

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績公告

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核業績連同上年之經審核比較數字如下。由於本公告標題為「未經審核年度業績之審閱」一段所闡釋的理由，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績審核程序尚未完成。

財務摘要

- 於二零二一年十二月三十一日，本集團的已簽約銷售總額較去年同期有所增加，錄得約人民幣31,388.6百萬元。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額增加至約人民幣9,906.5百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣8,778.6百萬元)。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的溢利減少至約為人民幣666.3百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣850.9百萬元)。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司權益股東應佔的溢利減少至約人民幣598.9百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣809.2百萬元)。
- 於二零二一年年度，本集團的每股基本盈利為人民幣1.22元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣1.65元)。
- 董事會並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股人民幣0.20元)。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	9,906,486	8,778,600
銷售成本		(7,757,358)	(6,280,703)
毛利		2,149,128	2,497,897
投資物業的估值收益淨額		65,629	48,801
其他收益	4	83,503	74,876
銷售及市場推廣開支		(621,453)	(495,583)
行政開支		(524,439)	(362,660)
經營溢利		1,152,368	1,763,331
融資成本	5(a)	(52,124)	(59,708)
應佔合營企業溢利減虧損		41,727	(13,634)
稅前溢利	5	1,141,971	1,689,989
所得稅	6(a)	(475,711)	(839,061)
年內溢利		666,260	850,928
以下人士應佔：			
本公司權益股東		598,876	809,237
非控股權益		67,384	41,691
年內溢利		666,260	850,928
每股盈利			
基本(人民幣)	8	1.22	1.65

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(以人民幣列示)

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
年內溢利	666,260	850,928
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	11,736	52,262
年內其他全面收益	11,736	52,262
年內全面收益總額	677,996	903,190
以下人士應佔：		
本公司權益股東	610,612	861,499
非控股權益	67,384	41,691
年內全面收益總額	677,996	903,190

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,828,941	2,389,545
物業、廠房及設備		952,243	938,787
發展中物業	9	110,312	110,312
預付租賃款項		420,482	434,981
於合營企業的權益		349,005	536,591
遞延稅項資產		836,052	547,132
		<u>4,497,035</u>	<u>4,957,348</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		40,326,647	38,318,281
應收賬款及其他應收款項	10	7,003,969	5,033,465
預付租賃款項		14,499	14,499
預付稅項		752,869	662,294
按公平值計入損益之金融資產		48,399	85,420
受限制存款		1,106,591	119,217
存於銀行及到期日超過3個月之定期存款		20,667	—
現金及現金等價物		4,252,202	7,385,858
		<u>53,525,843</u>	<u>51,619,034</u>
分類為持作出售之出售組別資產		<u>2,243,883</u>	—
		<u>55,769,726</u>	<u>51,619,034</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款	11	3,639,275	3,255,522
應付債券	12	1,070,450	931,544
應付福州三盛款項		99,500	650,000
應付賬款及其他應付款項	13	6,914,551	7,133,975
租賃負債		8,729	3,252
合約負債		27,317,055	20,204,783
即期稅項		2,202,244	1,731,768
		<u>41,251,804</u>	<u>33,910,844</u>
與分類為持作出售之出售組別資產直接有關的負債		<u>1,331,421</u>	—
		<u>42,583,225</u>	<u>33,910,844</u>
流動資產淨值		<u>13,186,501</u>	<u>17,708,190</u>
總資產減流動負債		<u>17,683,536</u>	<u>22,665,538</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	11	9,693,784	13,278,836
應付債券	12	459,828	459,828
應付福州三盛款項		136,393	2,420,193
租賃負債		17,359	10,727
遞延稅項負債		284,466	334,050
		<u>10,591,830</u>	<u>16,503,634</u>
淨資產		<u>7,091,706</u>	<u>6,161,904</u>
資本及儲備			
股本		39,354	39,354
儲備		2,535,703	2,019,736
本公司權益股東應佔權益總額		<u>2,575,057</u>	<u>2,059,090</u>
非控股權益		<u>4,516,649</u>	<u>4,102,814</u>
總權益		<u>7,091,706</u>	<u>6,161,904</u>

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。

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以下香港財務報告準則之修訂：

- 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(二零二一年之修訂)

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鈎的合約，故該等修訂概無對此等財務報表造成影響。

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、物業投資以及相關服務。

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。

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
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	9,534,602	8,646,232
酒店收入	33,829	22,899
工程施工及設計服務收入	127,187	20,091
諮詢服務之收入	88,760	—
項目管理服務	26,292	—
	9,810,670	8,689,222
其他收入來源		
投資物業之租金總額	95,816	89,378
	9,906,486	8,778,600

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。

(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。

下表載列於二零二一年十二月三十一日及二零二零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。

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
預期將予履行的餘下履約義務：		
一年內	12,211,431	14,541,623
一至兩年	18,748,740	4,619,882
兩至三年	428,384	4,966,450
	31,388,555	24,127,955

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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
中國內地	3,638,182	4,372,003
香港	22,801	38,213
	<u>3,660,983</u>	<u>4,410,216</u>

4. 其他收益

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
匯兌收益淨額	1,944	44,300
銀行存款之利息收入	52,679	9,832
沒收客戶按金	7,172	11,907
向客戶賠償	(966)	(1,878)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	2,038	124
捐款	(565)	(1,000)
衍生金融工具之公平值變動	18,317	2,368
服務費收入	11,350	7,540
其他	(8,466)	1,683
	<u>83,503</u>	<u>74,876</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

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款及其他借款利息	1,369,407	1,117,707
債券利息	148,605	152,165
應付福州三盛置業有限公司(「福州三盛」)款項利息	17,075	45,997
租賃負債利息	2,158	1,416
合約負債重大融資部分應計利息	1,593,289	996,390
	<u>3,130,534</u>	<u>2,313,675</u>
減：資本化為存貨金額、在建工程及投資物業之 利息開支*	(3,078,410)	(2,253,967)
	<u>52,124</u>	<u>59,708</u>

* 借款成本已按加權平均年利率7.94%資本化(二零二零年：8.69%)。

(b) 員工成本

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
薪金、工資及其他福利	359,631	205,776
退休福利計劃之供款	21,407	3,086
	<u>381,038</u>	<u>208,862</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。

(c) 其他項目

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
折舊及攤銷		
— 擁有的物業、廠房及設備	22,375	42,811
— 使用權資產	23,896	25,673
存貨成本	7,537,490	6,249,525
投資物業租金收入減直接支出人民幣10,447,000元 (二零二零年：人民幣9,453,000元)	<u>(85,369)</u>	<u>(79,925)</u>

6. 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表所示之稅項為：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	465,381	562,468
預扣稅	191	205
土地增值稅(「土地增值稅」)	252,026	515,986
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	(241,887)	(239,598)
	475,711	839,061

- (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) 二零二一年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利之16.5%(二零二零年：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%(二零二零年：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%(二零二零年：7%)，以及中國內地附屬公司的保留溢利預扣稅。
- (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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
稅前溢利	1,141,971	1,689,989
減：土地增值稅	<u>252,026</u>	<u>515,986</u>
企業所得稅前溢利	<u>889,945</u>	<u>1,174,003</u>
按相關集團實體適用所得稅率計算的名義稅項	185,720	220,526
不可抵扣開支之稅務影響	69,070	40,843
毋須課稅收入之稅務影響	(52,102)	(659)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	59,586	50,724
使用過往未確認之稅項虧損	(18,073)	(367)
企業所得稅之過往年度超額撥備	(20,707)	-
預扣稅 (附註6(a)(iv))	<u>191</u>	<u>12,008</u>
企業所得稅開支	223,685	323,075
加：土地增值稅	<u>252,026</u>	<u>515,986</u>
所得稅開支	<u>475,711</u>	<u>839,061</u>

7. 股息

(i) 本年度應付本公司股權股東的股息

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
報告期末後並不擬派末期股息(二零二零年： 每股人民幣0.20元)	-	98,119

(ii) 本年度批准並派付的上一財政年度應付本公司股東股息

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
本年度批准並派付的上一財政年度末期股息每股 人民幣0.20元(二零二零年：無)	98,119	-

於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無宣派股息(二零二零年：人民幣98,119,000元)。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司權益股東應佔溢利人民幣598,876,000元(二零二零年：人民幣809,237,000元)及已發行普通股加權平均數490,594,000股(二零二零年：490,594,000股)計算。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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。董事認為概不需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

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，扣除虧損撥備 (附註(a))		
— 關聯方	107,429	—
— 第三方	157,621	34,905
其他應收款項 (附註(b))	799,050	694,075
應收合營企業款項 (附註(c))	493,916	22,606
應收非控股權益款項 (附註(d))	<u>4,320,004</u>	<u>2,172,412</u>
按攤銷成本計量的金融資產	5,878,020	2,923,998
預付增值稅及附加稅	686,236	1,416,474
按金及預付款項 (附註(e))	<u>439,713</u>	<u>692,993</u>
	<u><u>7,003,969</u></u>	<u><u>5,033,465</u></u>

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，應收賬款乃來自關聯方，主要是指向關聯方提供工程施工及設計服務以及諮詢服務的應收款項。來自第三方的應收賬款主要是指應收地方政府為其建造已開發物業配套設施的款項及應收租金。上述應收款項的賬齡為按發票日期起計一年內。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，其他應收款項包括人民幣575,938,000元（二零二零年：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信譽良好的地方政府持有，故本集團認為信貸風險較低。
- (c) 應收合營企業款項為無抵押、免息及預期於一年內清償。
- (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。
- (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

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	1,009,618	539,660
— 其他借款	2,629,657	2,715,862
	<u>3,639,275</u>	<u>3,255,522</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	6,823,597	7,551,200
— 其他借款	2,870,187	5,727,636
	<u>9,693,784</u>	<u>13,278,836</u>
	<u>13,333,059</u>	<u>16,534,358</u>

於二零二一年十二月三十一日，所有非即期計息銀行貸款及其他借款須償還如下：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
於1年後但於2年內	7,486,694	7,816,136
於2年後但於5年內	2,207,090	5,462,700
	<u>9,693,784</u>	<u>13,278,836</u>

銀行貸款及其他借款按加權平均年利率7.72% (二零二零年：年利率8.98%) 計息。

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。於二零二一年十二月三十一日，概無違反與已提取融資有關的契諾 (二零二零年：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：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
存貨	18,976,357	16,933,081
投資物業	1,458,139	719,341
物業、廠房及設備	616,789	601,883

於二零二一年十二月三十一日，包括人民幣171,100,000元(二零二零年：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。

於二零二一年十二月三十一日，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抵押物業及股權提供擔保。

於二零二一年十二月三十一日，本集團未動用的銀行及其他金融機構融資為人民幣3,288,538,000元(二零二零年：人民幣2,258,373,000元)。

12. 應付債券

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期		
於二零二二年七月到期的100,000,000美元優先票據 (附註(a))	632,237	—
於二零二二年十一月到期的70,000,000美元票據 (附註(b))	438,213	—
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(c))	—	629,237
17,800,000港元私人公司債券(附註(d))	—	14,933
44,200,000美元私人公司債券(附註(e))	—	287,374
	<u>1,070,450</u>	<u>931,544</u>
非即期		
於二零二三年一月到期的人民幣點心債券(附註(f))	459,828	459,828
	<u>459,828</u>	<u>459,828</u>
	<u>1,530,278</u>	<u>1,391,372</u>

附註：

- (a) 於二零二一年七月八日，本公司發行本金額為100,000,000美元之1年期優先票據。債券乃由本公司若干附屬公司擔保。
- (b) 於二零二一年十一月九日，本公司按面值發行本金額為70,000,000美元之1年期票據。債券乃由林榮濱先生及程璇女士擔保。
- (c) 債券以本集團若干附屬公司之股權作抵押。金額為30,000,000美元的債券於二零二一年十一月清償。餘下70,000,000美元將由附註(b)所述之已發行新債券進行再融資。
- (d) 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。債券於二零二一年悉數清償。
- (e) 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。債券於二零二一年悉數清償。
- (f) 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。債券乃由林榮濱先生擁有的公司所提供的銀行存款悉數擔保。

該等債券按加權平均年利率9.85% (二零二零年：年利率9.79%) 計息。於二零二一年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。

13. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
應付票據 (附註(a))	21,356	11,634
應付賬款 (附註(a))	2,377,481	1,959,522
應付關聯方款項 (附註(b))	–	128,176
應付合營企業款項	66,687	12,346
應付非控股權益款項 (附註(c))	1,573,446	1,633,782
僱員供款 (附註(d))	93,150	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))	461,401	317,602
應付利息	131,393	82,981
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	4,751,914	4,307,582
衍生金融負債	–	18,317
增值稅及應付附加稅	1,963,060	2,165,448
已收按金 (附註(f))	195,313	633,638
預收賬款	4,264	8,990
	<hr/>	<hr/>
	6,914,551	7,133,975
	<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) 於二零二一年十二月三十一日，所有應付賬款及票據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) 已收按金包括向有意者收取的合作意向金人民幣20,170,000元(二零二零年：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。

按金亦包括自承建商收取的留置金及投標按金人民幣91,450,000元(二零二零年：人民幣330,000,000元)。

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（截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣0.20元）。

管理層討論及分析

財務回顧

簽約銷售

截至二零二一年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認銷售的金額約為人民幣31,388.6百萬元及本集團之已簽約建築面積（「**建築面積**」）估計約為2,449,021平方米（「**平方米**」），乃來自下列項目的簽約銷售，為本集團未來確認收入的增長提供穩固基礎。

二零二一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. 浙江杭州蕭山／汝悅美境	2,882,561	89,694
2. 福建福州長樂／璞悅府(一期)	2,219,965	109,174
3. 江蘇徐州銅山／三盛•中城	2,055,702	130,310
4. 江蘇太倉／湖境天著	2,037,042	134,412
5. 江蘇海門／三盛璞悅府	1,847,671	151,082
6. 山東青島即墨／三盛國際海岸	1,716,778	144,267
7. 福建莆田秀嶼／大唐世家	1,509,250	192,110
8. 福建平潭／三盛國際海岸(一期)	1,428,777	139,780
9. 山東烟台芝罘／三盛•汝悅銘著	1,252,003	97,493
10. 江蘇常州武進／汝悅春秋	1,236,137	72,672
11. 福建寧德霞浦／璞悅山河	1,063,763	143,869
12. 江蘇常州武進／三盛•心築雅園	1,046,440	88,756
13. 浙江台州溫嶺／三盛璞悅府	1,002,314	54,528
14. 福建福州馬尾／璞悅灣區	949,800	96,855
15. 浙江溫州瑞安／銘悅軒	936,793	44,996
16. 浙江紹興越城／汝悅璟園	896,026	49,823
17. 江蘇南通如東／三盛•璞悅觀邸	779,841	59,591
18. 江蘇無錫錫山／三盛•星悅城	779,784	70,806
19. 廣東汕頭澄海／璞悅府	739,384	68,209
20. 福建莆田城廂／璞悅風華	698,901	45,466

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)
21. 福建福州長樂／璞悅龍門	584,223	31,048
22. 浙江溫州瑞安／汝悅祥瑞	562,834	44,788
23. 江蘇丹陽／璞悅觀邸	443,464	35,949
24. 福建莆田涵江／三盛璞悅公館	429,556	53,676
25. 山東威海／三盛迪尚璞悅府	406,805	34,137
26. 福建漳州漳浦／三盛璞悅府	327,291	50,970
27. 陝西漢中漢台／三盛天悅	321,972	54,788
28. 河北石家莊／三盛·璞悅長安	299,278	28,867
29. 山東濟南章丘／璞悅灣	292,596	46,095
30. 福建漳州龍海／三盛·璞悅海	216,128	24,561
31. 江蘇徐州／三盛·汝悅未央	170,218	9,807
32. 河北唐山豐潤／三盛·璞悅風華	110,971	16,524
33. 四川成都龍泉驛／三盛都會城	46,301	20,324
34. 河南焦作／焦作天悅府	37,533	5,930
35. 福建漳州龍海／國際海岸	25,130	3,740
36. 福建福州長樂／璞悅府(二期)	24,625	3,139
37. 福建福州倉山／濱江國際	6,402	386
38. 福建泉州鯉城／三盛璞悅里	4,296	399
總計	31,388,555	2,449,021

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，只有小部分來自工程施工及設計服務、投資物業租金收入、諮詢服務、酒店收入及項目管理服務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額約為人民幣9,906.5百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣8,778.6百萬元）。

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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)		(經審核)	
物業銷售之收入	9,534,602	96.2%	8,646,232	98.5%
工程施工及設計服務之收入	127,187	1.3%	20,091	0.2%
投資物業之租金收入	95,816	1.0%	89,378	1.0%
諮詢服務之收入	88,760	0.9%	—	—
酒店收入	33,829	0.3%	22,899	0.3%
項目管理服務之收入	26,292	0.3%	—	—
總計	<u>9,906,486</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,778,600</u>	<u>100.0%</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售收入錄得約人民幣9,534.6百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣8,646.2百萬元），此乃主要來自位於福州、平潭及南通的物業交付。物業銷售收入增加乃主要由於相較二零二零年，更多物業竣工並交付所致。

截至二零二一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127.2百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣20.1百萬元）。有關增加乃主要由於相較二零二零年，於二零二一年提供更多工程施工及設計服務所致。

截至二零二一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95.8百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約為人民幣89.4百萬元），乃主要來自揚州、福州、哈爾濱及青島的商業投資物業。增加乃主要由於新型冠狀病毒疫情受控後，於二零二一年的租金收入增加所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，諮詢服務之收入錄得約人民幣88.8百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：零)。該增長乃主要由於二零二一年才開始提供該服務所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店收入錄得約人民幣33.8百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣22.9百萬元)。有關增加乃主要由於新型冠狀病毒疫情受控後，二零二一年的入住率有所上升所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，項目管理服務之收入錄得約人民幣26.3百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣7,757.4百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣6,280.7百萬元)。銷售成本增加乃主要由於相較二零二零年，二零二一年的物業交付數量有所增加，以及於二零二一年交付的若干物業的相應土地收購成本較高所致。

毛利及毛利率

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣2,149.1百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣2,497.9百萬元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利率約為21.7%(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約28.5%)。跌幅乃主要由於相較二零二零年，於二零二一年錄得的銷售成本相對較高所致。相較二零二零年，於二零二一年交付的若干物業的相應土地收購成本較高。

投資物業的估值收益

年內，本集團就其位於青島、福州、揚州、哈爾濱及成都的投資物業共錄得約人民幣65.6百萬元之未變現公平值淨收益(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣48.8百萬元)。

其他收益

其他收益主要包括銀行存款之利息收入、衍生金融工具之公平值變動、服務費收入及沒收客戶按金。截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他收益約為人民幣83.5百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣74.9百萬元）。其他收益增加乃主要由於銀行存款之利息收入以及衍生金融工具之公平值變動有所增加所致。

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、辦公室開支以及廣告及市場推廣成本。截至二零二一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621.5百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣495.6百萬元）。銷售及市場推廣開支增長乃主要由於相較二零二零年，二零二一年的預售物業數量有所增長所致。

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、專業費以及辦公室開支。截至二零二一年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣524.4百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣362.7百萬元）。行政開支增加乃主要由於相較二零二零年，二零二一年的員工成本和專業費大幅增加所致。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，所得稅約為人民幣475.7百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣839.1百萬元）。所得稅大幅減少乃主要由於土地增值稅及企業所得稅減少所致。土地增值稅減少人民幣264.0百萬元，乃主要由於相較二零二零年，於二零二一年土地增值額有所減少及過往年度超額撥備被撥回所致。企業所得稅減少約人民幣97.1百萬元，乃主要由於相較二零二零年，二零二一年的估計應課稅收入減少所致。

本公司權益股東應佔年內溢利

截至二零二一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598.9百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣809.2百萬元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為人民幣1.22元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣1.65元)。

有關減少乃主要由於相較二零二零年，交付物業的毛利相對較低所致。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物合共約人民幣4,252.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,385.9百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣7,652.1百萬元(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3,288.5百萬元(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約為人民幣4,363.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,079.8百萬元)。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及其他借款合共約人民幣13,333.1百萬元(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1,530.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,391.4百萬元)。

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4,709.8百萬元(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10,153.6百萬元(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來自合約負債之重要融資部分、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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，入賬損益表的融資成本約為人民幣52.1百萬元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣59.7百萬元）。

本集團加權平均利率於截至二零二一年十二月三十一日止年度為7.94%（截至二零二零年十二月三十一日止年度：8.69%）。

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88.2%（二零二零年十二月三十一日：約89.1%）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）於二零二一年十二月三十一日約為1.3倍，二零二零年十二月三十一日則約為1.5倍。

重大收購及出售

於二零二一年十一月十六日，本公司間接全資附屬公司龍海三盛置業有限公司（「龍海三盛」，作為賣方）與本公司獨立第三方北海晟利投資有限公司（「北海晟利」）訂立股權轉讓協議，據此，龍海三盛同意出售而北海晟利同意收購本公司間接全資附屬公司嘉標商廈（青島）有限公司的全部股權，代價為人民幣271.0百萬元。

進一步詳情已於本公司日期為二零二一年十一月十六日的公告中披露。

於二零二一年十一月十六日，本公司間接非全資附屬公司揚州三盛房地產開發有限公司（「揚州三盛」，作為賣方）與本公司獨立第三方北海晟祺實業有限公司（「北海晟祺」）訂立股權轉讓協議，據此，揚州三盛同意出售而北海晟祺同意收購本公司間接非全資附屬公司哈爾濱利福商廈有限公司的全部股權，代價為人民幣350.0百萬元。

進一步詳情已於本公司日期為二零二一年十一月十六日的公告中披露。

於二零二一年十月十五日，福州上盛投資有限公司及福州盛致投資有限公司(均為本公司的間接全資附屬公司)(統稱「賣方」)與本公司獨立第三方上海雍碧實業有限公司(「上海雍碧」)訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而上海雍碧同意收購福州盛欣房地產開發有限公司的全部股權，代價為人民幣417.0百萬元。

進一步詳情已於本公司日期為二零二一年十月十五日的公告中披露。

就上述附屬公司出售事項而言，該等附屬公司的全部可識別資產及負債已於二零二一年十二月三十一日在綜合財務狀況表歸類至分類為持作出售之出售組別之資產及負債。

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」，為本公司間接全資附屬公司)與江蘇北盛企業管理有限公司及上海盛闕實業發展有限公司(「上海盛闕」)的40%權益股東訂立協議，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336.7百萬元。

進一步詳情已於本公司日期為二零二一年七月十四日的公告及本公司於二零二一年九月十日刊發的二零二一年中期報告中披露。

於二零二一年，本集團合共收購或鎖定收購4個物業項目及土地的權益。詳情請參閱本公告標題為「二零二一年的物業項目及土地收購」的段落。

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，而若干香港附屬公司則採用港元。本集團面對其以美元、港元或人民幣計值的債券、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、酒店業務、工程施工及設計服務、諮詢服務及項目管理服務。

本集團於二零二一年，雖然面對內地房地產的行業環境衝擊，但仍能保持穩健的財務狀況，並於年內錄得可觀的物業銷售收入及毛利。於二零二一年十二月三十一日，簽約銷售額約為人民幣31,388.6百萬元，簽約銷售建築面積估計約為2,449,021平方米，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

本集團在面對行業環境的變化，積極採取了一系列的措施，包括及時調整投資結構，暫停投資計劃，加快銷售回款，處置部分資產，優化組織架構等。通過這些有效的措施，集團保持了運營效率，為將來打下了穩健發展的基礎。

投資物業

本集團的物業投資組合包括若干位於香港及中國內地之投資物業。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共有55個持作銷售、開發中及持作或鎖定作未來開發的物業項目。土地儲備總佔地面積約為3,526,858平方米，規劃總建築面積約為10,453,445平方米，其中按本集團股本權益計算應佔7,376,999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		規劃總建築面積 (平方米)	應佔規劃建築面積 (平方米)	
		應佔權益 (%)	總佔地面積 (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/璞悅灣區	住宅/商業	28.05	70,618	258,757	72,581
6	江蘇南通如東/璞悅府	住宅/商業	100.00	77,481	187,980	187,980
7	福建漳州龍海/三盛·璞悅海	住宅/商業	100.00	23,457	49,046	49,046
8	福建福州長樂/璞悅府(一期)	住宅/商業	30.00	45,476	136,783	41,035
9	福建福州長樂/璞悅府(二期)	住宅/商業	30.00	44,462	136,841	41,052
10	浙江溫州平陽/悅府園	住宅	8.25	52,181	156,359	12,900
11	浙江溫州平陽/江城里	住宅	8.25	50,746	151,955	12,536
12	福建福州鼓樓/盛公館	住宅	10.50	13,882	43,502	4,568
13	遼寧瀋陽瀋河/怡富項目	住宅/商業	100.00	31,376	186,065	186,065
14	江蘇無錫錫山/三盛·星悅城	商業/辦公室	100.00	33,191	127,698	127,698
15	福建寧德霞浦/璞悅山河	住宅/商業	90.00	65,358	219,947	197,952
16	福建漳州龍海/國際海岸	住宅/商業	100.00	237,697	409,863	409,863
17	福建福州閩侯/璞悅灣	住宅/商業	100.00	77,983	257,292	257,292
18	福建福州倉山/濱江國際	住宅/商業/辦公室	100.00	56,988	320,777	320,777
19	福建莆田秀嶼/大唐世家	住宅/商業	35.00	83,198	254,507	89,077
20	江蘇常州武進/三盛·心築雅園	住宅/商業	100.00	39,787	104,098	104,098
21	福建漳州漳浦/三盛璞悅府	住宅/商業	75.00	60,694	226,570	169,928
22	江蘇海門/三盛璞悅府	住宅	100.00	84,802	202,123	202,123
23	山東煙台芝罘/三盛·汝悅銘著	住宅	100.00	82,340	303,000	303,000
24	江蘇常州武進/汝悅春秋	住宅/商業	51.00	38,307	91,263	46,544
25	福建莆田城廂/璞悅風華	住宅/商業	51.00	46,207	118,474	60,422
26	江蘇太倉/湖境天著	住宅	34.00	69,993	197,163	67,035
27	福建福州長樂/璞悅龍門	住宅	20.40	22,549	67,407	13,751
28	江蘇丹陽/璞悅觀邸	住宅/商業	51.00	78,820	207,756	105,956
29	浙江溫州瑞安/汝悅祥瑞	住宅	100.00	18,383	70,726	70,726
30	浙江杭州蕭山/汝悅美境	住宅/商業	28.05	39,489	143,293	40,194
31	浙江紹興越城/汝悅璟園	住宅	79.85	21,240	95,549	76,296

地點/項目	項目主要規劃用途	本集團所持 應佔權益 (%)	總佔地面積 (平方米)	規劃總建築 面積 (平方米)	應佔規劃 建築面積 (平方米)
32	廣東汕頭澄海/璞悅府	100.00	27,722	128,815	128,815
33	四川成都/三盛·麓湖左岸	51.00	26,163	78,558	40,065
34	浙江溫州瑞安/鎔悅軒	25.00	32,856	88,685	22,171
35	江蘇無錫濱湖/三盛·督府天承	50.00	52,638	138,364	69,182
36	江蘇南通如東/三盛·璞悅觀邸	50.00	59,621	169,659	84,830
37	江蘇蘇州張家港/三盛·璞悅新邸	49.00	41,533	126,983	62,222
38	江蘇徐州/三盛·汝悅未央	51.00	47,129	100,231	51,118
39	河北石家莊/三盛·璞悅長安	80.00	31,976	129,197	103,358
40	河北唐山豐潤/三盛·璞悅風華	67.00	64,208	227,713	152,568
41	陝西漢中漢台/三盛天悅	100.00	44,031	160,698	160,698
42	四川南充/閱江府	40.00	25,093	85,849	34,340
43	四川南充/栖山府	40.00	37,099	89,436	35,774
44	福建福州長樂/三盛璞悅濱江	95.00	51,955	164,908	156,663
45	福建泉州鯉城/三盛璞悅里	95.00	16,960	40,716	38,680
46	四川成都龍泉驛/三盛都會城	95.00	133,333	588,174	558,765
47	江蘇徐州銅山/三盛·中城	48.45	129,536	529,916	256,744
48	浙江台州溫嶺/三盛璞悅府	76.00	35,631	117,361	89,194
49	山東青島即墨/三盛國際海岸	70.30	532,518	879,620	618,373
50	福建莆田涵江/三盛璞悅公館	70.30	20,897	69,011	48,515
51	河南焦作/焦作天悅府	100.00	22,117	59,588	59,588
52	山東威海/三盛迪尚璞悅府	55.00	52,278	122,575	67,416
53	廣東汕頭澄海/汕頭信輝項目	100.00	20,075	99,547	99,547
54	廣東惠州/惠州長豐項目	55.00	113,769	481,833	265,008
55	山東煙台芝罘/煙台東南哨項目	90.00	59,500	147,000	132,300
總計			3,526,858	10,453,445	7,376,999

二零二一年的物業項目及土地收購

於二零二一年，本集團合共收購或鎖定收購4幅土地的權益。新土地收購項目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564,271平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣3,113.0百萬元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣1,986.4百萬元。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的平均土地收購成本約為每平方米人民幣3,520.3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	山東威海/三盛迪尚璞悅府	住宅/商業	55.00	353,490	194,420	52,278	122,575	67,416
2	廣東汕頭澄海/汕頭信輝項目	住宅/商業	100.00	336,407	336,407	20,075	99,547	99,547
3	廣東惠州/惠州長豐項目	住宅/商業	55.00	2,072,100	1,139,655	113,769	481,833	265,008
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>3,112,997</u>	<u>1,986,382</u>	<u>245,622</u>	<u>850,955</u>	<u>564,271</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六月審批通過，並於二零一八年十月首次開盤預售。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(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。項目的規劃方案於二零二一年八月審批通過。該項目仍在開發中，預計於二零二二年上半年首次開盤預售，並於二零二四年竣工。

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，並已於二零二一年八月竣工。

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首次開盤預售。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首次開盤預售。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，並於二零二零年一月首次開盤預售。該項目仍在開發中，預計於二零二二年竣工。

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，預計於二零二三年竣工。

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，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。該項目仍在開發中，並預計於二零二三年竣工。

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。

河北石家莊／三盛·璞悅長安

河北石家莊／三盛·璞悅長安項目位於河北省石家莊趙佗路以南、紅星街以東、趙佗南路以北、陳章小區以西。項目總佔地面積約為31,976平方米，總建築面積約為129,197平方米。項目用地性質為住宅用地。項目於二零二一年四月首次開盤預售。該項目仍在開發中，並預計於二零二三年竣工。

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。該項目仍在開發中，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。項目已於二零二一年十月竣工。

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及商業用地。項目一共分為五期。第一期及第三期已分別於二零一三及二零一四年開盤預售，且已於二零一六年竣工；第四期已於二零一七年十二月開盤預售，且已於二零二零年竣工。

河南焦作／焦作天悅府

河南焦作／焦作天悅府項目位於河南省焦作市迎賓路以西、中緯路以北。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開盤預售。該項目仍在開發中，並預計於二零二三年竣工。

廣東汕頭澄海／汕頭信輝項目

廣東汕頭澄海／汕頭信輝項目位於廣東省汕頭市澄海區廣益街道蓮河路南側、阜安路東側。項目總佔地面積約為20,075平方米，總建築面積約為99,547平方米。項目用地性質為住宅及商業用地。該項目仍在開發中，預計於二零二二年下半年首次開盤預售，並於二零二四年竣工。

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。

報告期後事項

誠如本公司日期為二零二二年三月四日的公告所披露，本公司收到青島法院和成都法院的訴訟(以下簡稱「訴訟」)索賠材料，而本集團為被告之一。

經考慮法律顧問就訴訟提供的法律意見以及林榮濱先生已與本公司訂立彌償契約(據此林榮濱先生已承諾就此向本集團作出彌償)，董事會認為訴訟不會影響本集團的正常經營，及不會損害本集團的利益。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月四日的公告。

於二零二二年三月，應訴訟的原告申請，本公司部分附屬公司股權被青島法院凍結。該等股權凍結僅與股權轉讓有關，並不影響該些附屬公司的日常運作、銀行賬戶使用及物業銷售活動。本公司已就原告的上述申請向當地法院提出異議。截至本公告日期，法院尚未作出裁決。

除上述所披露者外，於二零二一年十二月三十一日之後概無發生影響本集團的重大事件。

展望與計劃

本集團將繼續根據不同區域的市場變化及在地業務發展情況，靈活調整，進一步提升項目投資質量，滿足長期穩健發展需要。

二零二一年，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」、「中西部區域」、「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，並保持在佈局區域的持續發展，並根據區域的業務質量進行必要整合優化，進一步做穩做好做強。

在過去的一年，內地房地產市場走出了「先揚後抑」的格局，在新型冠狀病毒大流行得到有效控制後，經濟恢復迅速，前三季度的房地產市場整體態勢良好，相關投資與銷售計劃均穩步實現。但從第四季度起，由於內地對房地產行業的管理政策的不斷趨嚴，特別是金融政策的突然收緊，導致個別房企出現經營性現金流的困難引發公開市場的違約，由此形成的信用擠壓擊穿了行業融資信心，進而導致整個房地產行業的普遍流動性困難，並進一步引發消費者信心下降，造成整體市場的急轉直下。

為應對外部環境的急劇變化，本集團亦積極採取了系列應對措施，包括及時調整投資結構，暫停投資計劃，加快銷售回款，對部分資產進行處置，優化組織架構等。通過一系列的調整動作，實現降本增效與優化現金流，以期最大程度減少大環境驟變帶來的負面衝擊，也為未來市場恢復信心後的繼續發展保有基礎。

預判新的一年，內地房地產行業政策依然存在較大的不確定性，市場的回暖依然需要進一步觀察評估。基於長期發展的定位，我們認為堅守好品質底線，制定更清晰的投資紀律，形成更高效的運營能力，是面對新常態的必要舉措。相信在房地產市場觸底後，相關利好刺激政策也將陸續出台，作為中國經濟的重要組成部分，內地房地產市場依然有著廣大的空間。

面對新環境新形勢，在保持一定業務規模的同時，本集團也將繼續努力提升經營效率和盈利能力。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「中而美，精而強」的房地產集團不斷努力。

重大投資或資本資產的未來計劃

除於本公告內「展望與計劃」一節所披露的業務計劃外，於二零二一年十二月三十一日，概無其他作重大投資或購入資本資產的計劃。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團共僱用1,359名員工，其中1,355名員工駐於中國內地。截至二零二一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378.0百萬元(二零二零年：約人民幣205.6百萬元)。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

截至二零二一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

截至二零二一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。

未經審核年度業績之審閱

由於中國內地及香港地區近期的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情導致的出行、物流及其他限制，限制本集團及時收集及提供一些必要審計資料的能力，故截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績審核程序尚未完成。本公告所載的未經審核年度業績尚未獲本公司核數師協定同意。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則完成審核程序後將另行刊發與經審核業績有關的公告。

本公告所載的未經審核年度業績已獲審核委員會審閱。

進一步公告

審核程序完成後，本公司將發佈進一步的公告，內容有關(i)經本公司核數師同意的截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核業績以及與本公告所載未經審核年度業績相比的重大差異(如有)；(ii)應屆股東週年大會的擬定舉行日期；及(iii)為確定股東出席上述大會並在會上投票的資格而暫停股份過戶登記的期間(以及與派付股息有關的建議安排(如有))。此外，倘在完成審核過程中出現其他重大進展，本公司將在必要時另行公告。

本公告所載有關本集團年度業績的財務資料未經審核，亦未獲本公司核數師協定同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

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，二零二二年三月三十一日

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，分別為張錦貴先生及周韜先生；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。