

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2023年6月30日止六個月之 中期業績公告

中期業績概要

- 截至2023年6月30日止六個月的收入約為人民幣1,985.2百萬元，較截至2022年6月30日止六個月增加約9.9%。
- 截至2023年6月30日止六個月的毛利約為人民幣144.2百萬元，毛利率約為7.3%。
- 截至2023年6月30日止六個月的虧損約為人民幣121.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月的溢利約為人民幣31.3百萬元。母公司擁有人應佔虧損約為人民幣226.4百萬元，與截至2022年6月30日止六個月增加約558.1%。
- 於2023年6月30日的總資產約為人民幣12,187.9百萬元，較2022年12月31日減少約14.0%。
- 截至2023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532.9百萬元，同比下降62.3%；截至2023年6月30日止六個月的已售合約總建築面積約為74,090平方米，同比下降59.1%。
- 於2023年6月30日，現金及銀行結餘約為人民幣731.2百萬元。
- 於2023年6月30日，淨負債比率為9.9%。

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

三異控股集團有限公司(「本公司」)董事(「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2023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2022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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,985,187	1,806,697
銷售成本		<u>(1,841,035)</u>	<u>(1,563,355)</u>
毛利		144,152	243,342
其他收入及收益	5	3,518	13,328
銷售及分銷開支		(49,282)	(82,955)
行政開支		(29,087)	(57,404)
其他開支		(57,859)	(9,304)
投資物業公平值虧損		(5,200)	–
融資成本	7	(18,229)	(14,398)
應佔虧損：			
聯營公司		<u>(418)</u>	<u>(1,423)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(12,405)	91,186
所得稅開支	8	<u>(109,518)</u>	<u>(59,901)</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(121,923)</u>	<u>31,285</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(226,430)	(34,360)
非控股權益		<u>104,507</u>	<u>65,645</u>
		<u>(121,923)</u>	<u>31,285</u>

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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>(121,923)</u>	<u>31,285</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(226,430)	(34,360)
非控股權益	<u>104,507</u>	<u>65,645</u>
	<u>(121,923)</u>	<u>31,285</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損		
基本及攤薄	10 <u>人民幣(0.34)元</u>	<u>人民幣(0.05)元</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,613	4,793
投資性物業		132,000	137,200
使用權資產		1,336	406
於聯營公司的投資		38,602	39,021
遞延稅項資產		171,996	216,329
		<u>347,547</u>	<u>397,749</u>
非流動資產總額		347,547	397,749
流動資產			
發展中物業		6,441,448	7,960,874
持作出售已竣工物業		2,032,878	2,128,816
應收貿易款項	11	1,288	1,127
應收關聯方款項		128,463	88,938
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	2,132,336	2,247,584
可收回稅項		293,120	286,854
受限制現金		502,753	687,487
已抵押存款		105,385	155,564
現金及現金等價物		123,052	133,333
合約成本資產		79,606	90,228
		<u>11,840,329</u>	<u>13,780,805</u>
流動資產總額		11,840,329	13,780,805
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	13	1,292,903	1,420,541
其他應付款項及應計費用		1,072,830	1,068,179
合約負債		5,958,641	7,606,122
應付關聯方款項		32,767	15,615
計息銀行及其他借款		744,803	635,373
租賃負債		1,064	201
應繳稅項		495,259	479,247
		<u>9,598,267</u>	<u>11,225,278</u>
流動負債總值		9,598,267	11,225,278

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>2,242,062</u>	<u>2,555,527</u>
資產總額減流動負債		<u>2,589,609</u>	<u>2,953,276</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		221,190	436,160
租賃負債		313	217
遞延稅項負債		<u>2,911</u>	<u>881</u>
非流動負債總額		<u>224,414</u>	<u>437,258</u>
資產淨值		<u>2,365,195</u>	<u>2,516,018</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	14	6	6
儲備		<u>1,323,216</u>	<u>1,549,646</u>
		1,323,222	1,549,652
非控股權益		<u>1,041,973</u>	<u>966,366</u>
權益總額		<u>2,365,195</u>	<u>2,516,018</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2023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2023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2022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2023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744,803,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣123,052,000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) 本集團一直積極與本集團現有貸款人協商，以尋求重續本集團的銀行及其他借貸，或延遲償還有關借貸。
- (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。

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2022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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二支柱模型規則

以上修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

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2023年及2022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

收入的分析如下：

收入：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售物業	1,984,164	1,805,617
租金收入	<u>1,023</u>	<u>1,080</u>
	<u>1,985,187</u>	<u>1,806,697</u>
表示：		
銷售物業收入：		
於某個時間點確認	<u>1,984,164</u>	<u>1,805,617</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,433	2,550
罰款及沒收收入	1,035	746
外匯收益	-	2
出售一間附屬公司之收益	412	-
政府補助	203	9,310
其他	435	720
	<u>3,518</u>	<u>13,328</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利乃經以下各項扣除後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	1,527,105	1,497,963
發展中物業及持作銷售已竣工物業確認的減值虧損	313,930	65,392
物業、廠房及設備折舊	1,321	6,058
使用權資產折舊	503	3,358
於計量租賃負債時並未計入的租賃付款	240	1,879
核數師薪酬	-	412
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
薪金及工資(包括花紅)	22,131	48,643
退休金計劃供款及社會福利	2,005	3,883
	<u>2,005</u>	<u>3,883</u>

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款的利息	52,747	76,226
租賃負債利息	56	539
收入合約產生的利息開支	147,432	175,533
利息開支總額	200,235	252,298
減：資本化利息	(182,006)	(237,900)
	<u>18,229</u>	<u>14,398</u>

8. 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2023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2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	59,550	45,801
中國土地增值稅	6,038	12,238
遞延稅項	43,930	1,862
期內稅項支出總額	<u>109,518</u>	<u>59,901</u>

9. 股息

本公司概無就截至2023年6月30日止六個月宣派或派付任何股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內虧損，及期內已發行普通股加權平均數675,529,000股(截至2022年6月30日止六個月：675,529,000股)計算。

概無就截至2023年及2022年6月30日止六個月所呈列每股基本虧損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。

11. 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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	<u>1,288</u>	<u>1,127</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損被視為並不重大，因此並無就虧損計提撥備。

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
收購土地使用權預付款項	37,160	136,770
建築成本預付款項	44,496	35,072
其他按金	103,879	93,015
已預付之其他稅項	633,560	752,523
應收附屬公司的非控股股東款項	1,220,649	1,180,286
應收第三方款項	28,935	–
出售附屬公司所得款項	15,300	–
其他應收款項	57,532	57,126
其他預付款項	3,963	3,364
	<u>2,145,474</u>	<u>2,258,156</u>
減值撥備	<u>(13,138)</u>	<u>(10,572)</u>
	<u>2,132,336</u>	<u>2,247,584</u>

其他應收款項為無抵押、免息且須按要求償還。

13. 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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	1,043,685	1,368,765
超過一年	249,218	51,776
	<u>1,292,903</u>	<u>1,420,541</u>

貿易應付款項無抵押及免息及一般按建築進度結算。

14. 股本

	2023年 6月30日 港元	2022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>
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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合肥、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華人民共和國(「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，並自2018年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。

本集團收入由截至2022年6月30日止六個月人民幣1,806.7百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月人民幣1,985.2百萬元。本集團溢利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣31.3百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的虧損人民幣121.9百萬元。截至2023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532.9百萬元，同比下降62.3%。

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2023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9.9%(2022年12月31日：3.8%)、現金對短期借貸比率為0.98倍(2022年12月31日：1.5倍)，及剔除預收樓款的資產負債率為62.0%(2022年12月31日：61.7%)。

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。

行業回顧

2023年上半年，中央明確房地產行業支柱地位，同時多次強調堅持「房住不炒」，因城施策支持剛性和改善性住房需求，做好保交樓、保民生、保穩定工作，各部委積極響應中央要求，「穩支柱」「促需求」「防風險」的各項舉措逐步落位。上半年，全國各地已有超百省市(縣)優化房地產調控政策超300次，涉及公積金支持政策、發放購房補貼、優化限購、降低首付比例及房貸利率等方面，超40城下調首套房貸利率下限至4%以下，普通二線及三四線城市房地產限制性政策已基本取消。

市場方面，2023年上半年百城新房價格保持橫盤態勢，二手房價格持續下跌，漲跌幅分別為0.01%和0.82%，二手房價已連續14個月下跌。二季度，市場恢復節奏有所放緩，百城新建住宅均價環比由漲轉跌，二手房受掛牌量持續走高影響，環比跌幅逐步擴大。2023年上半年，重點100城新建商品住宅成交活躍度於第一季度回升、二季度回落，累計成交規模同比增長11%，成交規模為近年來同期較低水平，二季度市場持續轉弱，截至2023年6月30日止六個月銷售面積同比降幅超20%。

土地方面，2023年上半年全國土地市場延續低迷態勢，300城住宅用地供求規模同比下降均超三成，降至近十年來同期最低。上半年地方國資托底乏力，22城中拿地金額佔比由上年的42%降至9%，央國企仍是拿地主力，上半年拿地金額佔比升至58%。

展望

整體經濟態勢正如年初預測。自2023年5月份以來，各類利好，經濟政策不斷出台，對房地產的經濟主體的定位和理解也更加趨於合理化，對整個行業的發展有非常重要意義的；2023年上半年，經過本集團上下，各板塊努力和協同，在疫情後的首個半年度，多個項目按時交付，在售主力項目品質得到市場的驗證；本公司將秉持並一如既往，圍繞用戶，圍繞產品，精雕細磨鑄匠心；內部管理上，以財務、運營、品質為三大抓手，提升業主滿意度，抓好企業利潤點，在下半年市場競爭和機遇中獲得更大的發展和更多的契機。

物業發展業務

合約銷售

截至2023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532.9百萬元，同比下降62.3%，已售合約總建築面積（「總建築面積」）約為74,090平方米，同比下降59.1%。我們截至2023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7,193元，同比下降約7.8%。

於2023年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣5,958.6百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣7,606.1百萬元減少約21.7%。

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2023年6月30日止六個月			截至2022年6月30日止六個月		
	已交付的 總建築面積 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 總建築面積 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)
宿州	68,185	478,345	7,015	-	-	-
利辛縣	64,293	397,267	6,179	96,579	700,136	7,249
廣德	36,928	235,681	6,382	-	-	-
合肥	35,096	478,570	13,648	47,118	574,156	12,185
安慶	25,118	182,851	7,280	-	-	-
渦陽	22,670	143,171	6,315	1,584	8,250	5,208
明光市	6,273	27,495	4,383	17,434	83,286	4,777
南京	2,233	23,186	10,383	12,735	165,158	12,969
泰安	1,866	10,752	5,762	1,831	10,603	5,791
亳州 ⁽¹⁾	862	5,213	6,048	17,695	155,375	8,842
滁州 ⁽²⁾	333	1,633	4,903	1,153	3,014	2,614
阜陽	-	-	-	15,773	50,306	3,189
壽縣	-	-	-	15,071	54,385	3,609
鳳陽縣	-	-	-	108	948	8,778
總計／全部	263,857	1,984,164	7,520	227,081	1,805,617	7,956

附註：

(1) 利辛縣除外。

(2) 明光市及鳳陽縣除外。

於2023年6月30日，本集團擁有多元化的46個項目組合，28個為已竣工項目，17個為發展中項目，而1個為持作未來開發的項目。

於2023年6月30日，本集團已完成持有待售物業人民幣2,032.9百萬元，較於2022年12月31日的人民幣2,128.8百萬元減少4.5%，減少主要是由於本期間已交付的總建築面積增加。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2023年6月30日，本集團發展中物業為人民幣6,441.4百萬元，較於2022年12月31日的人民幣7,960.9百萬元減少19.1%，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2023年6月30日按地理位置劃分的土地儲備組合總建築面積分析：

	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)	持作未來 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>						
安徽省						
亳州	13	42,631	476,074	–	518,705	23.5%
滁州	4	19,937	41,439	–	61,376	2.8%
淮南	1	–	118,593	132,101	250,694	11.3%
合肥	3	16,610	99,342	63,816	179,768	8.1%
安慶	1	101	–	–	1,011	0.05%
宿州	2	2,015	134,170	99,436	235,621	10.7%
宣城	1	7,759	–	–	7,759	0.4%
蚌埠	3	–	276,439	64,137	340,575	15.4%
小計	28	89,963	1,146,057	359,490	1,595,510	72.2%
江蘇省						
南京	5	4,529	78,369	–	82,898	3.8%
無錫	4	–	384,198	–	384,198	17.4%
常州	1	–	132,391	–	132,391	6.0%
小計	10	4,529	594,958	–	599,487	27.1%
總計—附屬公司	38	94,492	1,741,015	359,490	2,194,996	99.3%
<i>聯營公司</i>						
合肥	1	–	14,504	–	14,504	0.7%
總計—聯營公司	1	–	14,504	–	14,504	0.7%
土地儲備總額	39	94,492	1,755,519	359,490	2,209,500	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2022年6月30日止六個月的約人民幣1,805.6百萬元增加9.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,984.2百萬元，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增加。截至2023年6月30日止六個月，已交付的總建築面積從截至2022年6月30日止六個月的227,081平方米增加至263,857平方米，主要由於截至2023年6月30日止六個月已竣工及交付的物業增加。

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					
	2023年			2022年		
	已交付的 總建築面積 (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 總建築面積 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	258,502	1,936,862	7,493	193,942	1,667,727	8,599
商業	3,861	44,065	11,413	6,592	65,367	9,916
停車場及地下儲物間 ⁽¹⁾	1,494	3,237	2,167	26,547	72,523	2,732
總計	263,857	1,984,164	7,520	227,081	1,805,617	7,956

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，於施工期間就物業發展有關借款的資本化利息成本以及本期內確認的減值虧損。

本集團的銷售成本從截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,563.4百萬元增加17.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,841.0百萬元，主要是由於就開發中物業及待售的已竣工物業確認的減值虧損增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣243.3百萬元減少40.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣144.2百萬元，主要歸因於存貨計提減值撥備的增加。

截至2023年6月30日止六個月，毛利率下降至7.3%，與截至2022年6月30日止六個月的13.5%相比，主要歸因於期內就開發中物業及待售的已竣工物業確認的減值虧損。

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、罰款及沒收收入及其他。罰款及沒收收入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2022年6月30日止六個月的約人民幣13.3百萬元減少73.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3.5百萬元，主要歸因於2022年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2022年6月30日止六個月的約人民幣83.0百萬元減少40.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣49.3百萬元，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2022年6月30日止六個月的約人民幣57.4百萬元減少49.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣29.1百萬元，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2022年6月30日止六個月的約人民幣9.3百萬元增加522.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣57.9百萬元，主要是由於本集團撤銷與政府簽訂的有關收購蚌埠土地之合約以增加流動資金，以及上半年損失人民幣49.6百萬元的一部分墊款。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣14.4百萬元增加26.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣18.2百萬元，主要是由於於2023年資本化利息的減少。

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2022年6月30日止六個月約人民幣59.9百萬元增加82.8%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣109.5百萬元，主要是由於期內未確認稅項虧損及未確認可抵扣暫時性差異增加所致。

截至2023年6月30日止六個月虧損／溢利

由於上述原因，本集團錄得截至2023年6月30日止六個月期內虧損約人民幣121.9百萬元，而截至2022年6月30日止六個月溢利約人民幣31.3百萬元。

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，預計可銷售總建築面積將會增加，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2023年6月30日，本集團的現金及銀行存款約為人民幣731.2百萬元(2022年12月31日：人民幣976.4百萬元)，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2023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966.0百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,071.5百萬元)。

下表載列本集團於所示日期債務的組成部分：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
即期借款		
銀行貸款—有抵押	83,000	168,500
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	600,803	402,353
其他貸款—無抵押 ⁽¹⁾	61,000	64,520
即期借款總額	<u>744,803</u>	<u>635,373</u>
非即期借款		
銀行貸款—有抵押	186,390	169,390
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	34,800	266,770
非即期借款總額	<u>221,190</u>	<u>436,160</u>
總計	<u>965,993</u>	<u>1,071,533</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
須於一年內償還	744,803	635,373
須於第二年償還	47,000	262,770
須於第三年償還	174,190	173,390
總計	<u>965,993</u>	<u>1,071,533</u>

資產負債比率

於2023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9.9% (2022年12月31日：3.8%)。

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2023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0.1百萬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2023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2,035.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,244.4百萬元)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：

	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	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>5,200,952</u>	<u>5,897,790</u>
總計	<u>5,200,952</u>	<u>5,897,790</u>

資本承擔

於2023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2,097.7百萬元，於2022年12月31日為人民幣2,447.0百萬元。

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2023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。除本公告所披露者外，於2023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2023年6月30日，本集團擁有199名僱員(2022年12月31日：289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2023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2023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2023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2023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2023年6月30日止六個月期間遵守標準守則的規定標準。

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、陳晟先生及佟宇先生組成。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2023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)及本公司網站(www.sanxungroup.com)公佈。本公司截至2023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，2023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、佟宇先生及陳毅奮先生組成。