

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之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)

**截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績**

## 中期業績

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
收入	3	<b>680,846</b>	—
銷售成本		<b>(647,132)</b>	—
毛利		<b>33,714</b>	—
其他收益	4	<b>3,093</b>	13,511
銷售及市場推廣開支	5	<b>(11,135)</b>	—
行政開支	5	<b>(24,640)</b>	(20,950)
經營利潤(虧損)		<b>1,032</b>	(7,439)
融資成本	6	<b>(32,489)</b>	—
除稅前虧損		<b>(31,457)</b>	(7,439)
所得稅	7	<b>11,951</b>	—
期內虧損		<b>(19,506)</b>	(7,439)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>(18,024)</b>	(7,439)
非控股權益		<b>(1,482)</b>	—
期內虧損		<b>(19,506)</b>	(7,439)
每股虧損—基本(人民幣分)	8	<b>(4.30)</b>	(1.77)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月—未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重列)
期內虧損	(19,506)	(7,439)
其他全面收益：		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務時產生之匯兌差額	<u>(7,266)</u>	<u>(36)</u>
期內其他全面收益	<u>(7,266)</u>	<u>(36)</u>
期內全面收益總額	<u><u>(26,772)</u></u>	<u><u>(7,475)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(25,290)	(7,475)
非控股權益	<u>(1,482)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u><u>(26,772)</u></u>	<u><u>(7,475)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日一未經審核

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		599,028	598,550
物業、廠房及設備		2,017	1,490
發展中物業		110,312	110,312
預付租賃款項		471,228	478,478
遞延稅項資產		-	18,908
		<u>1,182,585</u>	<u>1,207,738</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		3,852,735	3,471,868
預付租賃款項		14,499	14,499
應收賬款及其他應收款項	9	886,779	145,445
按公平值計入損益之金融資產		60,926	58,033
三個月以上定期存款		-	26,000
受限制存款		24,856	16,423
現金及現金等價物		524,462	806,023
		<u>5,364,257</u>	<u>4,538,291</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款		1,055,800	750,508
應付債券		891,323	871,303
應付賬款及其他應付款項	10	1,020,976	1,408,569
合約負債		247,318	-
應付稅項		188,772	177,372
		<u>3,404,189</u>	<u>3,207,752</u>
流動資產淨值		<u>1,960,068</u>	<u>1,330,539</u>
總資產減流動負債		<u>3,142,653</u>	<u>2,538,277</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年六月三十日一未經審核

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
非流動負債		
銀行貸款	799,590	30,000
關聯方貸款	881,545	987,930
遞延稅項負債	89,626	121,683
	<u>1,770,761</u>	<u>1,139,613</u>
淨資產	<u>1,371,892</u>	<u>1,398,664</u>
資本及儲備		
股本	33,184	33,184
儲備	1,257,603	1,282,893
本公司擁有人應佔權益	1,290,787	1,316,077
非控股權益	81,105	82,587
總權益	<u>1,371,892</u>	<u>1,398,664</u>

## 附註

### 1. 編製基準

本公告所載中期業績並不構成本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務報告，而是摘自該財務報告。

中期財務報告乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。過往財政年度綜合財務報表的呈列貨幣為港元(「港元」)。自二零一八年一月一日起，本集團在編製綜合財務報表時已將呈列貨幣由港元改為人民幣。由於本集團之大部分交易及業務活動均以人民幣結算並於中國內地進行，且鑑於近期人民幣兌港元匯率之波動，本公司認為將呈列貨幣由港元更改為人民幣將有助減少因匯率變動而對呈報業績造成之波動，而此等波動與本集團之營運表現並無任何直接關係。本公司認為，在綜合財務報表使用人民幣作為本集團之呈列貨幣會更為合適，此舉可令本公司股東更容易了解本集團之實際財務表現。

呈列貨幣之變動已追溯應用。中期財務報告之比較數字以人民幣重新呈列。

### 2. 主要會計政策

中期財務報告乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具按公平值計量。

除以上所述的更改本集團呈列貨幣、綜合損益表之呈列方式變動及應用新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所導致的會計政策變動外，於截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務報告內所採用的會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年財務報表時一致。

#### 應用新訂及香港財務報告準則修訂

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的下列新訂及修訂，並於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效，以編制本集團的中期財務報告：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價

香港財務報告準則的新訂及經修訂已根據各自準則及修訂的相關過渡條文應用，導致會計政策，呈報金額及／或披露的變動。

本集團已受香港財務報告準則第9號有關金融資產及金融負債分類及信貸虧損計量的影響，並受香港財務報告準則第15號影響，涉及收益確認時間、合約成本資本化、從客戶處取得重大融資利益及呈列合約資產和合約負債。

根據所選擇的過渡方法，本集團確認首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的累計影響作為二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。比較資料並無重述。於二零一八年一月一日轉換至香港財務報告準則第9號對期初結餘並無重大影響。下表概述已就香港財務報告準則第15號影響的綜合財務狀況表中每個項目確認的期初結餘調整：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	對首次應用 香港財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元 附註(a)	於二零一八年 一月一日 人民幣千元
存貨及其他合約成本	3,471,868	60,182	3,532,050
<b>總流動資產</b>	<b>4,538,291</b>	<b>60,182</b>	<b>4,598,473</b>
合約負債	-	(960,561)	(960,561)
應付賬款及其他應付款項	(1,408,569)	903,688	(504,881)
<b>總流動負債</b>	<b>(3,207,752)</b>	<b>(56,873)</b>	<b>(3,264,625)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,330,539</b>	<b>3,309</b>	<b>1,333,848</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,538,277</b>	<b>3,309</b>	<b>2,541,586</b>
遞延稅項負債	(121,683)	(3,309)	(124,992)
<b>總非流動負債</b>	<b>(1,139,613)</b>	<b>(3,309)</b>	<b>(1,142,922)</b>

**(a) 香港財務報告準則第15號，「客戶合約收入」**

香港財務報告準則第15號建立一個確認來自客戶合約收入及成本之綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有之收入準則，香港會計準則第18號「收入」(涵蓋銷售商品和提供服務產生之收入)和香港會計準則第11號「建築合約」(訂明建築合約之收入會計處理)。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用之累積效應作為對二零一八年一月一日期初權益結餘之調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號及香港會計準則第18號予以呈報。在香港財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在二零一八年一月一日之前未完成之合約採用新規定。

過渡至香港財務報告準則第15號對保留盈利並無影響，於二零一八年一月一日對相關稅項之影響為人民幣3,309,000元。

有關以往會計政策變更的性質及影響的進一步詳情載列如下：

**(i) 收入確認之時間**

在過往，提供服務產生之收入按時間確認，而商品銷售收入一般在商品所有權之風險及回報已轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶取得合約中承諾商品或服務之控制權時確認。這可能在單一時間點或在一段時間內。香港財務報告準則第15號界定了對所承諾商品或服務之控制權被視為按時間轉移之三種情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時獲得並消費實體履約所提供之利益；
- B. 當實體之履約行為創造或改善資產(如在建工程)，而客戶在該資產創造或改善時擁有控制權；
- C. 當實體之履約行為並未創造一項可被實體用於其他用途之資產，且實體具有可執行權利收取至今為止已完成之履約部分付款。

倘合約條款及實體履約行為並不屬於該三種情況之任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於單一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時考慮之其中一項指標。

目前，本集團之物業發展活動僅在中國內地進行。考慮到合約條款、本集團之業務慣例以及中國內地之法律及監管環境，本集團已評估其物業銷售合約並不符合在一段時間內確認收入之準則，因此物業銷售收入仍然為在某個時間點被確認。此前，本集團政策是為簽訂買賣協議及物業發展完成後確認物業銷售收入，有關時間被視為將物業擁有權之風險及回報轉移至客戶之時間點。根據香港財務報告準則第15號之轉讓控制權法，物業銷售收入一般於物業交付予客戶而客戶有能力指導該物業之使用並獲得該物業之絕大部份餘下利益時確認。

該會計政策變動對二零一八年一月一日之期初結餘並無影響。然而，有關變動未來可能會造成重大影響，視乎本集團完成物業發展項目之時間而定。

#### (ii) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定實體須於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論是否大幅提前於收入確認前或延後收到顧客之付款。

在以往，本集團僅在付款嚴重延誤時應用該政策，而該情況目前在本集團與其客戶之安排中並不常見。目前，本集團並無於提前收取付款時應用該政策。

預付款項於本集團與其客戶之安排中實屬常見，本集團在物業在建時會推銷住宅物業。於評估有關提前付款計劃是否包括重大融資部分時，本集團已根據與客戶訂立之慣常安排，考慮付款日期與客戶取得物業控制權日期之間所需時間。

當付款計劃包含重大融資部分，則交易價格需調整以作為單獨考慮該部分。在預先收到款項之情況下，該調整令本集團產生利息費用以反映本集團在付款日及完成法律評估日期期間自客戶取得財務利益之影響。該應計增加了建造期間之合約負債金額，因此增加當時客戶取得已落成物業之控制權時確認之收益金額。除非符合香港會計準則第23號「借貸成本」中之資本化，否則利息按應計費用計銷。

由於有關政策變動，本集團已對二零一八年一月一日之存貨及合約負債作出調整，增加人民幣56,873,000元。由於所有應計利息均符合資格資本化為發展中項目之金額，有關政策變動對二零一八年一月一日之保留溢利並無影響。

(iii) 與物業銷售合約有關之應付銷售佣金

本集團先前已將與物業銷售合約有關之應付銷售佣金於發生時確認為分銷成本。根據香港財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約之成本(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收入確認時，經資本化佣金計入損益並以當時之分銷成本入賬。

由於有關會計政策變動，本集團擁有與物業銷售合約有關之應付資本化銷售佣金人民幣13,235,000元，而遞延稅項負債則增加人民幣3,309,000元。二零一八年一月一日之保留盈利則不受影響，此乃由於有關應付銷售佣金乃於附屬公司被本集團收購時產生。

(iv) 合約資產及負債之列示

根據香港財務報告準則第15號，應收款項僅於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘本集團於擁有無條件權利收取合約中已承諾貨物及服務之代價前確認相關收入，則收取代價之權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或合約要求支付代價且金額已到期時，確認合約負債而非應付負債。就與客戶之單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債須列示。就多份合約而言，合約資產及無關合約之合約負債不以淨額列示。

在以往，與物業銷售有關之預收款項於綜合財務狀況表中呈列為「應收賬款及其他應收款項」，而本集團物業發展業務中所產生之直接成本則計入存貨至物業交付予客戶且因上文2(a)(i)段所述原因而確認收入時為止。

為反映該等呈列變動，由於已採納香港報告準則第15號，先前計入應付賬款及其他應付款項之「預收款項」人民幣903,688,000元現已於綜合財務狀況表重新分類為於二零一八年一月一日之合約負債。

### 3. 收入及分部資料

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

報告期內本集團收入主要由物業開發的銷售及投資物業租金收入構成，有關收入扣除銷售相關稅金和銷售折扣的影響，詳細情況如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
		(重列)
物業銷售	677,274	-
投資物業之租金收入	3,572	-
	<u>680,846</u>	<u>-</u>

#### 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」）定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱物業組合。由於全部物業（包括位於香港及中國的物業）均由本集團持有作資本增值及開發，故被視為單一經營分部。概無收益分析，經營業績或其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

### 4. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
		(重列)
匯兌虧損淨額	(3,697)	(11,220)
項目管理收入	-	3,777
銀行存款之利息收入	1,152	3,276
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	1,154	2,105
上市股票之公平值變動	(4,318)	15,573
衍生金融工具的公平值變動	8,802	-
	<u>3,093</u>	<u>13,511</u>

## 5. 按性質劃分之費用

計入銷售及市場推廣開支及行政開支之費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
税金及其他徵費	4,320	1,559
員工成本	6,915	7,811
廣告、推廣成本及銷售代理費用	10,587	-
折舊及攤銷	7,422	7,267
	<u>7,422</u>	<u>7,267</u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
借款利息	145,547	-
減：資本化為存貨金額之利息開支	(113,058)	-
	<u>32,489</u>	<u>-</u>

## 7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
即期稅項		
中國企業所得稅	9,281	-
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(21,232)	-
	<u>(11,951)</u>	<u>-</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)之規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島之任何所得稅。

截至二零一八年六月三十日止六個月的香港利得稅撥備按期內估計應課稅溢利之16.5%(截至二零一七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，故此概無於綜合財務報表就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅(「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%(截至二零一七年六月三十日止六個月：25%)。

就計量採用公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債而言，本公司董事已檢討有關本集團中國內地投資物業組合之業務模式。由於已就中國內地之投資物業簽署長期租賃協議，董事認為本集團乃根據目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式而持有有關投資物業。因此，在確定本集團投資物業所產生的遞延稅項時，本公司董事已決定推翻透過銷售全數收回使用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設。出售時自土地增值稅項產生之遞延稅項負債經已撥回，而有關企業所得稅之款項已根據相關稅項規則及規例重新評估。因此，遞延稅項負債人民幣32,892,000元已經撥回並計入期內損益。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
虧損		
就計算每股基本虧損而言之本公司擁有人應佔期內虧損	<u>18,024</u>	<u>7,439</u>
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本虧損之加權平均普通股數目	<u>419,114</u>	<u>419,114</u>

由於兩個期間並無潛在攤薄之普通股，故並無呈列每股攤薄虧損資料。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
超過1年	-	10,300
應收賬款	-	10,300
其他應收款	107,533	41,542
應收非控股股東款項	659	15,013
投標及其他按金	193,170	9,218
應收利息	-	277
以攤銷成本計量的金融資產	301,362	76,350
預付土地款項	542,674	-
預付增值稅及附加稅	42,643	52,298
預付利息	-	11,876
其他預付款項	100	4,921
	<b>886,779</b>	<b>145,445</b>

應收賬款為本集團客戶合約工程款項，以下為應收賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
1至2年	-	10,300

## 10. 應付賬款及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
應付賬款	589,591	326,917
應付非控股股東款項	95,609	102,000
應付關聯方款項	197,375	-
其他應付款	102,078	28,144
應付利息	27,968	25,444
應計費用	2,748	6,148
以攤銷成本計量的金融負債	1,015,369	488,653
衍生金融工具負債	3,855	12,756
增值稅及其他應付附加稅	562	3,472
預收賬款	1,190	903,688
	<b>1,020,976</b>	<b>1,408,569</b>

應付賬款為本集團物業開發項目之應付承包商的款項。向承包商的付款根據進度及協定節點分期支付。以下為應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
1年內	<u>589,591</u>	<u>326,917</u>

## 中期股息

董事會議決就截至二零一八年六月三十日止六個月不宣派任何股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

本集團的主要收入來自物業銷售，只有小部分本集團收入來自投資物業租金收入。截至二零一八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680.8百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一八年 人民幣千元	%	二零一七年 人民幣千元	%
物業銷售之收入	677,274	99.5	-	-
投資物業之租金收入	3,572	0.5	-	-
合計	<u>680,846</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入錄得約人民幣677.3百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)，此乃主要是本集團位於濟南章丘西區的物業交付。濟南章丘北區住宅項目亦已經全部預售，於二零一八年七月交付。

截至二零一八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3.6百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)，主要來自哈爾濱商業投資物業(青島商業投資物業已經於二零一八年八月一日租出，租期為十年兩個月)。

#### 銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，包括土地使用權成本、收購溢價、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及預收款融資成本。截至二零一八年六月三十日止六個月，銷售成本約為人民幣647.1百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利為約人民幣33.7百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)，毛利率於截至二零一八年六月三十日止六個月為4.9%。

## 銷售及市場推廣開支及行政開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支及行政開支約為人民幣35.8百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣20.9百萬元)，較二零一七年同期增長約71.3%。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的項目數量持續增加及業務規模擴展，從而導致銷售及市場推廣開支及行政開支較截至二零一七年六月三十日止六個月期間增長。

## 其他收益

其他收入及收益主要包括項目管理服務收入、匯兌虧損淨額、金融資產按市值計價而未變現公平值變動及衍生金融工具的公平值變動。本集團的其他收益由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的約人民幣13.5百萬元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的約人民幣3.1百萬元，主要是由於本集團金融資產按市值計價而未變現公平值變動從去年同期的收益約人民幣15.6百萬元轉為本期的虧損約人民幣4.3百萬元。此外，期內並無錄得項目管理服務收入，此乃由於為利福中國集團有限公司提供之項目管理服務已於二零一八年一月一日起終止所致。

## 所得稅

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團所得稅約為人民幣11.9百萬元。本集團所得稅包括期內企業所得稅及遞延稅項所作出的撥回，分別約為人民幣9.3百萬元及人民幣21.2百萬元。

遞延稅項所作出的撥回主要由於哈爾濱及青島之投資物業已出租，因此原先以透過銷售全數收回使用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設不再適用。計稅基礎中與出售相關的土地增值稅及營業稅等扣除項目的影響應撥回，對相應的遞延所得稅進行重新評估，因此撥回遞延所得稅約人民幣32.9百萬元。剩餘遞延稅項主要是受新準則影響確認與資本化銷售佣金相關的遞延稅項負債，在期內由於資產交付而計入損益的金額。

## 本公司擁有人應佔期內虧損

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約為人民幣18.0百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣7.4百萬元)，較二零一七年同期虧損增加約142.3%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股基本虧損約為人民幣4.30分(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣1.77分)，較二零一七年同期增加約142.9%。

於期內，本集團的主要收入來自物業銷售，只有小部分本集團收入來自投資物業租金收入。

本集團於期內的虧損較去年同期擴大主要由於本集團融資規模增大導致的總利息成本增加，費用化利息增加至約人民幣32.5百萬元，增加的毛利被本期間錄得的利息成本、銷售及市場推廣開支及行政開支之增長所抵銷而引致。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行存款及現金(包括定期存款及受限制存款)合共約人民幣549.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣848.4百萬元)，當中分別約70%存於香港銀行(二零一七年十二月三十一日：49%)，剩餘的約30%則存於中國銀行(二零一七年十二月三十一日：51%)。於二零一八年六月三十日，本集團的尚未使用的授信額度約人民幣4,300.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣4,726.8百萬元)。本集團於二零一八年六月三十日並無任何銀行授信額度(二零一七年十二月三十一日：零)，但如有需要時將進行適當的銀行融資安排。本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

### 借款

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及金融機構貸款約人民幣1,855.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣780.5百萬元)及應付債券約人民幣891.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣871.3百萬元)。關聯方貸款約人民幣881.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣987.9百萬元)。

在借款總額中，一年內到期的借款為約人民幣1,947.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,621.8百萬元)，一年後到期的借款約人民幣1,681.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,017.9百萬元)。

## 融資成本

本集團的融資成本主要包括公司債券及金融機構借貸產生的利息，由於本集團融資規模增大導致總利息成本增加。

本集團加權平均利率於截至二零一八年六月三十日止六個月為8.09% (截至二零一七年六月三十日止六個月：零)，而已付或應計的總利息開支為約人民幣32.5百萬元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：零)。

## 負債比率

本集團資產負債比率約79.0% (二零一七年十二月三十一日：75.6%) 及剔除預收賬款及合約負債的資產負債比率約75.2% (二零一七年十二月三十一日：59.9%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一八年六月三十日約為1.6倍，二零一七年十二月三十一日則約為1.4倍。

## 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團賬面值為約人民幣2,465.5百萬元之存貨已用作本集團取得銀行及金融機構融資之抵押品(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,226.4百萬元)。

## 重大收購及出售

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售。

## 或然資產及負債

本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立的按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。本集團之擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於報告期末，就授予本集團物業買方按揭融資而向銀行提供之最高擔保金額約為人民幣418.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣421.0百萬元)。

本集團並無就有關擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認其公平值乃微不足道。

## 外匯風險

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易及資產均以人民幣作計值。本集團於去年發行135.0百萬美元債券而面對美元匯率風險。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

本集團於二零一七年四月獲三盛集團收購後，同年八月更名為「三盛控股(集團)有限公司」，正式成為三盛集團旗下房地產業務的海外上市平台，主要從事物業發展及物業投資。

在母公司三盛集團的支持下，三盛控股在回顧期內有序落實戰略佈局，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，通過土地公開拍賣市場獲取了多個優質項目，豐富了本集團的土地儲備，為今後物業發展業務開展打下了堅實的基礎。

截至二零一八年六月三十日，本集團於二零一七年收購的平潭項目和章丘項目的規劃方案均已經通過相關政府部門的批准，並且已經開始展開前期工程。

## 物業投資

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。於期內，本集團位於哈爾濱的投資物業已經出租，青島的商業物業也已在二零一八年七月三日簽訂了租賃合約，將全部商業面積於二零一八年八月一日出租給承租方。本集團目前正在積極考慮將香港的工廈單位作出租賃或出售安排。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準。

## 物業發展

截至二零一八年六月三十日，本集團正在進行合共6個物業發展項目，總佔地面積約388,695平(「平方米」)及估計總建築面積(「建築面積」)約1,260,349平方米。發展中項目分佈的情況如下表：

地點／項目	總佔地面積 (平方米)	估計總建築 面積 (平方米)
濟南章丘／璞悅灣	60,032	204,112
平潭／三盛國際海岸(一期)	122,122	443,507
平潭／三盛國際海岸(二期)	75,500	187,051
霞浦／濱江國際	23,860	65,306
福州琅岐／未來城	75,805	174,308
瀋陽／怡富項目	31,376	186,065
總計	<u>388,695</u>	<u>1,260,349</u>

## 項目概況

本集團致力秉承為中國家庭締造美好生活的使命，不斷提升自身水平、持續內部革新改進、推動項目高效落地，追求極致的生活文化。憑藉「三盛」建立多年的品牌口碑以及雄厚的營運實力，本集團實現多個高端項目的開發及建設工作。

### 濟南章丘·璞悅灣

璞悅灣位於濟南市章丘區，世紀東路以西，山泉東路以南，鐵道北路以北、石河街以東。區內基礎設施完善，交通十分便利。項目建設性質為住宅。項目可規劃建設用地面積約60,032平方米。規劃總建築面積約204,112平方米，其中地上建築面積約150,062平方米，地下建築面積約54,050平方米。本項目主要建設1棟34層、5棟33層、2棟18層、1棟14層、1棟17層的高層住宅，4棟6層的低層洋房住宅，局部建設1至2層的商業裙房及配套公建，建設一處垃圾轉運站、換熱站。該項目共分兩期開發，第一期示範區於二零一八年四月動工，目前4棟洋房施工建設中，預計二零一八年十二月預售。

### 平潭·三盛國際海岸(一期)

三盛國際海岸(一期)發展將由別墅、高層住宅、地下停車場及商店組成。高層住宅大樓之預售將於二零一八年九月中旬開始，高層住宅大樓之建築面積估計約為292,249平方米，預計每平方米售價約為人民幣13,500元。聯排別墅之預售將預計於二零一八年十月開始，建築面積約為13,520平方米，預計每平方米售價約為人民幣20,000元。商業之建築面積預估為24,742平方米，預計每平方米售價約為人民幣20,000元。幼稚園建築面積約為4,900平方米，其他公共配套之建築面積約為6,531平方米，地下室和架空層之建築面積約為101,565平方米。

### 平潭·三盛國際海岸(二期)

三盛國際海岸(二期)發展計劃將由聯排別墅、高層住宅、公寓大樓及商店組成。聯排別墅之預售將於二零二零年，建築面積估計約為33,638平方米，每平方售價約為人民幣24,000元。高層住宅大樓之建築面積估計約為69,050平方米，預計每平方米售價約為人民幣17,500元。公寓之預售將於二零二一年年初開始，建築面積估計約為42,000平方米，將按預計每平方米售價人民幣11,500元出售。商店之預售將於二零二二年初開始，建築面積估計約為5,000平方米。公共配套之建築面積約為1,313平方米，地下室和架空層之建築面積約為36,050平方米。

### 霞浦·濱江國際

濱江國際為包含別墅及高層單位之住宅發展項目，位於霞浦縣松港街道動車站站前路南側，地塊鄰近羅漢溪公園、動車站、新建公交總站，整個項目由14幢樓組成，即三盛濱江國際1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16號樓，規劃有文化活動室、衛生服務站等設施。總地盤面積約為23,860平方米，已規劃總建築面積約為65,306平方米。該項目規劃方案於二零一八年六月審批通過，預計於二零一八年十月展開預售，整個項目預計於二零一九年十二月竣工。

## 福州琅岐·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。土地面積約75,805平方米，總建築面積174,308平方米。項目主體建築物分別為：住宅用地、商業用地、服務設施用地(幼稚園用地)。規劃方案預計二零一八年九月審批通過，計劃二零一八年十二月第一批展開預售，預計二零二一年竣工。

## 瀋陽怡富項目

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政府需要協商解決。本集團委託的市場調查和顧問公司已經提交報告，對怡富地塊的市場和產品定位提出詳細的建議和意見。本集團已經開始與當地政府部門進行溝通，將爭取儘快取得當地政府的方案調整許可和建設許可。

## 土地儲備

於二零一八年上半年，本集團透過公開市場「招拍掛」的方式新獲取6幅土地項目，總佔地面積約為316,701平方米，總建築面積約為876,397平方米。截止二零一八年六月三十日止，本集團的土地儲備總佔地面積約為605,731平方米，總建築面積約為1,897,132平方米。

## 報告期後事項

於二零一八年六月三十日，福州盛軒投資有限公司(本公司非全資附屬公司)與廈門雅深房地產開發有限公司(「投資者」)訂立協議，據此，投資者同意對福州盛全房地產開發有限公司(「盛全」)之註冊資本注入約人民幣9,608,000元，相當於盛全於增資後之經擴大註冊資本49%。投資者亦須支付土地總收購成本之49%，即人民幣552,720,000元。

上述交易已於二零一八年七月完成。

## 展望與計劃

本集團將會密切關注國內外政策、經濟發展狀況及物業市場走向，借助於本集團股東三盛集團在房地產領域多年的豐富經驗和專業能力，獲取新的財務資源並積極盤活集團資產，堅持貫徹「精準投資、精幹團隊、精緻產品」的三精策略，繼續通過參與土地公開拍賣或收購增加優質土地儲備，以實現較快的業務收入和盈利的較快增長。

## 僱員

於二零一八年六月三十日，本集團共僱用233名員工。截至二零一八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5.4百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約人民幣5.8百萬元)。本集團確保僱員薪酬水平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

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月期間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

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及常規，並已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績。

本公告的財務資料未經審核及摘錄自截至二零一八年六月三十日止六個月中期財務報告。中期財務報告未經審核，惟已獲本公司核數師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「由實體的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，二零一八年八月三十日

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。