

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2022年12月31日止年度之 年度業績公告

年度業績概要

- 截至2022年12月31日止年度的收入約為人民幣4,487.6百萬元，較截至2021年12月31日止年度減少約20.1%。
- 截至2022年12月31日止年度的毛利約為人民幣596.8百萬元，毛利率約為13.3%。
- 截至2022年12月31日止年度的溢利約為人民幣108.6百萬元，較截至2021年12月31日止年度減少約58.1%。母公司擁有人應佔虧損約為人民幣86.1百萬元。
- 於2022年12月31日的總資產約為人民幣14,178.6百萬元，較2021年12月31日減少約17.6%。
- 截至2022年12月31日止年度，本集團及其聯營公司的合約銷售金額約為人民幣2,210.0百萬元，同比下降70.2%；截至2022年12月31日止年度的已售合約總建築面積約為292,427平方米，同比下降66.5%。
- 於2022年12月31日，現金及銀行結餘約為人民幣976.4百萬元。
- 於2022年12月31日，淨資產負債比率為3.8%。
- 董事會並不建議就截至2022年12月31日止財政年度派付任何末期股息。

附註：淨資產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。

年度業績

三巽控股集團有限公司(「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」或「我們」)截至2022年12月31日止年度(「報告期間」)之綜合年度業績，連同2021年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	5	4,487,643	5,616,646
銷售成本		<u>(3,890,822)</u>	<u>(4,693,298)</u>
毛利		596,821	923,348
其他收入及收益		18,318	14,325
銷售及分銷開支		(173,221)	(221,220)
行政開支		(93,167)	(196,307)
其他開支		(12,799)	(16,789)
投資物業公允價值虧損		(15,000)	(13,324)
融資成本	7	(27,580)	(39,971)
應佔虧損：			
聯營公司		<u>18,104</u>	<u>(4,645)</u>
除稅前溢利	6	311,476	445,417
所得稅開支	8	<u>(202,836)</u>	<u>(186,512)</u>
年內溢利		<u>108,640</u>	<u>258,905</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(86,124)	2,991
非控股權益		<u>194,764</u>	<u>255,914</u>
		<u>108,640</u>	<u>258,905</u>
年內全面收入總額		<u>108,640</u>	<u>258,905</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(86,124)	2,991
非控股權益		<u>194,764</u>	<u>255,914</u>
		<u>108,640</u>	<u>258,905</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	10	人民幣 <u>(0.127) 元</u>	人民幣 <u>0.005 元</u>

綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,793	15,999
投資性物業		137,200	149,152
使用權資產		406	22,531
於聯營公司的投資		39,021	20,917
遞延稅項資產		216,329	313,223
		<u>397,749</u>	<u>521,822</u>
流動資產			
發展中物業		7,960,874	10,645,871
持作出售已竣工物業		2,128,816	1,550,335
應收貿易款項	11	1,127	125
應收關聯方款項		88,938	22,532
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,247,584	2,428,025
可收回稅項		286,854	247,134
合約成本資產		90,228	101,238
受限制現金		687,487	956,365
已抵押存款		155,564	272,824
現金及現金等價物		133,333	464,894
		<u>13,780,805</u>	<u>16,689,343</u>
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	12	1,420,541	1,744,768
其他應付款項及應計費用		1,068,179	1,217,103
合約負債		7,606,122	9,545,432
應付關聯方款項		15,615	30,425
計息銀行及其他借款		635,373	1,372,124
租賃負債		201	7,370
應繳稅項		479,247	439,143
		<u>11,225,278</u>	<u>14,356,365</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,555,527</u>	<u>2,332,978</u>
資產總額減流動負債		<u>2,953,276</u>	<u>2,854,800</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		436,160	226,750
租賃負債		217	15,229
遞延稅項負債		<u>881</u>	<u>7,540</u>
非流動負債總額		<u>437,258</u>	<u>249,519</u>
資產淨值		<u>2,516,018</u>	<u>2,605,281</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	6	6
儲備		<u>1,549,646</u>	<u>1,641,209</u>
		1,549,652	1,641,215
非控股權益		<u>966,366</u>	<u>964,066</u>
權益總額		<u>2,516,018</u>	<u>2,605,281</u>

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。年內，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

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(包括仍然有效的國際會計準則理事會批准的所有標準及詮釋、及國際會計準則理事會批准的國際會計準則(「**國際會計準則**」)及常設詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業除外。該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

持續經營基準

於2022年12月31日，本集團計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣635,373,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣133,333,000元。考慮到2023年房地產行業的行情依然承壓，因此，於市場未大幅反彈且多種融資渠道未復甦的情況下，本公司對近期的資金流動性仍持謹慎態度。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) 本集團已與其現有貸款人積極協商，以尋求續期或延期償還本集團的銀行及其他借款。
- (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。

本公司董事已審查本集團自報告期末起12個月內的現金流預測。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，董事認為以持續經營為基礎編製本集團截至2022年12月31日止年度的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綜合財務資料中。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為本集團)截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數投票權導致控制。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本
國際財務報告準則2018年至 2020年之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計 準則第41號(修訂本)

適用於本集團的經修訂之國際財務報告準則的性質及影響的闡述如下

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以2018年3月發佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而無需重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號範圍內的負債及或然負債，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，應用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團前瞻性地將該等修訂本適用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於在此期間發生的業務合併中不存在該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中出售項目所產生的全部所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。本集團已就於2022年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該修訂本。由於在2022年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備期間沒有出售生產項目，故該修訂本不會對本集團之財務狀況或表現有任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非合約明確向交易對手收費，否則將其排除在外。本集團前瞻性地將該等修訂本應用於2022年1月1日尚未履行其全部責任的合約且尚未識別出虧損合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

(d) 國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與債權人之間已支付或收取的費用，包括借款人或債權人代表其他方支付或收取的費用。本集團前瞻性地將該修訂本應用於2022年1月1日或之後經修改或交換的金融負債。由於在此期間本集團的金融負債並無修改，因此該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監察本集團業務(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或類別以及分銷物業所用的方法類似，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，故並無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

於各年度，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、其他收入及收益

收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	<u>4,486,029</u>	<u>5,616,646</u>
其他來源收入		
租金收入	<u>1,614</u>	<u>—</u>
	<u>4,487,643</u>	<u>5,616,646</u>

(i) 分類收入資料

貨物或服務類別

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售物業	<u>4,486,029</u>	<u>5,616,646</u>

收入確認時間：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售物業收入： 於某個時間點確認	<u>4,486,029</u>	<u>5,616,646</u>

下表載列於本報告期間確認的計入報告期初合約負債及自過往期間達成履約責任所確認的收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入： 銷售物業	<u>3,712,913</u>	<u>4,720,430</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權時將收入確認為相等於合約金額。

分配至12月31日的餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期於以下期間確認為收入的金額：		
一年內	3,994,259	7,244,007
一年後	<u>3,611,863</u>	<u>2,301,425</u>
	<u>7,606,122</u>	<u>9,545,432</u>

分配至預計於一年後確認為收入的餘下履約責任的交易價格金額與建築服務有關，其履約責任將於兩年內履行。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格金額預計將於一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

其他收入及收益分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	4,792	10,557
沒收保證金	884	1,895
投資收入	58	7
政府補助	9,192	555
其他	<u>3,392</u>	<u>1,311</u>
	<u>18,318</u>	<u>14,325</u>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨成本	3,662,762	4,693,298
就發展中物業及持作銷售已竣工物業確認的減值虧損	228,888	62,022
物業、廠房及設備折舊	10,713	13,337
使用權資產折舊	3,545	10,460
於計量租賃負債時並未計入的租賃付款	2,129	3,804
上市開支	–	15,865
核數師薪酬	3,720	3,600
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金(包括花紅)	66,518	177,279
退休金計劃供款及社會福利	9,289	14,818

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	111,322	206,042
租賃負債利息	554	2,236
收入合約產生的利息開支	351,000	425,918
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	462,876	634,196
減：資本化利息	(435,296)	(594,225)
	27,580	39,971

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2022年12月31日止年度毋須繳納所得稅，因為該等公司現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	106,666	118,623
中國土地增值稅	5,935	1,831
遞延稅項	90,235	66,058
年內稅項支出總額	202,836	186,512

使用本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	311,476	445,417
按法定稅率計算的稅項	77,869	111,354
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	94	195
應佔聯營公司損益	(4,526)	1,161
不可扣稅開支	2,723	6,711
未確認暫時性差額	62,736	17,141
未確認稅項虧損	59,489	48,577
土地增值稅撥備	5,935	1,831
土地增值稅的稅務影響	(1,484)	(458)
按本集團實際稅率計算的稅項	202,836	186,512

綜合財務狀況表的應繳稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅	321,740	264,979
中國土地增值稅	<u>157,507</u>	<u>174,164</u>
應繳稅項總額	<u>479,247</u>	<u>439,143</u>

年內應佔聯營公司稅項開支人民幣6,035,000元(2021年：稅項抵免人民幣1,548,000)計入綜合損益表「應佔合營企業及聯營公司損益」。

9. 股息

本公司概無就截至2022年12月31日止年度宣派或派付任何股息(2021年：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利，及截至2022年12月31日止年度已發行普通股加權平均數675,529,000股(2021年：575,630,460股)計算。

概無就截至2022年及2021年12月31日止年度所呈列每股基本(虧損)/盈利金額作出攤薄相關調整，原因為本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度並無潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利金額乃按下列各項數據計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(86,124)</u>	<u>2,991</u>
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>675,529,000</u>	<u>575,630,460</u>
每股(虧損)/盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣(0.127)元</u>	<u>人民幣0.005元</u>

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於一年	<u>1,127</u>	<u>125</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. 貿易應付款項及應付票據

於截至各年度末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於一年	1,368,765	1,682,158
超過一年	<u>51,776</u>	<u>62,610</u>
	<u>1,420,541</u>	<u>1,744,768</u>

貿易應付款項無抵押及一般按建築進度結算。

13. 股本

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
法定股本		
已發行及繳足：		
675,529,000股每股面值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」)(股份代號：6611)。其為本集團發展的重要里程碑。

於截至2022年12月31日止年度，本集團收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣5,616.6百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣4,487.6百萬元。截至2022年12月31日止年度，包括聯營公司在內，本集團錄得合約銷售額約人民幣2,210.0百萬元，同比下降70.2%。

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2022年12月31日，本集團的主要債務指標繼續處於行業健康水平，包括淨資產負債比率為3.8%(2021年12月31日：淨現金)、現金(包括受限制現金、抵押存款及現金及現金等價物)對短期借貸比率為1.5倍(2021年12月31日：2.1倍)，及剔除預收樓款的資產負債率為61.7%(2021年12月31日：66.0%)，「三道紅線」全面達標。

截至2022年12月31日止年度，本集團獲得第十一屆公益節組委會公佈的「2021年度社會責任先鋒獎」，此展現了我們強烈的社會責任感。

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

目前經過近一年的需求端政策緩步頻放，三四線城市和部分非核心的二線城市需求端政策幾乎已經應放盡放，銷售仍未見明顯改善下，需求端政策放鬆的空間較小。而核心熱點城市的政策則仍有相對較大的空間，後續需求端政策有望在核心城市加碼，考慮到核心城市本身熱度保持，因此供需關係較好，我們認為後續市場逐步企穩回暖的過程中，城市之間的分化仍然會持續演繹。

從漲跌城市個數看，2022年以來，百城新建住宅、二手住宅價格月度環比下跌城市數量均維持在高位水平，二手住宅價格環比下跌城市數量整體呈上升態勢。2022年12月，百城新建住宅價格環比下跌城市數量為68個，較2021年同期增加10個；百城二手住宅價格環比下跌城市數量增至80個，已連續5個月超70個。從累計下跌城市數量來看，2022年新建住宅價格累計下跌的城市有70個，二手住宅價格累計下跌的城市有73個。

綜合來看，2022年百城房價走勢疲弱，展望2023年，預計隨著疫情受到控制，疊加各地「因城施策」逐漸顯效，重點一二線城市房價有望企穩，但恐需較長的恢復時間。

展望

2023年3月初的兩會中提到房地產，主要有三個方面的內容，一：「保障基本民生和發展社會事業」，提出加強住房保障體系建設，支持剛性和改善性住房需求，解決好新市民、青年人等住房問題；二：「有效防範化解重大經濟金融風險」，提出有效防範化解優質頭部房地產企業風險，改善資產負債狀況，防止無序擴張，促進房地產業平穩發展；三：「把恢復和擴大消費擺在優先位置」中，提出政府投資和政策激勵要有效帶動全社會投資，於期內擬安排地方政府專項債券人民幣3.8萬億元，加快實施「十四五」重大工程和實施城市更新行動。結合總方向的核心邏輯就是：強調緩解風險，淡化調控。從中央出具的政策，我們認為市場當前已經處於磨底階段，進入2023年，消極因素逐步出盡，疫情等干擾因素在疫情防控優化的背景下逐步消退，並且隨著「保交樓」的持續推進、需求端政策的逐步釋放、融資端政策逐步生效後房企信用修復，居民對於購房的觀望情緒會逐步降低，銷售有望在2023年逐步修復。

2022年，地方政府為吸引企業積極參與土地競拍，掛出多宗優質地塊，該部分土地多將在2023年入市，預計整體新增供應結構將更多地向改善類項目傾斜。同時，我國經濟仍處在緩慢恢復階段，居民收入預期、市場觀望情緒的修復仍需時間，剛需釋放動能仍偏弱。預計在2023年成交結構中，改善類產品佔比或進一步提升。

總量面積方面，我們認為2023年首季度開始緩慢修復，隨著政策逐步生效、經濟復甦，2023年二季度銷售在2022年疫情影響低基數的基礎上有望實現增長，2023年三四季度保持相對穩定，全年有望實現1.2%的小幅增長。

2023年，在國家各類政策出台著力經濟復甦的大背景下，作為經濟支柱性產業的房地產行業也處於發展思維、模式不斷迭代的歷史新階段，本公司將結合行業新發展模式的理解、契機的解讀、競爭的特質；面向市場，打造品牌型、品質型、差異化的產品，堅持以經營利潤管理為前提，復盤，重定位所有項目，以口碑交付為抓手，以差異化產品設計、服務、財務經營型管控為標尺，涉及本集團各組織、項目做了生產調度、經營策略調優；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。

物業發展業務

合約銷售

於2022年12月31日，本集團錄得合約銷售約人民幣2118.1百萬元(不包括一間聯營公司的銷售)，同比下降66.4%，及已售合約總建築面積約為273,935平方米(「平方米」)，同比下降65.4%。我們於截至2022年12月31日止年度的合約銷售平均售價約為每平方米人民幣7,732.3元，同比減少約2.9%。

於2022年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣7,606.1百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9,545.4百萬元減少約20.3%。

物業銷售

下表載列於期間及截止日期所示按地理區域劃分本集團自物業發展銷售的已確認收入、已交付的總建築面積（「總建築面積」）及已確認的每平方米平均售價（「平均售價」）：

城市	截至2022年12月31日止年度/ 於2022年12月31日			截至2021年12月31日止年度/ 於2021年12月31日		
	已交付的 建築面積 平方米	總收入 人民幣 千元	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	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
滁州 ⁽¹⁾	1,399	4,632	3,311	84,064	436,848	5,197
明光市	21,017	97,682	4,648	62,243	292,467	4,699
利辛縣	163,090	1,137,480	6,975	130,041	855,504	6,579
亳州 ⁽²⁾	20,107	165,846	8,248	116,711	825,252	7,071
鳳陽縣	108	948	8,778	4,283	34,660	8,092
合肥	68,763	841,203	12,233	56,606	713,738	12,609
阜陽	15,773	50,306	3,189	208,153	1,477,151	7,096
泰安	35,385	190,175	5,374	32,943	169,771	5,153
壽縣	17,798	85,447	4,801	63,281	526,141	8,314
南京	62,260	954,775	15,335	10,280	285,114	27,734
渦陽	111,903	757,799	6,772	-	-	-
宣城	28,306	199,736	7,056	-	-	-
總計/全部	545,909	4,486,029	8,218	768,605	5,616,646	7,308

附註：

(1) 明光市及鳳陽縣除外。

(2) 利辛縣除外。

於2022年12月31日，本集團擁有多元化的47個項目組合，27個為已竣工項目，19個為發展中項目，而1個為持作未來開發的項目。

於2022年12月31日，本集團已完成持有待售物業人民幣2,128.8百萬元，較於2021年12月31日的人民幣1,550.3百萬元增加37.3%。主要是由於報告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2022年12月31日，由於本公司於報告期間對建造新項目更審慎，本集團發展中物業為人民幣7,960.9百萬元，較於2021年12月31日的人民幣10,645.9百萬元減少25.2%。

土地儲備

下表載列本集團於2022年12月31日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)	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	33,489	549,578	–	583,068	23.0%
滁州	5	19,937	131,587	–	151,524	6.0%
淮南	1	–	118,593	132,101	250,694	9.9%
合肥	3	16,610	183,980	63,816	264,406	10.4%
安慶	1	1,011	–	–	1,011	0.04%
宿州	2	–	201,656	99,436	301,091	11.9%
宣城	1	22,119	–	–	22,119	0.9%
蚌埠	3	–	276,439	64,137	340,575	13.4%
小計	29	93,166	14,618,833	359,490	1,914,488	75.4%
江蘇省						
南京	5	4,540	78,369	–	82,909	3.3%
無錫	4	–	384,198	–	384,198	15.1%
常州	1	–	132,391	–	132,391	5.2%
小計	10	4,540	594,958	–	599,498	23.6%
山東省						
泰安	1	10,307	346	–	10,652	0.4%
小計	1	10,307	346	–	10,652	0.4%

	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
總計－附屬公司	40	108,014	2,057,136	359,490	2,524,640	99.4%
聯營公司						
合肥	1	–	14,504	–	14,504	0.6%
總計－聯營公司	1	–	14,504	–	14,504	0.6%
土地儲備總額	41	108,014	2,071,640	359,490	2,539,144	100%

附註：

- (1) 本集團土地儲備總建築面積包括(i)已竣工物業的可供出售建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就本集團合營公司及聯營公司開發的項目而言，總建築面積將按我們於各自項目的權益調整。

財務回顧

收入

本集團於報告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2021年12月31日止年度的約人民幣5,616.6百萬元減少20.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣4,486.0百萬元，主要由於截至2022年12月31日止年度的已交付總建築面積減少，其由不利的市場環境及COVID-19疫情大流行影響所帶動。截至2022年12月31日止年度，已確認的總建築面積從截至2021年12月31日止年度的768,650平方米減少至截至2022年12月31日止年度的545,909平方米，主要由於在截至2022年12月31日止年度已竣工及交付的物業減少。

下表載列於所示期間本集團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12月31日止年度					
	已交付的 建築面積 平方米	2022年 已確認 收入 人民幣 千元	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)	已交付的 建築面積 平方米	2021年 已確認 收入 人民幣 千元	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
住宅	507,375	4,277,936	8,432	694,122	5,222,167	7,523
商業	10,933	129,273	11,824	22,775	281,202	12,347
停車場及地下儲物間 ⁽¹⁾	27,601	78,820	2,856	51,708	113,277	2,191
總計	545,909	4,486,029	8,218	768,605	5,616,646	7,308

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2021年12月31日止年度的約人民幣4,693.3百萬元減少17.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣3,890.8百萬元，主要歸因於報告期間交付的物業減少。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣923.3百萬元減少35.4%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣596.8百萬元，主要歸因於在截至2022年12月31日止年度收益減少。

截至2022年12月31日止年度，毛利率下降至13.3%，而截至2021年12月31日止年度為16.4%，主要歸因於(i)寧陽鉑悅府、明光公園墅及南京和悅江南的竣工及交付，其毛利率錄得相對較低；及(ii)由於房地產行業持續低迷，對存貨計提減值撥備。

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、沒收保證金及其他。利息收入主要為銀行存款利息收入。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2021年12月31日止年度的約人民幣14.3百萬元增加27.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元，主要由於於本年收取政府補助。

銷售及分銷開支

銷售及分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。

本集團的銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣221.2百萬元減少21.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣173.2百萬元，主要是由於本集團的項目的宣傳及營銷活動減少。

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2021年12月31日止年度的約人民幣196.3百萬元減少52.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣93.2百萬元，主要是由於本集團業務收縮導致勞工成本減少。

其他開支

其他開支主要包括壞賬損失、罰款、捐款、匯兌虧損及其他。本集團其他開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣16.8百萬元減少23.8%至截至2022年12月31日止年度約人民幣12.8百萬元，主要由於罰金減少和匯兌損失減少。

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2021年12月31日止年度的約人民幣40.0百萬元減少31.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣27.6百萬元，主要是由於：(i)期內還款增加和新增借款減少，利息支出相應減少；(ii)上海同巽2021年租賃辦公場所，但該辦公場所於期內停止租賃。

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、所得稅及土地增值稅。

本集團所得稅開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣186.5百萬元增加8.8%至截至2022年12月31日止年度約人民幣202.8百萬元，主要是由於於報告期間未確認稅項虧損及未確認可抵扣暫時性差異增加所致。

報告期間溢利

由於上述原因，本集團錄得截至2022年12月31日止年度的溢利約人民幣108.6百萬元，而截至2021年12月31日止年度溢利約為人民幣258.9百萬元。

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。

隨著本集團物業組合不斷擴展，預計本集團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2022年12月31日，本集團的現金及銀行存款約為人民幣976.4百萬元(2021年12月31日：人民幣1,694.1百萬元)，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。

流動比率

於2022年12月31日，本集團的流動資產及流動負債分別為人民幣13,780.8百萬元及人民幣11,225.3百萬元(2021年12月31日：人民幣16,689.3百萬元及人民幣14,356.4百萬元)。本集團的流動比率乃按其於有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。於2022年12月31日，本集團的流動比率為1.2倍(2021年12月31日：1.2倍)。

債務

於2022年12月31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1,071.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,598.9百萬元)。

下表載列本集團於所示日期債務的組成部分：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期借款		
銀行貸款—有抵押	168,500	646,224
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	402,353	712,033
其他貸款—無抵押 ⁽¹⁾	64,520	13,867
即期借款總額	<u>635,373</u>	<u>1,372,124</u>
非即期借款		
銀行貸款—有抵押	169,390	226,750
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	266,770	—
非即期借款總額	<u>436,160</u>	<u>226,750</u>
總計	<u>1,071,533</u>	<u>1,598,874</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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
須於一年內償還	635,373	1,372,124
須於第二年償還	262,770	226,750
須於第三年償還	173,390	—
總計	<u>1,071,533</u>	<u>1,598,874</u>

資產負債比率

於2022年12月31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、抵押存款及現金等價物)計算)為3.8%(2021年12月31日：淨現金狀況)。

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，本集團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。於2022年12月31日，本集團在銀行及手頭的現金，只有人民幣0.3百萬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

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動的影響。本集團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2022年12月31日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣2,244.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣4,275.0百萬元)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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 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>5,897,790</u>	<u>6,774,905</u>
總計	<u>5,897,790</u>	<u>6,774,905</u>

資本承擔

於2022年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣2,447.0百萬元，於2021年12月31日為人民幣2,809.4百萬元。

本集團持有之主要投資

於報告期內及於2022年12月31日，本集團並無持有主要投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重要投資或資本資產之未來計劃

於2022年12月31日並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。

報告期後重大事項

於2023年3月14日，本公司收到高等法院關於撤銷針對本公司的清盤呈請。鑒於呈請已獲撤銷，於發起呈請當日(即2022年10月31日)或之後所作出對本公司財產(包括任何訴訟中物權)的任何處置、任何股份轉讓或本公司股東地位變化將不受影響。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年3月14日之公告。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有289名(2021年12月31日：779名)僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括薪金、花紅及各種津貼。本集團亦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、花紅以及購股權獎勵及退休金計劃供款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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度及直至本公告日期，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。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以保障其股東的利益及加強企業價值和問責。本公司已採納港交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第二部份所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。

就董事所知，本公司截至2022年12月31日止年度已遵守企業管治守則中載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2022年12月31日止年度已遵守標準守則的規定標準。

公眾持股量之有效性

根據本公司公開之資料及據董事所知，公眾所持本公司股份數目符合港交所規定之公眾持股量之最低百分比。

股東週年大會

本公司謹訂於2023年6月20日(星期二)舉行2023年股東週年大會(「股東週年大會」)。召開股東週年大會之通告將適時根據上市規則規定之形式刊發及寄送。

末期股息

董事會決議不派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(截至2021年12月31日止年度：零)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東享有出席股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2023年6月15日(星期四)至2023年6月20日(星期二)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。如符合資格出席股東周年大會並於會上投票，務請於2023年6月14日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至本公司的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1712-1716舖。

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。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績及本集團所採納之會計準則及慣例。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績達成一致意見。

核數師於公佈年度業績的工作範圍

本集團獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師)(「**安永**」)同意，本公告所載有關本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載列金額一致。安永就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會刊發的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘工作，故安永並無就本公告作出保證。

獨立核數師報告摘要

以下為本集團截至2022年12月31日的年度財務報表的獨立核數師報告摘要：

意見

我們認為，綜合財務報表根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實中肯地反映貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性

我們注意到綜合財務報表附註2所述，於2022年12月31日，貴集團的計息銀行及其他借款的流動部分為人民幣635,373,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣133,333,000元。該情況及附註2所載其他事項顯示，存在可能會對貴集團持續經營能力嚴重存疑的重大不確定性。我們的對此事項的意見並無修改。

刊發全年業績及年報

本全年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2022年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予股東，並於上述網站刊登。

承董事會命
三巽控股集團有限公司
主席
錢堃

香港，2023年3月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事錢堃先生、安娟女士、王子忠先生及章曉輝先生，及獨立非執行董事陳晟先生、佟宇先生及陳毅奮先生。