

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

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2183）

二零二零年的中期業績公告

三盛控股（集團）有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年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

- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔的溢利約為人民幣171.9百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為經重列本公司權益股東應佔的虧損約人民幣53.5百萬元。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的每股基本盈利為人民幣38.97分，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為經重列每股基本虧損人民幣12.13分。

綜合損益表

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列) (附註)
收入	3	1,595,298	53,685
銷售成本		<u>(972,774)</u>	<u>(13,771)</u>
毛利		<u>622,524</u>	<u>39,914</u>
投資物業的估值收益		589	4,222
其他(虧損)/收益	4	(4,207)	31,597
銷售及市場推廣開支		(88,490)	(80,070)
行政開支		<u>(86,570)</u>	<u>(55,435)</u>
經營溢利/(虧損)		443,846	(59,772)
融資成本	5(a)	(9,871)	(8,858)
應佔合營企業虧損		<u>(4,746)</u>	<u>(2,232)</u>
稅前溢利/(虧損)		429,229	(70,862)
所得稅	6	<u>(281,957)</u>	<u>4,879</u>
期內溢利/(虧損)		<u>147,272</u>	<u>(65,983)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		171,891	(53,504)
非控股權益		<u>(24,619)</u>	<u>(12,479)</u>
期內溢利/(虧損)		<u>147,272</u>	<u>(65,983)</u>
每股盈利/(虧損)			
基本(人民幣分)	7	<u>38.97</u>	<u>(12.13)</u>

附註：由於附註1(b)所載的共同控制業務合併，本集團已重列比較資料。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列) (附註)
期內溢利／(虧損)	<u>147,272</u>	<u>(65,983)</u>
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>(1,457)</u>	<u>(3,774)</u>
期內其他全面收益	<u>(1,457)</u>	<u>(3,774)</u>
期內全面收益總額	<u><u>145,815</u></u>	<u><u>(69,757)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	<u>170,434</u>	<u>(57,278)</u>
非控股權益	<u>(24,619)</u>	<u>(12,479)</u>
期內全面收益總額	<u><u>145,815</u></u>	<u><u>(69,757)</u></u>

附註：由於附註1(b)所載的共同控制業務合併，本集團已重列比較資料。

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日 — 未經審核 (以人民幣列示)

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		949,556	759,008
其他物業、廠房及設備		590,532	504,910
發展中物業		110,312	110,312
預付租賃款項		442,230	449,480
於合營企業的權益		130,152	209,442
遞延稅項資產		232,513	153,834
		<u>2,455,295</u>	<u>2,186,986</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		25,581,360	18,280,060
預付租賃款項		14,499	14,499
應收賬款及其他應收款項	8	4,004,119	1,750,259
按公平值計入損益之金融資產		19,831	26,749
受限制存款	9	95,577	409,039
現金及現金等價物		1,946,036	809,035
		<u>31,661,422</u>	<u>21,289,641</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借款	10	6,582,558	3,385,442
應付債券	11	708,285	676,229
應付賬款及其他應付款項	12	7,154,412	3,981,825
租賃負債		2,752	3,839
合約負債		11,723,404	8,381,797
應付稅項		1,154,815	816,559
		<u>27,326,226</u>	<u>17,245,691</u>
流動資產淨值		<u>4,335,196</u>	<u>4,043,950</u>
總資產減流動負債		<u>6,790,491</u>	<u>6,230,936</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日 — 未經審核(以人民幣列示)

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	10	3,556,553	4,249,250
應付債券	11	527,191	323,945
衍生金融負債		18,427	14,018
關聯方貸款	13	693,932	—
租賃負債		3,442	3,851
遞延稅項負債		140,366	133,204
		<u>4,939,911</u>	<u>4,724,268</u>
淨資產		<u>1,850,580</u>	<u>1,506,668</u>
資本及儲備			
股本		35,154	35,154
儲備		<u>1,300,029</u>	<u>1,129,595</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,335,183	1,164,749
非控股權益		<u>515,397</u>	<u>341,919</u>
總權益		<u>1,850,580</u>	<u>1,506,668</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。本中期財務報告於二零二零年八月二十一日獲授權發出。

編製此中期財務報告所依據的會計政策與二零一九年年度財務報表所採納者相同，預期會在二零二零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二零一九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」作出審閱。

(b) 合併會計法及重列

於二零一九年九月二十七日，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」）收購時幸投資有限公司（「時幸」）的全部已發行股本，代價為231百萬港元。交易事項於二零一九年十二月十八日完成後，22,000,000股繳足股款新股份已按發售價每股代價股份10.5港元配發及發行予Mega Regal。

時幸於二零一九年五月三十一日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。於註冊成立前，透過於中國成立之四家國內項目公司（即福建盛創房地產開發有限公司、福州宏盛房地產開發有限公司、漳州德友盛房地產開發有限公司及福建天壬房地產開發有限公司，該等公司均由林榮濱先生間接控制）開展業務。為促進上述建議收購事項，時幸及項目公司已進行重組。於二零一九年九月三十日完成重組後，時幸成為本集團收購之集團控股公司。

於重組及收購事項前後，時幸及其附屬公司（統稱「時幸集團」）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，時幸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。

對截至二零一九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：

	如先前呈報 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 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	經重列 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收入	12,952	40,733	53,685
銷售成本	—	(13,771)	(13,771)
毛利	12,952	26,962	39,914
投資物業的估值收益淨額	3,800	422	4,222
其他收益	5,155	26,442	31,597
銷售及市場推廣開支	(40,187)	(39,883)	(80,070)
行政開支	(36,798)	(18,637)	(55,435)
經營虧損	(55,078)	(4,694)	(59,772)
融資成本	(8,858)	—	(8,858)
應佔合營企業虧損	(2,232)	—	(2,232)
稅前虧損	(66,168)	(4,694)	(70,862)
所得稅	12,777	(7,898)	4,879
期內虧損	<u>(53,391)</u>	<u>(12,592)</u>	<u>(65,983)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	(41,125)	(12,379)	(53,504)
非控股權益	<u>(12,266)</u>	<u>(213)</u>	<u>(12,479)</u>
期內虧損	<u>(53,391)</u>	<u>(12,592)</u>	<u>(65,983)</u>
每股虧損			
基本(人民幣分)	<u>(9.81)</u>		<u>(12.13)</u>

對截至二零一九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：

	如先前呈報 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 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	經重列 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
期內虧損	<u>(53,391)</u>	<u>(12,592)</u>	<u>(65,983)</u>
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>(3,774)</u>	<u>-</u>	<u>(3,774)</u>
期內其他全面收益	<u>(3,774)</u>	<u>-</u>	<u>(3,774)</u>
期內全面收益總額	<u><u>(57,165)</u></u>	<u><u>(12,592)</u></u>	<u><u>(69,757)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	<u>(44,899)</u>	<u>(12,379)</u>	<u>(57,278)</u>
非控股權益	<u>(12,266)</u>	<u>(213)</u>	<u>(12,479)</u>
期內全面收益總額	<u><u>(57,165)</u></u>	<u><u>(12,592)</u></u>	<u><u>(69,757)</u></u>

2 會計政策變動

本集團於本會計期間就此等財務報表採用香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂「與COVID-19有關的租金優惠」。本集團已自二零一九年一月一日起就此等財務報表提早採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號之修訂「業務之定義」。

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

香港財務報告準則第16號之修訂「與COVID-19有關的租金優惠」

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

本集團已選擇在中期報告期內提早採納該修訂，並總括該修訂對綜合財務報表並無重大影響。概無對於二零二零年一月一日的期初權益餘額造成影響。

3 收入及分部報告

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）均由本集團持作資本增值及開發，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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入		
物業銷售	1,558,372	37,039
來自關聯方之建造服務收入	24,071	-
來自關聯方之設計服務收入	2,122	-
其他收入來源		
投資物業之租金總額	10,733	16,646
	<u>1,595,298</u>	<u>53,685</u>

4 其他(虧損)/收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
匯兌(虧損)/收益淨額	(12,398)	2,602
銀行存款之利息收入	2,671	765
沒收客戶按金	6,080	26,005
向客戶賠償*	(1,250)	(97)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	-	147
捐款	(110)	(150)
上市股本證券之公平值變動	-	8,362
衍生金融工具之公平值變動	(3,415)	(5,767)
合營企業項目管理諮詢服務收入	768	-
服務費收入	4,969	-
其他	(1,522)	(270)
	<u>(4,207)</u>	<u>31,597</u>

* 該款項主要指就延遲物業交付而向客戶作出的賠償。

5 稅前溢利／(虧損)

稅前溢利／(虧損)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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款及其他借款利息	454,622	303,146
債券利息	69,521	63,173
關聯方貸款利息	17,268	57,080
租賃負債利息	363	78
合約負債重大融資 部分應計利息	226,962	64,167
	768,736	487,644
減：資本化為存貨之利息開支*	(758,865)	(478,786)
	9,871	8,858

* 借款成本已按加權平均年利率10.83%資本化(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：9.80%)。

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
攤銷		
—預付租賃款項	7,250	7,250
—其他	2,512	2,760
折舊		
—擁有的物業、廠房及設備	1,081	1,712
—使用權資產	1,894	1,802
投資物業租金收入減直接支出人民幣242,000元 (截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)： 人民幣393,000元)	(10,491)	(16,253)

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	163,502	16
土地增值稅(「土地增值稅」)	189,971	8,905
遞延稅項		
暫時性差異之產生及撥回	<u>(71,516)</u>	<u>(13,800)</u>
	<u>281,957</u>	<u>(4,879)</u>

附註：

- (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) 截至二零二零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%(截至二零一九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%(截至二零一九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／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣171,891,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：虧損人民幣53,504,000元)及已發行普通股加權平均數441,114,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：441,114,000股)計算。

就每股基本盈利／(虧損)而言的普通股加權平均數乃按本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月發行的419,114,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：419,114,000股)普通股及於二零一九年十二月十八日因附註1(b)載列的交易代價入賬而發行的22,000,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：22,000,000股)普通股的本公司平均普通股總和釐定。

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／（虧損）。

8 應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))		
— 關聯方	11,429	—
— 第三方	15,295	11,927
應收關聯方款項 (附註(b))	—	230,232
應收非控股權益款項 (附註(c))	450,899	—
其他應收款項 (附註(d))	272,390	93,041
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融資產	750,013	335,200
按金及預付款項 (附註(e))	1,934,861	299,060
預付稅項及附加稅 (附註(f))	1,319,245	1,115,999
	<hr/>	<hr/>
	4,004,119	1,750,259
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

除了以下提及的預付稅項及附加稅外，預期所有應收賬款及其他應收賬款於一年內可收回或確認為開支。

- (a) 於二零二零年六月三十日，應收賬款為基於發票日期之賬齡在三個月內的建造及設計服務以及租金的應收賬款。考慮到自初步確認應收賬款起並無發生減值虧損，本集團預期於期初及期末的信貸虧損微不足道。
- (b) 應收關聯方款項主要屬時幸集團旗下(附註1(b))，並已於二零二零年一月初悉數結付。
- (c) 應收非控股權益款項須按要求償還、無抵押及免息。管理層認為，該等實體拖欠還款的風險較低，乃由於該款項可透過抵銷非控股權益各自的可分派溢利而收回。
- (d) 於二零二零年六月三十日的其他應收款項包括一項常州物業項目的預售預付款項人民幣133,000,000元(二零一九年十二月三十一日：零)，並根據當地監管政策存放於常州市住房保障和房產管理局指定的第三方機構。該金額將根據物業發展項目的施工進度分期發放。由於第三方機構由信譽良好的當地政府最終持有，故本集團認為信貸風險較低。

就所有其他應收款項而言，管理層認為，信貸風險並無大幅上升及預期於報告日期後12個月內無可能違約事件。因此，本集團預計期末的信貸虧損並不重大。

- (e) 結餘包括收購土地使用權的預付款項人民幣1,714,845,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣113,500,000元)。
- (f) 預期於超過一年後可收回及確認為開支的預付稅項及附加稅金額為人民幣727,980,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣614,373,000元)。

9 受限制存款

受限制存款為建造預售物業之保證金。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帳戶將收取的預售物業所得款項存入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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	1,186,486	1,177,717
— 其他借款	5,396,072	2,207,725
	6,582,558	3,385,442
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	2,266,020	2,993,100
— 其他借款	1,050,533	1,256,150
無抵押其他借款	240,000	—
	3,556,553	4,249,250
	10,139,111	7,634,692

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，所有非即期計息銀行貸款及其他借款須償還如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
於一年後但兩年內	3,208,953	2,412,050
於兩年後但五年內	<u>347,600</u>	<u>1,837,200</u>
	<u>3,556,553</u>	<u>4,249,250</u>

銀行貸款按年利率介乎4.99%至9.31% (二零一九年十二月三十一日：年利率介乎4.99%至9.31%) 計息。其他借款按年利率介乎8.27%至18.00% (二零一九年十二月三十一日：年利率介乎8.27%至17.00%) 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。於二零二零年六月三十日，概無違反與已提取融資有關的契諾 (二零一九年十二月三十一日：無)。

若干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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
存貨	12,253,776	11,069,472
投資物業	<u>124,056</u>	<u>76,804</u>
	<u>12,377,832</u>	<u>11,146,276</u>

若干銀行貸款及其他借款亦由本集團的關聯方擔保。

11 應付債券

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期		
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))	692,125	676,229
於二零二一年一月到期的17,800,000港元私人公司債券	16,160	—
	<u>708,285</u>	<u>676,229</u>
非即期		
於二零二一年一月到期的17,800,000港元私人公司債券	—	15,776
於二零二一年七月到期的44,200,000美元私人公司債券 (附註(b))	312,503	308,169
於二零二三年一月到期的人民幣點心債券	214,688	—
	<u>527,191</u>	<u>323,945</u>
	<u><u>1,235,476</u></u>	<u><u>1,000,174</u></u>

(a) 該等債券以本集團若干附屬公司之股權作抵押。根據貸款協議，債券持有人有權作出不少於30天或不多於60天不可撤回書面通知，要求本公司分批贖回債券，而非全部，於二零二零年十一月十三日的百分之一百本金額，連同直至結算日期(不包括當日)應計的利息。因此，於二零二零年六月三十日，該等債券分類為流動負債。

(b) 金額為20,000,000美元的債券由林榮濱先生及程璇女士擔保。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本公司概無違反債券的任何契諾。

12 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及應計費用 (附註(a))	1,862,670	1,179,840
應付非控股權益款項 (附註(b))	3,460,722	1,441,692
應付關聯方款項	56,338	-
收購附屬公司的應付代價	27,000	27,000
僱員供款 (附註(c))	58,303	79,968
應付利息	111,307	53,175
其他	321,030	249,344
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	5,897,370	3,031,019
衍生金融負債	5,973	6,667
增值稅及應付附加稅	1,251,069	936,979
預收賬款	-	7,160
	<hr/>	<hr/>
	7,154,412	3,981,825
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，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。
- (c) 該款項指本集團若干附屬公司之僱員供款及應計福利。

13 關聯方貸款

結餘指福州三盛置業有限公司（「福州三盛」），為三盛集團有限公司之全資附屬公司，其受本公司控股股東林榮濱先生及程璇女士控制，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發放人民幣4,500,000,000元之循環融資項下本集團所提取的貸款。於二零一九年，上述已獲授融資已重續，並自原到期日（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）延長額外兩年。根據重續融資協議，自循環融資提取的有關貸款為無抵押，按年利率7.00%計息，於二零二二年前償還。

中期股息

董事會已決議不就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派任何股息（截至二零一九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

於二零二零年六月三十日，本集團已訂約但未確認銷售的金額約為人民幣14,573.1百萬元及本集團之估計簽約銷售建築面積（「建築面積」）估計約為1,173,130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。

於二零二零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)
福建福州閩侯／璞悅灣	2,602,755	188,921
福建福州長樂／璞悅府（一期）	2,179,455	99,755
福建平潭／三盛國際海岸（一期）	2,139,206	184,556
江蘇南通如東／璞悅府	1,367,530	152,221
福建漳州龍海／國際海岸	1,043,908	73,813
福建福州長樂／璞悅府（二期）	1,033,702	69,611
福建福州馬尾／未來城	791,447	63,529
福建寧德霞浦／璞悅山河	646,686	83,430
福建莆田秀嶼／大唐世家	481,341	62,610
山東濟南章丘／璞悅灣	439,216	49,320
福建福州倉山／濱江國際	433,140	11,075
江蘇常州武進／三盛·心築雅園	420,021	31,495
福建寧德霞浦／濱江國際	398,420	48,894
福建福州馬尾／璞悅灣區	308,900	28,615
江蘇無錫錫山／三盛·星悅城	232,687	21,684
福建漳州龍海／三盛·璞悅海	54,701	3,601
總計	14,573,115	1,173,130

收入

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣1,595.3百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣53.7百萬元)。

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			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
物業銷售之收入	1,558,372	97.7	37,039	69.0
建造服務之收入	24,071	1.5	—	—
設計服務之收入	2,122	0.1	—	—
投資物業之租金收入	10,733	0.7	16,646	31.0
合計	<u>1,595,298</u>	<u>100.0</u>	<u>53,685</u>	<u>100.0</u>

截至二零二零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1,558.4百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣37.0百萬元)，乃來自(i)福建省福州市倉山區，即濱江國際；(ii)福建省漳州龍海市，即國際海岸；及(iii)山東省濟南章丘市，即璞悅灣的物業交付。上升乃主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年的物業交付數量增加所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，建造與設計服務錄得約人民幣26.2百萬元的收入(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：人民幣零元)。有關增加乃主要由於本年度上半年才開始提供此類服務所致。

截至二零二零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10.7百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣16.7百萬元)，乃來自哈爾濱、青島及福州的商業投資物業。減少乃主要由於相較二零一九年上半年，哈爾濱及福州的租賃物業於二零二零年上半年的租金收入減少所致。

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，銷售成本約為人民幣972.8百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月（經重列）：約為人民幣13.8百萬元）。有關增加乃主要由於相較二零一九年上半年，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

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣622.5百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月（經重列）：約人民幣39.9百萬元）。毛利增加乃主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年的物業交付增加所致。截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利率為39.0%（截至二零一九年六月三十日止六個月（經重列）：約74.3%）。有關下降乃主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年物業交付的毛利率相對較低所致。

投資物業的公平值變動

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就其位於福州、青島及哈爾濱的投資物業共錄得約人民幣0.6百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣4.2百萬元）之未變現公平值淨收益。

其他（虧損）／收益

本集團的其他（虧損）／收益主要包括沒收客戶訂金、項目管理諮詢服務收入以及匯兌虧損淨額。由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的經重列其他收益約人民幣31.6百萬元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月期間的其他虧損約人民幣4.2百萬元，主要是由於確認之匯兌虧損增加及沒收客戶訂金減少所致。回顧期內錄得匯兌虧損約人民幣12.4百萬元主要是由於相較二零一九年上半年，本年度上半年美元兌人民幣匯率持續升值所致。

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支約為人民幣88.5百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣80.1百萬元)。銷售及市場推廣開支增長主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年的已處理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、專業費以及稅款及其他徵費。截至二零二零年六月三十日止六個月，行政開支約為人民幣86.6百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣55.4百萬元)。行政開支增加乃主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年的已處理物業數量大幅增加所致。

所得稅

本集團的所得稅主要包括土地增值稅(「土地增值稅」)、中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)及遞延稅項。截至二零二零年六月三十日止六個月，所得稅約為人民幣282.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：所得稅抵免約人民幣4.9百萬元)，所得稅增加乃主要由於土地增值稅及中國企業所得稅增加所致。土地增值稅增加人民幣181.1百萬元，乃主要由於相較二零一九年上半年，本集團於本年度上半年的物業交付增加所致。中國企業所得稅增加人民幣163.5百萬元，乃主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年的估計應課稅收入增加所致。

本公司權益股東應佔期內溢利

截至二零二零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171.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：虧損約人民幣53.5百萬元)。增幅乃主要由於相較二零一九年上半年，本年度上半年的收入增加所致。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物合共約人民幣1,946.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣809.0百萬元)。於二零二零年六月三十日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣5,478.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣5,083.6百萬元)，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1,672.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣583.6百萬元)，而福州三盛置業有限公司授出的未提取循環融資為人民幣3,806.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,500.0百萬元)。

借款

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行貸款及其他借款合共約人民幣10,139.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣7,634.7百萬元)及應付債券約為人民幣1,235.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,000.2百萬元)，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7,290.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,061.7百萬元)，一年後到期的借款約為人民幣4,083.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,573.2百萬元)。

融資成本

本集團的融資成本主要包括私人公司債券、銀行貸款、其他借款及關聯方貸款所產生的利息。若干融資成本撥充為合資格資產成本的一部分。

本集團加權平均利率於截至二零二零年六月三十日止六個月為10.83%(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：9.80%)。

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94.6%(二零一九年十二月三十一日:約93.6%)及剔除合約負債及預收賬款的資產負債比率約為60.2%(二零一九年十二月三十一日:約57.8%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日均約為1.2倍。

資產抵押

於二零二零年六月三十日,本集團賬面值約為人民幣12,253.8百萬元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣11,069.5百萬元)之存貨及賬面值約為人民幣124.1百萬元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣76.8百萬元)之投資物業已用作本集團取得銀行貸款及其他借款之抵押品。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

於截至二零二零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,截至二零二零年六月三十日,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

於二零二零年六月三十日,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3,212.5百萬元(二零一九年十二月三十一日:約人民幣2,784.1百萬元),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。

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。於二零二零年六月三十日，本集團約172.1百萬美元(二零一九年十二月三十一日：約141.2百萬美元)債券及貸款面對美元匯率風險。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和銷售及物業投資。

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，並於二零二零年六月三十日錄得可觀的簽約銷售金額共約人民幣14,573.1百萬元，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

在三盛集團的支持下，本集團在回顧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。

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

投資物業

本集團的物業投資組合包括若干位於香港及中國內地之物業。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

截至二零二零年六月三十日止，本集團合共有35個開發中及持作或計劃作未來開發的物業發展項目。土地儲備總佔地面積約為1,998,483平方米，規劃總建築面積約為6,094,755平方米，其中按本集團股本權益計算應佔4,472,635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		規劃	應佔規劃
		應佔權益 (%)	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1 山東濟南章丘/璞悅灣	住宅	80.00	60,032	201,054	160,843
2 福建平潭/三盛國際海岸(一期)	住宅/商業	90.00	122,122	443,498	399,148
3 福建平潭/三盛國際海岸(二期)	住宅/商業	90.00	75,500	196,900	177,210
4 福建寧德霞浦/濱江國際	住宅/商業	55.00	23,861	66,082	36,345
5 福建福州馬尾/未來城	住宅/商業	100.00	75,805	173,077	173,077
6 福建福州馬尾/璞悅灣區	住宅/商業	28.00	70,618	258,757	72,452
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	51.00	48,140	136,783	69,759
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/辦公室	100.00	31,376	186,065	186,065
15 江蘇無錫錫山/三盛·星悅城	商業/辦公室	100.00	33,191	127,698	127,698
16 福建寧德霞浦/璞悅山河	住宅/商業	85.50	65,358	219,947	188,055
17 福建漳州龍海/國際海岸	住宅/商業	95.00	237,697	409,363	388,895
18 福建福州閩侯/璞悅灣	住宅/商業	95.00	77,983	257,292	244,427
19 福建福州倉山/濱江國際	住宅/商業/辦公室	95.00	33,968	320,777	304,738
20 福建莆田秀嶼/大唐世家	住宅/商業	35.00	95,070	254,507	89,077
21 江蘇常州武進/三盛·心築雅園	住宅/商業	95.92	39,787	104,098	99,851
22 福建漳州漳浦/三盛璞悅府	住宅/商業	71.25	73,082	226,570	161,431
23 江蘇海門/三盛璞悅府	住宅	80.00	84,802	202,123	161,698
24 山東烟台芝罘/三盛·汝悅銘著	住宅	96.80	82,340	303,365	293,657

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)	
25	山東烟台芝罘／三盛·國際中心	商業／辦公室	96.80	16,669	149,976	145,177
26	江蘇常州武進／常州諾廷山項目	住宅／商業	51.00	38,307	91,263	46,544
27	福建莆田城廂／璞悅風華	住宅／商業	51.00	46,207	118,474	60,422
28	江蘇太倉／湖境天著	住宅	34.00	69,993	139,986	47,595
29	福建福州長樂／璞悅龍門	住宅	28.50	22,549	66,971	19,087
30	江蘇丹陽／丹陽項目	住宅／商業	51.00	78,820	207,756	105,956
31	浙江溫州瑞安／汝悅祥瑞	住宅	95.00	18,383	70,726	67,190
32	浙江杭州蕭山／汝悅美境	住宅／商業	51.00	39,489	141,003	71,912
33	浙江紹興越城／汝悅璟園	住宅	95.00	21,240	95,729	90,943
34	廣東汕頭澄海／璞悅府	住宅／商業	95.00	27,722	128,815	122,374
35	四川成都／成都項目	住宅／商業	100.00	26,163	70,417	70,417
總計				<u>1,998,483</u>	<u>6,094,755</u>	<u>4,472,635</u>

二零二零年一月至六月的土地收購

於二零二零年上半年，本集團合共收購或計劃收購13幅新土地項目的權益。新收購土地的規劃總建築面積約為1,786,604平方米，其中按本集團股本權益計算應佔1,302,972平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣9,907.0百萬元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣6,524.9百萬元。根據本集團收購的應佔規劃建築面積及應佔的收購代價，本集團於二零二零年上半年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣5,007.7元。

地點/項目	項目主要規劃用途	本集團			規劃總佔		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)	地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
1	江蘇海門/三盛璞悅府	住宅	80.00	445,210	356,168	84,802	202,123	161,698
2	山東烟台芝罘/三盛·汝悅銘著	住宅	96.80	876,030	847,997	82,340	303,365	293,657
3	山東烟台芝罘/三盛·國際中心	商業/辦公室	96.80	257,090	248,863	16,669	149,976	145,177
4	江蘇常州武進/常州諾廷山項目	住宅/商業	51.00	340,000	173,400	38,307	91,263	46,544
5	福建莆田城廂/璞悅風華	住宅/商業	51.00	794,000	404,940	46,207	118,474	60,422
6	江蘇太倉/湖境天著	住宅	34.00	1,023,530	348,000	69,993	139,986	47,595
7	福建福州長樂/璞悅龍門	住宅	28.50	590,000	168,150	22,549	66,971	19,087
8	江蘇丹陽/丹陽項目	住宅/商業	51.00	999,875	509,936	78,820	207,756	105,956
9	浙江溫州瑞安/汝悅祥瑞	住宅	95.00	459,202	436,242	18,383	70,726	67,190
10	浙江杭州蕭山/汝悅美境	住宅/商業	51.00	2,091,140	1,066,481	39,489	141,003	71,912
11	浙江紹興越城/汝悅璟園	住宅	95.00	688,000	653,600	21,240	95,729	90,943
12	廣東汕頭澄海/璞悅府	住宅/商業	95.00	636,530	604,704	27,722	128,815	122,374
13	四川成都/成都項目	住宅/商業	100.00	706,412	706,412	26,163	70,417	70,417
總計				<u>9,907,019</u>	<u>6,524,893</u>	<u>572,684</u>	<u>1,786,604</u>	<u>1,302,972</u>

項目概況

山東濟南章丘·璞悅灣

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。項目建築業態為住宅及配套。項目於二零一八年三月規劃方案審批通過，於二零一八年四月正式開工，於二零一八年十二月首次開盤預售，預計於二零二二年竣工。

福建平潭·三盛國際海岸(一期)

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。佔地面積約為122,122平方米，總建築面積約為443,498平方米。項目用地性質分別為：住宅用地、商業用地及服務設施用地(幼兒園用地、生鮮超市及社區服務中心)。規劃方案於二零一八年七月審批通過，二零一八年十月第一批已展開預售，預計於二零二一年竣工。

福建平潭·三盛國際海岸(二期)

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。佔地面積約為75,500平方米，總建築面積約為196,900平方米。項目用地性質分別為：住宅用地及商業用地。規劃方案於二零一九年八月審批通過，計劃二零二一年初展開第一批預售，預計於二零二三年竣工。

福建福州馬尾·未來城

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。佔地面積約為75,805平方米，總建築面積約為173,077平方米。項目用地性質分別為：住宅用地、商業用地及服務設施用地(幼兒園用地)。規劃方案於二零一八年九月審批通過，已於二零一九年一月第一批展開預售，預計於二零二一年竣工。

江蘇南通如東·璞悅府

璞悅府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。項目用地性質包括住宅用地及商業用地。項目於二零一八年八月規劃方案審批通過，於二零一八年九月正式開工，於二零一八年十二月首次開盤預售，預計於二零二一年竣工。

福建漳州龍海／三盛·璞悅海

璞悅海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。佔地面積23,457平方米，總建築面積約為49,046平方米。項目用地性質分別為合院、洋房、商舖及車位。於二零一九年六月正式開工，於二零一九年九月首次開盤預售，預計於二零二一年竣工。

江蘇無錫錫山／三盛·星悅城

星悅城位於無錫市錫山區太湖大道與華夏南路交匯處。項目佔地面積約為33,191平方米，總建築面積約為127,698平方米。項目建築類型為商業辦公。項目於二零一九年二月規劃方案審批通過，於二零一九年四月正式開工，於二零一九年九月首次開盤預售，預計於二零二一年竣工。

福建寧德霞浦·璞悅山河

璞悅山河位於福建省寧德市霞浦縣松城街道萬賢村野貓嶺，佔地面積約為65,358平方米，總建築面積約為219,947平方米，項目用地性質分別為：住宅用地，商業用地及服務設施用地（幼兒園用地）。規劃方案於二零一八年十二月審批通過，於二零一九年六月展開第一批預售，預計於二零二二年竣工。

福建漳州龍海·國際海岸

國際海岸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。佔地面積237,697平方米，總建築面積約為409,363平方米。項目建築類型分別為洋房、聯排別墅及車位。項目於二零一五年三月正式開工，於二零一六年四月首次開盤預售，預期於二零二零年竣工。

福建福州閩侯·璞悅灣

福建福州閩侯·璞悅灣位於閩侯縣南通大道與北環路東南交叉口，佔地面積約為77,983平方米，總建築面積約為257,292平方米，項目用地性質為：住宅用地及商業用地，規劃方案於二零一七年六月審批通過，於二零一七年八月正式開工，於二零一八年五月展開第一批預售，預計於二零二一年竣工。

福建福州倉山·濱江國際

濱江國際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，佔地面積約為33,968平方米，總建築面積約為320,777平方米，項目用地性質主要為：商業用地，規劃方案於二零一四年二月審批通過，於二零一四年五月正式開工，於二零一四年十月展開第一批預售，預計於二零二零年竣工。

江蘇常州武進·三盛·心築雅園

三盛·心築雅園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、商業、社區服務用房及郵局。規劃方案於二零一九年十月審批通過，於二零一九年十一月正式開工，預計於二零二一年竣工。

江蘇海門／三盛璞悅府

三盛璞悅苑位於海門市三廠鎮。項目佔地面積約為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。項目於二零二零年四月規劃方案審批通過，於二零二零年五月正式開工，於二零二零年七月首次開盤預售，預計於二零二二年竣工。

山東煙台芝罘／三盛·汝悅銘著

三盛·汝悅銘著位於山東省煙台市芝罘區幸福中路188號。項目佔地面積約為82,340平方米，總建築面積約為303,365平方米。項目建築類型為住宅及配套。項目於二零二零年五月規劃方案審批通過，於二零二零年七月正式開工，於二零二零年八月首次開盤預售，預計於二零二二年竣工。

山東煙台芝罘／三盛·國際中心

三盛·國際中心位於山東省煙台市芝罘區幸福中路188號。項目佔地面積約為16,669平方米，總建築面積約為149,976平方米。項目建築類型為商業辦公。項目預計於二零二一年六月首次開盤預售，預計於二零二三年竣工。

浙江溫州瑞安／汝悅祥瑞

汝悅祥瑞位於瑞安市瑞祥新區安陽街道。項目佔地面積約為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。項目預計於二零二零年十一月首次開盤預售，預計於二零二二年竣工。

浙江紹興越城／汝悅璟園

汝悅璟園位於紹興市越城區大越路與裕民路交叉口。項目佔地面積約為21,240平方米，總建築面積約為95,729平方米。項目用地性質為住宅用地。項目預計於二零二零年十二月首次開盤預售，預計於二零二二年竣工。

廣東汕頭澄海／璞悅府

璞悅府位於汕頭市澄海區玉亭路南側。項目佔地面積約為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。項目預計於二零二零年十二月首次開盤預售，預計於二零二二年竣工。

四川成都／成都項目

成都項目位於四川天府新區直管區正興街道。項目佔地面積約為26,163平方米，總建築面積約為70,417平方米。項目用地性質為住宅用地和商業用地。項目預計於二零二零年十二月首次開盤預售，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，總建築面積合共約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

於二零二零年八月二十日，本公司間接非全資附屬公司西安三盛興福房地產開發有限公司（「西安三盛興福」）與獨立第三方訂立協議，據此，西安三盛興福將收購漢中添域鑫業房地產開發有限責任公司（「添域鑫業」）的100%股權，代價為人民幣165,117,300元。添域鑫業持有漢中市漢台區一幅地塊的土地使用權。收購添域鑫業讓本集團得以擴充其土地儲備。進一步詳情已於本公司日期為二零二零年八月二十日的公告中披露。

於二零二零年八月十九日，本公司間接非全資附屬公司杭州新起房地產開發有限公司（「杭州新起」）與獨立第三方訂立協議，據此，杭州新起將收購溫州康晟置業有限公司（「溫州康晟」）的25%股權，代價為人民幣297,137,550元。溫州康晟於中國內地全資持有物業開發項目公司瑞安榮弘置業有限責任公司（「瑞安榮弘」）。瑞安榮弘持有溫州市瑞祥新區一幅地塊的土地使用權。收購溫州康晟及瑞安榮弘讓本集團得以擴充其土地儲備。進一步詳情已於本公司日期為二零二零年八月十九日的公告中披露。

於二零二零年七月十五日，本公司間接非全資附屬公司河北盛俊房地產開發有限公司（「河北盛俊」）與石家莊市自然資源和規劃局訂立協議，據此，河北盛俊成功競得位於石家莊市的一幅土地。該土地總代價為人民幣408,000,000元，將根據上述協議向石家莊市自然資源和規劃局支付。

於二零二零年七月九日，本公司間接全資附屬公司上海盛闕實業發展有限公司（「上海盛闕」）與無錫市自然資源和規劃局訂立協議，據此，上海盛闕成功競得位於無錫市的一幅土地。該土地總代價為人民幣1,851,600,000元，將根據上述協議向無錫市自然資源和規劃局支付。

展望與計劃

本集團積極把握房地產行業的市場動態與宏觀政策的變化，階段性靈活調整策略，充分發揮自身優勢，實現業績表現與規模發展的進一步增長。通過充分融合三盛集團的品牌優勢，堅守品質追求，打造適應不同市場並提供滿足不同區域客戶的物業，本集團贏得市場認可，進而實現業績目標。同時，本集團注重打造科學效率的項目拓展評估體系，根據不同區域的特點，結合未來業務發展的目標，通過各類土地獲取模式相結合的方式，加大擴增土地儲備資源，謀劃長期性的業務增長。

在擴大已經佈局的「海峽西岸經濟區」、「長三角經濟區」及「環渤海經濟區」等區域的業務規模的同時，本集團也在已經拓展新進入的「粵港澳大灣區」、「長江經濟帶」市場追求新增量的可能，以實現整體業務戰略佈局的持續性優化。通過打造「事業大平台、財富共同體」的平台架構，本集團繼續堅持貫徹「精準投資、精幹團隊、精緻產品」的三精策略，以實現業務規模與經營效率的共贏目標實現。透過收購中國內地不同地區的優質物業項目增加其土地儲備及提升其物業組合是本集團長久以來的經營策略，而本集團將於機遇出現時繼續秉承此策略。

於二零二零年七月二十八日，本公司建議收購Mega Regal全資擁有的物業集團之全部已發行股份，總代價為338,640,000港元（「建議收購事項」）。代價原將以於建議收購事項完成時向Mega Regal發行及配發49,800,000股新股份（「代價股份」）的方式結清，惟須待（其中包括）於股東特別大會上批准建議收購事項及發行據此擬發行之代價股份。然而，本公司由於無心之失而未有留意到自二零二零年七月二十二日開始至二零二零年八月二十一日止的禁止買賣期（「禁止買賣期」），而建

議向Mega Regal發行代價股份可構成身為董事之林先生進行本公司證券交易，故本公司於二零二零年七月二十九日終止建議收購事項。儘管如此，本公司認為建議收購事項為本集團提供增加土地儲備、加強其物業組合及將業務擴展至中國內地其他城市的良機，故本公司擬於禁止買賣期屆滿後繼續進行建議收購事項，惟須視乎訂約方的公平磋商而定。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團共僱用882名員工，其中878名員工駐於中國內地。截至二零二零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92.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：約人民幣48.9百萬元)。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

截至二零二零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

本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)之所有適用守則條文。

中期業績之審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零二零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。

本公告所載財務資料未經審核，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，二零二零年八月二十一日

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、袁春先生及鍾彬先生。