

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。



## Sanxun Holdings Group Limited

### 三巽控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6611)

## 截至2022年6月30日止六個月之 中期業績公告

### 中期業績概要

- 於2022年6月30日止六個月的收入約為人民幣1,806.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月減少約16.6%。
- 於2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣243.3百萬元，毛利率約為13.5%。
- 截至2022年6月30日止六個月的溢利約為人民幣31.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月減少約83.9%。母公司擁有人應佔虧損約為人民幣34.4百萬元，與截至2021年6月30日止六個月減少約155.5%。
- 於2022年6月30日的總資產約為人民幣16,201.1百萬元，較2021年12月31日減少約5.9%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團及其聯營公司的合約銷售金額約為人民幣1,414.0百萬元，同比下降70.6%；截至2022年6月30日止六個月的已售合約總建築面積約為181,255平方米，同比下降66.3%。
- 於2022年6月30日，現金及銀行結餘約為人民幣1,292.4百萬元。
- 於2022年6月30日，淨負債比率為淨現金狀況。

附註：淨負債比率乃按計息負債淨額減現金及銀行結餘除以權益總額計算。

## 中期業績

三巽控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同2021年同期之未經審核比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>1,806,697</b>	2,165,956
銷售成本		<b>(1,563,355)</b>	(1,658,121)
毛利		<b>243,342</b>	507,835
其他收入及收益		<b>13,328</b>	5,898
銷售及分銷開支		<b>(82,955)</b>	(108,921)
行政開支		<b>(57,404)</b>	(96,018)
其他開支		<b>(9,304)</b>	(1,823)
融資成本	6	<b>(14,398)</b>	(18,753)
應佔虧損： 聯營公司		<b>(1,423)</b>	(2,360)
除稅前溢利		<b>91,186</b>	285,858
所得稅開支	7	<b>(59,901)</b>	(91,492)
期內溢利		<b>31,285</b>	194,366
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>(34,360)</b>	61,959
非控股權益		<b>65,645</b>	132,407
		<b>31,285</b>	194,366

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內全面收入總額	<u>31,285</u>	<u>194,366</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(34,360)	61,959
非控股權益	<u>65,645</u>	<u>132,407</u>
	<u>31,285</u>	<u>194,366</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利		
基本及攤薄	9 <u>人民幣(0.05)元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	9,951	15,999
投資性物業	149,300	149,152
使用權資產	19,735	22,531
於聯營公司的投資	19,493	20,917
遞延稅項資產	310,601	313,223
	<u>509,080</u>	<u>521,822</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	9,472,839	10,645,871
持作出售已竣工物業	2,153,619	1,550,335
應收貿易款項	10 99	125
應收關聯方款項	1,177	22,532
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,378,594	2,428,025
可收回稅項	283,664	247,134
受限制現金	796,629	956,365
已抵押存款	224,184	272,824
現金及現金等價物	271,629	464,894
合約成本資產	109,576	101,238
	<u>15,692,010</u>	<u>16,689,343</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易款項及應付票據	11 1,426,728	1,744,768
其他應付款項及應計費用	1,070,839	1,217,103
合約負債	9,552,569	9,545,432
應收關聯方款項	20,785	30,425
計息銀行及其他借款	941,075	1,372,124
租賃負債	6,880	7,370
應繳稅項	461,566	439,143
	<u>13,480,442</u>	<u>14,356,365</u>
流動負債淨值	<u>13,480,442</u>	<u>14,356,365</u>

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>2,211,568</u>	<u>2,332,978</u>
資產總額減流動負債	<u>2,720,648</u>	<u>2,854,800</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	270,078	226,750
租賃負債	12,926	15,229
遞延稅項負債	<u>6,781</u>	<u>7,540</u>
非流動負債總額	<u>289,785</u>	<u>249,519</u>
資產淨值	<u>2,430,863</u>	<u>2,605,281</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	12	6
儲備	<u>1,601,410</u>	<u>1,641,209</u>
	1,601,416	1,641,215
非控股權益	<u>829,447</u>	<u>964,066</u>
權益總額	<u>2,430,863</u>	<u>2,605,281</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於截至2022年6月30日止六個月，本集團現時旗下的附屬公司從事物業開發。本公司的直接控股公司為Q Kun Ltd。本集團的控股股東為錢堃先生（「**控股股東**」）。

### 2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並無包括年度財務表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

#### 持續經營基準

於2022年6月30日，本集團計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣941,075,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣271,629,000元。上述情況表明存在重大的不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

鑒於上述情況，董事認為，本集團已採取各種措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- (a) 本集團繼續實施各項措施，加快預售及銷售其開發中的物業及已竣工物業，並加快收取未付的銷售款項。
- (b) 本集團正積極與幾家金融機構協商，以合理的成本獲得新貸款。
- (c) 本集團繼續監測資本開支，以平衡及緩解現金資源，支持運營。
- (d) 本集團繼續採取行動，加強對各種經營費用的成本控制。

本公司董事已審查本集團自報告期末起12個月期間內的現金流預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其業務提供資金，並在可預見的未來履行其到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營為基礎編製中期簡明綜合財務報表屬適當。

儘管有上述情況，鑒於中國房地產行業的波動性以及獲得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本公司管理層是否能夠實現上述計劃及措施存在重大不確定性。

倘持續經營的假設不合適，可能須作出調整，將資產的價值撇減至本集團的可收回金額，為可能產生的任何進一步的負債作準備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於中期簡明綜合財務資料中。

### 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟下列於本期間財務資料首次採納之經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：達到預定用途前所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
國際財務報告準則2018年至 2020年年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第9號、國際財務報告準則第16號隨附的 說明示例及國際會計準則第41號的修訂本

經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以對2018年3月發佈的財務報告概念框架的提述取代對先前財務報表編製及呈列框架的提述，且未大幅度改變其要求。修訂本亦為國際財務報告準則第3號之確認原則增添了例外，以使企業可利用概念框架作為參考以決定資產或負債的構成。該例外規定，如果是單獨發生而不是在業務合併中產生的負債及或然負債屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號解釋範圍，採用國際財務報告準則第3號的實體應參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號解釋而不是概念框架。此外，修訂本闡明或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於2022年1月1日或之後發生的業務合併提前應用該等修訂本。由於本期間發生的業務合併並無產生修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

- b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除使該資產達到其能夠按管理層預期方式運作的地點及條件過程中產生的任何項目出售所得款項。相反，實體於損益確認出售任何有關項目的所得款項及該等項目成本。本集團已對於2022年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在2022年1月1日或之後令物業、廠房及設備可供使用過程中產生的項目並無銷售，因此該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- c) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團已對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約提前應用該等修訂，且並無識別任何虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- d) *國際財務報告準則2018年至2020年年度改進*載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的說明示例及國際會計準則第41號的修訂本。適用於本集團的修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已對於2022年1月1日或之後修訂或交換的金融負債提前應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
  - 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附的說明示例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。



#### 4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，加上物業開發的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型及類別以及分配財產所用方法類似，因此所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

##### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

##### 有關主要客戶的資料

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收入的10%或以上。

#### 5. 收入

分析如下：

收入：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	1,805,617	2,165,956
租金收入	1,080	—
	<u>1,806,697</u>	<u>2,165,956</u>
表示：		
銷售物業收入：		
於某個時間點確認	<u>1,805,617</u>	<u>2,165,956</u>

本集團其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	2,550	4,536
沒收保證金	746	813
外匯收益	2	118
投資收入	-	6
政府補助	9,310	143
其他	720	282
	<u>13,328</u>	<u>5,898</u>

## 6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款的利息	76,226	100,192
租賃借貸利息	539	1,272
收入合約產生的利息開支	175,533	203,029
	<u>252,298</u>	<u>304,493</u>
利息開支總額	252,298	304,493
減：資本化利息	(237,900)	(285,740)
	<u>14,398</u>	<u>18,753</u>

## 7. 所得稅

本集團須就於本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自當地的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2022年6月30日止六個月毋須繳納所得稅，因為該等公司現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中華人民共和國(「中國」)內地經營的附屬公司於截至2022年6月30日止六個月須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅(「土地增值稅」)乃對土地增值額按照30%至60%的累進稅率徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出)。本集團根據有關中國稅務法律及法規的規定估計、作出及計提土地增值稅稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	45,801	77,886
中國土地增值稅	12,238	15,510
遞延稅項	1,862	(1,904)
	<u>59,901</u>	<u>91,492</u>
期內稅項支出總額	<u>59,901</u>	<u>91,492</u>

## 8. 股息

本公司概無就截至2022年6月30日止六個月宣派或派付任何股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內(虧損)/盈利，及期內已發行普通股加權平均數675,529,000股(截至2021年6月30日止六個月：495,000,000股)計算。

概無就截至2022年及2021年6月30日止六個月所呈列每股基本盈利金額作出攤薄相關調整，原因為本公司於期內並無已發行潛在攤薄普通股。

## 10. 貿易應收款項

於報告期末，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	<u>99</u>	<u>125</u>

既未逾期亦未減值之應收款項與最近並無拖欠記錄之不同客戶有關。

本集團應用國際財務報告準則第9號訂明的簡化方法就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率和賬面總值的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧被視為並不重大，因此並無就虧損計提撥備。

## 11. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	1,405,250	1,682,158
超過一年	21,478	62,610
	<u>1,426,728</u>	<u>1,744,768</u>

貿易應付款項無抵押及免息及一般按建築進度結算。

## 12. 股本

	2022年 6月30日 港元	2021年 12月31日 港元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的普通股	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
675,529,000股面值0.00001港元的普通股	<u>6</u>	<u>6</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是一家總部位於上海、植根安徽省、佈局長江三角洲地區的專注於住宅物業開發及銷售的中國房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資集團有限公司以來，本集團就致力於深耕安徽省的房地產市場，積極拓展位於長江三角洲的城市，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發，並成功打入山東省及江蘇省的房地產市場。

本集團已於2021年7月19日以全球發售(定義見本公司日期為2021年6月30日的招股章程(「招股章程」))的方式在香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板成功上市(股份代號：6611)。其為本集團發展的重要里程碑。

於截至2022年6月30日止六個月，本集團收入由截至2021年6月30日止六個月人民幣2,166.0百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月人民幣1,806.7百萬元。本集團溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣194.4百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣31.3百萬元。截至2022年6月30日止六個月，包括聯營公司在內，本集團錄得未經審核合約銷售額約人民幣1,414.0百萬元，同比下降70.6%。

通過優化債務結構、控制債務增長及夯實現金儲備，本集團持續強化財務抗風險能力。於2022年6月30日，本集團的主要債務指標繼續處於行業健康水平，包括淨負債比率為淨現金狀況(2021年12月31日：淨現金)、現金對短期借貸比率為1.4倍(2021年12月31日：1.2倍)，及剔除預收樓款的資產負債率為63.4%(2021年12月31日：66.0%)，「三道紅線」全面達標。

截至2022年6月30日止六個月，本集團獲得第十一屆公益節組委會公佈的「2021年度社會責任先鋒獎」，此展現了我們強烈的社會責任感。

在房地產行業機遇與挑戰並存之際，本集團圍繞「創造幸福生活」目標，秉承「穩中求升、增效節流」的經營方針，聚焦核心業務能力的提升，深化長三角佈局，砥礪前行，取得了良好的經營成果。

## 行業回顧

回顧2022年上半年，隨著新冠疫情的逐步控制，國家和各級政府對房地產行業各類支持政策不斷出台，自年初國家明確「房地產是支柱性產業」至「促進房地產業良性循環」各類政策及措施積極向房地產行業傾斜。

上半年，房企融資環境邊際改善，一方面，調整降負債節奏，融資「三道紅線」、房貸「兩道紅線」適度解綁；另一方面，支持合理融資需求，糾正對民企信貸收縮行為。積極支持企業合理融資需求，恢復房企經營「造血」功能，提振市場信心；進一步放鬆居民按揭貸款政策，支持剛需和改善住房需求，引導房地產交易恢復正常化。因此，房地產行業也將從去杠桿轉向穩杠桿。

貨幣政策總量和結構雙輪驅動、寬鬆、降準、降息助力經濟穩增長。全面降準0.25個百分點，釋放長期資金約人民幣5,300億元，5年期以上貸款市場報價利率(LPR)累計下調20個基點至4.45%，短期實質穩地產；175省市近500次調控相繼放鬆房地產政策。在2022年4月29日舉行中共政治局會議之後，地方放鬆政策頻率明顯加快，政策力度由托而不舉到托舉並用。

本集團主要項目分布在南京和合肥兩大城市群，亦隨著南京合肥都市群的集約化能力、產業結構複合疊加能力、吸納人口能力的逐步加強；歷經多輪政策釋放後，所處城市群的市場熱度亦在逐步平穩恢復；通過市場訴求，我們也看到未來長期的競爭邏輯，轉變為經營型、品質型、服務型發展模式；對本集團的長久發展也指明了新的思路和方式，本集團亦已經在品質管理、服務提升、內部項目運營商開展了一系列的嘗試、措施；以提升應對新的市場增長和訴求的競爭能力，形成新的品質、服務的有質量發展的模式。

## 展望

預計2022下半年貨幣政策仍將延續寬鬆態勢，房地產行業有望受益。行業將在供給端和需求端持續調整：供給端放鬆+需求端逐步釋放。

依據國家統計局2022年6月份數據顯示：70個大中城市商品住宅銷售價格環比總體趨穩，環比上漲城市個數增加，房地產銷售和投資數據也呈現恢復勢頭，進一步表明房地產市場趨穩的跡象增多。2022年6月份，一線城市新建商品住宅銷售價格環比上漲0.5%，漲幅比上月擴大0.1個百分點；二手住宅銷售價格環比由上月持平轉為上漲0.1%。

接下來2022年9月及10月市場將會全面升溫，目前長三角的蘇州、大灣區的東莞、西部的成都，這三個城市升溫明顯；另外佛山、南京、杭州都出現回暖跡象，青島和合肥也在持續升溫，說明樓市底部已經過去，接下來就是反彈。

中指研究院發布《2022上半年中國房地產企業銷售業績排行榜》。榜單指出，2022上半年，房地產行業仍在深度調整，市場回暖未及預期。2022年4月以來，各地房地產相關寬鬆政策密集出台，政策寬鬆確定性增強，有利於穩定市場預期；但伴隨新冠疫情反復，短期市場恢復節奏仍有不確定性，預計市場會在下半年有所回穩。

在此背景下，房地產企業要實現穩健發展，一方面要把握城市分化、板塊分化下結構性機會，堅持拿好地、做對產品，提升產品力和服務力；另一方面，房企應繼續緊抓銷售回款、優化債務結構，確保現金流和經營安全，尋求高質量發展。

歷經近一年多的行業擠壓、去庫存、去杠桿，行業的震蕩周期已經大概接近尾聲，正進入新周期的孕育之中；結合高質量的發展新周期，未來、本集團從發展端依托既有物業的優質客戶、持續夯實服務品質力，營造所在城市群的競爭力，不斷創新、打造品質產品，為眾多客戶奉獻優質、宜居的居住樂園；財務端持續管控好品質利潤、嚴守各類財務紀律、組織好豐沛的資金供需平衡、滿足集團新質量的發展訴求。



## 物業發展業務

### 合約銷售

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得未經審計合約銷售約人民幣1,414.0百萬元，同比下降70.6%，已售合約總建築面積(「總建築面積」)約為181,255平方米，同比下降66.3%。我們截至2022年6月30日止六個月的合約銷售平均售價(「平均售價」)為約每平方米人民幣7,801元，同比下降約12.8%。

於2022年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣9,552.6百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9,545.4百萬元增加約0.1%。

### 物業銷售

下表載列於所示期間自物業發展銷售的已確認收入、已交付的總建築面積及地理區域的已確認的平均售價：

城市	截至2022年6月30日止六個月			截至2021年6月30日止六個月		
	已交付的 建築面積 平方米	總收入 人民幣千元 (未經審核)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)	已交付的 建築面積 平方米	總收入 人民幣千元 (未經審核)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
滁州 <sup>(1)</sup>	1,153	3,014	2,614	46,380	304,797	6,572
明光市	17,434	83,286	4,777	21,080	108,272	5,136
利辛縣	96,579	700,136	7,249	49,888	346,390	6,943
亳州 <sup>(2)</sup>	17,695	155,375	8,842	12,738	78,008	6,124
鳳陽縣	108	948	8,778	3,458	23,734	6,864
合肥	47,118	574,156	12,185	9,096	118,379	13,014
阜陽	15,773	50,306	3,189	171,202	1,183,387	6,912
泰安	1,831	10,603	5,791	530	2,989	5,640
壽縣	15,071	54,385	3,609	—	—	—
南京	12,735	165,158	12,969	—	—	—
渦陽	1,584	8,250	5,208	—	—	—
<b>總計/全部</b>	<b>227,081</b>	<b>1,805,617</b>	<b>7,956</b>	<b>314,372</b>	<b>2,165,956</b>	<b>6,890</b>

附註：

(1) 明光市及鳳陽縣除外。

(2) 利辛縣除外。

於2022年6月30日，本集團擁有多元化的48個項目組合，20個為已竣工項目，27個為發展中項目，而1個為持作未來開發的項目。

於2022年6月30日，本集團已完成持有待售物業人民幣2,153.6百萬元，較於2021年12月31日的人民幣1,550.3百萬元增加38.9%。主要是由於本期間已完成的總建築面積增加。本集團已就持作出售的所有已竣工物業獲得工程完工證明書。

於2022年6月30日，本集團發展中物業為人民幣9,472.8百萬元，較於2021年12月31日的人民幣10,645.9百萬元減少11.0%，主要是由於本期間已完成的總建築面積增加。

## 土地儲備

下表載列本集團於2022年6月30日按地理位置劃分的土地儲備組合建築面積分析：

	項目數量	竣工未售 可銷售總 建築面積 (平方米)	開發中的 規劃總 建築面積 (平方米)	於未來 開發的 估計總 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比
<i>附屬公司</i>						
<b>安徽省</b>						
亳州	14	30,401	588,297	–	618,698	20.4%
滁州	5	19,937	131,587	–	151,524	5.0%
淮南	2	22,946	118,593	132,101	273,640	9.0%
合肥	3	16,610	183,980	63,816	264,406	8.7%
阜陽	1	3,955	–	–	3,955	0.1%
安慶	1	–	115,771	–	115,771	3.8%
宿州	2	–	201,656	99,436	301,091	9.9%
宣城	1	–	129,008	–	129,008	4.3%
蚌埠	3	–	276,439	64,137	340,575	11.3%
<b>小計</b>	<b>32</b>	<b>93,849</b>	<b>1,745,330</b>	<b>359,490</b>	<b>2,198,669</b>	<b>72.6%</b>

	項目數量	竣工未售 可銷售總 建築面積 (平方米)	開發中的 規劃總 建築面積 (平方米)	於未來 開發的 估計總 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比
<b>江蘇省</b>						
南京	5	3,728	166,413	–	170,141	5.6%
無錫	4	–	384,198	–	384,198	12.7%
常州	1	–	132,391	–	132,391	4.4%
小計	10	3,728	683,002	–	686,730	22.7%
<b>山東省</b>						
泰安	1	1,409	112,120	–	113,529	3.8%
小計	1	1,409	112,120	–	113,529	3.8%
總計—附屬公司	43	98,985	2,540,452	359,490	2,998,927	99.1%
<b>聯營公司</b>						
合肥	1	–	27,753	–	27,753	0.9%
總計—聯營公司	1	–	27,753	–	27,753	0.9%
土地儲備總額	44	98,985	2,568,205	359,490	3,026,680	100%

## 財務回顧

### 收入

本集團於本期間的收入包括來自物業銷售及租金的收入。本集團的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,166.0百萬元減少16.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,806.7百萬元，主要由於截至2022年6月30日止六個月的已交付總建築面積減少。截至2022年6月30日止六個月，已交付的總建築面積從截至2021年6月30日止六個月的314,372平方米減少至227,081平方米。本集團交付的建築面積減少主要由於在截至2022年6月30日止六個月已竣工及交付的物業減少。

下表載列於所示期間按物業類別劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認的平均售價：

	截至6月30日止六個月					
	2022年			2021年		
	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元 (未經審核)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)	已交付的 建築面積 平方米	已確認 收入 人民幣千元 (未經審核)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
住宅	193,942	1,667,727	8,599	302,921	2,096,299	6,920
商業	6,592	65,367	9,916	4,306	52,422	12,174
停車場及地下儲物間 <sup>(1)</sup>	26,547	72,523	2,732	7,145	17,235	2,412
<b>總計</b>	<b>227,081</b>	<b>1,805,617</b>	<b>7,956</b>	<b>314,372</b>	<b>2,165,956</b>	<b>6,890</b>

附註：

(1) 包括本集團將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業發展活動直接產生的成本。本集團的銷售成本的主要組成部分包括建築及勞工成本、土地使用權成本及於施工期間就物業發展有關借款的資本化利息成本。

本集團的銷售成本從截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,658.1百萬元減少5.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,563.4百萬元，主要是由於物業交付的減少。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣507.8百萬元減少52.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣243.3百萬元，主要歸因於在截至2022年6月30日止六個月已竣工及交付的物業減少。

截至2022年6月30日止六個月，毛利率下降至13.5%，與截至2021年6月30日止六個月的23.4%相比，主要是由於「合肥翡麗東方」的竣工及交付，其毛利率錄得相對較低；此外，基於審慎原則，就存貨跌價計提撥備，產生的資產減值損失有所增加。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括利息收入、投資收入、沒收保證金及其他。利息收入主要包括銀行存款利息收入及投資收入(主要包括理財產品)。沒收保證金主要指向其後並無與本集團訂立預售／銷售合約的若干物業買家收取的沒收保證金及因若干客戶違反與本集團訂立銷售或預售合約而向其收取的罰金。

本集團的其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣5.9百萬元增加125.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣13.3百萬元，主要歸因於收到政府的上市獎勵。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售佣金、廣告、營銷及業務發展開支、員工成本、折舊及攤銷、辦公室開支、租賃、差旅及其他。

本集團的銷售及營銷開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣108.9百萬元減少23.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣83.0百萬元，主要是由於本集團的項目的宣傳及營銷活動的減少。

## 行政開支

行政開支主要包括員工成本、招待成本、辦公室開支、差旅、租賃、稅項及專業費用。

本集團行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣96.0百萬元減少40.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣57.4百萬元，主要是由於本集團致力收緊對其員工薪酬開支及日常開支的成本控制。

## 其他開支

其他開支主要包括應計負債、壞賬損失、罰款、捐款、匯兌虧損及其他。

本集團其他開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元增加410.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.3百萬元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月有關物業延遲交付錄得約人民幣4.8百萬元的應計負債，以及壞賬損失約人民幣3.3百萬元。

## 融資成本

融資成本主要包括貸款及其他借款利息以及預售保證金利息(扣除資本化利息)。

本集團的財務成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣18.8百萬元減少23.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣14.4百萬元，主要是由於於2022年的有息債務的減少。

## 所得稅開支

所得稅開支指本集團在中國的附屬公司應繳納的企業所得稅及所得稅以及土地增值稅。

本集團所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣91.5百萬元減少34.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣59.9百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利減少導致應納稅所得額減少。

## 截至2022年6月30日止六個月溢利

由於上述原因，本集團錄得截至2022年6月30日止六個月期內溢利約人民幣31.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月溢利約人民幣194.4百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團在資本密集型行業經營，主要以營運所得的現金(包括預售其物業所得款項)以及銀行及其他借款撥付本集團的營運資金，資本開支及其他資本需求，有關撥資通常指定用於本集團的具體建設及項目。

此外，隨著本集團物業組合不斷擴展，預計可銷售建築面積將會增加，本集團預期可從中獲得額外經營現金。本集團擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或發行其他債務)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。

## 現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行存款約為人民幣1,292.4百萬元(2021年12月31日：人民幣1,694.1百萬元)，其主要包括受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

## 債務

於2022年6月30日，本集團持有債務總額(包括銀行貸款及其他借款)約人民幣1,211.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,598.9百萬元)。

下表載列本集團於所示日期債務的組成部分：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
<b>即期借款</b>		
銀行貸款—有抵押	312,011	646,224
其他貸款—有抵押 <sup>(1)</sup>	574,677	712,033
其他貸款—無抵押 <sup>(1)</sup>	54,387	13,867
即期借款總額	<u>941,075</u>	<u>1,372,124</u>
<b>非即期借款</b>		
銀行貸款—有抵押	173,375	226,750
其他貸款—有抵押 <sup>(1)</sup>	96,703	—
非即期借款總額	<u>270,078</u>	<u>226,750</u>
<b>總計</b>	<u><b>1,211,153</b></u>	<u><b>1,598,874</b></u>

附註：

- (1) 該等借款主要以與信託融資提供商及資產管理公司訂立的信託及資產管理融資安排以及與公司及獨立第三方個人訂立的其他融資安排形式取得。



下表載列本集團於所示日期銀行及其他借款的到期情況：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
須於一年內償還	941,075	1,372,124
須於第二年償還	<u>270,078</u>	<u>226,750</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,211,153</u></b>	<b><u>1,598,874</u></b>

### 資產負債比率

於2022年6月30日，淨資產負債比率(通過除以計息負債淨額減現金及銀行結餘(包括受限制現金、已抵押存款現金及現金等價物)計算)，為淨現金狀況(2021年12月31日：淨現金狀況)。

### 信貸風險

信貸風險為因對手方無能力或不願履行其合約責任而產生虧損的風險。鑒於客戶人數眾多，我們並無重大集中信貸風險。本集團其他金融資產(主要包括受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產及應收關聯方款項)的信貸風險因對手方違約所致，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

## 外匯風險

本集團主要在中國經營業務，絕大部分的收入及開支均以人民幣計值，而其於聯交所上市所得款項淨額以港元計值。於2022年6月30日，本集團在銀行及手頭的現金，只有價值為人民幣0.3百萬元以港元計值及受匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並努力維持本集團現金的價值。

## 利率風險

我們的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動的影響。我們面臨的市場利率變動風險主要來自計息貸款及其他借款。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，及取得固定利率的所有銀行借款及其他借款。董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，原因為現金等價物的利率預期不會有重大變動。

## 資產抵押

於2022年6月30日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣3,367.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣4,275.0百萬元)之資產作抵押，其主要包括開發中物業。

## 或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶之按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保自簽立按揭擔保合約發行直至(i)銀行借款及按揭到期日後的兩年(倘客戶違約)；或(ii)按揭的註冊成功。倘買家拖欠按揭貸款，本集團通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團之客戶進行獨立信用核證，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列於所示日期本集團的擔保總額：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
就授予本集團物業買家的貸款向 銀行作出之擔保	<u>6,589,382</u>	<u>6,774,905</u>
<b>總計</b>	<b><u>6,589,382</u></b>	<b><u>6,774,905</u></b>

## 資本承擔

於2022年6月30日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣2,631.4百萬元，於2021年12月31日為人民幣2,809.4百萬元。

## 所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

截至2022年6月30日六個月期間，並無持有主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。除本公司的招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節及本公告所披露者外，於2022年6月30日亦無經董事會授權之有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團擁有385名僱員(2021年12月31日：779名)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括薪金、花紅及各種津貼。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、退休保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。本集團亦定期為各級僱員實施培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。

董事及高級管理人員以薪金、花紅、退休金計劃供款以及購股權獎勵等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，亦會聽取董事會薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

## 期後事項

於本公告日期，本集團於2022年6月30日後並無任何其他重大事項。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2022年6月30日止六個月期間及直至本公告日期，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持及強化高標準的企業管治，以維護及保障其股東的利益及加強企業價值和問責制度。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第2部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則和守則條文，作為其自身的企業管治守則。

就董事所知，本公司截至2022年6月30日止六個月期間已遵守企業管治守則中截列的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監控其企業管治常規以確保遵守企業管治守則。

## 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事及僱員進行證券交易的行為守則。於向所有董事作出具體詢問後，彼等各自己確認其截至2022年6月30日止六個月期間遵守標準守則的規條標準。

## 審核委員會審閱

本公司已按照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制定書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事陳毅奮先生、陳晟先生及周澤將先生組成。陳毅奮先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。審核委員會認為，未經審核中期簡明綜合財務資料符合適用的會計準則、上市規則及其他法律規定，並已作出充分披露。

## 刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sanxungroup.com](http://www.sanxungroup.com))公佈。本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並適時於上述網站刊登。

承董事會命  
三巽控股集團有限公司  
主席  
錢堃

香港，2022年8月31日

於本公告日期，董事會由執行董事錢堃先生、安娟女士、王子忠先生及章曉輝先生，以及獨立非執行董事陳晟先生、周澤將先生及陳毅奮先生組成。