

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)

## 二零二一年中期業績公告

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同上一期間之比較數字如下：

### 財務摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收入總額增加198.9%至約人民幣5,131.8百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣1,716.8百萬元)。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的溢利增加394.9%至約人民幣651.8百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣131.7百萬元)。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔的溢利增加293.1%至約人民幣625.9百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣159.2百萬元)。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的每股基本盈利為人民幣1.28元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：人民幣0.32元)。

## 綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月 — 未經審核 (以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註)
收入	3	5,131,755	1,716,768
銷售成本		<u>(4,025,451)</u>	<u>(1,026,475)</u>
毛利		1,106,304	690,293
投資物業的估值收益／(虧損)淨額		5,492	(41,056)
其他收益／(虧損)	4	24,174	(1,389)
銷售及市場推廣開支		(208,054)	(113,196)
行政開支		<u>(253,342)</u>	<u>(117,798)</u>
經營溢利		674,574	416,854
融資成本	5(a)	(37,720)	(10,392)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>9,705</u>	<u>(4,746)</u>
稅前溢利		646,559	401,716
所得稅	6	<u>5,246</u>	<u>(269,999)</u>
期內溢利		<u><u>651,805</u></u>	<u><u>131,717</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		625,917	159,239
非控股權益		<u>25,888</u>	<u>(27,522)</u>
期內溢利		<u><u>651,805</u></u>	<u><u>131,717</u></u>
每股盈利			
基本 (人民幣)	7	<u><u>1.28</u></u>	<u><u>0.32</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

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列) (附註)
期內溢利	651,805	131,717
期內其他全面收益 (稅後及經重新歸類調整)：		
隨後可能重新歸類至損益之項目：		
換算海外業務財務報表時產生之匯兌差額	<u>3,710</u>	<u>(1,457)</u>
期內其他全面收益	<u>3,710</u>	<u>(1,457)</u>
期內全面收益總額	<u><b>655,515</b></u>	<u><b>130,260</b></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	629,627	157,782
非控股權益	<u>25,888</u>	<u>(27,522)</u>
期內全面收益總額	<u><b>655,515</b></u>	<u><b>130,260</b></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

於二零二一年六月三十日 — 未經審核 (以人民幣列示)

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>2,401,979</b>	2,389,545
其他物業、廠房及設備		<b>943,937</b>	938,787
發展中物業		<b>110,312</b>	110,312
預付租賃款項		<b>427,730</b>	434,981
於合營企業的權益		<b>717,704</b>	536,591
遞延稅項資產		<b>687,208</b>	547,132
		<b>5,288,870</b>	4,957,348
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		<b>39,794,673</b>	38,318,281
應收賬款及其他應收款項	8	<b>5,873,420</b>	5,033,465
預付租賃款項		<b>14,499</b>	14,499
預付稅項		<b>810,037</b>	662,294
按公平值計入損益之金融資產		<b>50,145</b>	85,420
受限制存款	9	<b>160,885</b>	119,217
現金及現金等價物		<b>8,095,336</b>	7,385,858
		<b>54,798,995</b>	51,619,034
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	10	<b>4,004,837</b>	3,255,522
應付債券	11	<b>770,615</b>	931,544
應付福州三盛款項	12	<b>650,000</b>	650,000
應付賬款及其他應付款項	13	<b>6,464,168</b>	7,133,975
租賃負債		<b>2,124</b>	3,252
合約負債		<b>24,657,483</b>	20,204,783
即期稅項		<b>1,777,040</b>	1,731,768
		<b>38,326,267</b>	33,910,844
<b>流動資產淨值</b>		<b>16,472,728</b>	17,708,190
<b>總資產減流動負債</b>		<b>21,761,598</b>	22,665,538

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日 — 未經審核(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	10	12,227,880	13,278,836
應付債券	11	459,828	459,828
應付福州三盛款項	12	758,928	2,420,193
租賃負債		9,530	10,727
遞延稅項負債		365,530	334,050
		<u>13,821,696</u>	<u>16,503,634</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>7,939,902</b></u>	<u><b>6,161,904</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		39,354	39,354
儲備		2,551,244	2,019,736
		<u>2,590,598</u>	<u>2,059,090</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>2,590,598</u>	<u>2,059,090</u>
非控股權益		<u>5,349,304</u>	<u>4,102,814</u>
<b>總權益</b>		<u><b>7,939,902</b></u>	<u><b>6,161,904</b></u>

# 未經審核中期財務報告附註

## 1 呈報基準

### (a) 編製基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用之披露規定而編製，當中包括符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「*中期財務報告*」之規定。本中期財務報告於二零二一年八月二十日獲授權發出。

編製此中期財務報告所依據的會計政策與二零二零年年度財務報表所採納者相同，預期會在二零二一年年度財務報表反映之會計政策的變更除外。任何會計政策變動之詳情已載於附註2內。

按照香港會計準則第34條編製之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及按本年截至報告日期為止之資產及負債、收入及支出之呈報金額，實際結果有可能與估計有差異。

此中期財務報告載有簡明綜合財務報表及節選說明附註。附註所載有關事件及交易之解釋，有助於了解本集團自編製二零二零年年度財務報表以來，對財務狀況及業績表現方面之變動。有關簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之全份財務報表之所需所有資料。

此中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「*實體獨立核數師對中期財務資料的審閱*」進行審閱。

**(b) 合併會計法及重列**

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，透過於中國成立並由林榮濱先生控制之若干國內項目公司開展業務。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集團控股公司。

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。根據林榮濱先生之角度，盛途集團旗下公司之資產淨值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。

對截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合損益表應用合併會計處理方法的影響如下：

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 (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	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 (經重列) 人民幣千元
收入	1,595,298	121,470	1,716,768
銷售成本	<u>(972,774)</u>	<u>(53,701)</u>	<u>(1,026,475)</u>
毛利	622,524	67,769	690,293
投資物業的估值收益／(虧損)淨額	589	(41,645)	(41,056)
其他虧損	(4,207)	2,818	(1,389)
銷售及市場推廣開支	(88,490)	(24,706)	(113,196)
行政開支	<u>(86,570)</u>	<u>(31,228)</u>	<u>(117,798)</u>
經營溢利	443,846	(26,992)	416,854
融資成本	(9,871)	(521)	(10,392)
應佔合營企業虧損	<u>(4,746)</u>	<u>-</u>	<u>(4,746)</u>
稅前溢利	429,229	(27,513)	401,716
所得稅	<u>(281,957)</u>	<u>11,958</u>	<u>(269,999)</u>
期內溢利	<u>147,272</u>	<u>(15,555)</u>	<u>131,717</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	171,891	(12,652)	159,239
非控股權益	<u>(24,619)</u>	<u>(2,903)</u>	<u>(27,522)</u>
期內溢利	<u>147,272</u>	<u>(15,555)</u>	<u>131,717</u>
每股盈利			
基本(人民幣)	<u>0.39</u>		<u>0.32</u>



對截至二零二零年六月三十日止六個月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：

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 (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	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 (經重列) 人民幣千元
期內溢利	147,272	(15,555)	131,717
期內其他全面收益 (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>(1,457)</u>	<u>-</u>	<u>(1,457)</u>
期內其他全面收益	<u>(1,457)</u>	<u>-</u>	<u>(1,457)</u>
期內全面收益總額	<u>145,815</u>	<u>(15,555)</u>	<u>130,260</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	170,434	(12,652)	157,782
非控股權益	<u>(24,619)</u>	<u>(2,903)</u>	<u>(27,522)</u>
期內全面收益總額	<u>145,815</u>	<u>(15,555)</u>	<u>130,260</u>

## 2 會計政策變動

本集團於本會計期間就本中期財務報告應用香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第16號之修訂，二零二一年六月三十日之後與COVID-19有關的租金優惠
- 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號之修訂，利率基準改革－第二階段

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16號之修訂，二零二一年六月三十日之後與COVID-19有關的租金優惠**

本集團此前已應用香港財務報告準則第16號中的實際權宜手段，因此作為承租人，如果符合資格條件，則無需評估因COVID-19疫情而直接導致的租金優惠是否屬於租賃修改。其中一項條件要求租賃付款額的減少僅影響在指定期限內或之前到期的原付款額。二零二一年之修訂將此時限自二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度提前採納二零二一年之修訂。因應延長時限，之前因原本時限而不符合實際權宜手段的若干租金優惠變得符合資格。因此，原本作為租賃修改入賬的該等租金優惠現作為負可變租賃付款入賬，並在觸發該等付款的事件或條件發生期間於損益中確認。由於本集團並無此類租金優惠，該等修訂對二零二一年一月一日的權益期初結餘概無影響。

### **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號之修訂，利率基準改革－第二階段**

該等修訂就以下各項提供有針對性之寬免：(i)作為修訂對金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量釐定基準之變動進行會計處理；及(ii)當銀行同業拆息改革（「銀行同業拆息改革」）導致利率基準被替代基準利率取代時，終止對沖會計處理。由於本集團並無受銀行同業拆息改革影響而與基準利率掛鉤的合約，故該等修訂概無對本中期財務報告造成影響。

### 3 收入及分部報告

本集團之經營業務專注於物業發展及物業投資之單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則第8號之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」）定期審閱。主要經營決策者定期審閱物業組合，由於全部物業（包括位於香港及中國內地的物業）均由本集團持作賺取租金收入及開發，故視為單一經營分部。無收入分析、經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	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	4,965,668	1,659,457
酒店收入	18,474	6,440
工程施工及設計服務之收入	38,111	13,694
諮詢服務之收入	45,374	—
項目管理服務	14,353	—
	<u>5,081,980</u>	<u>1,679,591</u>
其他收入來源		
投資物業之租金總額	49,775	37,177
	<u>5,131,755</u>	<u>1,716,768</u>

#### 4 其他收益／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
匯兌虧損淨額	(1,747)	(12,398)
利息收入	8,530	3,889
沒收客戶按金	4,284	7,510
向客戶賠償	(490)	(1,259)
捐款	(30)	(110)
衍生金融工具之公平值變動	8,936	(3,415)
其他管理費	3,738	768
服務費收入	-	4,969
其他	953	(1,343)
	<u>24,174</u>	<u>(1,389)</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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
銀行貸款及其他借款利息	791,430	513,376
債券利息	59,184	69,521
關聯方貸款利息	11,136	17,268
租賃負債利息	524	466
合約負債重大融資部分應計利息	648,335	342,874
	<u>1,510,609</u>	<u>943,505</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>(1,472,889)</u>	<u>(933,113)</u>
	<u>37,720</u>	<u>10,392</u>

\* 借款成本已按加權平均年利率8.39% (截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：10.43%) 資本化

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
攤銷		
— 預付租賃款項	7,250	7,250
— 其他	8,548	5,318
折舊		
— 擁有的物業、廠房及設備	12,464	8,379
— 使用權資產	17,283	3,024
投資物業租金收入減直接支出人民幣4,278,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月 (經重列)：人民幣2,787,000元)	<u>(45,497)</u>	<u>(34,390)</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	243,438	169,781
土地增值稅(「土地增值稅」)(撥回)／撥備淨額	(138,630)	174,492
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>(110,054)</u>	<u>(74,274)</u>
	<u>(5,246)</u>	<u>269,999</u>

附註：

- (i) 根據開曼群島及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) 截至二零二一年六月三十日止六個月之香港利得稅撥備按期內估計應課稅溢利之16.5% (截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。由於本集團兩個期間均無應課稅溢利，故此概無於簡明綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

- (iii) 中國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% (截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)。
- (iv) 本集團銷售所發展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。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣625,917,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月 (經重列)：人民幣159,239,000元) 及已發行普通股加權平均數490,594,000股 (截至二零二零年六月三十日止六個月 (經重列)：490,594,000股) 計算。

就每股基本盈利而言的普通股加權平均數乃按本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月發行的490,594,000股 (截至二零二零年六月三十日止六個月：490,594,000股) 普通股釐定。

由於兩個期間內均無具攤薄潛力之已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 8 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款，扣除虧損撥備 (附註(a))		
— 關聯方	87,358	7,270
— 第三方	43,748	27,635
	<u>131,106</u>	<u>34,905</u>
其他應收款項 (附註(b))	852,525	694,075
應收合營企業款項	179,371	22,606
應收非控股權益款項 (附註(c))	3,424,756	2,172,412
	<u>4,587,758</u>	<u>2,923,998</u>
按攤銷成本計量的金融資產	4,587,758	2,923,998
預付增值稅及附加稅	1,005,367	1,416,474
按金及預付款項 (附註(d))	280,295	692,993
	<u>1,005,367</u>	<u>1,416,474</u>
	<u>5,873,420</u>	<u>5,033,465</u>

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，應收賬款為賬齡為按發票日期起計一年內的應收租金及應收銷售所得款項。
- (b) 於二零二一年六月三十日，其他應收款項包括人民幣672,052,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣410,415,000元），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、徐州及丹陽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地方政府持有，信譽良好，故本集團認為信貸風險較低。

於二零二一年六月三十日，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31,850,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣140,000,000元）。根據已簽訂合約條款，該意向金將作為按金處理。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) 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分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。
- (d) 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、公共維修基金的按金。

## 9 受限制存款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業買方按揭安排抵押 (附註(a))	145,293	104,451
預售物業建設抵押 (附註(b))	10,186	10,184
其他	5,406	4,582
	<u>160,885</u>	<u>119,217</u>

附註：

- (a) 根據相關合約，本集團若干物業開發公司需要在指定銀行賬戶中存放若干現金存款，作為墊付予物業買方按揭貸款的抵押品。該保證金將於相關物業的房地產證遞交予銀行後解除。
- (b) 根據地方國有土地資源管理局發出之相關文件，本集團若干物業發展公司需要在指定銀行賬戶將收取的預售物業所得款項存入作為相關物業工程的保證金。在得到地方國有土地資源管理局的批准下，該保證金只可用於購買建築材料及支付有關物業項目的建築費。該保證金只會根據興建有關預售物業的完成階段獲解除。

## 10 銀行貸款及其他借款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行貸款	822,166	539,660
— 其他借款	3,182,671	2,715,862
	<u>4,004,837</u>	<u>3,255,522</u>
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行貸款	8,469,016	7,551,200
— 其他借款	3,758,864	5,727,636
	<u>12,227,880</u>	<u>13,278,836</u>
	<u>16,232,717</u>	<u>16,534,358</u>



於二零二一年六月三十日及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如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於一年後但兩年內	4,770,253	7,816,136
於兩年後但五年內	<u>7,457,627</u>	<u>5,462,700</u>
	<u><b>12,227,880</b></u>	<u><b>13,278,836</b></u>

銀行貸款及其他借款按加權平均年利率8.71% (二零二零年(經重列)：年利率10.81%) 計息。

本集團所有融資均須受契諾履行限制，該等契諾乃一般見於金融機構提供之貸款安排。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。於二零二一年六月三十日，概無違反與已提取融資有關的契諾(二零二零年十二月三十一日：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抵押：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	19,927,360	16,933,081
投資物業	<u>784,869</u>	<u>719,341</u>
	<u><b>20,712,229</b></u>	<u><b>17,652,422</b></u>

於二零二一年六月三十日，包括人民幣130,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)的銀行貸款及其他借款乃由地方政府指定的舊城改造項目承包商的應收賬款收取權作為擔保。

若干銀行貸款及其他借款亦由本集團關聯方提供擔保。

## 11 應付債券

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 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))	<b>638,098</b>	629,237
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))	<b>132,517</b>	287,374
	<b>770,615</b>	931,544
<b>非即期</b>		
於二零二三年一月到期的人民幣點心債券 (附註(d))	<b>459,828</b>	459,828
	<b>1,230,443</b>	1,391,372

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美元的部份債券已於二零二一年一月償還，餘額則於二零二一年七月悉數償還。
- (d) 於二零二零年一月十五日，本公司發行三年期私募債券，本金額為人民幣214,688,000元。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。債券乃由關聯方擔保。

該等債券按加權平均年利率5.04% (二零二零年十二月三十一日：年利率9.79%) 計息。於二零二一年及六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本公司概無違反債券的任何契諾。

## 12 應付福州三盛款項

應付福州三盛款項指：

- (i) (a) 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758,928,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,420,193,000元）。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，還款日期分別為二零二二年八月及九月。
- (b) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，作為非控股權益以向項目公司注資方式清償的人民幣900,000,000元。有關本公司與福州三盛成立項目公司及出資安排的事宜已於二零一七年十一月十五日召開的股東特別大會上獲批准。
- (ii) 應付福州三盛的人民幣650,000,000元（二零二零年十二月三十一日：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。

### 13 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及應計費用 (附註(a))	2,209,390	1,959,522
應付關聯方款項 (附註(b))	191,338	140,522
應付非控股權益款項 (附註(c))	1,076,202	1,633,782
僱員供款 (附註(d))	93,881	85,885
收購附屬公司應付代價	27,000	75,654
其他應付款項 (附註(e))	361,677	329,236
應付利息	84,367	82,981
應付股息 (附註(f))	98,119	—
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	4,141,974	4,307,582
衍生金融負債	9,381	18,317
增值稅及應付附加稅	2,031,656	2,165,448
已收按金 (附註(g))	272,705	633,638
預收賬款	8,452	8,990
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,464,168</b>	<b>7,133,975</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，所有應付賬款之賬齡均為發票日期起計一年內。
- (b) 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) 應付股息已於二零二一年七月悉數派付(附註14)。
- (g) 已收按金包括向有意者收取的合作意向金人民幣55,166,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣260,000,000元)。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。

按金亦包括自建造方收取的留置金及投標按金人民幣184,800,000元(二零二零年：人民幣330,000,000元)。

## 14 股息

於中期批准的上年度應付權益股東的股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(經重列)	
	人民幣千元	人民幣千元
於中期批准的上一財政年度末期股息每股人民幣0.20元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)	<b>98,119</b>	—

概無就截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息。

## 中期股息

董事會已決議不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 簽約銷售

於二零二一年六月三十日，本集團已簽約但未確認銷售的金額約為人民幣31,161.9百萬元及本集團之估計簽約銷售建築面積（「建築面積」）約為2,436,015平方米（「平方米」），這是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。

#### 於二零二一年六月三十日之簽約銷售詳情

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）	2,913,793	264,863
2. 浙江杭州蕭山／汝悅美境	2,871,450	89,497
3. 福建福州長樂／璞悅府（一期）	2,214,983	109,018
4. 江蘇徐州銅山／三盛·中城	1,876,421	127,031
5. 江蘇海門／三盛璞悅府	1,849,000	151,191
6. 山東青島即墨／三盛國際海岸	1,729,406	142,691
7. 江蘇太倉／湖境天著	1,415,210	83,014
8. 福建莆田秀嶼／大唐世家	1,334,936	169,806
9. 福建福州長樂／璞悅府（二期）	1,233,712	99,758
10. 山東煙台芝罘／三盛·汝悅銘著	1,136,300	83,364
11. 江蘇常州武進／汝悅春秋	1,131,151	58,612
12. 江蘇常州武進／三盛·心築雅園	1,038,645	88,176
13. 福建寧德霞浦／璞悅山河	1,019,690	137,816
14. 福建福州馬尾／璞悅灣區	904,570	92,188

地點／項目	簽約銷售	估計簽約銷售
	總額 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)
15. 福建福州馬尾／未來城	867,931	86,210
16. 浙江台州溫嶺／三盛璞悅府	733,497	40,066
17. 江蘇南通如東／三盛·璞悅觀邸	696,711	52,703
18. 江蘇無錫錫山／三盛·星悅城	687,006	71,578
19. 浙江紹興越城／汝悅璟園	659,750	31,789
20. 浙江溫州瑞安／銘悅軒	604,450	25,224
21. 福建福州長樂／璞悅龍門	460,927	26,335
22. 廣東汕頭澄海／璞悅府	457,843	41,465
23. 福建莆田城廂／璞悅風華	405,626	27,472
24. 福建莆田涵江／三盛璞悅公館	325,384	39,971
25. 福建泉州鯉城／三盛璞悅里	301,037	27,113
26. 浙江溫州瑞安／汝悅祥瑞	280,810	10,737
27. 山東濟南章丘／璞悅灣	273,079	36,719
28. 福建漳州龍海／三盛·璞悅海	265,613	20,757
29. 福建漳州漳浦／三盛璞悅府	248,231	38,464
30. 江蘇丹陽／璞悅觀邸	224,944	18,174
31. 山東威海／三盛迪尚璞悅府	197,547	15,784
32. 河北石家莊／三盛·璞悅長安	190,952	19,282
33. 福建福州閩侯／璞悅灣	175,190	20,607
34. 陝西漢中漢台／三盛天悅	132,030	22,333
35. 福建福州倉山／濱江國際	74,757	3,200
36. 江蘇南通如東／璞悅府	56,270	28,026
37. 福建漳州龍海／國際海岸	53,420	5,223
38. 四川成都龍泉驛／三盛都會城	46,301	20,324
39. 河北唐山豐潤／三盛·璞悅風華	43,870	5,486
40. 福建福州長樂／三盛璞悅濱江	26,615	3,696
41. 福建寧德霞浦／濱江國際	2,876	252
總計	<u>31,161,934</u>	<u>2,436,015</u>

## 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、諮詢服務、工程施工及設計服務、酒店收入及項目管理服務。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收入總額約為人民幣5,131.8百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月（經重列）：約人民幣1,716.8百萬元）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
			(經重列)	
物業銷售之收入	4,965,668	96.8%	1,659,457	96.7%
投資物業之租金收入	49,775	1.0%	37,177	2.1%
諮詢服務之收入	45,374	0.9%	–	–
工程施工及設計服務之收入	38,111	0.7%	13,694	0.8%
酒店收入	18,474	0.4%	6,440	0.4%
項目管理服務之收入	14,353	0.2%	–	–
合計	<u>5,131,755</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,716,768</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入錄得總額約人民幣4,965.7百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月（經重列）：約人民幣1,659.5百萬元），乃主要來自位於福州、南通及青島的物業交付。物業銷售收入大幅增長乃主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年有較多物業交付所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣49.8百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月（經重列）：約人民幣37.2百萬元），乃主要來自位於揚州、福州、哈爾濱、青島及成都的商業投資物業。增長乃主要由於COVID-19疫情受控後，二零二一年上半年租金收入增加所致。



截至二零二一年六月三十日止六個月，諮詢服務之收入錄得約人民幣45.4百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：零)。該增長乃主要由於二零二一年才開始提供該服務所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，工程施工及設計服務之收入合共錄得約人民幣38.1百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：人民幣13.7百萬元)。該增長乃主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年提供更多工程施工及設計服務所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，酒店收入錄得約人民幣18.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：人民幣6.4百萬元)。該增長乃主要由於COVID-19疫情受控後，二零二一年上半年的入住率增加所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，項目管理服務之收入錄得約人民幣14.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：零)。該增長乃主要由於二零二一年才開始提供該服務所致。

## 銷售成本

本集團的銷售成本包括直接與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。截至二零二一年六月三十日止六個月，銷售成本約為人民幣4,025.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約為人民幣1,026.5百萬元)。有關增加乃主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年的物業交付數量大幅增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣1,106.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣690.3百萬元)。毛利增加乃主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年的物業交付增加所致。截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率為21.6%(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約40.2%)。有關下降乃主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年物業交付的毛利率相對較低所致。

## 投資物業的估值收益／(虧損)淨額

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團就其位於福州、揚州、青島、哈爾濱、煙台及成都的投資物業共錄得約人民幣5.5百萬元之未變現公平值淨收益(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：投資物業估值虧損淨額約人民幣41.1百萬元)。

## 其他收益／(虧損)

本集團的其他收益／(虧損)主要包括衍生金融工具之公平值變動、利息收入、沒收客戶訂金及其他管理費。由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的經重列其他虧損約人民幣1.4百萬元轉為截至二零二一年六月三十日止六個月期間的其他收益約人民幣24.2百萬元，乃主要由於匯兌虧損淨額減少及衍生金融工具之公平值變動增加所致。於二零二一年上半年錄得的匯兌虧損淨額減少乃主要來自其以美元計值的債券及貸款，加上相較二零二零年同期，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員工成本、中介費以及廣告及市場推廣成本。截至二零二一年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣208.1百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣113.2百萬元)。銷售及市場推廣開支增長主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年的預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辦公室用品。截至二零二一年六月三十日止六個月，行政開支約為人民幣253.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣117.8百萬元)。行政開支增加乃主要由於相較二零二零年上半年，本年度上半年的項目公司數量增加所致。

## 所得稅

本集團的所得稅主要包括中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)及遞延稅項。截至二零二一年六月三十日止六個月，所得稅抵免約為人民幣5.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：所得稅約人民幣270.0百萬元)，由經重列所得稅轉變為所得稅抵免乃主要由於土地增值稅減少所致。土地增值稅減少約人民幣313.1百萬元，乃主要由於相較二零二零年上半年，於本年度上半年的土地價值之增值金額減少及撥回過往年度超額撥備所致。

## 期內溢利

由於上述因素，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的期內溢利增至約人民幣651.8百萬元，去年同期的經重列溢利則約為人民幣131.7百萬元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約為人民幣625.9百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣159.2百萬元)。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物合共約人民幣8,095.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,385.9百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣6,333.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,338.2百萬元)，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2,592.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,258.4百萬元)，而福州三盛授出的未提取循環融資為人民幣3,741.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,079.8百萬元)。

## 借款

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行貸款及其他借款合共約人民幣16,232.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣16,534.4百萬元)及應付債券約為人民幣1,230.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,391.4百萬元)，用作本集團發展及一般營運資金。

在本集團之銀行貸款及其他借款以及應付債券總額中，一年內到期的借款為人民幣4,775.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,187.1百萬元)，一年後到期的借款約為人民幣12,687.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣13,738.7百萬元)。

## 融資成本

本集團的融資成本主要包括銀行貸款及其他借款、合約負債之重要融資部分、私人公司債券及應付福州三盛款項。若干融資成本撥充為合資格資產成本的一部分。

本集團加權平均利率於截至二零二一年六月三十日止六個月為8.4%(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：10.4%)。

## 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86.8%(二零二零年十二月三十一日：約89.1%)。於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.4倍(二零二零年十二月三十一日：約1.5倍)。

## **資產抵押**

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣19,927.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣16,933.1百萬元)之存貨、賬面值約為人民幣784.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣719.3百萬元)之投資物業以及賬面值約為人民幣159.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：零)之應收賬款收取權已用作本集團取得銀行貸款及其他借款之抵押品。

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值約為人民幣211.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣702.1百萬元)的投資物業，以及賬面值約為人民幣277.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣274.8百萬元)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。

## **附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項**

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## **重大投資或資本資產的未來計劃**

除於本中期業績公告「報告期後事項」一節中所披露的事項及「展望與計劃」一節所披露的業務計劃外，截至二零二一年六月三十日，概無其他於未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

## **或然負債**

於二零二一年六月三十日，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9,127.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣6,582.9百萬元)，有關擔保將於完成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。

於二零二一年六月三十日，本集團若干物業已被抵押，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作計值。本集團因其以美元或港元計值的債券、貸款及銀行現金而面對外匯風險。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察外匯趨勢並不時審閱是否有此需要。

## 業務回顧

本集團主要從事物業開發及銷售、物業投資、酒店業務、工程施工及設計服務、諮詢服務及項目管理服務。

董事會認為本集團於本期內的整體經營狀況良好，財務狀況保持穩健，並於二零二一年六月三十日錄得可觀的已簽約但未確認銷售金額共約人民幣31,161.9百萬元，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

本集團在回顧期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。

## 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。本集團會不時檢討物業組合，並採取各種措施著力提升租金回報水平。

## 物業發展及土地儲備

截至二零二一年六月三十日止，本集團合共有56個持作銷售、開發中或持作或鎖定作未來開發的物業發展項目。土地儲備總佔地面積約為3,602,663平方米，規劃總建築面積約為10,626,522平方米，其中按本集團股本權益計算應佔7,408,536平方米。物業發展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 應佔權益	規 劃		應佔規畫 建築面積 (平方米)	
			總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (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	193,616	174,254
4	福建寧德霞浦/濱江國際	住宅/商業	55.00	23,861	66,046	36,325
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	45,476	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	409,863	389,370
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	56,988	320,777	304,738
20	福建莆田秀嶼/大唐世家	住宅/商業	35.00	83,198	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	60,694	226,570	161,431
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	100.00	82,340	303,000	303,000
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	197,163	67,035
28	福建福州長樂/璞悅龍門	住宅	20.40	22,549	67,407	13,751
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	143,293	40,194
32	浙江紹興越城/汝悅璟園	住宅	75.86	21,240	95,549	72,483
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	78,558	78,558
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	138,364	83,018
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	49.00	41,533	126,983	62,222
39	江蘇徐州/三盛·汝悅未央	住宅	48.45	47,129	100,231	48,562
40	河北石家莊/三盛·璞悅長安	住宅	76.00	31,976	129,197	98,190

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)	
41	河北唐山豐潤/三盛·璞悅風華	住宅	63.65	64,208	227,713	144,939
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/閱江府	住宅	38.00	25,093	85,849	32,623
44	四川南充/栖山府	住宅	38.00	37,099	89,436	33,986
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	588,174	558,765
48	江蘇徐州銅山/三盛·中城	住宅/商業	48.45	129,536	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	59,588	56,609
53	山東威海/三盛迪尚璞悅府	住宅/商業	54.25	52,278	122,575	66,497
54	廣東汕頭澄海/汕頭信輝項目	住宅/商業	95.00	20,075	99,547	94,570
55	廣東惠州/惠州長豐項目	住宅/商業	52.25	113,769	481,833	251,758
56	山東煙台芝罘/煙台東南哨項目	住宅/商業	90.00	59,500	147,000	132,300
總計				<u>3,602,663</u>	<u>10,626,522</u>	<u>7,408,536</u>

## 二零二一年一月至六月的土地收購

於二零二一年上半年，本集團合共收購或鎖定收購4幅新土地項目的權益。新收購土地的規劃總建築面積約為850,955平方米，其中按本集團股本權益計算應佔545,125平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣2,952.3百萬元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣1,826.8百萬元。根據本集團收購的應佔規劃建築面積及應佔的收購代價，本集團於二零二一年上半年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣3,351.2元。



地點／項目	項目主要規劃用途	本集團			規劃總		應佔規劃
		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)	建築面積 (平方米)
1 山東威海／三盛迪尚璞悅府	住宅／商業	54.25	394,920	214,244	52,278	122,575	66,497
2 廣東汕頭澄海／汕頭信輝項目	住宅／商業	95.00	336,407	319,587	20,075	99,547	94,570
3 廣東惠州／惠州長豐項目	住宅／商業	52.25	1,870,000	977,075	113,769	481,833	251,758
4 山東煙台芝罘／煙台東南哨項目	住宅／商業	90.00	351,000	315,900	59,500	147,000	132,300
總計			<u>2,952,327</u>	<u>1,826,806</u>	<u>245,622</u>	<u>850,955</u>	<u>545,125</u>

## 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193,616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，預計於二零二一年十一月展開第一批預售，並預計於二零二三年竣工。

### **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。項目的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展開第一批預售。該項目仍在開發中，預計於二零二一年下半年竣工。

### **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。項目的規劃方案於二零一八年八月審批通過，並於二零一八年十二月首次開盤預售。該項目已於二零二一年上半年竣工。

### **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，預計於二零二一年下半年竣工。

### 江蘇無錫錫山／三盛·星悦城

江蘇無錫錫山／三盛·星悦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，並預計於二零二二年竣工。

### 福建寧德霞浦／璞悦山河

福建寧德霞浦／璞悦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，並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409,863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，並已於二零二零年四月竣工。

### 福建福州閩侯／璞悦灣

福建福州閩侯／璞悦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。該項目已於二零二一年上半年竣工。

### 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56,988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。該項目已於二零二一年上半年竣工。

### 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，並預計於二零二一年下半年竣工。

### 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，並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303,000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，並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。項目於二零二一年五月首次開盤預售。項目仍在開發中，並預計於二零二二年竣工。

### 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。項目用地性質為住宅用地和商業用地。項目於二零二一年四月首次開盤預售。項目仍在開發中，並預計於二零二二年竣工。

### 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78,558平方米。項目用地性質為住宅用地和商業用地。項目預計於二零二一年十二月首次開盤預售，並預計於二零二三年竣工。

### 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。項目用地性質為住宅及商業用地。項目於二零二一年五月首次開盤預售。項目仍在開發中，並預計於二零二二年竣工。

### 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／三盛璞悦里

福建泉州鯉城／三盛璞悦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用地及商業用地。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，並預計於二零二一年下半年竣工。

### 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588,174平方米。項目用地性質主要為住宅用地及商業用地。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，並已於二零二零年竣工。

### 河南焦作／焦作天悦府

河南焦作／焦作天悦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。項目總佔地約為22,117平方米，總建築面積約為59,588平方米。項目用地性質為住宅用地。項目於二零二一年七月首次開盤預售。項目仍在開發中，並預計於二零二二年竣工。

### 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、辦公室、服務式住宅及停車場，建築面積合共約186,065平方米。

截至本中期業績公告日期，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。

## 報告期後事項

於二零二一年七月六日，本公司按面值發行本金額為100,000,000美元的優先票據。該等票據由本公司部分附屬公司擔保，並按年利率13.0%計息。倘並無提前贖回或購回，該等票據將於二零二二年七月五日期到期。

茲提述本公司日期為二零二一年七月十四日的公告（「該公告」）。於二零二一年七月十四日，上海芒盛實業發展有限公司（「上海芒盛」，本公司間接全資附屬公司）與江蘇北盛企業管理有限公司（「江蘇北盛」，上海盛闕實業發展有限公司（「上海盛闕」）40%股權的股東）訂立協議，據此，上海芒盛有條件收購上海盛闕的40%股權，代價為人民幣336,702,200元。

誠如該公告所披露，根據合同安排，興業信託對上海盛闕70%股權投資實質屬於固定收益債務投資（即「實質貸款」安排，指分類為股權但實際表現為債務的投資），上海盛闕股權的實際實益擁有權被視為是按60%及40%分別歸屬於上海芒盛及江蘇北盛，而上海盛闕則入賬列作本集團擁有60%股權的合營企業。

上海盛闕使用上述合同安排的理由及背景為由於上海盛闕需要獲得過渡性貸款，以支付於該有關時間（即二零二零年下半年）購買物業項目土地的代價，直至上海盛闕或由項目公司無錫盛濱房地產開發有限公司（「無錫盛濱」，上海盛闕的直接全資附屬公司）在物業項目後期合資格取得傳統銀行融資為止。

收購事項於二零二一年七月二十九日完成。據此，上海盛闕的合同安排將不再有效，而上海盛闕的100%股權將由上海芒盛法定及實益全資擁有。

於二零二一年七月二十一日，上海盛闕與本公司的獨立第三方上海信達立人投資管理有限公司（「信達立人」）訂立協議，據此，信達立人將以注資人民幣50,000,000元（即無錫盛濱的50%股權）的方式投資無錫盛濱。據此，無錫盛濱已成為本集團擁有50%股權的合營企業。

## 展望與計劃

本集團將保持對房地產行業市場動態的敏感性，以及對宏觀政策的多變性的敏捷反應。在堅持既定戰略方向的同時，積極有效地進行戰術調整及局部優化，在實現適度規模目標的同時，堅守效益並舉的路線。

經過長期深耕，本集團在「海峽西岸經濟區」、「長三角經濟區」及「環渤海經濟區」已發展為業務貢獻的重點區域，近年來拓展進入的「粵港澳大灣區」、「長江經濟帶」市場也成為新增亮點區域。「事業大平台、財富共同體」的平台架構開始發揮作用，不斷實現共贏效應。通過多年秉承的「精準投資、精幹團隊、精緻產品」的三精策略，本集團在業務規模與經營業績上不斷提升，整體業務戰略佈局與優化均得以實現。

面對未來具有不確定性的市場環境，本集團將堅持正確的發展路徑，保持對成熟區域的發展投入，新拓展區域的潛力培養，持續性優化自身體系實現「管理紅利」，以「長期主義」的視角為廣大投資者創造更好的業績回報。

## 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團共僱用1,424名員工，其中1,420名員工駐於中國內地。截至二零二一年六月三十日止六個月，員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣272.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣118.5百萬元)。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、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文。

## 中期業績之審閱

審核委員會已審閱本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，並確認已遵從適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。

本公告中的財務資料未經審核，惟已獲畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

## 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，二零二一年八月二十日

於本公告日期，本公司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。