

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)

## 二零一九年年度業績公告

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上年之比較數字如下：

### 財務摘要

- 二零一九年年度，本集團的溢利約為人民幣30.7百萬元，而二零一八年年度則約為經重列虧損人民幣165.9百萬元。
- 二零一九年年度，本公司權益股東應佔的溢利約為人民幣69.3百萬元，而二零一八年年度則為經重列本公司權益股東應佔的虧損約人民幣145.9百萬元。
- 二零一九年年度，本集團的每股基本盈利為人民幣15.70分，而二零一八年則為經重列每股基本虧損人民幣33.08分。

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列) (附註1)
收入	3	<b>2,046,280</b>	2,111,930
銷售成本		<b>(1,295,570)</b>	(1,730,795)
<b>毛利</b>		<b>750,710</b>	381,135
投資物業的估值收益淨額		<b>19,622</b>	12,987
其他收益／(虧損)	4	<b>45,162</b>	(55,914)
銷售及市場推廣開支		<b>(328,118)</b>	(159,240)
行政開支		<b>(158,367)</b>	(105,447)
<b>經營溢利</b>		<b>329,009</b>	73,521
融資成本	5(a)	<b>(11,097)</b>	(94,983)
應佔合營企業溢利減虧損		<b>(6,428)</b>	(1,477)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>	5	<b>311,484</b>	(22,939)
所得稅	6	<b>(280,759)</b>	(142,993)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>30,725</b>	(165,932)
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<b>69,253</b>	(145,930)
非控股權益		<b>(38,528)</b>	(20,002)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>30,725</b>	(165,932)
<b>每股盈利／(虧損)</b>			
基本(人民幣分)	7	<b>15.70</b>	(33.08)

附註：本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，並無重列比較資料。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列) (附註1)
年內溢利／(虧損)	30,725	(165,932)
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	<u>3,758</u>	<u>8,157</u>
年內其他全面收益	<u>3,758</u>	<u>8,157</u>
年內全面收益總額	<u><u>34,483</u></u>	<u><u>(157,775)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司權益股東	73,011	(137,773)
非控股權益	<u>(38,528)</u>	<u>(20,002)</u>
年內全面收益總額	<u><u>34,483</u></u>	<u><u>(157,775)</u></u>

附註： 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，並無重列比較資料。

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日 (以人民幣列示)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列) (附註1)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		759,008	716,067
其他物業、廠房及設備		504,910	472,147
發展中物業	8	110,312	110,312
預付租賃款項		449,480	463,979
於合營企業的權益		209,442	275,921
遞延稅項資產		153,834	60,921
		<u>2,186,986</u>	<u>2,099,347</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		18,280,060	15,199,834
預付租賃款項		14,499	14,499
應收賬款及其他應收款項	9	1,750,259	986,456
按公平值計入損益之金融資產		26,749	67,959
受限制存款		409,039	202,230
現金及現金等價物		809,035	540,524
		<u>21,289,641</u>	<u>17,011,502</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	10	3,385,442	3,288,141
應付債券	11	676,229	—
應付賬款及其他應付款項	12	3,981,825	5,040,329
租賃負債		3,839	—
合約負債		8,381,797	3,752,863
應付稅項		816,559	525,354
		<u>17,245,691</u>	<u>12,606,687</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,043,950</u>	<u>4,404,815</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,230,936</u>	<u>6,504,162</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列) (附註1)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	10	4,249,250	2,453,989
應付債券	11	323,945	894,078
衍生金融負債		14,018	18,660
關聯方貸款		–	1,701,092
租賃負債		3,851	–
遞延稅項負債		133,204	104,054
		<u>4,724,268</u>	<u>5,171,873</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,506,668</b></u>	<u><b>1,332,289</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		35,154	33,184
儲備		<u>1,129,595</u>	<u>1,229,893</u>
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>1,164,749</b>	1,263,077
<b>非控股權益</b>		<u><b>341,919</b></u>	<u>69,212</u>
<b>總權益</b>		<u><b>1,506,668</b></u>	<u><b>1,332,289</b></u>

附註： 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，並無重列比較資料。

## 附註：

### 1. 一般資料及綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

#### 合併會計處理方法及重列

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（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。綜合損益以及綜合損益表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。

對截至二零一八年十二月三十一日止年度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 二零一八年 十二月三十一日 止年度 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 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	933,971	1,177,959	2,111,930
銷售成本	<u>(878,800)</u>	<u>(851,995)</u>	<u>(1,730,795)</u>
毛利	55,171	325,964	381,135
投資物業的估值收益淨額	1,478	11,509	12,987
其他虧損	(42,972)	(11,922)	(54,894)
銷售及市場推廣開支	(53,133)	(106,107)	(159,240)
行政開支	(62,861)	(42,586)	(105,447)
其他經營開支	<u>(1,020)</u>	<u>-</u>	<u>(1,020)</u>
經營(虧損)/溢利	(103,337)	176,858	73,521
融資成本	(94,983)	-	(94,983)
應佔合營企業溢利減虧損	<u>(1,477)</u>	<u>-</u>	<u>(1,477)</u>
稅前虧損	(199,797)	176,858	(22,939)
所得稅	<u>13,333</u>	<u>(156,326)</u>	<u>(142,993)</u>
年內虧損	<u>(186,464)</u>	<u>20,532</u>	<u>(165,932)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	(166,462)	20,532	(145,930)
非控股權益	<u>(20,002)</u>	<u>-</u>	<u>(20,002)</u>
年內虧損	<u>(186,464)</u>	<u>20,532</u>	<u>(165,932)</u>
每股虧損			
基本(人民幣分)	<u>(39.72)</u>		<u>(33.08)</u>

對截至二零一八年十二月三十一日止年度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 二零一八年 十二月三十一日 止年度 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 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
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	8,157	—	8,157
年內其他全面收益	8,157	—	8,157
年內全面收益總額	<u>(178,307)</u>	<u>20,532</u>	<u>(157,775)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東	(158,305)	20,532	(137,773)
非控股權益	<u>(20,002)</u>	<u>—</u>	<u>(20,002)</u>
年內全面收益總額	<u>(178,307)</u>	<u>20,532</u>	<u>(157,775)</u>

對於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表應用合併會計處理方法的影響如下：

	如先前 呈報於 二零一八年 一月一日 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	經重列於 二零一八年 一月一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	598,550	71,000	669,550
物業、廠房及設備	1,490	443,452	444,942
發展中物業	110,312	–	110,312
預付租賃款項	478,478	–	478,478
遞延稅項資產	18,908	27,316	46,224
	<u>1,207,738</u>	<u>541,768</u>	<u>1,749,506</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	3,471,868	6,139,848	9,611,716
預付租賃款項	14,499	–	14,499
應收賬款及其他應收款項	145,445	465,084	610,529
按公平值計入損益之金融資產	58,033	2,821	60,854
三個月以上定期存款	26,000	–	26,000
受限制存款	16,423	1,438,430	1,454,853
現金及現金等價物	806,023	327,162	1,133,185
	<u>4,538,291</u>	<u>8,373,345</u>	<u>12,911,636</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	750,508	1,983,123	2,733,631
應付債券	871,303	–	871,303
應付賬款及其他應付款項	1,408,569	1,289,895	2,698,464
合約負債	–	2,174,701	2,174,701
應付稅項	177,372	154,423	331,795
	<u>3,207,752</u>	<u>5,602,142</u>	<u>8,809,894</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,330,539</u>	<u>2,771,203</u>	<u>4,101,742</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,538,277</u>	<u>3,312,971</u>	<u>5,851,248</u>

	如先前 呈報於 二零一八年 一月一日 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	經重列於 二零一八年 一月一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	30,000	3,222,090	3,252,090
關聯方貸款	987,930	–	987,930
遞延稅項負債	121,683	6,108	127,791
	<u>1,139,613</u>	<u>3,228,198</u>	<u>4,367,811</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,398,664</u>	<u>84,773</u>	<u>1,483,437</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	33,184	–	33,184
儲備	<u>1,282,893</u>	<u>84,773</u>	<u>1,367,666</u>
本公司權益股東應佔權益總額	1,316,077	84,773	1,400,850
非控股權益	<u>82,587</u>	<u>–</u>	<u>82,587</u>
<b>總權益</b>	<u>1,398,664</u>	<u>84,773</u>	<u>1,483,437</u>

對於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表應用合併會計處理方法的影響如下：

	如先前 呈報於 二零一八年 十二月三十一日 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	經重列於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	602,067	114,000	716,067
物業、廠房及設備	13,682	458,465	472,147
發展中物業	110,312	–	110,312
預付租賃款項	463,979	–	463,979
於合營企業的權益	275,921	–	275,921
遞延稅項資產	3,817	57,104	60,921
	<u>1,469,778</u>	<u>629,569</u>	<u>2,099,347</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	7,783,515	7,416,319	15,199,834
預付租賃款項	14,499	–	14,499
應收賬款及其他應收款項	131,482	854,974	986,456
按公平值計入損益之金融資產	62,686	5,273	67,959
受限制存款	9,162	193,068	202,230
現金及現金等價物	397,075	143,449	540,524
	<u>8,398,419</u>	<u>8,613,083</u>	<u>17,011,502</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	1,164,440	2,123,701	3,288,141
應付賬款及其他應付款項	3,063,929	1,976,400	5,040,329
合約負債	181,147	3,571,716	3,752,863
應付稅項	191,035	334,319	525,354
	<u>4,600,551</u>	<u>8,006,136</u>	<u>12,606,687</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>3,797,868</u>	<u>606,947</u>	<u>4,404,815</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>5,267,646</u>	<u>1,236,516</u>	<u>6,504,162</u>

	如先前 呈報於 二零一八年 十二月三十一日 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	經重列於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	1,338,000	1,115,989	2,453,989
應付債券	894,078	–	894,078
衍生金融負債	18,660	–	18,660
關聯方貸款	1,701,092	–	1,701,092
遞延稅項負債	90,459	13,595	104,054
	<u>4,042,289</u>	<u>1,129,584</u>	<u>5,171,873</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,225,357</u>	<u>106,932</u>	<u>1,332,289</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	33,184	–	33,184
儲備	1,124,588	105,305	1,229,893
本公司權益股東應佔權益總額	1,157,772	105,305	1,263,077
非控股權益	67,585	1,627	69,212
<b>總權益</b>	<u>1,225,357</u>	<u>106,932</u>	<u>1,332,289</u>

對截至二零一八年十二月三十一日止年度的現金流量應用合併會計處理方法的影響概述如下：

	如先前 呈報截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 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 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(2,601,102)	753,832	(1,847,270)
投資活動所用現金淨額	(272,655)	(27,795)	(300,450)
融資活動所得現金淨額	2,461,467	(909,750)	1,551,717
現金及現金等價物減少淨額	(412,290)	(183,713)	(596,003)

## 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

香港會計師公會新頒佈一項香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號「租賃」，及多項經修訂香港財務報告準則，並於本集團本會計期間首次生效。

除了香港財務報告準則第16號「租賃」，在編製或呈列此等年度財務報表時，沒有任何發展會對本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋，除了提早採納香港財務報告準則第3號之修訂「業務之定義」，其於二零二零年一月一日或之後開始的會計期間生效。

香港財務報告準則第3號之修訂「業務之定義」

修訂內容：

- 澄清業務必須包括至少一項投入和一個實質性過程，而這些過程對創造產出的能力有很大的幫助；
- 刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或過程及持續輸出的評估；
- 加入指引及說明性例子，協助個體評估是否已取得實質性過程；
- 收窄業務和產出的定義，將重點放在向客戶提供的商品和服務上，並刪除有關降低成本的提述；及

— 加入選擇性的集中度測試，簡化所收購的一組活動和資產是否屬於業務的評估。

該等修訂強制應用於二零二零年一月一日或之後的年度報告期內發生的交易，而且容許提前應用。預期該等修訂將主要影響本集團收購物業項目的會計處理，尤其該等收購應被視為業務合併。本集團已提前採納該等修訂，預期將影響收購日期為二零一九年一月一日或之後的交易，並總括採納該等修訂對年末財務報告並無重大影響。

### 3. 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團主要業務為物業發展及銷售以及物業投資。

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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	2,016,509	2,097,552
其他收入來源		
— 投資物業之租金總額	29,771	14,378
	<u>2,046,280</u>	<u>2,111,930</u>

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。

下表載列於二零一九年十二月三十一日及二零一八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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
<b>預期將予履行的餘下履約義務：</b>		
一年內	<b>3,487,658</b>	1,809,672
一至兩年	<b>6,044,847</b>	2,132,797
兩至三年	<b>1,789,855</b>	405,833
	<b>11,322,360</b>	4,348,302

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。

- (ii) 本集團應收未來最低租賃付款總額

本集團於未來期間將收取於報告日期執行的不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
一年內	<b>26,158</b>	24,617
一年後但五年內	<b>123,273</b>	104,248
五年以上	<b>82,034</b>	98,105
	<b>231,465</b>	226,970

(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）均由本集團持作賺取租金收入及開發，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。

區域資料

本集團按資產的地區分佈劃分的非流動資產資料如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
香港	41,059	40,570
中國	<u>1,992,093</u>	<u>1,997,856</u>
	<u><b>2,033,152</b></u>	<u><b>2,038,426</b></u>

#### 4. 其他收益／(虧損)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
匯兌虧損淨額	(6,170)	(40,954)
銀行存款之利息收入	3,977	2,676
沒收客戶按金	36,386	7,001
向客戶賠償*	(267)	(15,036)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	147	2,040
捐款	(6,350)	(5,143)
上市股本證券之公平值變動	8,545	(10,575)
衍生金融工具之公平值變動	(9)	4,285
合營企業項目管理諮詢服務收入	5,258	–
服務費收入	1,321	–
其他	2,324	(208)
	<u>45,162</u>	<u>(55,914)</u>

\* 該款項於二零一八年主要指就延遲為客戶辦理產權証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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
金融機構借款利息	675,978	530,474
債券利息	144,918	82,557
關聯方貸款利息	93,328	73,803
租賃負債利息	875	–
合約負債重大融資部分應計利息	141,517	123,296
其他融資成本	–	87,821
	<u>1,056,616</u>	<u>897,951</u>
減：資本化為存貨金額之利息開支*	<u>(1,045,519)</u>	<u>(802,968)</u>
	<u>11,097</u>	<u>94,983</u>

附註： 本集團使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，並無重列有關租賃的比較資料。

\* 借款成本已按加權平均年利率10.16%資本化(二零一八年(經重列)：9.19%)

(b) 員工成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
薪金、工資及其他福利	107,621	76,503
退休福利計劃之供款	6,115	5,637
	<u>113,736</u>	<u>82,140</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月薪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之成員。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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
先前根據香港會計準則 第17號分類為經營租賃的 租賃最低租賃付款總額*	-	2,510
折舊及攤銷		
—擁有的物業、廠房及設備*	25,907	25,810
—使用權資產*	16,547	-
存貨成本	1,295,570	1,730,795

\* 本集團使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃有關租賃之使用權資產。先前計入物業、廠房及設備的融資租賃資產折舊賬面值亦識別為使用權資產。於二零一九年一月一日首次確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產折舊，而非過往政策按直線基準於租期內確認經營租賃所產生的租金開支。根據此方法，並無重列有關租賃的比較資料。

6. 綜合損益表所示之所得稅

(a) 綜合損益表所示之稅項為：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	143,151	75,918
預扣稅項支出	207	197
土地增值稅(「土地增值稅」)	201,164	108,621
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之產生及撥回	(63,763)	(41,743)
	<u>280,759</u>	<u>142,993</u>

- (i) 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。
- (ii) 二零一九年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利之16.5%（二零一八年：16.5%）計算。由於本集團兩個年度均無應課稅溢利，故此概無就綜合財務報表作出香港利得稅作出撥備。
- (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%（二零一八年：25%）。
- (iv) 預扣稅為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%（二零一八年：7%）。
- (v) 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。

(b) 稅項開支與按適用稅率得出之會計溢利／（虧損）對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
稅前溢利／（虧損）	311,484	(22,939)
減：土地增值稅	<u>201,164</u>	<u>108,621</u>
中國企業所得稅前溢利／（虧損）	<u><u>110,320</u></u>	<u><u>(131,560)</u></u>
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅項	30,851	(27,164)
不可抵扣開支之稅務影響	26,716	30,073
毋須課稅收入之稅務影響	(780)	(691)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	22,962	62,755
投資物業估值之稅務影響	-	(31,224)
使用過往未確認之稅項虧損	(377)	-
預扣稅	207	197
其他	<u>16</u>	<u>426</u>
中國企業所得稅開支	79,595	34,372
加：土地增值稅	<u>201,164</u>	<u>108,621</u>
所得稅開支	<u><u>280,759</u></u>	<u><u>142,993</u></u>

## 7. 每股盈利／(虧損)

本公司股權股東應佔的每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
就每股基本盈利／(虧損) 而言的盈利／(虧損)	<u>69,253</u>	<u>(145,930)</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股 (經重列)
本公司普通股加權平均數	<u>441,114</u>	<u>441,114</u>

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二零一九年發行的419,114,000股(二零一八年：419,114,000股)普通股及於二零一九年十二月十八日發行作為附註1載列的交易代價的22,000,000股(二零一八年(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／(虧損)。

## 8. 發展中物業

此款項包括項目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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未從相關地方政府部門取得就物業發展項目的規劃設計方案的最終批文。本公司董事認為，發展中物業並不預期會在本集團的正常操作周期內變現，因此分類為非流動資產。本公司董事考慮到物業發展項目之積極發展已受阻，因此建築成本(包括預付租賃款項攤銷)由二零一六年六月起不予以資本化。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
應收賬款 (附註(a))	11,927	1,158
應收關聯方款項 (附註(b))	230,232	162,586
其他應收款項 (附註(c))	93,041	78,382
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融資產	335,200	242,126
預付稅項及附加稅 (附註(d))	1,115,999	593,193
按金預付款項 (附註(e))	299,060	151,137
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,750,259</b>	<b>986,456</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，應收賬款為賬齡為三個月內並基於發票日期的應收租金。

考慮到自初步確認應收賬款起並無發生減值虧損，本集團預期於年末信貸虧損微不足道。

- (b) 應收關聯方款項主要乃時幸集團旗下如附註1所述，並已於二零二零年一月初悉數結付。

- (c) 於二零一九年十二月三十一日其他應收款項包括應收非控股股東控制之若干實體及章丘正大天源置業有限公司（「章丘正大」）前主要股東的逾期款項為人民幣13,052,000元（二零一八年：人民幣5,000,000元）。由於本集團仍未根據收購協議的條款悉數結清於二零一七年向非控股股東收購章丘正大股權的代價，管理層認為，這些實體拖欠還款的風險不大。就所有餘下其他應收款項而言，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，本集團預計信貸虧損於年末為微不足道。

- (d) 預期於超過一年後可收回或確認為開支的預付稅項及附加稅金額為人民幣614,373,000元（二零一八年（經重列）：人民幣416,661,000元）。

- (e) 其他按金及預付款項主要指土地使用權及建築成本的按金及預付款項。

## 10. 銀行貸款及金融機構借款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	1,177,717	1,580,601
— 金融機構借款	<u>2,207,725</u>	<u>1,707,540</u>
	<u>3,385,442</u>	<u>3,288,141</u>
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款	2,993,100	1,589,989
— 金融機構借款	<u>1,256,150</u>	<u>864,000</u>
	<u>4,249,250</u>	<u>2,453,989</u>
	<u><u>7,634,692</u></u>	<u><u>5,742,130</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，所有非即期計息銀行貸款須償還如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
於1年後但於2年內	2,412,050	1,395,889
於2年後但於5年內	<u>1,837,200</u>	<u>1,058,100</u>
	<u><u>4,249,250</u></u>	<u><u>2,453,989</u></u>

銀行貸款按年利率4.99%至9.31% (二零一八年(經重列)：年利率7.00%至12.00%) 計息。金融機構借款之年利率介乎8.27%至17.00% (二零一八年(經重列)：年利率8.27%至16.00%) 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。於二零一九年十二月三十一日，概無違反與已提取融資有關的契諾(二零一八年：無)。

有抵押銀行貸款及金融機構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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
存貨	11,069,472	8,262,373
投資物業	<u>76,804</u>	<u>44,351</u>

於二零一九年十二月三十一日，有抵押銀行貸款及金融機構借款人民幣4,265,364,000元(二零一八年(經重列)：人民幣2,315,440,000元)亦由本公司控股股東林榮濱先生(「林先生」)及程璇女士(「程女士」)，以及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，其受林先生及程女士控制)擔保。人民幣697,400,000元(二零一八年(經重列)：人民幣213,000,000元)的有抵押銀行貸款由福州三盛擔保。人民幣1,149,000,000元(二零一八年(經重列)：人民幣1,649,990,000元)有抵押銀行貸款由福州三盛及林先生擔保。人民幣500,000,000元(二零一八年：零)的有抵押銀行貸款由林先生及程女士擔保。

於二零一九年十二月三十一日，本集團未動用的銀行及其他金融機構融資為人民幣583,600,000元(二零一八年(經重列)：人民幣1,294,560,000元)。

#### 11. 應付債券

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期		
100,000,000美元公司債券(附註(a))	676,229	—
非即期		
135,000,000美元公司債券(附註(a))	—	894,078
17,800,000港元公司債券(附註(b))	15,776	—
44,200,000美元公司債券(附註(c))	<u>308,169</u>	—
	<u>1,000,174</u>	<u>894,078</u>

- (a) 於二零一七年十一月十七日，本公司按面值發行本金額為135,000,000美元之一年期公司債券。債券以本集團若干附屬公司之股權作抵押並按三個月倫敦銀行同業拆息加年利率4.3%計息。

於二零一八年十一月十三日，本公司用上述債券交換按面值發行相同本金總額的新3年期公司債券，將於二零二一年十一月十三日到期。新債券以本集團應佔若干附屬公司的權益作抵押，並按三個月倫敦銀行同業拆息加年利率8.59%計息。於二零一九年十一月，本公司部分結付35,000,000美元的債券。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，於二零一九年十二月三十一日，餘下債券重新分類為流動負債。

- (b) 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，並按年利率15%計息。
- (c) 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年期私人公司債券，並按年利率15%計息。金額為20,000,000美元的債券由林榮濱先生及程璇女士擔保。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
應付賬款及應計費用 (附註(a))	1,179,840	2,022,094
應付非控股權益款項 (附註(b))	1,441,692	2,274,617
僱員供款 (附註(c))	79,968	33,092
收購一間附屬公司應付代價	27,000	—
其他應付款	249,344	130,656
應付利息	53,175	131,033
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之金融負債	3,031,019	4,591,492
衍生金融負債	6,667	2,016
增值稅及應付附加稅	936,979	441,417
預收賬款	7,160	5,404
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,981,825</b>	<b>5,040,329</b>
	<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) 於二零一九年十二月三十一日，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股東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。
- (c) 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。

## 股息

就截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會議決不派任何股息（二零一八年：無）。

## 股東週年大會

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二零年五月二十七日（星期三）舉行，股東週年大會通告將於適當時候刊發並寄發予本公司股東。

## 暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二零年五月二十二日（星期五）至二零二零年五月二十七日（星期三）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶檔連同有關股票，必須於二零二零年五月二十一日（星期四）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理股份過戶手續。

## 管理層討論及分析

## 財務回顧

## 簽約銷售

截至二零一九年十二月三十一日，本集團已訂約但未確認銷售的金額約為人民幣11,322.4百萬元及本集團之簽約銷售建築面積（「建築面積」）估計約為815,509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。

## 二零一九年簽約銷售詳情

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)
福建平潭／三盛國際海岸(一期)	1,837,170	153,855
福建漳州龍海／國際海岸	1,544,513	103,215
福建福州閩侯／璞悅灣	2,085,644	147,193
江蘇南通如東／璞悅府	1,178,700	125,131
福建福州倉山／濱江國際	1,168,890	31,122
福建福州長樂／璞悅府(一期)	1,163,538	46,418
福建福州馬尾／未來城	663,300	52,339
福建福州長樂／璞悅府(二期)	573,561	27,125
福建寧德霞浦／濱江國際	384,298	47,418
山東濟南章丘／璞悅灣	245,650	26,661
福建寧德霞浦／璞悅山河	224,768	29,354
江蘇無錫錫山／三盛·星悅城	115,060	9,777
福建莆田秀嶼／大唐世家	100,826	13,454
福建漳州龍海／三盛·璞悅海	34,512	2,285
福建福州馬尾／璞悅灣區	1,930	162
<b>總計</b>	<b>11,322,360</b>	<b>815,509</b>

## 收入

本集團的收入主要來自物業銷售，只有小部分來自投資物業租金收入。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額約為人民幣2,046.3百萬元（截至二零一八年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣2,111.9百萬元）。

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			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(經重列)			
物業銷售之收入	<b>2,016,509</b>	<b>98.5%</b>	2,097,552	99.3%
投資物業之租金收入	<b>29,771</b>	<b>1.5%</b>	14,378	0.7%
<b>總計</b>	<b>2,046,280</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,111,930</b>	<b>100.0%</b>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收入錄得約人民幣2,016.5百萬元（截至二零一八年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣2,097.6百萬元），此乃本集團同位於福建省的漳州龍海市及福州市倉山區的物業交付。

截至二零一九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29.8百萬元（截至二零一八年十二月三十一日止年度（經重列）：約為人民幣14.4百萬元），乃來自哈爾濱、青島及福州的商業投資物業。較去年增加約107%主要由於青島的商業投資物業於二零一八年八月已租出，其於二零一九年整年均租出且更多福州的商業投資物業於二零一九年已租出。

## 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付款項之融資成本。截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣1,295.6百萬元（截至二零一八年十二月三十一日止年度（經重列）：約人民幣1,730.8百萬元）。

## 毛利及毛利率

毛利自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣381.1百萬元（經重列）增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣750.7百萬元。毛利率自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約18.1%（經重列）上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約36.7%。毛利及毛利率增加主要由於銷售成本減少及已售每平方米平均售價增加所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，經重列收入乃來自銷售本集團於下列地點的物業所產生：(i)福建省漳州龍海市，即國際海岸；(ii)福建省福州市倉山區，即濱江國際；及(iii)山東省濟南章丘市，即璞悅灣，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入則主要來自銷售本集團於(i)及(ii)的物業所產生。過往數年，中國物業市場蓬勃，截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等物業已確認銷售的平均售價一般較去年為高。截至二零一八年十二月三十一日止年度，於(iii)的物業銷售成本包括向前股東支付的收購溢價，使本集團去年的毛利率下跌。

## 投資物業的估值收益

年內，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19.6百萬元之未變現公平值收益，而於二零一八年年度共錄得約人民幣13.0百萬元之經重列未變現公平值淨收益。

## 其他收益／(虧損)

其他收益／(虧損)主要包括沒收客戶訂金、上市股本證券之公平值變動、項目管理諮詢服務收入以及匯兌虧損淨額。本集團的其他收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣55.9百萬元之經重列其他虧損轉變為截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣45.2百萬元之其他收益。有關轉變主要是由於沒收客戶訂金增加約人民幣29.4百萬元、項目管理諮詢服務收入增加約人民幣5.3百萬元、上市股本證券的公平值變動增加約人民幣19.1百萬元，由未變現之公平值虧損扭轉為已變現之公平值收益，以及匯兌虧損淨額減少約人民幣34.8百萬元所致。去年錄得大額匯兌虧損主要是由於本公司發行了135.0百萬美元債券，而美元兌人民幣的匯率於二零一八年升值5%以上所致。

## 銷售及市場推廣開支及行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣開支及行政開支約為人民幣486.5百萬元(截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣264.7百萬元)，較二零一八年同期增長約83.8%。銷售及市場推廣開支及行政開支增長主要由於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的物業數量大幅增加及業務規模持續擴展，從而導致員工成本、廣告及推廣宣傳開支的對應增長。

## 所得稅

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所得稅增加約人民幣137.8百萬元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認毛利較高及估計應課稅收入增加，使土地增值稅(「土地增值稅」)及中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)增加所致。土地增值稅增加約人民幣92.5百萬元及中國企業所得稅增加約人民幣67.2百萬元。

## 本公司權益股東應佔年內溢利／虧損

截至二零一九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69.3百萬元(截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)：虧損約人民幣145.9百萬元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股基本盈利約為人民幣15.70分(截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)：每股基本虧損約人民幣33.08分)。去年的經重列每股基本虧損扭轉為今年的每股基本盈利，主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度毛利的提升。

## 流動資金及財務資源

### 現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物(包括定期存款及受限制存款)合共約人民幣1,218.1百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約人民幣742.8百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣5,083.6百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約人民幣4,093.5百萬元)，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583.6百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約為人民幣1,294.6百萬元)，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4,500.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,798.9百萬元)。

本公司於二零一八年十一月完成金額為135.0百萬美元的債券交換要約及於二零一九年七月發行金額為40.0百萬美元的新債券後，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**

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及金融機構借款合共約人民幣7,634.7百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約人民幣5,742.1百萬元)及應付債券約為人民幣1,000.2百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約人民幣894.1百萬元)。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣4,061.7百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約人民幣3,288.1百萬元)，一年後到期的借款約為人民幣4,573.2百萬元(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約人民幣3,348.1百萬元)。

### **融資成本**

本集團的融資成本主要包括公司債券、銀行貸款、金融機構借款及關聯方貸款所產生的利息。融資成本的跌幅乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度內物業項目接近全面開發後更多利息資本化為部分成本資格資產。

本集團加權平均利率於截至二零一九年十二月三十一日止年度為10.16%(截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)：9.19%)，而記錄於損益的已付或應計的總利息開支約為人民幣11.1百萬元(截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)：約人民幣95.0百萬元)。

### **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93.6%(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約93.0%)及剔除預收賬款及合約負債的資產負債比率約57.5%(二零一八年十二月三十一日(經重列)：約73.4%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一九年十二月三十一日約為1.2倍，二零一八年十二月三十一日則約為1.3倍(經重列)。

## **資產抵押**

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣11,069.5百萬元（二零一八年十二月三十一日（經重列）：約人民幣8,262.4百萬元）之存貨及賬面值約為人民幣76.8百萬元（二零一八年十二月三十一日（經重列）：約人民幣44.4百萬元）的投資物業已用作本集團取得銀行貸款及金融機構借款之抵押品。

## **重大收購及出售**

於二零一九年九月二十七日，全耀控股有限公司（本公司的間接全資附屬公司）訂立買賣協議，有條件向本公司的控股股東Mega Regal Limited 收購時幸集團的全部權益，代價為231.0百萬港元。代價以發行及配發22,000,000股本公司新股份之方式支付。

時幸集團主要於中國福建省從事若干住宅及商業項目的建設及開發。

上述交易已於二零一九年十二月十八日完成。

於二零一九年，本集團合共收購8幅新土地項目的權益，包括計入時幸集團者。詳情請參閱本公告「二零一九年的土地收購」一段。

## **或然負債**

於二零一九年十二月三十一日，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2,784.1百萬元（二零一八年（經重列）：約為人民幣591.0百萬元），有關擔保將於完成後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。於二零一九年十二月三十一日，本集團約141.2百萬美元的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，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要。

## 業務回顧

本集團主要從事物業開發和銷售及物業投資。

本集團於二零一九年的整體經營狀況良好，財務狀況保持穩健，並於年內錄得可觀的物業銷售收入及毛利。

在三盛集團有限公司連同其附屬公司(統稱「三盛集團」)的支持下，本集團在回顧年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，通過收購和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。

於二零一九年內，本集團均位於福建省的福州市倉山區的濱江國際項目，及位於漳州龍海市的國際海岸項目已部分交付。除了江蘇常州武進、遼寧瀋陽瀋河及福建漳州漳浦的項目外，本集團其餘項目均已開始預售，簽約銷售總額約為人民幣11,322.4百萬元。

## 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。位於哈爾濱和青島的商業投資物業已經出租，位於福州的投資物業部份已經出租。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。

## 物業發展及土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團合共有22個開發中及持作未來開發的物業項目。土地儲備總佔地面積約為1,425,799平方米，規劃總建築面積約為4,320,951平方米，其中按本集團股本權益計算應佔3,212,180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 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)
1. 山東濟南章丘／璞悅灣	住宅	80	60,032	201,054	160,843
2. 福建平潭／三盛國際海岸(一期)	住宅／商業	90	122,122	443,507	399,156
3. 福建平潭／三盛國際海岸(二期)	住宅／商業	90	75,500	196,900	177,210
4. 福建寧德霞浦／濱江國際	住宅／商業	55	23,861	66,082	36,345
5. 福建福州馬尾／未來城	住宅／商業	100	75,805	166,777	166,777
6. 福建福州馬尾／璞悅灣區	住宅／商業	28	70,618	258,757	72,452
7. 江蘇南通如東／璞悅府	住宅／商業	92	77,481	188,068	173,023
8. 江蘇無錫錫山／三盛·星悅城	商業／辦公室	100	33,191	127,698	127,698
9. 福建漳州龍海／三盛·璞悅海	住宅／商業	100	23,457	49,046	49,046
10. 福建福州長樂／璞悅府(一期)	住宅／商業	51	48,140	136,783	69,759
11. 福建福州長樂／璞悅府(二期)	住宅／商業	30	44,462	136,841	41,052
12. 浙江溫州平陽／悅府園	住宅	8.25	52,181	156,359	12,900
13. 浙江溫州平陽／江城里	住宅	8.25	50,746	151,955	12,536
14. 福建福州鼓樓／盛公館	住宅	10.5	13,882	43,502	4,568
15. 遼寧瀋陽瀋河／怡富項目	住宅／商業／辦公室	100	31,376	186,065	186,065
16. 福建寧德霞浦／璞悅山河	住宅／商業	85.5	65,358	219,947	188,055
17. 福建漳州龍海／國際海岸	住宅／商業	95	237,697	409,363	388,895
18. 福建福州閩侯／璞悅灣	住宅／商業	95	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	33,968	320,777	304,738
20. 福建莆田秀嶼／大唐世家	住宅／商業	35	95,070	256,570	89,800
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	85	73,082	243,510	206,984
總計			<u>1,425,799</u>	<u>4,320,951</u>	<u>3,212,180</u>

## 主要項目概況

### **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。土地面積約為122,122平方米，總建築面積約為443,507平方米。項目用地性質分別為：住宅用地、商業用地、服務設施用地（幼兒園用地、生鮮超市、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。土地面積約為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、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，預計二零二二年竣工。

### **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。土地面積約為75,805平方米，總建築面積約為166,777平方米。項目用地性質分別為：住宅用地、商業用地、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，預計二零二一年竣工。

### **江蘇南通如東·璞悅府**

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)。項目佔地面積約為77,481平方米，總建築面積約為188,068平方米。項目用地性質分別為：住宅用地，商業用地等。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。

### **江蘇無錫錫山／三盛·星悅城**

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。

### **福建漳州龍海／三盛·璞悅海**

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。佔地面積23,457平方米，總建築面積約為49,046平方米。項目建築類型分別為合院、洋房、商墅、車位。於二零一八年九月正式開工，於二零一九年九月首次開盤預售，計劃於二零二一年竣工。

### **福建寧德霞浦·璞悅山河**

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，土地面積約為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、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，預計二零二二年竣工。

### **福建漳州龍海·國際海岸**

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。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、車位。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·璞悅灣項目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、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，於二零一八年五月第一批展開預售，預計二零二一年竣工。

### **福建福州倉山·濱江國際**

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，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，於二零一四年十月第一批展開預售，預計二零二零年竣工。

### **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。項目建築類型為：住宅、商業、社區服務用房、郵局等。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，預計二零二一年竣工。

### **福建漳州漳浦·三盛璞悅府**

三盛璞悅府項目位於漳州市漳浦縣鹿溪南岸片區，是政府重點打造的集休閒、商業、商務、文化、人居五大功能於一體的複合型高標準濱水新城區。佔地面積73,082平方米，總建築面積約為243,510平方米。項目建築類型分別為高層住宅、低層住宅、商業商墅、車位。於二零二零年一月開工，計劃於二零二零年七月首次開盤預售，及於二零二二年竣工。

### **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，將爭取儘快取得對公司最有利的解決方案。

## 二零一九年的土地收購

於二零一九年，本集團合共收購8幅新土地項目的權益。新收購土地的規劃總建築面積約為1,939,255平方米，其中按本集團股本權益計算應佔1,650,448平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣5,181.3百萬元，由本集團根據其於相關的股本權益應付當中人民幣4,659.9百萬元。根據本集團收購的應佔規劃建築面積及應佔的收購代價，本集團於二零一九年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣2,823.4元。

地點/項目	項目主要 規劃用途	本集團 所持應佔			規劃		應佔規劃	
		權益 (%)	地價總額 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
1.	江蘇無錫錫山/三盛·星悅城	商業/辦公室	100	200,000	200,000	33,191	127,698	127,698
2.	福建寧德霞浦/璞悅山河	住宅/商業	85.5	93,650	80,071	65,358	219,947	188,055
3.	福建漳州龍海/國際海岸	住宅/商業	95	124,657	118,424	237,697	409,363	388,895
4.	福建福州閩侯/璞悅灣	住宅/商業	95	866,000	822,700	77,983	257,292	244,427
5.	福建福州倉山/濱江國際	住宅/商業/辦公室	95	2,772,000	2,633,400	33,968	320,777	304,738
6.	福建莆田秀嶼/大唐世家	住宅/商業	35	402,000	140,700	95,070	256,570	89,800
7.	江蘇常州武進/三盛·心築雅園	住宅/商業	95.92	458,000	439,314	39,787	104,098	99,851
8.	福建漳州漳浦/三盛璞悅府	住宅/商業	85	265,000	225,250	73,082	243,510	206,984
總計				<u>5,181,307</u>	<u>4,659,859</u>	<u>656,136</u>	<u>1,939,255</u>	<u>1,650,448</u>

## 報告期後事項

新型冠狀病毒自二零二零年年初爆發，為全球經濟增添了不確定因素，並影響各行各業短期內的經營及財務狀況。經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受到控制。

本集團已跟從政府的法規，於農曆新年後暫停現場銷售，致力限制新型冠狀病毒的傳播，保障客戶、供應商以及員工的健康與安全。

此外，本集團已評估疫症對本集團資本充足及流動性的影響，及在中國內地若干地方政府向房地產企業推出放鬆政策的情形下，本集團預期資本及流動資金足以承受相關壓力帶來的影響。本集團將保持密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並繼續評估疫情對本集團營運及財務的影響。

## 展望與計劃

本集團將繼續依托三盛集團的品牌、資金、專業經驗和優秀團隊的支持，以收購合作與公開拍地並舉的原則，積極獲取優質土地儲備資源。同時本集團將保持在產業與地產聯動的模式探索，並探求與第三方產業合作的開發模式，進一步提升土地獲取的數量和質量，滿足未來發展需要。

本集團將繼續提高持有的商業物業回報及資本值，階段性檢討投資物業組合，並著力提升租金回報水準。

過去的二零一九年是中華人民共和國成立70週年，是全面建成小康社會關鍵之年。雖然經濟規模增長有所放緩，但整體結構在不斷優化，中國內地的城市化進程依然還有較大空間。作為中國經濟結構中的重要組成部分，房地產市場依然扮演著無可替代的重要角色。在城市居民從「滿足居住的需求」向「更好居住的追求」轉變過程中，高質量的住宅產品的需求日趨旺盛。

二零二零年初，中國內地突發冠狀病毒疫情，讓地產行業受到了衝擊，預計將對行業業務第一季度產生較大影響。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，爭取幫助及優惠條件；發掘對中小型、項目型的房企的收併購的機會等。

本集團相信，疫情是暫時的，對於整個中國內地房地產業的影響不是決定性的。通過積極有效的應對，充分發掘危機中的機會，優秀的企業也會轉「危」為「機」，在疫情之後脫穎而出。

新的一年，面對經濟環境的波動性，我們相信支持中國內地物業市場穩定發展的長期基本要素將繼續保持。整體的市場環境，均與本集團重點佈局中國內地經濟繁榮區域、秉承打造高質量產品的發展理念相匹配。

因此，在不斷追求擴大業務規模的同時，本集團也將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，向成為一家業界標桿的房地產集團不斷努力。

## **僱員**

於二零一九年十二月三十一日，本集團共僱用493名員工，其中488名員工駐於中國內地。截至二零一九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110.5百萬元(二零一八年(經重列)：約人民幣79.1百萬元)。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**

截至二零一九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**

截至二零一九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。

## **年度業績之審閱**

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

載列於本公告中本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師畢馬威會計師事務所與本集團於本年度已經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，畢馬威會計師事務所進行的工作並不構成保證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對本公告發表任何保證。

## 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，二零二零年三月二十七日

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。