

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# SHINSUN 祥生

Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

祥生控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02599)

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度 之未經審核全年業績公告

### 業績摘要

- 歸屬本集團權益的合約銷售約為人民幣80,331.0百萬元，較去年同期增長約2.8%。
- 收益總額約為人民幣43,719.0百萬元，較去年同期下降約6.3%。
- 有關年度溢利約為人民幣480.7百萬元，較去年同期下降約84.3%。
- 毛利潤總額約為人民幣4,571.6百萬元，較去年同期下降約45.8%。
- 淨資產負債比率由二零二零年十二月三十一日之1.4增長至二零二一年十二月三十一日之1.5。
- 核心純利<sup>1</sup>約為人民幣479.9百萬元，較二零二零年同期下降約84.5%。核心純利率<sup>1</sup>約為1.1%，較二零二零年減少5.5個百分點。
- 本公司有息負債為人民幣34,386.4百萬元，較去年年末下降約25.5%。
- 現金及銀行結餘<sup>2</sup>約為人民幣8,448.1百萬元，較去年同期下降約65.2%。

<sup>1</sup> 核心純利指撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、匯兌收益／虧損及上市開支後扣除遞延稅項的純利。核心純利率乃根據年內核心純利除以年內收益，再乘以100%計算。

<sup>2</sup> 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款、定期存款及現金及現金等價物。

## 全年業績

祥生控股(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」或「我們」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「有關年度」)的未經審核全年業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較經審核數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3	<b>43,719,028</b>	46,638,413
銷售成本		<b>(39,147,417)</b>	(38,203,574)
<b>毛利</b>		<b>4,571,611</b>	8,434,839
財務收入		<b>306,770</b>	75,773
其他收入及收益	3	<b>129,638</b>	108,621
銷售及分銷開支		<b>(1,266,839)</b>	(1,240,318)
行政開支		<b>(999,754)</b>	(1,132,252)
其他開支		<b>(306,661)</b>	(101,221)
投資物業的公平值收益		<b>17,726</b>	4,624
財務成本	4	<b>(1,257,317)</b>	(1,113,405)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		<b>349,184</b>	2,026
聯營公司		<b>95,563</b>	(19,770)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,639,921</b>	5,018,917
所得稅開支	6	<b>(1,159,246)</b>	(1,965,546)
<b>年內溢利</b>		<b>480,675</b>	3,053,371
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>(215,363)</b>	2,646,006
非控股權益		<b>696,038</b>	407,365
		<b>480,675</b>	3,053,371
母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損)／盈利			
每股基本及攤薄(虧損)／盈利	8	<b>人民幣(0.07)元</b>	人民幣1.07元

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	<b>480,675</b>	<b>3,053,371</b>
其他全面收益		
於期後期間將重新分類至損益的其他 全面收益：		
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益	—	161,395
所得稅影響	—	(40,348)
於期後期間將重新分類至損益的其他 全面收益淨額	—	121,047
年內其他全面收益(除稅後)	—	121,047
年內全面收益總額	<b>480,675</b>	<b>3,174,418</b>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	<b>(215,363)</b>	2,767,053
非控股權益	<b>696,038</b>	407,365
	<b>480,675</b>	<b>3,174,418</b>

## 綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	105,672	127,132
使用權資產	58,122	74,064
投資物業	2,029,480	2,018,554
無形資產	9,917	10,832
於合營企業的投資	1,467,007	1,164,904
於聯營公司的投資	1,399,643	686,226
遞延稅項資產	2,203,424	2,100,518
<b>非流動資產總值</b>	<b>7,273,265</b>	<b>6,182,230</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	96,433,665	105,840,944
持作出售的已竣工物業	6,441,718	4,272,697
貿易應收款項及應收票據	9 13,281	127,380
合約資產	248,320	227,970
應收關聯方款項	4,284,362	2,700,144
預付款項、按金及其他應收款項	19,103,774	13,265,996
可收回稅項	2,656,552	2,191,243
按公平值計入損益的金融資產	840,117	626,231
現金及銀行結餘	8,448,078	24,304,747
	<b>138,469,867</b>	<b>153,557,352</b>
分類為持作出售的一間附屬公司資產	—	—
<b>流動資產總值</b>	<b>138,469,867</b>	<b>153,557,352</b>

		於十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	10	6,587,113	6,977,322
其他應付款項及應計費用		11,238,515	13,220,334
合約負債		70,018,866	68,791,434
應付關聯方款項		4,236,529	5,809,050
計息銀行及其他借款		14,040,104	20,754,820
優先票據		3,204,513	1,437,058
公司債券		3,267	3,164
應付稅項		2,044,991	2,409,194
租賃負債		32,332	34,207
		<u>111,406,230</u>	<u>119,436,583</u>
流動負債總額		<u>111,406,230</u>	<u>119,436,583</u>
流動資產淨值		<u>27,063,637</u>	<u>34,120,769</u>
資產總值減流動負債		<u>34,336,902</u>	<u>40,302,999</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		15,382,675	21,531,087
優先票據		1,258,377	1,952,929
公司債券		497,500	497,500
租賃負債		35,343	51,910
遞延稅項負債		210,651	232,537
非流動負債總額		<u>17,384,546</u>	<u>24,265,963</u>
資產淨值		<u>16,952,356</u>	<u>16,037,036</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		199,616	199,616
儲備		7,518,097	8,231,939
		<u>7,717,713</u>	<u>8,431,555</u>
非控股權益		9,234,643	7,605,481
權益總額		<u>16,952,356</u>	<u>16,037,036</u>

# 綜合財務報表附註

## 1. 公司及集團資料

本公司為一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於二零二零年十一月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。於年內，本集團現時旗下附屬公司從事物業開發、物業租賃及提供物業管理服務。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Shinlight Limited。

### 2.1 呈列基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會的詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量外，該等財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有註明外，所有價值均四捨五入至最接近的千位。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司是指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團因參與被投資方面面或擁有可變回報的權利，並有能力通過其對投資對象的權力(即賦予本集團當前指示投資對象相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制。

倘本公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使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訂立的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表與本公司採用一致的會計政策，於同一報告期間編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至該等控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益的各個組成部分均歸屬於本集團母公司的擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司之間交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

如事實及情況表明上述三個控制要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估其是否控制投資對象。附屬公司擁有權益的變動，在不失去控制權的情況下，作為一項股本交易入賬。



倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會取消確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益中記錄的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值，(ii)任何保留投資的公平值及(iii)損益中任何由此產生的盈餘或虧損。本集團應佔先前在其他全面收益中確認的組成部分，乃按與本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)

*利率基準改革 – 第二階段*

國際財務報告準則第16號(修訂本)

*Covid-19相關租金寬免*

*(於二零二一年六月三十日後)(提前採納)*

經修訂國際財務報告準則的性質及影響描述如下：

- (a) 當現有利率基準以替代無風險利率(「無風險利率」)替換時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決先前影響財務報告的修訂未處理的問題。修訂本提供對於釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準的變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革的直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於年內，修訂本對本集團的財務狀況及表現概無產生任何重大影響。

- (b) 二零二一年四月發佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇就covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理的實際可行權宜方法延長12個月。因此，在滿足其他適用可行權宜方法的條件下，可行權宜方法僅對於在二零二二年六月三十日或之前付款的租金減免產生影響。該修訂本對自二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂的任何累積影響確認為對當前會計期間初留存利潤期初餘額的調整，允許提前應用。

本集團已於二零二一年一月一日採納該修訂本。然而，本集團並無獲得covid-19相關租金寬免並計劃於適用於應用允許期間內應用實際權宜方法。

本集團已於綜合現金流量表內的已付利息之分類變更其會計政策。於過往期間，將已付利息分類為來自經營活動的現金流量，而現今將已付利息分類為來自融資活動的現金流量（「政策變動」）。本公司董事認為，於綜合現金流量表內將由本集團借貸產生之所有現金流量分類為綜合現金流量表內來自融資活動的現金流量更為妥當，以反映與本集團借貸有關的現金流量的性質，包括將已付利息分類為融資成本，並將提供更多與借貸有關的現金流量的相關資料。董事亦認為，有關分類及呈列為本集團其他同行提供更具有可比較性之資料。比較金額已相應重列。

下表載列各財務報表項目於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度由於政策變動而受影響之金額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
已付利息	4,423,306	5,595,242
有關經營活動的現金流量增加	4,423,306	5,595,242
<b>來自融資活動的現金流量</b>		
已付利息	(4,423,306)	(5,595,242)
有關融資活動的現金流量減少	(4,423,306)	(5,595,242)
<b>現金及現金等價物變動(減少)/增加淨額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

採納政策變動對綜合損益表、全面收益表、財務狀況表及權益變動表概無影響。

#### 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>2,4</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告2號(修訂本)	披露會計政策 <sup>2</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履約成本 <sup>1</sup>
二零一八年至二零二零年國際財務報告準則之年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號(修訂本)、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號隨附的範例 <sup>1</sup>

1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

4 因應於二零二零年六月頒佈的國際財務報告準則第17號之修訂本，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號



### 3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收益	43,642,561	46,599,222
其他來源收益		
物業租賃收入	76,467	39,191
	<u>43,719,028</u>	<u>46,638,413</u>

#### 客戶合約收益

##### a) 細分收益資料

#### 商品或服務類型：

物業銷售	43,560,590	46,487,347
物業管理服務	17,323	12,084
酒店營運	—	16,408
管理諮詢服務	64,648	83,383

客戶合約總收益	<u>43,642,561</u>	<u>46,599,222</u>
---------	-------------------	-------------------

#### 收益確認時間：

於某一時間點轉讓物業	43,560,590	46,487,347
隨時間轉讓服務	81,971	111,875

客戶合約總收益	<u>43,642,561</u>	<u>46,599,222</u>
---------	-------------------	-------------------

下表載列於報告期初計入合約負債於本報告期間確認及於過往期間已履行的履約責任確認的收益金額：

於報告期初計入合約負債的已確認收益：

物業銷售	<u>42,527,785</u>	<u>41,692,890</u>
------	-------------------	-------------------

## b) 履約責任

有關本集團的履約責任的資料概述如下：

### 物業銷售

履約責任乃於交付物業時獲履行，而本集團已收取付款或有權收取適當付款。

### 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團乃當服務按月基準提供及本集團有權開出與已完成表現價值直接相應的發票時確認收益。本集團已選擇切實可行的權宜方法而不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。交付前及物業管理服務合約年期通常設定為於對手方知會本集團不再需要有關服務時屆滿。

### 管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，本集團按相等於發票額權利的金額確認收益，而發票額權利與本集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應。本集團已選擇切實可行的權宜方法而不披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定年期。交付前及諮詢服務合約年期通常設定為於對手方知會本集團不再需要有關服務時屆滿。

於十二月三十一日分配至餘下履約責任（未履行或部分不履行）的交易價格金額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
於一年內	41,834,067	37,526,237
於一年後	35,289,725	43,882,495
	<u>77,123,792</u>	<u>81,408,732</u>

其他收入及收益的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入及收益		
補貼收入	41,364	32,384
按公平值計入損益的金融資產投資收入	6,040	31,285
出售合營企業收益	55,914	14,403
沒收按金	10,025	4,405
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,539	553
其他	14,756	25,591
	<u>129,638</u>	<u>108,621</u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貸款及借款的利息	3,683,091	4,304,057
優先票據的利息	461,827	278,737
公司債券的利息	38,605	3,164
資產抵押證券的利息	–	15,464
租賃負債的利息	6,601	7,771
收益合約產生的利息開支	722,530	1,541,798
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值計入損益的金融負債的總利息開支	4,912,654	6,150,991
減：資本化利息	(3,655,337)	(5,037,586)
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,257,317</b>	<b>1,113,405</b>

#### 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售存貨成本	39,119,606	38,171,068
已提供服務成本	27,811	32,506
就在建物業確認的減值虧損	–	14,277
就持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	134,611	–
金融資產減值	12,403	5,174
物業、廠房及設備折舊	31,682	56,206
使用權資產折舊	26,467	40,224
無形資產攤銷	3,370	2,353
未計入租賃負債計量的租賃付款	5,517	14,221
上市開支	–	51,889
核數師薪酬	8,800	6,833
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	763,868	826,193
退休金計劃供款	76,128	73,628

## 6. 所得稅開支

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或源自其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規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度目前並無於香港產生的任何應課稅溢利(二零二零年：無)。

本集團於中華人民共和國(「中國」)內地經營的附屬公司於年內須按25%(二零二零年：25%)的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售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開支)。本集團根據有關中國稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	909,260	1,456,612
土地增值稅	343,261	581,575
遞延稅項	(93,275)	(72,641)
	<hr/>	<hr/>
年內稅項支出總額	<b>1,159,246</b>	<b>1,965,546</b>

## 7. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無宣派任何末期股息。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及年內已發行普通股加權平均數3,043,403,000股(二零二零年：2,472,468,271股)計算。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度呈列的每股基本(虧損)/盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利金額的計算基於：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>(215,363)</u>	<u>2,646,006</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>3,043,403,000</u>	<u>2,472,468,271</u>
每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	<u>人民幣(0.07)元</u>	<u>人民幣1.07元</u>



## 9. 貿易應收款項及應收票據

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	14,594	128,855
減值	(1,313)	(1,475)
	<u>13,281</u>	<u>127,380</u>

本集團的貿易應收款項及應收票據主要包括向客戶提供的物業管理服務、管理諮詢服務、物業租賃及銷售物業的應收款項。

於各報告期間末基於發票日期的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析（扣除虧損撥備）如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	12,768	98,185
一至三年	513	29,195
超過三年	—	—
	<u>13,281</u>	<u>127,380</u>

## 10. 貿易應付款項及應付票據

於各報告期間末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
少於一年	6,284,308	6,764,319
超過一年	302,805	213,003
	<u>6,587,113</u>	<u>6,977,322</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，且一般根據工程進度結算。

於報告期間末，由於貿易應付款項及應付票據的到期期限較短，貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若。

## 市場回顧

作為中國經濟的壓艙石與支柱產業，二零二一年期間，中國房地產行業全年銷售與投資規模保持增長趨勢，再創新高。但隨著行業格局變革與調控趨勢呈現精細、聚焦等特點，房地產市場已開始不斷呈現出新常態與新特徵。過去一年以來，在「房住不炒」的行業基調下，調控政策邊際變動方向的轉折點逐步顯現。

受到冠狀病毒病（「**COVID-19**」）疫情影響，在市場需求持續消耗背景下，疊加內外多重因素，二零二一年各項行業指標均呈現「前高後低」態勢。尤其在房地產企業融資壓力、償債壓力、銷售壓力等方面不斷出現新挑戰。有關年度，本集團堅持積極應對監管要求、順應監管政策、擁抱行業變化，對內降本增效、對外深耕提質，始終致力於實現公司長期、健康、穩健的可持續發展。

## 業務回顧

二零二一年是COVID-19疫情爆發的第二年，宏觀經濟和社會發展依然面臨諸多不確定性和重大挑戰。於有關年度，本集團始終堅持「幸福生活運營商」企業定位，以成為健康可持續的質量標桿企業為願景，秉承「市場導向、匠心質造、人才為先、合作共贏」經營管理方針，積極面對市場與行業的全新格局。

在此市場變革時刻，本集團的目標與路徑始終堅定。在整體發展戰略上，遵循「1+1+X」戰略，聚焦長期深耕，持續挖掘區域與城市、板塊價值。以浙江為大本營，泛長三角為主戰場，在不斷深耕中總結出「根據地模式」、「旗艦模式」等與本集團發展相匹配的戰略抓手，不斷夯實企業成長質量、提高產品與服務品質。

二零二一年一月至十二月，本集團已實現權益合約銷售金額人民幣80,331.0百萬元，權益合約建築面積（「**建築面積**」）594.67萬平方米（「**平方米**」）。在貨值補充方面，本集團秉持效益為先原則，堅持深耕與選擇性拓展相結合，審慎佈局。於有關年度，本集團於15個城市新增土地20宗，總應佔佔地面積為1,294,922平方米，預計應佔總建築面積為2,913,783平方米。

登陸資本市場以來，本集團持續加固「安全壁壘」，不盲目追求規模，再次強調有質量的增長。二零二一年，集團實現營業收入人民幣437億元，較二零二零年同期減少6.3%；淨利潤約為人民幣5億元，同比減少84.3%；核心純利為人民幣5億元，同比減少84.5%。

馬太效應下，城市中強一二線與核心發展區域市場空間被進一步打開，而房企聚焦優勢地帶持續深耕的優勢也在逐步展現。立足於長三角一體化發展浪潮中，本集團堅持佈局浙江及泛長三角地區二十餘年，實現了於杭州、紹興、溫州、寧波、合肥等優質城市的長期佈局。

從土地儲備的分佈來看，截至二零二一年底，本集團應佔土地儲備總量20.81百萬平方米，其中泛長三角區域7.74百萬平方米佔總量37.2%，浙江省10.46百萬平方米佔總量50.3%。截至目前，公司位於整個長三角佈局已佔到現有土儲總量的87.5%。由此可見，在城市市場分化逐漸顯現的行業趨勢下，公司整體佈局的基本面良好，在核心城市群發展地帶前景穩定、可觀。

於二零二一年下半年，調控政策迅速收緊，例如新出台的新房積分搖號政策、深圳出台二手房指導價政策、南京、蘇州、成都等城市出台了「競品質」相關政策等具體措施的出台，對於行業長期健康發展提出個更加具體的方向與要求。

在觀望情緒漸濃的市場行情下，打開全新格局、把握機遇，不斷提升自身競爭力成為了房企新階段下的發展重點。於有關年度，本集團堅持持續提升產品與服務品質，聚焦保障工程進度、保障產品交付，全年實現交付超40,000套幸福新家。聚焦客戶服務的「祥生會」平台截至二零二一年底全集團累計註冊用戶超70,000人。

在產品層面，充分發揮「TOP系」、「雲境系」、「府系」、「樾系」四大產品線優勢及產品特質，實現對客群「全週期、全地域、全齡段」的需求覆蓋，以保證公司在各城市及各類項目中能夠精準落子最具適配性的住宅產品。

二零二一年，本集團憑藉對產品質量的堅守和打造獲得多項榮譽，包括「2021中國房企超級產品力TOP20」、「2021中國房企標桿項目TOP15•祥生京杭府」、「2021中國房企區域深耕產品力TOP10•祥生浙東區域」等行業認可。

面對「降速提質」的行業變革，未來對企業開源節流，降本增效的要求也在不斷提高，更需要企業在發展過程中充分發揮管理和運營的效能。一直以來，本集團在強調「規模與品質雙優」發展的同時，堅持高效運營發展主張，在「四全打法」指導下，通過「五前置」及「十二定」模式充分打開業務模式，提升運營效率。

此外，本集團一直踐行長期主義，致力於成為環境、社會及管治（「ESG」）優質企業。持續加強綠色建造，積極宣傳反腐倡廉，高度重視員工職業安全健康，積極履行企業社會責任等，均是本集團努力實踐高標準的ESG管理正在關注的重點方向。

在踐行公益層面，本集團積極參與城市建設、扶貧助學、助殘助孤、賑災慈善等各項公益事業。以祥生「四葉草計劃」為載體，持續通過「健康基金」、「助學基金」、「童夢基金」、「共享基金」四大子項目；落地公益活動及幫扶動作。截至目前，捐贈善款累計已超過4億元人民幣。浙江省祥生公益基金會於二零二一年正式被評定為4A級社會組織。

於有關年度，本集團聚焦業主及社區板塊的健康和幸福感提升，對近10戶大病家庭進行走訪及發放慰問禮、慰問金。在精準防疫前提下，聚焦關懷5-12週歲需要幫助的兒童群體的祥生「小飛象公益夏令營」再度開營，並開設以課外實踐為主的築夢營和以足球訓練為主的活力營兩大板塊，為需要幫助的孩子提供成長的平台與更加多彩的暑期體驗。

此外，祥生「四葉草計劃」下「共享基金」項目於二零二一年正式啟動，主要針對生活困難的祥生員工、老業主進行「1對1」精準幫扶，以緩解因患重大疾病或發生意外傷害時給員工家庭帶來的經濟壓力，切實增強員工的安全感和歸屬感。於有關年度，已有2例幫扶案例成功落實。

## 展望

隨著全國系統性疫情防控和經濟社會發展的扎實推進，經濟發展的韌性持續顯現。但新型變種COVID-19疫情仍在全球範圍內引起疫情反撲，以及國內外依然面對複雜嚴峻的大環境。為了進一步防禦金融風險，堅守審慎的房地產金融管理政策仍將是現階段主要趨勢。預計在供給端調控政策體系繼續完善及深化的同時，還將嚴查資金違規流入房地產市場，確保實現「穩地價、穩房價、穩預期」的發展目標。

在行業監管不斷收緊預期下，疊加市場降溫、項目去化率表現不佳等現狀，房地產開發企業將普遍面臨銷售承壓、短期資金等挑戰。二零二二年，本集團將在保證貨量供應的同時，繼續積極營銷、促進銷售去化及現金回籠。

面對行業盤整期，本集團仍將繼續堅持「幸福生活運營商」定位，堅持穩健推進業務，持續優化財務結構，審慎經營，向「以收定產、以銷定投」的經營邏輯靠攏，不斷增強風險防範意識與應對能力。為消費者提供更好的產品和服務，為股東及投資者創造更大的價值，為提升社會幸福感作出努力。

## 管理層討論及分析

### 經營業績概要

	截至十二月三十一日止 年度		百分比變動
	二零二一年	二零二零年	
<b>合約銷售額</b> (附註1)			
歸屬本集團權益的合約銷售額 (人民幣千元) (附註1)	<b>80,331,016</b>	78,168,082	2.8%
歸屬本集團權益的已售合約總建築面積 (平方米)	<b>5,946,696</b>	5,672,190	4.8%
歸屬本集團權益的合約平均售價 [「平均售價」] (人民幣元/平方米)	<b>13,509</b>	13,781	(2.0)%
<b>財務資料摘要</b>			
收益 (人民幣千元)	<b>43,719,028</b>	46,638,413	(6.3)%
毛利 (人民幣千元)	<b>4,571,611</b>	8,434,839	(45.8)%
年內溢利 (人民幣千元)	<b>480,675</b>	3,053,371	(84.3)%
核心純利 (附註2) (人民幣千元)	<b>479,940</b>	3,097,156	(84.5)%
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	<b>(215,363)</b>	2,646,006	(108.1)%
毛利率 (%) (附註3)	<b>10.5%</b>	18.1%	
核心純利率 (%) (附註4)	<b>1.1%</b>	6.6%	
每股 (虧損) / 盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	<b>(7)</b>	107	
每股核心 (虧損) / 盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	<b>(7)</b>	109	
	於十二月三十一日		百分比變動
	二零二一年	二零二零年	
總資產 (人民幣千元)	<b>145,743,132</b>	159,739,582	(8.8)%
現金及銀行結餘 (人民幣千元) (附註5)	<b>8,448,078</b>	24,304,747	(65.2)%
債務總額 (人民幣千元) (附註6)	<b>34,386,436</b>	46,176,558	(25.5)%
權益總額 (人民幣千元)	<b>16,952,356</b>	16,037,036	5.7%
本公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	<b>7,717,713</b>	8,431,555	(8.5)%
淨資產負債比率 (附註7)	<b>153.0%</b>	136.4%	
加權平均債務成本 (%) (附註8)	<b>8.8%</b>	9.1%	



附註：

- (1) 合約銷售包括歸屬本集團權益的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。
- (2) 核心純利指撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、匯兌收益／虧損及上市開支後扣除遞延稅項的純利。
- (3) 毛利率乃根據年內毛利除以年內收益，再乘以100%計算得出。
- (4) 核心純利率乃根據年內核心純利除以年內收益，再乘以100%計算得出。
- (5) 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款、定期存款及現金及現金等價物。
- (6) 債務總額指計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券總額。
- (7) 淨資產負債比率乃根據年末債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%計算得出。
- (8) 加權平均債務成本指於各財政年度末所有未償還債務的加權平均利息成本。

## 物業開發及銷售

### 合約銷售

於有關年度，本集團實現歸屬本集團權益的合約銷售約人民幣80,331.0百萬元，較二零二零年的約人民幣78,168.1百萬元增加約2.8%，主要由於泛長三角區域（包括上海市、江蘇省、山東省、安徽省及江西省，但不包括浙江省）銷售增長快。

於有關年度，本集團歸屬本集團權益的合約銷售建築面積為5,946,696平方米，較二零二零年的5,672,190平方米增加約4.8%。本集團二零二一年的合約平均售價為人民幣13,509元／平方米，較二零二零年的人民幣13,781元／平方米減少約2.0%。

浙江省、泛長三角區域及其他區域（指浙江省及泛長三角區域以外的中國區域，包括湖北省、湖南省、內蒙古自治區、福建省及遼寧省）歸屬本集團權益的合約銷售額分別佔本集團於二零二一年權益合約銷售總額的約58.7%、32.0%及9.3%。

下表載列於有關年度歸屬本集團權益的合約銷售額詳情：

	歸屬 本集團權益的 合約銷售額  (人民幣千元)	佔合約銷售 總額百分比  (%)	歸屬 本集團權益的 建築面積  (平方米)	合約平均售價 (人民幣元/ 平方米)
杭州	15,492,087	19%	579,961	26,712
紹興	12,328,764	15%	689,821	17,872
合肥	4,116,714	5%	198,946	20,693
呼和浩特	3,525,051	4%	362,111	9,735
寧波	3,519,580	4%	152,916	23,016
台州	3,212,765	4%	199,706	16,087
溫州	2,912,234	4%	129,201	22,540
南通	2,867,569	4%	88,070	32,560
宿遷	2,143,847	3%	223,032	9,612
湖州	2,134,550	3%	187,669	11,374
濟南	2,078,839	3%	265,747	7,823
衢州	2,064,044	3%	106,012	19,470
舟山	1,968,603	2%	133,351	14,763
南昌	1,916,258	2%	116,709	16,419
宣城	1,912,448	2%	244,349	7,827
其他	18,137,662	23%	2,269,095	7,993
<b>總計</b>	<b>80,331,016</b>	<b>100%</b>	<b>5,946,696</b>	<b>13,509</b>

### 土地儲備

於有關年度，本集團共收購20幅地塊，總應佔佔地面積為1,294,922平方米，應佔總建築面積2,913,783平方米。已收購地塊的平均成本約為每平方米人民幣6,202元（按建築面積計算）。

下表載列本集團於有關年度新收購地塊的詳情：

### 本集團及其附屬公司

序號	城市	地塊／項目名稱	土地用途	應佔 佔地面積 (平方米)	應佔總 建築面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	平均土 地成本 (按建築 面積 計算) (人民幣 元／ 平方米)	拍地日期
浙江								
1	杭州	杭州下沙大學城北03地塊	住宅及商業	52,412	208,428	2,612	12,531	2021/5/7
2	杭州	雙浦單元XH2301-09地塊	住宅及商業	96,162	227,859	2,823	12,389	2021/5/7
3	紹興	紹興則水牌7-2	住宅	106,509	190,522	3,111	16,329	2021/3/24
4	紹興	諸暨祥生城市之光	住宅及商業	207,043	330,010	1,425	4,318	2021/2/7
5	台州	溫嶺祥生雲境名苑	住宅及商業	15,404	51,519	448	8,696	2021/4/2
6	衢州	衢州祥生熙悅雲庭	住宅及商業	105,109	271,977	2,290	8,420	2021/4/20
山東								
1	濟南	濟陽祥生城南壹品	住宅及商業	49,497	133,297	154	1,153	2021/5/24
安徽								
1	安慶	安慶萬興祥生宜城江來	住宅及商業	34,424	67,739	380	5,610	2021/4/16
2	安慶	安慶萬興祥生宜城未來	住宅及商業	35,702	96,971	486	5,012	2021/4/13
3	蕪湖	南陵祥生群賢府	住宅	47,843	72,401	161	2,217	2021/3/25
4	阜陽	阜陽祥生雲境	住宅及商業	79,519	234,990	905	3,853	2021/4/26
江西								
1	九江	永修祥生君悅華庭	住宅及商業	55,647	142,059	342	2,408	2021/5/7
		小計		<u>885,271</u>	<u>2,027,772</u>	<u>15,137</u>	<u>7,465</u>	

## 本集團合營企業和聯營公司

序號	城市	地塊／項目名稱	土地用途	應佔 佔地面積 (平方米)	應佔 總建築 面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (按建築 面積計算) (人民幣 元／ 平方米)	拍地日期
浙江								
1	紹興	紹興鑑湖明樾	住宅	31,280	60,211	1,003	16,657	2021/3/30
2	紹興	諸暨向日葵太陽城	商業	176,878	290,814	336	1,154	2021/1/1
3	溫州	溫州祥生新城博科園	住宅及商業	17,195	70,917	521	7,342	2021/4/14
4	溫州	溫州E-08地塊	住宅及商業	5,383	23,343	185	7,914	2021/4/14
5	嘉興	嘉興025地塊	住宅	12,708	38,027	255	6,706	2021/8/30
山東								
1	淄博	淄博裕昌項目	住宅及商業	31,119	121,594	181	1,488	2021/5/25
安徽								
1	宣城	宣城群賢府	住宅	32,630	81,185	210	2,592	2021/9/10
江西								
1	撫州	撫州金溪心學古城	商業	102,459	199,920	246	1,230	2021/3/12
		小計		<u>409,651</u>	<u>886,011</u>	<u>2,936</u>	<u>3,314</u>	
		總計		<u><b>1,294,922</b></u>	<u><b>2,913,783</b></u>	<u><b>18,073</b></u>	<u><b>6,202</b></u>	

於二零二一年十二月三十一日，經計及附屬公司、合營企業及聯營公司開發的項目的土地儲備總量後，本集團應佔的土地儲備總量為20.81百萬平方米，其中4.05百萬平方米為可供銷售／租賃／投資性的已竣工物業，13.10百萬平方米處於開發中，3.66百萬平方米留待未來開發之用。

下表載列截至二零二一年十二月三十一日本集團應佔本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

由本集團附屬公司所開發

城市	項目 數量	可供銷售/ 可供出租以及 投資性的 已完工物業 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 (%)
上海	1	–	132,842.94	148,525.80	281,368.74	1.5%
上海	1	–	132,842.94	148,525.80	281,368.74	1.5%
浙江	102	1,945,410.25	6,286,624.45	1,006,293.21	9,238,327.91	48.7%
杭州	15	192,409.09	1,812,259.76	405,321.10	2,409,989.95	12.7%
寧波	4	14,904.61	394,544.23	–	409,448.84	2.2%
紹興	41	623,130.78	2,175,764.61	190,522.00	2,989,417.39	15.8%
溫州	6	5,183.66	316,546.36	–	321,730.02	1.7%
台州	10	296,757.58	683,204.24	–	979,961.82	5.2%
嘉興	5	69,398.22	–	–	69,398.22	0.4%
湖州	6	325,565.06	78,411.84	–	403,976.90	2.1%
舟山	4	157,530.52	167,731.25	–	325,261.77	1.7%
衢州	7	260,530.73	271,977.10	–	532,507.83	2.8%
麗水	4	–	386,185.06	410,450.11	796,635.17	4.2%
江蘇	18	691,651.94	745,261.32	–	1,436,913.26	7.6%
蘇州	2	10,644.37	–	–	10,644.37	0.1%
揚州	1	74,880.04	94,285.09	–	169,165.13	0.9%
南通	3	21,401.73	177,355.00	–	198,756.73	1.0%
連雲港	2	98,288.85	–	–	98,288.85	0.5%
鹽城	1	17,254.53	–	–	17,254.53	0.1%
宿遷	3	24,198.90	473,621.23	–	497,820.13	2.6%
泰州	6	444,983.52	–	–	444,983.52	2.3%
山東	8	138,091.10	1,188,030.67	566,800.65	1,892,922.42	10.0%
濟南	6	138,091.10	487,369.17	402,312.36	1,027,772.63	5.4%
濟寧	1	–	567,873.50	164,488.29	732,361.79	3.9%
聊城	1	–	132,788.00	–	132,788.00	0.7%
安徽	36	572,922.40	1,905,774.46	319,680.35	2,798,377.21	14.8%
合肥	2	–	374,442.49	–	374,442.49	2.0%
蕪湖	6	133,732.06	338,526.49	–	472,258.55	2.5%



城市	項目 數量	可供銷售／ 可供出租以及 投資性的 已完工物業 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 (%)
宣城	10	194,309.21	203,586.70	196,671.15	594,567.06	3.1%
滁州	11	196,303.37	322,148.61	–	518,451.98	2.7%
馬鞍山	2	48,577.76	109,997.37	–	158,575.13	0.8%
安慶	2	–	164,709.33	–	164,709.33	0.9%
宿州	2	–	280,382.28	–	280,382.28	1.5%
阜陽	1	–	111,981.19	123,009.20	234,990.39	1.2%
江西	<b>7</b>	<b>118,975.85</b>	<b>460,667.10</b>	<b>142,059.13</b>	<b>721,702.08</b>	<b>3.8%</b>
南昌	1	–	130,353.99	–	130,353.99	0.7%
九江	2	56,476.69	–	142,059.13	198,535.82	1.0%
撫州	4	62,499.16	330,313.11	–	392,812.27	2.1%
湖北	<b>13</b>	<b>128,558.19</b>	<b>249,333.30</b>	<b>404,527.96</b>	<b>782,419.45</b>	<b>4.1%</b>
武漢	4	12,736.61	–	67,293.00	80,029.61	0.4%
仙桃	5	86,350.16	112,721.32	155,033.57	354,105.05	1.9%
荊門	1	7,277.48	136,611.98	182,201.39	326,090.85	1.7%
荊州	3	22,193.94	–	–	22,193.94	0.1%
湖南	<b>3</b>	<b>89,525.25</b>	<b>363,187.50</b>	<b>146,894.39</b>	<b>599,607.14</b>	<b>3.2%</b>
衡陽	1	–	233,449.50	–	233,449.50	1.2%
岳陽	1	42,600.53	69,501.50	18,312.80	130,414.83	0.7%
常德	1	46,924.72	60,236.50	128,581.59	235,742.81	1.2%
內蒙古	<b>6</b>	<b>39,318.70</b>	<b>875,204.47</b>	–	<b>914,523.17</b>	<b>4.8%</b>
呼和浩特	6	39,318.70	875,204.47	–	914,523.17	4.8%
福建	<b>1</b>	<b>68,582.00</b>	–	<b>192,521.34</b>	<b>261,103.34</b>	<b>1.4%</b>
南平	1	68,582.00	–	192,521.34	261,103.34	1.4%
遼寧	<b>3</b>	<b>44,417.65</b>	–	–	<b>44,417.65</b>	<b>0.2%</b>
鞍山	3	44,417.65	–	–	44,417.65	0.2%
小計	<b>198</b>	<b>3,837,453.33</b>	<b>12,206,926.21</b>	<b>2,927,302.83</b>	<b>18,971,682.37</b>	<b>100.0%</b>

由本集團合營企業和聯營公司所開發

城市	項目 數量	可供銷售／ 可供出租以及 投資性的 已完工物業 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來 開發預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 (%)
浙江	23	93,404	734,456	396,804	1,224,663	5.9%
杭州	3	63,742	254,660	—	318,402	1.5%
寧波	1	17,309	—	—	17,309	0.1%
紹興	8	9,983	105,106	358,777	473,867	2.3%
溫州	1	—	40,914	—	40,914	0.2%
嘉興	5	—	171,633	38,027	209,660	1.0%
湖州	2	2,370	—	—	2,370	0.0%
衢州	1	—	46,666	—	46,666	0.2%
金華	2	—	115,476	—	115,476	0.6%
江蘇	4	20,591	52,748	—	73,338	0.4%
南京	1	14,133	19,158	—	33,291	0.2%
鎮江	1	—	33,590	—	33,590	0.2%
泰州	2	6,458	—	—	6,458	0.0%
山東	1	—	24,103	97,491	121,594	0.6%
淄博	1	—	24,103	97,491	121,594	0.6%
安徽	4	41,887	81,185	39,382	81,269	0.4%
宣城	1	—	81,185	—	81,185	0.4%
滁州	2	23,732	—	—	23,732	0.1%
安慶	1	18,154	—	39,382	57,537	0.3%
江西	2	54,098	—	200,000	254,098	1.2%
上饒	1	54,098	—	—	54,098	0.3%
撫州	1	—	—	200,000	200,000	1.0%
小計	34	209,980	892,491	733,677	1,836,148	8.8%
總計	232	4,047,433	13,099,417	3,660,980	20,807,830	100.0%

項目數量	可供銷售／ 可供出租的 已完工 建築面積 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發 預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)	
<b>按地區劃分</b>						
浙江	125	2,038,814	7,021,080	1,403,097	10,462,991	50.3%
泛長三角	81	1,638,217	4,590,612	1,513,939	7,742,768	37.2%
其他區域	26	370,402	1,487,725	743,944	2,602,071	12.5%
<b>總計</b>	<b>232</b>	<b>4,047,433</b>	<b>13,099,417</b>	<b>3,660,980</b>	<b>20,807,830</b>	<b>100%</b>

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業指於各報告期末仍未確認的已竣工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已竣工物業的成本指未售出物業產生的相關成本。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有134個已竣工物業項目，其中持作出售的已竣工物業約為人民幣6,441.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日人民幣4,272.7百萬元有所增加。本集團已竣工總建築面積為4.05百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日的3.02百萬平方米有所增加。

### 發展中項目

發展中物業擬於竣工後持作出售。發展中物業按成本（包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本）及可變現淨值的較低者列賬。於竣工後，該等物業被轉撥至持作出售的已竣工物業。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有89個發展中物業項目，其中發展中物業為人民幣96,433.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日人民幣105,840.9百萬元有所減少。本集團發展中總建築面積為13.10百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日的16.22百萬平方米有所減少。

## 財務回顧

### 收益

於有關年度，本集團的收益來自五條業務線，即(i)物業開發及銷售；(ii)管理諮詢服務；(iii)物業租賃；(iv)酒店服務；及(v)物業管理服務。本集團的收益主要來自於中國的物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務線確認的收益詳情：

	截至十二月三十一日止		百分比變動
	年度		
	二零二一年 (人民幣 千元)	二零二零年 (人民幣 千元)	
收益			
物業開發及銷售	<b>43,560,590</b>	46,487,347	(6.3)%
管理諮詢服務	<b>64,648</b>	83,383	(22.5)%
物業租賃	<b>76,467</b>	39,191	95.1%
物業管理服務	<b>17,323</b>	12,084	43.4%
總計	<b><u>43,719,028</u></b>	<b><u>46,638,413</u></b>	(6.3)%

### 物業開發及銷售收益

下表載列於所示年度收益及已確認建築面積詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	收益 (人民幣千元)	二零二一年	已確認	收益 (人民幣千元)	二零二零年	已確認
		已確認 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)		已確認 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
浙江	<b>30,155,104</b>	<b>1,938,251</b>	<b>15,558</b>	28,517,643	1,789,071	15,940
泛長三角	<b>10,815,850</b>	<b>1,472,739</b>	<b>7,344</b>	16,990,106	2,207,621	7,696
其他區域	<b>2,589,635</b>	<b>365,763</b>	<b>7,080</b>	979,598	190,430	5,144
總計	<b><u>43,560,590</u></b>	<b><u>3,776,753</u></b>	<b><u>11,534</u></b>	<b><u>46,487,347</u></b>	<b><u>4,187,123</u></b>	<b><u>11,102</u></b>

於二零二一年，本集團的物業開發及銷售收益約為人民幣43,560.6百萬元，同比減少6.3%，主要由於交付面積較二零二零年降低了9.8%，同時平均售價較二零二零年上升了3.9%。

### **管理諮詢服務收益**

於二零二一年，本集團的管理諮詢服務收益約為人民幣64.6百萬元，同比減少22.5%，主要由於我們提供管理諮詢服務的內容及項目數量減少所致。

### **物業租賃收益**

本集團於二零二一年的物業租賃收益約為人民幣76.5百萬元，同比增加約95.1%，主要由於(i)新增新項目資產進行出租；及(ii)相關資產空置率較上期有所下降，因此導致增加租金收入。

### **酒店服務收益**

本集團於二零二一年並無產生酒店服務收益，主要由於出售酒店業務作為重組的一部分。

### **物業管理服務收益**

本集團於二零二一年的物業管理服務收益約為人民幣17.3百萬元，同比增加約43.4%，主要由於來自商業廣場的業務管理收入增加。

### **銷售成本**

本集團的絕大部分銷售成本乃於物業開發和銷售業務中產生。本集團的銷售成本自二零二零年的約人民幣38,203.6百萬元增加約2.5%至二零二一年的約人民幣39,147.4百萬元。有關增加乃受物業分佈區域不同的影響，以及銷售物業的品種結構不同，成本有所波動。

### **毛利及毛利率**

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣4,571.6百萬元，同比減少45.8%，

截至二零二一年十二月三十一日止年度，毛利率為10.5%，與上年同期的18.1%相比減少7.6%，主要原因是受物業分佈區域不同的影響，以及銷售物業的品種結構不同，售價及毛利率水平也不相同，導致毛利率相比存在變動，另外2021年度受房地產行業系統性風險影響，集團為提高資金流動性，對於位於三四線城市的去化較為緩慢的項目貨值進行折價出售，導致2021年整體毛利率下降。

## 財務收入

財務收入主要包括銀行存款利息收入。本集團的財務收入由二零二零年的約人民幣75.8百萬元增加約304.8%至二零二一年的約人民幣306.8百萬元，主要由於二零二一年確認來自聯營公司及合營企業利息收入、理財利息收入、銀行活期存款賬戶收入增加所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)出售合營企業的收益；(ii)補貼收入；及(iii)沒收存款。

本集團的其他收入及收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣108.6百萬元增加19.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣129.6百萬元，乃主要由於(i)為扶持COVID-19疫情中的企業，部分地區地方政府給予了補貼或返還；(ii)合營公司變子公司收益。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,240.3百萬元增加約2.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,266.8百萬元，乃主要由於(i)營銷設施開支增加，乃由於我們增加了對營銷設施的投入以提升有關設施的室內裝飾；及(ii)廣告開支增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,132.3百萬元減少約11.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣999.8百萬元。乃主要由於二零二一年較二零二零年省去上市費用。

## 其他開支

本集團的其他開支主要包括(i)向非營利組織及當地社區捐款，用於脫貧、助學、基礎設施建設、災難救濟及養老等；(ii)因物業項目交付延遲作出的賠償；及(iii)由於為違規建設相關罰款增加較大及處置子公司產生的損失，導致稅收滯納金和罰款增加。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的其他開支由人民幣101.2百萬元增加至約人民幣306.7百萬元，較去年同期增加約203.0%，主要由於建築、稅務類罰款增加和處置子公司投資損失增加。



## 投資物業的公平值收益

本集團的投資物業的公平值收益由二零二零年的約人民幣4.6百萬元增加約283.4%至二零二一年的約人民幣17.7百萬元。乃主要由於隨著祥生天台商業廣場開業時間增加，空置率降低，評估增值較上期增加。

## 財務成本

財務成本主要包括(i)貸款及其他借款利息、資產抵押證券、優先票據、公司債券及租賃負債；及(ii)收益合約產生的利息開支(指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間計入合約負債內的就重大融資部分確認的利息開支)減已資本化利息。

本集團的融資成本由二零二零年的約人民幣1,113.4百萬元增加至二零二一年的約人民幣1,257.3百萬元，乃主要由於(i)有息負債規模減少，導致二零二一年總利息支出較二零二零年減少人民幣419.1百萬元，降幅為9%；(ii)二零二一年資本化率較二零二零年有所下降，主要係債券利息費用化。

## 應佔合營企業溢利及虧損

本集團於二零二零年錄得應佔溢利人民幣2.0百萬元及於二零二一年錄得應佔溢利人民幣349.2百萬元。於二零二零年，本集團共同開發的大多數合營企業項目並無交付，因此並無產生重大收益。於二零二一年，本集團錄得應佔合營企業溢利，乃有關合營企業於南京、湖州等城市經營的合營企業項目的溢利。

## 應佔聯營公司溢利及虧損

本集團於二零二零年錄得應佔虧損人民幣19.8百萬元及於二零二一年錄得應佔溢利為人民幣95.6百萬元，乃主要由於南通項目交付確認收入所致。

## 除稅前溢利

基於上述各項，於二零二一年，本集團除稅前溢利約為人民幣1,639.9百萬元，而於二零二零年，除稅前溢利約為人民幣5,018.9百萬元。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二零年的約人民幣1,965.5百萬元減少至二零二一年的約人民幣1,159.2百萬元，乃主要由於毛利減少令土地增值稅減少。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團從事資本密集型行業，且物業開發需要大量資本投資用於土地收購及物業建設。截至本公告日期，本集團主要通過經營所得現金為運營、營運資金、資本支出及其他資本需求提供資金，主要包括預售及銷售物業所得款項、收取投資物業的物業租賃收入、管理諮詢服務費及物業管理服務費、以及銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據。本集團的融資方式因項目而異，並受限於中國法規及貨幣政策施加的限制。

### 現金狀況

本集團於二零二一年十二月三十一日的現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物、受限制現金、定期存款及已抵押存款）合共約為人民幣8,448.1百萬元，其中人民幣7,825.3百萬元、人民幣598.9百萬元及人民幣23.9百萬元分別以人民幣、港元及美元計值（二零二零年十二月三十一日：約人民幣24,304.7百萬元），減少約65.2%。

### 借款

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額，包括計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據，約為人民幣34,386.4百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣46,176.6百萬元），與二零二零年十二月三十一日相比減少約25.5%。

下表載列本集團借款於所示日期的到期情況：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)
於一年內償還	17,247,884	22,195,042
於第二年償還	8,634,377	10,827,031
於二至五年內償還	8,504,175	12,359,215
於五年以上償還	—	795,000
<b>總計</b>	<b>34,386,436</b>	<b>46,176,558</b>

## 流動資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣27,063.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣34,120.8百萬元)。尤其是，本集團的流動資產總值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣153,557.4百萬元減少約9.8%至於二零二一年十二月三十一日的約人民幣138,469.9百萬元。本集團的流動負債總值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣119,436.6百萬元減少約6.7%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣111,406.2百萬元。本集團的流動資產淨值減少乃主要由於(i)現金及現金等價物減少人民幣15,856.7百萬元，主要由於償還借款，支付土地款，工程款及合作方往來款等，(ii)銀行借款、優先票據及公司債券減少人民幣4,947.2百萬元。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款乃由本集團的資產約人民幣38,012.2百萬元(包括投資物業、發展中物業、已抵押存款)(二零二零年十二月三十一日：約人民幣71,391.8百萬元)擔保，主要由於本集團貸款金額減少所致。

## 財務風險

來自本集團活動主要風險為：利率風險、信貸風險、外幣風險及流動資金風險。通常，本集團在風險管理方面引入保守的策略。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理該等風險的政策。

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與其計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

## 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項及應收票據產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且本集團考慮該等客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素對其信貸質素進行評估。本集團亦已制定其他監控程序以確保落實跟進行動收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項及應收票據的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

由於現金存款主要存於國有銀行及其他大中型上市銀行，本集團預期銀行現金存款不存在重大信貸風險。管理層預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

本集團亦定期對計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行單獨評估。本集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項進行分類，並持續監測其信貸風險。

本集團預期，本集團計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

## 外幣風險

本集團主要於中國經營業務。因此，本集團的業務主要以人民幣(即集團公司的功能貨幣)進行。外幣交易主要包括收取本公司股份首次公開發售所得款項、優先票據所得款項及支付專業費用，而該等款項主要以港元或美元計值。於二零二一年十二月三十一日，主要非人民幣資產以港元計值的為7,285.3百萬元，金額人民幣5,956.5百萬元。主要非人民幣資產以美元計值的為1,356.2百萬元，金額人民幣8,646.5百萬元。主要非人民幣負債以美元計值的為1,348.5百萬元，金額人民幣8,597.6百萬元。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將持續監控外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

## 流動資金風險

本集團旨在透過內部產生銷售所得款項及充足的已承諾信貸融資額度維持充足現金，以滿足物業項目的營運需求及承擔。本集團的目標是透過動用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續審視流動資金狀況，包括審視預期現金流入及流出、預售／銷售業績、借款的到期日及物業項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

## 持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無重大投資或附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 或然負債

### 按揭擔保

為符合中國市場慣例，本集團就提供按揭貸款與多家銀行訂立安排，如有需要，為客戶提供保證金作為按揭貸款保證金。該等擔保通常會持續，直至買方完成擔保登記或辦理按揭貸款後頒發房地產權證。作為擔保人，倘買方拖欠款項，本集團有義務償還買方欠付承按銀行的所有未償還貸款金額，並有權向拖欠買方追回該筆款項。

於二零二一年十二月三十一日，本集團向銀行提供的未償還按揭擔保總額為人民幣22,250.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣27,241.5百萬元)。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無就向持作出售的已竣工物業買方授出的按揭貸款提供擔保而蒙受任何重大虧損。



## 財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團向其關連公司的若干銀行及其他借款提供最多人民幣1,287.5百萬元的擔保（於二零二零年十二月三十一日，本集團向其關連公司及第三方的若干銀行及其他借款提供最多人民幣943.6百萬元的擔保）。

## 法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時捲入訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本承擔為人民幣29,611.2百萬元，與簽訂的正在或者準備履行的建築合同或土地合同有關（二零二零年十二月三十一日：人民幣29,718.7百萬元）。

## 主要財務比率

### 流動比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率約為1.2倍（二零二零年十二月三十一日：約1.3倍）。本集團流動比率相對穩定，上升主要是由於流動資產減少所致。

流動比率按有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

### 資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率約為88.4%（二零二零年：約90.0%），主要是由於確認收入導致淨資產增加所致。該比率按綜合資產負債表所示的總負債除以總資產計算。

### 淨資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率較二零二零年十二月三十一日淨資產負債比率1.4增加至1.5（根據有關日期的銀行及其他借款總額、資產抵押證券、公司債券及優先票據減現金及銀行結餘除以權益總額計算），主要是由於確認收入導致淨資產增加所致。



## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，本集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方的還款責任。本集團並無於向其提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何非合併實體擁有任何可變利益。

## 首次公開發售所得款項淨額

本公司於二零二零年十一月十八日在聯交所主板上市（「上市」）。本公司收到的上市所得款項淨額（包括悉數行使超額配股權）經扣除與上市有關的包銷佣金及其他估計開支後約為3,514.0百萬港元。本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市籌集的所得款項淨額。

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度所得款項淨額的動用情況的進一步詳情，將於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報中披露。

## 僱員、薪酬政策及培訓

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘有2,966名全職僱員（二零二零年十二月三十一日：3,488名）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認為本集團開支的員工成本為人民幣840百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣900百萬元）。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬待遇，包括薪金、花紅及其他現金補貼。本公司亦已於二零二零年十月二十日有條件採納購股權計劃，以表彰及獎勵合資格僱員對本集團業務及發展作出的貢獻。本集團一般根據每名僱員的資格、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設計一個年度考核制度來評估僱員的表現，此乃我們確定加薪、花紅及晉升的基礎。根據中國法規規定，本集團須繳交強制性住房公積金及社保基金。

本集團亦將指導、評價、反饋及評估程序納入各項培訓計劃，本集團認為此舉將促進僱員更好地學習及成長。本集團認為，培訓計劃結合在職學習可促進僱員進步。

本集團已設立代表僱員利益的工會，並就勞工相關事宜與管理層保持密切合作。於二零二一年十二月三十一日，概無發生任何對或可能對本集團營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

## 有關年度後的重大事項

誠如本公司日期為二零二二年一月三十一日的公告所披露，王幹文先生於二零二二年一月三十一日辭任獨立非執行董事及不再擔任本公司審核委員會（「**審核委員會**」）主席後，(i)本公司之獨立非執行董事人數降至低於上市規則第3.10(1)及3.10A條之最低人數規定；(ii)本公司不符合上市規則第3.10(2)條其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定；及(iii)本公司不符合上市規則第3.21條規定的審核委員會組成之規定，即大部分成員須為獨立非執行董事，及其中至少要有一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

於二零二二年三月一日委任洪育苗先生為獨立非執行董事兼審核委員會主席後，本公司符合上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A及3.21條的規定。

於二零二二年一月，本公司及其附屬公司，Xiang Sheng Overseas Limited開始向由祥生控股有限公司發行本金總額為300百萬美元的現有12.5厘優先票據（「**二零二零年票據1**」）的持有人提出交換要約（「**交換要約**」）。交換要約允許現有優先票據持有人將其票據轉換為二零二三年一月到期的新票據，票面年利率為13%。於二零二二年一月十八日，交換要約已完成，本金總額為19,470,000美元的二零二零年票據1仍未償還。

於二零二二年三月二十日，本公司董事會宣佈本集團無法於寬限期屆滿前支付於二零二一年八月發行的本金額為200,000,000美元的於二零二三年到期的12厘優先票據（ISIN：XS2369849745；通用代碼：236984974）（「**二零二一年票據2**」）項下金額為12,000,000美元的利息（「**未支付**」）。於二零二二年三月二十一日，應本公司要求，本公司二零二一年票據2於聯交所暫停交易。本公司正在評估其流動資金狀況、整體業務營運及經營環境。於本公告日期，由於本公司尚未收到受託人或二零二一年票據2本金總額至少25%的持有人的任何通知，要求因未支付而加速二零二一年票據2項下的本金付款，因此，未支付並無觸發尚未償還的200,000,000美元於二零二二年到期的10.5厘優先票據（ISIN：XS2347497906；通用代碼：234749790；股份代號：40713）的條款下的交叉違約。

除上文所披露者外，於本公告日期，本集團於二零二一年十二月三十一日後並無任何其他重大事項。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準的企業管治，以保障本公司股份（「股份」）持有人（「股東」）的權益並提升企業價值及問責。

本公司已採納及應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則，而據董事所深知，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守截至二零二一年十二月三十一日止年度及於二零二一年十二月三十一日生效的企業管治守則的所有適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認截至二零二一年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

### 200,000,000美元於二零二二年到期的10.5厘優先票據

於二零二一年六月八日，本公司發行200,000,000美元於二零二二年六月到期的10.5厘優先票據（「二零二二年票據」）（股份代號：40713）。二零二二年票據於聯交所上市及買賣。於二零二一年十二月三十一日，本金總額為200,000,000美元的二零二二年票據仍未償還。

### 200,000,000美元於二零二三年到期的12厘優先票據

於二零二一年八月十八日，本公司發行200,000,000美元於二零二三年八月到期的12厘優先票據（「二零二三年票據」）（股份代號：40808）。二零二三年票據於聯交所上市及買賣。於二零二一年十二月三十一日，本金總額為200,000,000美元的二零二三年票據仍未償還。

除所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本公告日期止，本公司及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。

## 公眾持股量的充足情況

本公司已根據上市規則第8.08(1)條規定獲聯交所豁免，而聯交所已接納本公司已發行股本總額20.8%的最低公眾持股量。根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本公告日期止，公眾人士持有的股份數量一直符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

## 末期股息

董事會建議不宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年：每股0.20港元）。

## 審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.shinsunholdings.com](http://www.shinsunholdings.com))。

審核委員會的主要職責為審閱、監督及批准財務匯報程序及內部控制系統以及向董事會提供建議及意見。於本公告日期，審核委員會由三名成員組成，即洪育苗先生、丁建剛先生及馬紅漫先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為擁有適當專業資格的洪育苗先生。

## 審核委員會審閱未經審核全年業績

審核委員會已與本公司管理層及核數師討論並已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核全年業績達成一致。本公告所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字尚未經本公司核數師安永會計師事務所同意。

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十一日的公告，由於在中國COVID-19疫情及相關出行及檢疫限制的重新實施，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的審計工作進度受到一定程度的影響。本公司核數師無法完成必要的審計程序，以便本集團最終釐定其截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

經與本公司核數師討論後，本集團目前預計其截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績將於二零二二年五月九日前刊發，惟須視中國採取任何進一步防疫措施而定。有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績的公告將於根據香港會計師公會發佈的香港審計準則完成審計程序後刊發。

## 股東週年大會

由於刊發本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績存在不確定性，本公司二零二一年度股東週年大會（「股東週年大會」）的召開時間將於刊發本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績後釐定。召開股東週年大會的通知及相關通函將適時寄發予股東。

## 刊發全年業績及年報

本公告刊發於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站<http://www.shinsunholdings.com>。本公司(i)將於審計程序完成後刊發進一步公告，內容有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核全年業績（經本公司核數師同意）及對本公告所載的未經審核全年業績的調整（如有）；及(ii)如在進行審計程序時出現其他重大發展，必要時將刊發進一步公告。本公司二零二一年年報將適時寄發予本公司股東，並於上述網站刊發。

承董事會命  
祥生控股(集團)有限公司  
主席  
陳國祥

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，董事會由執行董事陳國祥先生、陳弘倪先生、韓波先生及趙磊義先生；及獨立非執行董事丁建剛先生、馬紅漫先生及洪育苗先生組成。