27,722平方米，總建築面積約為128,815平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目仍在開發中，預計於二零二一年四月首次開盤預售，並於二零二二年竣工。

### **四川成都／三盛•麓湖左岸**

四川成都／三盛•麓湖左岸項目位於四川天府新區直管區正興街道。項目總佔地面積約為26,163平方米，總建築面積約為70,417平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目仍在開發中，預計於二零二一年七月首次開盤預售，並於二零二三年竣工。

### **陝西漢中漢台／三盛天悅**

陝西漢中漢台／三盛天悅項目位於陝西省漢中市博望路與益州路十字東北角。項目總佔地面積約為44,031平方米，總建築面積約為160,698平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目仍在開發中，預計於二零二一年五月首次開盤預售，並於二零二二年竣工。

### **福建福州長樂／三盛璞悅濱江**

福建福州長樂／三盛璞悅濱江項目位於福州市長樂區營前街道和諧路288號，西接營濱路，南接和諧路(洞江湖公園)，北側市政路，東接峽港路。項目總佔地面積約為51,955平方米，總建築面積約為164,908平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目已於二零二零年八月竣工。

### **福建泉州鯉城／三盛璞悅里**

福建泉州鯉城／三盛璞悅里項目位於鯉城區江南新區江南街道。項目總佔地面積約為16,960平方米，總建築面積約為40,716平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目的規劃方案於二零一九年十一月審批通過，並於二零二零年六月開盤預售。項目仍在開發中，預計於二零二一年竣工。

### **四川成都龍泉驛／三盛都會城**

四川成都龍泉驛／三盛都會城項目位於龍泉驛區龍華路東側。項目總佔地面積約為133,333平方米，總建築面積約為442,827平方米。項目用地性質主要為住宅及商業用地。項目一共分為五期。第一期及第三期已分別在二零一三及二零一四年預售，且已於二零一六年竣工；第四期已於二零一七年十二月預售，且已二零二零年竣工。

### **河南焦作／焦作天悅府**

河南焦作／焦作天悅府項目位於中國河南省焦作市迎賓路以西、中緯路以北、利康模具以東、二手車市場以南。項目總佔地面積約為22,117平方米，總建築面積約為59,428平方米。項目用地性質為住宅用地。項目仍在開發中，預計於二零二一年五月開盤預售，並於二零二二年竣工。

## 遼寧瀋陽瀋河·怡富項目

位於瀋陽之怡富地塊仍為本集團商業物業發展中項目。根據於二零一三年向有關計劃部門提交之發展規劃，本集團計劃將該怡富地塊發展成為一個擁有三層地庫之商業綜合體，包括零售商店、服務式住宅及停車場，總建築面積合共約186,065平方米。

截至本業績公告日期，有關發展規劃仍然沒有得到最終批准，主要原因是有若干問題本集團和當地政府需要協商解決。本集團已經開始與當地政府部門進行溝通，將爭取儘快取得對本公司最有利的解決方案。

## 展望與計劃

本集團將繼續依托三盛集團的品牌、專業經驗和優秀團隊的支持，以收購合作與公開拍地並舉的原則，積極獲取優質土地儲備資源。同時本集團將保持在產業與地產聯動的模式探索，並推動與第三方產業合作的開發模式，根據不同區域的市場變化及當地業務發展，進一步提升土地獲取的數量和質量，滿足未來發展需要。

二零二零年，本集團已實現佈局「長三角區域」、「海西區域」、「環北京區域」、「山東區域」、「川渝區域」、「大灣區區域」等中國經濟活力強勁的區域獲取多塊土地啟動住宅及商用物業開發，並保持在實現佈局的區域規模擴張，進一步提高所在區域的業績貢獻率。

通過二零二零年完成的主要收購，本集團實現新增福建福州中央商務區寫字樓、江蘇揚州主城區商業綜合體兩項投資物業。更具規模的投資性物業資產，更優化的物業組合，為本集團繼續提高持有的投資性物業回報及資本值提供了更長久的保障。



過去的一年，新型冠狀病毒疫情的突發導致的大流行，對經濟發展產生了短期的衝擊。通過政府積極作為的管理，中國內地的疫情得到了有效的控制，全年經濟發展也走出「U型」的格局，其中房地產行業的抗風險韌性再次體現。中國內地城市居民在「更好居住的追求」與「投資不動產」兩大因素的推動下，全年內地房地產市場走勢先抑後揚，交易總量再創歷史新高。

本集團通過在二零二零年第一季度，面對疫情初期採取快速反應與積極調整，最大程度減少了對經營產生的影響，並利用上半年的土地市場低位，實現了土地儲備的快速規模擴張。在控制疫情後第二季度至第四季度，加強市場推廣，加大促銷力度，實現了全年經營目標的有效達成。

二零二零年多項房地產行業相關政策出台，其中「三條紅線」及監管銀行業金融機構對房地產貸款集中度等管理制度為房地產行業帶來一定程度的影響。本集團正積極制定措施，儘量降低相關政策的負面影響。在流動性管理方面，本集團將會不斷提高資金管理的精細度，開源節流，確保資金安全頭寸，有序新增投資，應對行業及市場風險。隨著公司規模不斷擴大，銷售回款大幅增加，公司會償還成本較高和賬期較短負債，以控制債務規模，及時減小短期債務帶來的剛兌風險。伴隨著分別於二零一九年及二零二零年進行的兩次資產注入，預期本集團業績將得到明顯提升，負債率預計會得到顯著改善。

本集團將通過以上措施，擴大上市公司淨資產、增加本集團在手現金、有效控制負債規模、延長債務期限，讓三個監管財務指標符合監管紅線要求，降低融資監管的負面影響。

展望新的一年，面對社會與經濟環境的波動性，我們相信支持內地物業市場穩定發展的中長期基本要素將繼續保持。整體的市場環境，均與本集團重點佈局中國經濟繁榮區域、秉承打造高質量產品的發展理念相匹配。



因此，面對不確定的社會環境及經濟政策變化，在保持繼續追求擴大業務規模的同時，本集團也將同時堅持經營效率和盈利能力協調發展。在業務層面，將密切留意市場環境和政策走向，投入資源進行更深入的研究和業務拓展，通過精準投資積極尋找合適的機遇。在戰略層面，將致力推進戰略性的地區佈局、構建高水平的精幹團隊、打造精緻產品及優質服務，以維持其競爭優勢及增長前景，向成為一家業界代表的房地產集團不斷努力。

## **僱員**

於二零二零年十二月三十一日，本集團共僱用1,299名員工，其中1,295名員工駐於中國內地。截至二零二零年十二月三十一日止年度，員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣205.6百萬元(二零一九年(經重列)：約人民幣164.5百萬元)。本集團確保僱員薪酬水準符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

## **購買、出售或贖回本公司證券**

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，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。

## **企業管治守則**

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》之守則條文。

## **年度業績之審閱**

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已由本公司審核委員會審閱。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

載列於本公告中本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註中的數字已經由本集團核數師畢馬威會計師事務所與本集團於本年度的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，畢馬威會計師事務所進行的工作並不構成保證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對本公告發表任何保證。

## 致謝

本人謹此向董事會、管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及我們股東一直對本集團之鼎力支持，致以衷心謝意。

承董事會命  
三盛控股(集團)有限公司  
主席  
林榮濱

香港，二零二一年三月十九日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，分別為林榮濱先生及程璇女士；兩名非執行董事，分別為肖眾先生及許劍文先生；以及三名獨立非執行董事，分別為潘德祥先生、袁春先生及朱洪超先生。