

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2021年6月30日止六個月之 中期業績公告

中期業績概要

- 於2021年6月30日止六個月的收入約為人民幣2,166.0百萬元，較截至2020年6月30日止六個月增加約97.0%。
- 於2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣507.8百萬元，毛利率約為23.4%。
- 截至2021年6月30日止六個月的溢利約為人民幣194.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月增加約135.4%。母公司擁有人應佔溢利約為人民幣62.0百萬元，與截至2020年6月30日止六個月減少約32.4%。
- 於2021年6月30日的總資產約為人民幣18,011.0百萬元，較2020年12月31日增加約6.2%。
- 截至2021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4,805.5百萬元，同比增長44.7%；截至2021年6月30日止六個月的已售合約總建築面積約為537,100平方米，同比增長29.5%。
- 於2021年6月30日，現金及銀行結餘約為人民幣2,183.9百萬元。
- 於2021年6月30日，淨負債比率為7.3%。

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2021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2020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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	2,165,956	1,099,740
銷售成本		<u>(1,658,121)</u>	<u>(789,738)</u>
毛利		507,835	310,002
其他收入及收益		5,898	4,838
銷售及分銷開支		(108,921)	(77,189)
行政開支		(96,018)	(77,864)
其他開支		(1,823)	(6,983)
融資成本	6	(18,753)	(5,272)
應佔虧損：			
聯營公司		<u>(2,360)</u>	<u>(1,924)</u>
除稅前溢利		285,858	145,608
所得稅開支	7	<u>(91,492)</u>	<u>(63,055)</u>
期內溢利		<u>194,366</u>	<u>82,553</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		61,959	91,695
非控股權益		<u>132,407</u>	<u>(9,142)</u>
		<u>194,366</u>	<u>82,553</u>

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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>194,366</u>	<u>82,553</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	61,959	91,695
非控股權益	<u>132,407</u>	<u>(9,142)</u>
	<u>194,366</u>	<u>82,553</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	9 <u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.19元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2021年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2020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	22,159	28,499
使用權資產	45,984	51,549
於聯營公司的投資	23,202	25,562
遞延稅項資產	382,799	380,531
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	474,144	486,141
流動資產		
發展中物業	11,607,322	11,656,637
持作出售已竣工物業	1,116,902	540,891
應收關聯方款項	20,798	40,392
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,298,722	1,723,663
可收回稅項	222,675	209,805
受限制現金	1,200,453	1,477,174
已抵押存款	327,597	307,232
現金及現金等價物	655,828	457,430
合約成本資產	86,606	64,114
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	17,536,903	16,477,338
流動負債		
應付貿易款項及應付票據	10 1,453,573	1,429,801
其他應付款項及應計費用	1,396,325	1,902,844
合約負債	10,562,602	9,458,949
應收關聯方款項	3,951	3,709
計息銀行及其他借款	1,482,676	1,065,298
租賃負債	12,849	12,823
應繳稅項	460,570	468,530
	<hr/>	<hr/>
流動負債淨值	15,372,546	14,341,954

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>2,164,357</u>	<u>2,135,384</u>
資產總額減流動負債	<u>2,638,501</u>	<u>2,621,525</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	829,306	1,031,154
租賃負債	33,873	39,025
遞延稅項負債	<u>9,155</u>	<u>8,791</u>
非流動負債總額	<u>872,334</u>	<u>1,078,970</u>
資產淨值	<u>1,766,167</u>	<u>1,542,555</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	11	-
儲備	<u>1,023,118</u>	<u>947,759</u>
	1,023,118	947,759
非控股權益	<u>743,049</u>	<u>594,796</u>
權益總額	<u>1,766,167</u>	<u>1,542,555</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2021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2021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。此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2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至2020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9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革－第二階段*

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則

第4號、國際財務報告準則第16號(修訂本)

國際財務報告準則第16號(修訂本)

*2021年6月30日後Covid-19相關租金寬減
(提早採納)*

採納此等經修訂準則不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

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2021年及2020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

收入指於2021年6月30日止六個月銷售物業的收入。

收入分析如下：

收入：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售物業	<u>2,165,956</u>	<u>1,099,740</u>
表示：		
銷售物業收入：		
於某個時間點確認	<u>2,165,596</u>	<u>1,099,740</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	4,536	3,650
沒收保證金	813	585
外匯收益	118	–
投資收入	6	336
政府補助	143	11
其他	282	256
	<u>5,898</u>	<u>4,838</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款的利息	100,192	109,873
租賃借貸利息	1,272	237
收入合約產生的利息開支	203,029	184,989
	<u>304,493</u>	<u>295,099</u>
利息開支總額		
減：資本化利息	(285,740)	(289,827)
	<u>18,753</u>	<u>5,272</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2021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2021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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	77,886	105,526
中國土地增值稅	15,510	28,259
遞延稅項	<u>(1,904)</u>	<u>(70,730)</u>
期內稅項支出總額	<u>91,492</u>	<u>63,055</u>

8. 股息

本公司概無就截至2021年6月30日止六個月宣派或派付任何股息(截至2020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盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利人民幣61,959,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣91,695,000元)，及期內已發行普通股加權平均數計算。於2021年7月19日，本公司於本公司股份溢價賬的進賬款項4,949.9港元予以資本化(「資本化」)後已發行494,990,000股新股份。於資本化後，股份數目由10,000股增加至495,000,000股。每股基本及攤薄盈利之計算應按比例變動調整，猶如資本化已於最早呈列期間開始時發生。

概無就截至2021年及2020年6月30日的六個月所呈列每股基本盈利金額作出攤薄相關調整，原因為本集團於期內並無潛在攤薄普通股。

10. 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	1,433,018	1,408,779
超過一年	<u>20,555</u>	<u>21,022</u>
	<u>1,453,573</u>	<u>1,429,801</u>

貿易應付款項無抵押及免息及一般按建築進度結算。

11. 股本

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的普通股	<u>380,000</u> 港元	<u>380,000</u> 港元
	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：		
10,000股面值0.00001港元的普通股	<u>-</u>	<u>-</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高速發展中國房地產開發商。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(「上市日期」)(「上市」)(股份代號：6611)。其為本集團發展的重要里程碑。

於截至2021年6月30日止六個月，本集團實現持續增長。本集團收入由截至2020年6月30日止六個月人民幣1,099.7百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月人民幣2,166.0百萬元。本集團溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣82.6百萬元增加至截至2021年6月30日止六個月的人民幣194.4百萬元。截至2021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4,805.5百萬元，同比增長44.7%。

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2021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7.3%(2020年12月31日：淨現金)、現金對短期借貸比率為1.5倍(2020年12月31日：2.1倍)，及剔除預收樓款的資產負債率為76.3%(2020年12月31日：79.4%)，「三道紅線」全面達標可期。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的項目獲得多項獎項，其中(合肥三巽·和悅風華)榮獲安徽省房地產商會公佈的「2020年度優秀樓盤」及懷遠三巽·風華和悅被安徽省房地產研究會授予由其公佈的「2021安徽房地產質量放心樓盤」，此展現了我們卓越的質量及開發能力。

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2021年上半年，新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)疫情的負面影響逐步緩解，加上國家及各級政府採取一系列積極的財政政策及審慎的貨幣政策，後疫情的房地產市場持續復甦，商品房銷售規模亦大幅增加。於2021年上半年，房地產市場的政策基調「穩房價、穩地價、穩預期目標」維持不變，並堅持「房住不炒」的原則，強調房地產監管政策的持續性及穩定性。與2020年相比，中國中央人民政府(「**中央政府**」)進一步聚焦其法規邏輯於供應端，而房地產財務法規進一步收緊。與此同時，其加強二手房屋市場的監管力度以確保房地產市場能穩健發展。

於後疫情時代，隨著中央政府及地方政府對房地產業持續調整，於中國的核心一線及二線城市，尤其是本集團重點發展的長江三角洲地區(包括合肥、南京、無錫及其他深耕城市)，急速復蘇後呈平穩走勢。此等城市的銷售量維持較高增長率，反映相對持續強勁的市場需求。

COVID-19爆發對安徽省的房地產市場影響不大，且自2020年第二季度逐漸恢復。住宅物業的總銷售及平均銷售價格於2020年第二季度均迅速反彈，且自2020年下半年度保持相對較高水平。整體從中長期而言，預期安徽省房地產市場將保持穩定。

土地市場方面，住房及城鄉建設部推出「22個主要城市住宅用地集中供應」政策增加了土地供給側的透明度及可預見性，有利於行業的健康發展。對房地產行業來說，資金充裕、穩健經營的公司將會最快適應新政策。而在「三道紅線」及房貸集中管理政策影響下，房企進一步去槓桿、降負債、確保負債處於合理且安全水平，進一步穩定市場。

在中央政府及地方政府持續調整的政策下，進一步對房企自身的管控及運營提出了更高要求，房企在發展壯大規模的同時，需要更加關注精細化運營、風險管控及產品品質的提升，通過不斷滿足越來越多客戶對於品質提升的需求，真正做到有質有量的發展。

展望

2021年是十四五規劃開局之年。展望未來，行業逐漸回歸理性、回歸經營本質。於2021年上半年，國內生產總值為人民幣53.2兆元，同比增長12.7%；國內房地產發展投資約人民幣7.2兆元，同比增長15.0%；商業住房的銷售面積為89,000平方米（「平方米」），同比增長27.7%。由於COVID-19疫情得到有效控制，中國國內經濟復甦趨勢向好，中國宏觀經濟的平穩復甦將繼續。展望2021年下半年，房地產控制政策不變、房地產融資的「三道紅線」，市場流動率收緊，以及實施「集中供地」及「集中住屋借貸管理」政策將繼續為房地產投資帶來新挑戰，但亦使房地產發展商集中於經營活動的現金流量，並積極改善可持續經營能力。在當前宏觀經濟背景下，房地產市場前景長期依然看好。本集團堅持量入為出的業務策略，堅持平穩投資，並進一步改善土地儲備擴展的準確性。未來，本集團除了參與公開市場上的土地招標、拍賣及掛牌之外，也將大力拓展非公開市場資源，通過併購、城市更新、產城等方式獲取優質土地資源儲備。受宏觀政策環境所推動，本集團將進一步穩槓桿及增加其週轉率，並改善管理質素。

在財務管理方面，本集團將繼續遵守相關監管規定，加強財務紀律，堅持加強財務保障及維持足夠流動資金。本集團將進一步拓寬融資渠道及進一步發展低成本融資渠道。

長江三角洲的房地產市場為於後疫情期間恢復較快的區域。於2021年下半年，本集團將以深耕多年的安徽省城市為後盾，繼續積極拓展位於長江三角洲的城市。本集團將充份利用港交所上市平台，實現多元化融資渠道，助力本集團業務發展，最大化回饋每位股東。

物業發展業務

合約銷售

截至2021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4,805.5百萬元，同比增長44.7%，已售合約總建築面積(「總建築面積」)約為537,100平方米，同比增長29.5%。我們截至2021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8,947元，同比增長約11.7%。

於2021年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣10,562.6百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣9,458.9百萬元增加約11.7%。

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每平方米平均售價(「平均售價」)：

城市	截至2021年6月30日止六個月			截至2020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 ⁽¹⁾	46,380	304,797	6,572	60,118	389,875	6,485
明光市	21,080	108,272	5,136	6,635	29,297	4,416
利辛縣	49,888	346,390	6,943	52,118	377,323	7,240
亳州 ⁽²⁾	12,738	78,008	6,124	39,843	303,245	7,611
鳳陽縣	3,458	23,734	6,864	-	-	-
合肥	9,096	118,379	13,014	-	-	-
阜陽	171,202	1,183,387	6,912	-	-	-
泰安	530	2,989	5,640	-	-	-
總計/全部	314,372	2,165,956	6,890	158,714	1,099,740	6,929

附註：

(1) 明光市及鳳陽縣除外。

(2) 利辛縣除外。

於2021年6月30日，本集團擁有多元化的44個項目組合，11個為已竣工項目，30個為發展中項目，而3個為持作未來開發的項目。

於2021年6月30日，本集團已完成持有待售物業人民幣1,116.9百萬元，較於2020年12月31日的人民幣540.9百萬元增加106.5%。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2021年6月30日，本集團發展中物業為人民幣11,607.3百萬元，較於2020年12月31日的人民幣11,656.6百萬元減少0.4%，較去年同期保持穩定。

土地儲備

下表載列本集團於2021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>						
安徽省						
亳州	14	98,931	1,193,973	2,296	1,295,200	30.8%
滁州	6	47,688	148,977	90,148	286,813	6.8%
淮南	2	–	260,710	132,101	392,811	9.3%
合肥	3	62,306	257,197	63,816	383,318	9.1%
阜陽	1	30,956	66,043	–	97,000	2.3%
安慶	1	–	115,771	–	115,771	2.8%
宿州	2	–	199,459	101,632	301,091	7.2%
宣城	1	–	129,008	–	129,008	3.1%
蚌埠	3	–	106,665	193,968	300,633	7.1%
小計	33	239,881	2,477,803	583,961	3,301,645	78.5%

	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
江蘇省						
南京	5	17,514	193,866	–	211,380	5.0%
無錫	4	–	314,473	69,725	384,198	9.1%
小計	9	17,514	508,339	69,725	595,578	14.2%
山東省						
泰安	1	6,216	141,239	–	147,455	3.5%
小計	1	6,216	141,239	–	147,455	3.5%
總計—附屬公司	43	263,611	3,127,380	653,686	4,044,677	96.2%
聯營公司						
合肥	1	–	160,052	–	160,052	3.8%
總計—聯營公司	1	–	160,052	–	160,052	3.8%
土地儲備總額	44	263,611	3,287,432	653,686	4,204,729	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的收入。本集團的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,099.7百萬元增加97.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2,166.0百萬元，主要由於截至2021年6月30日止六個月的已交付總建築面積增加。截至2021年6月30日止六個月，已確認的總建築面積從截至2020年6月30日止六個月的158,714平方米增加至314,372平方米。本集團確認的建築面積增加主要由於在截至2021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					
	2021年			2020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	302,921	2,096,299	6,920	156,110	1,079,275	6,913
商業	4,306	52,422	12,174	2,095	19,835	9,467
停車場及地下儲物間 ⁽¹⁾	7,145	17,235	2,412	509	630	1,237
總計	314,372	2,165,956	6,890	158,714	1,099,740	6,929

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2020年6月30日止六個月的約人民幣789.7百萬元增加110.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,658.1百萬元，大致符合物業交付的增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣310.0百萬元增加63.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣507.8百萬元，主要歸因於在截至2021年6月30日止六個月已竣工及交付的物業增加。

截至2021年6月30日止六個月，毛利率下降至23.4%，與截至2020年6月30日止六個月的28.2%相比，主要是由於阜陽文華上郡及合肥和悅風華的竣工及交付，其毛利率錄得相對較低。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣4.8百萬元增加22.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣5.9百萬元，主要歸因於銀行存款的利息收入增加。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣77.2百萬元增加41.1%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣108.9百萬元，主要是由於本集團的項目的宣傳及營銷活動的增加。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣77.9百萬元增加23.2%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣96.0百萬元，主要是由於本集團業務規模的持續擴張。

其他開支

其他開支主要包括應計負債、客戶賠償、罰款、捐款、匯兌虧損及其他。

本集團其他開支由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣7.0百萬元減少74.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元，主要是由於截至2020年6月30日止六個月有關物業延遲交付錄得人民幣5.7百萬元的應計負債，而本期沒有延遲交付的影響。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣5.3百萬元增加254.7%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣18.8百萬元，主要是由於於2020年產生的資本化融資成本相關的項目已竣工。

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2020年6月30日止六個月約人民幣63.1百萬元增加45.0%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣91.5百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利增加導致應納稅所得額增加。

截至2021年6月30日止六個月溢利

由於上述原因，本集團錄得截至2021年6月30日止六個月期內溢利約人民幣194.4百萬元，而截至2020年6月30日止六個月溢利約人民幣82.6百萬元。

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繼續增加，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2021年6月30日，本集團的現金及銀行存款約為人民幣2,183.9百萬元(2020年6月30日：人民幣2,241.8百萬元)，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2021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2,312.0百萬元(2020年6月30日：約人民幣2,096.5百萬元)。

下表載列本集團於所示日期債務的組成部分：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
即期借款		
銀行貸款—有抵押	174,802	114,000
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	1,247,934	942,326
其他貸款—無抵押 ⁽¹⁾	59,940	8,972
即期借款總額	<u>1,482,676</u>	<u>1,065,298</u>
非即期借款		
銀行貸款—有抵押	820,340	794,220
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	8,966	236,934
非即期借款總額	<u>829,306</u>	<u>1,031,154</u>
總計	<u>2,311,982</u>	<u>2,096,452</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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
須於一年內償還	1,482,676	1,065,298
須於第二年償還	<u>829,306</u>	<u>1,031,154</u>
總計	<u>2,311,982</u>	<u>2,096,452</u>

資產負債比率

於2021年6月30日，淨資產負債比率為約7.3% (2020年12月31日：維持淨現金狀況)。於2021年6月30日淨資產負債比率增加乃主要由於本集團於2021年6月30日止六個月的銀行及其他借款的增加。

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，而上市所得款項淨額以港元計值。於2021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0.4百萬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2021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3,950.2百萬元(2020年12月31日：約人民幣4,060.5百萬元)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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020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>8,155,577</u>	<u>7,084,443</u>
總計	<u>8,155,577</u>	<u>7,084,443</u>

資本承擔

於2021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3,897.7百萬元，於2020年12月31日為人民幣4,146.1百萬元。

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

於本期間，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2021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2021年6月30日，本集團擁有735名僱員。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

就本公司股份於港交所上市而言，165,000,000股每股面值0.00001港元的新普通股已按每普通股4.75港元價格發行，總現金代價(扣除包銷費用、佣金及相關開支前)為783,750,000港元。此外，494,990,000股股份已透過資本化發行(定義見招股章程)所發行。本公司股份於2021年7月19日在港交所開始進行買賣。

於2021年8月11日，超額配股權部分已獲行使，及本公司已以每股4.75港元配發及發行15,529,000股額外股份。詳情請見本公司日期為2021年8月11日的公告。

除所披露者外，2021年6月30日後及直至本公告日期，本集團並無發生重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份直至2021年6月30日仍未於港交所上市。除本公司之全球發售(包括部分行使超額配股權)外，自2021年6月30日後及直至本公告日期，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2021年6月30日止六個月的中期股息。

遵守企業管治守則

本集團透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，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。

由於本公司股份直至2021年6月30日仍未於港交所上市，於本期間，本公司尚未應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則和守則條文。本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文作為本公司的企業管治常規基礎，且企業管治守則自上市日期起即適用於本公司。

自上市日期起直至本公告日期，就董事所知，本公司已遵守企業管治守則中載列的所有適用守則條文。

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」)，作為有關董事進行證券交易的行為守則。上市規則有關董事遵守進行證券交易的行為守則的條文自上市日期起適用於本公司。由於本公司股份於2021年6月30日仍未於港交所上市，於本期間，本公司尚未應用標準守則。

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2021年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，有關業績在刊發前已於2021年6月30日獲董事會批准。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2021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
董事長
錢堃

香港，2021年8月30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。