

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之有限公司)

(股份代號：02599)

截至二零二二年六月三十日止六個月 中期業績公告

業績摘要

- 歸屬本集團權益的合約銷售額約為人民幣15,400.0百萬元，較去年同期下降約69%。
- 收益總額約為人民幣8,461.7百萬元，較去年同期下降約46.8%。
- 期內虧損約為人民幣622.1百萬元，而去年同期溢利約為人民幣973.1百萬元。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣661.6百萬元，而本公司擁有人應佔去年同期溢利約為人民幣532.3百萬元，及本公司擁有人應佔核心淨虧損¹約為人民幣613.4百萬元，而本公司擁有人應佔去年同期核心純利約為人民幣533.9百萬元。
- 毛利潤總額約為人民幣900.4百萬元，較去年同期減少約68.6%。
- 淨資產負債比率由二零二一年十二月三十一日之153.0%增長至二零二二年六月三十日之168.0%。
- 本公司有息負債為人民幣29,008.8百萬元，較去年年末下降約15.6%。
- 現金及銀行結餘²約為人民幣5,067.4百萬元，較去年年末下降約40.0%。

¹ 核心淨虧損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淨虧損。

² 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款、預售物業所得現金、定期存款及現金及現金等價物。

中期業績

祥生控股(集團)有限公司(「本公司」或「祥生控股」)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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同於二零二一年相關期間的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	8,461,663	15,893,961
銷售成本		<u>(7,561,285)</u>	<u>(13,029,005)</u>
毛利		900,378	2,864,956
財務收入		34,360	77,099
其他收入及收益	3	404,493	76,124
銷售及分銷開支		(386,633)	(616,409)
行政開支		(324,132)	(470,373)
其他開支		(560,273)	(121,295)
投資物業的公平值收益		-	14,830
財務成本	4	(228,656)	(463,239)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		(15,880)	242,996
聯營公司		<u>(17,090)</u>	<u>1,679</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(193,433)	1,606,368
所得稅開支	6	<u>(428,697)</u>	<u>(633,254)</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(622,130)</u></u>	<u><u>973,114</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(661,577)	532,332
非控股權益		<u>39,447</u>	<u>440,782</u>
		<u><u>(622,130)</u></u>	<u><u>973,114</u></u>
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	人民幣 <u>(0.22)元</u>	人民幣 <u>0.17元</u>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
附註		
期內(虧損)/溢利	<u>(622,130)</u>	<u>973,114</u>
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	—	—
所得稅影響	—	—
於期後期間將重新分類至損益 的其他全面收益淨額	—	—
期內其他全面收益(除稅後)	—	—
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(622,130)</u>	<u>973,114</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(661,577)	532,332
非控股權益	<u>39,447</u>	<u>440,782</u>
	<u>(622,130)</u>	<u>973,114</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		84,160	105,672
使用權資產		9,565	58,122
投資物業		2,029,480	2,029,480
無形資產		8,316	9,917
於合營企業的投資		742,346	1,467,007
於聯營公司的投資		1,282,991	1,399,643
遞延稅項資產		1,975,972	2,203,424
		<u>6,132,830</u>	<u>7,273,265</u>
非流動資產總值			
流動資產			
發展中物業		86,131,848	96,433,665
持作出售的已竣工物業		10,016,492	6,441,718
貿易應收款項及應收票據	9	68,017	13,281
合約成本資產		224,328	248,320
應收關聯方款項		3,598,581	4,284,362
預付款項、按金及其他應收款項		16,992,291	19,103,774
可收回稅項		2,786,152	2,656,552
按公平值計入損益的金融資產		836,317	840,117
現金及銀行結餘		5,067,423	8,448,078
		<u>125,721,449</u>	<u>138,469,867</u>
流動資產總值			

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	5,505,968	6,587,113
其他應付款項及應計費用		12,231,247	11,238,515
合約負債		65,745,944	70,018,866
應付關聯方款項		3,124,682	4,236,529
計息銀行及其他借款		11,063,944	14,040,104
優先票據		4,588,754	3,204,513
公司債券		519,965	3,267
應付稅項		1,752,435	2,044,991
租賃負債		9,652	32,332
流動負債總額		104,542,591	111,406,230
流動資產淨值		21,178,858	27,063,637
資產總值減流動負債		27,311,688	34,336,902
非流動負債			
計息銀行及其他借款		12,836,175	15,382,675
優先票據		—	1,258,377
公司債券		—	497,500
租賃負債		2,383	35,343
遞延稅項負債		218,962	210,651
非流動負債總額		13,057,520	17,384,546
資產淨值		14,254,168	16,952,356
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		199,616	199,616
儲備		6,844,022	7,518,097
		7,043,638	7,717,713
非控股權益		7,210,530	9,234,643
權益總額		14,254,168	16,952,356

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

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。於報告期間，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 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的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。

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表要求的所有資料及披露並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額、優先票據及公司債券為人民幣29,008,838,000元，其中人民幣16,172,663,000元將於未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,472,989,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並未償還分別於二零二二年一月、三月及六月到期的若干優先票據本金219,470,000美元(相等於人民幣1,472,951,000元)及利息22,500,000美元(相等於人民幣151,006,500元)。因此，優先票據及計息銀行及其他借款合共人民幣6,861,754,000元已違約或交叉違約，並須按要求支付。

上述情況均反映存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。鑑於該等情況，本公司董事已採取了多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已委任一名財務顧問，協助其重組優先票據，以在實際可行情況下盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團一直積極與多家金融機構就銀行貸款及其他借款的續期、延期及置換進行協商；
- (iii) 本集團將繼續積極與銀行溝通，為合資格的項目開發及時爭取相關項目開發貸款；
- (iv) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為履行其現有財務責任以及未來運營及資本支出提供資金；
- (v) 本集團已制定以加快銷售物業為主的業務策略計劃；
- (vi) 本集團已採取措施，加快收回未付的銷售所得款項，並有效控制成本及開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將具備充足的營運資金為其運營提供資金，並於未來12個月內履行其到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料乃屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團是否能夠通過以下方式產生充足的融資及經營現金流量：

- (i) 成功完成其優先票據重組；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人磋商續期或延期償還本集團銀行及其他借款；
- (iii) 及時為合資格項目開發成功獲得項目開發貸款；
- (iv) 在有需要時成功獲得額外的新資金來源；
- (v) 成功執行本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；
- (vi) 成功實施措施以加快收回未償還銷售所得款項並有效控制成本及開支；及
- (vii) 在合適及適當時成功出售本集團於項目開發公司的股權。

倘本集團未能持續經營業務，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，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於本期簡明綜合中期財務資料中反映。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時應用者一致，惟於二零二二年一月一日起生效之新準則之採納除外。本集團並無提早採納已頒布但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

多項修訂於二零二二年首次適用，但對本集團中期簡明綜合財務資料並無影響。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的引用
國際財務報告準則第9號(修訂本)	終止確認金融負債之「10%」測試中的費用
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年三月發佈的現有版本的提述取代國際會計準則理事會的概念框架的先前版本的提述，而不會大幅改變其規定。該等修訂對國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認原則增加一個例外情況，以避免出現因負債及或然負債而產生的潛在「第2日」收益或虧損，而該等負債及或然負債(倘單獨產生)將屬於國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或國際財務報告詮釋委員會第21號「徵費」的範圍內。

該例外情況要求實體分別應用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的標準，而非概念框架，以釐定於收購日期是否存在現有責任。該等修訂亦於國際財務報告準則第3號加入新段落，以澄清或然資產並不合格於收購日期作出確認。由於報告期間內並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無影響。

- (b) 國際財務報告準則第9號(修訂本)澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款時計入的費用是否與原金融負債的條款有重大差異。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」並無建議類似修訂。由於報告期間內本集團的金融工具並無修改，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無影響。
- (c) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除於該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的位置及條件期間出售所生產項目的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。由於本集團並無出售於呈列最早期間期初或之後可供使用的物業、廠房及設備所產生的該等項目，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無影響。
- (d) 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及監督成本)。一般及行政成本與合約並不直接相關及除非明確規定根據合約向對手方收取，否則排除在外。本集團已提前將該等修訂應用於二零二二年一月一日尚未履行其所有義務的合約，且並未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無影響。本集團擬於未來期間應用實際權宜方法(如適用)。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益	8,427,149	15,858,533
其他來源收益		
物業租賃收入	34,514	35,428
	<u>8,461,663</u>	<u>15,893,961</u>

客戶合約收益的細分收益資料

商品或服務類別：

物業銷售	8,415,736	15,774,489
物業管理服務	8,902	8,275
管理諮詢服務	2,511	75,769
客戶合約總收益	<u>8,427,149</u>	<u>15,858,533</u>

收益確認時間：

於某一時間點轉讓物業	8,415,736	15,774,489
隨時間轉讓服務	11,413	84,044
客戶合約總收益	<u>8,427,149</u>	<u>15,858,533</u>

其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入及收益		
補貼收入	9,328	10,717
出售合營企業收益	285,025	55,914
沒收按金	4,058	2,779
出售附屬公司收益	89,992	—
其他	16,090	6,714
	<u>404,493</u>	<u>76,124</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款及借款的利息	1,335,144	1,592,330
優先票據的利息	274,336	201,685
公司債券的利息	19,198	19,198
租賃負債的利息	6,600	4,523
收益合約產生的利息開支	98,990	402,811
	<u>1,734,268</u>	<u>2,220,547</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的總利息開支		
減：資本化利息	<u>(1,505,612)</u>	<u>(1,757,308)</u>
	<u>228,656</u>	<u>463,239</u>

5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	7,549,826	13,012,883
已提供服務成本	11,460	16,122
金融資產減值	874	11,389
物業、廠房及設備折舊	22,085	30,071
使用權資產折舊	14,694	14,215
無形資產攤銷	1,601	1,658
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,014	2,779
核數師薪酬	2,200	2,200
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	227,900	352,927
退休金計劃供款	40,049	44,290

6. 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，因為該等公司截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月目前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報告期間內須按25%（二零二一年：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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	19,628	707,594
土地增值稅	173,306	156,760
遞延稅項	235,763	(231,100)
報告期間內稅項支出總額	<u>428,697</u>	<u>633,254</u>

7. 股息

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司並無宣派中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

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期內（虧損）／溢利及報告期間內已發行普通股加權平均數3,043,403,000股（截至二零二一年六月三十日：3,043,403,000股）計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本（虧損）／盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間內並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額的計算基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(661,577)</u>	<u>532,332</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份		
報告期間內已發行普通股加權平均數	<u>3,043,403,000</u>	<u>3,043,403,000</u>

9. 貿易應收款項及應收票據

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	67,106	12,768
一至三年	488	513
超過三年	423	-
	<u>68,017</u>	<u>13,281</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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	5,163,852	6,284,308
超過一年	342,116	302,805
	<u>5,505,968</u>	<u>6,587,113</u>

貿易應付款項及應付票據無抵押且免息，通常根據施工進度結算。

由於到期期限相對較短，貿易應付款項及應付票據在報告日期的公平值與其相應賬面值相若。

市場回顧

二零二二年上半年中國經濟運行逐步企穩回升，國內生產總值（「**國內生產總值**」）約人民幣562,642億元，同比增長2.5%。隨著高效統籌疫情防控和穩定樓市的長效政策穩步實施，經濟社會發展成效開始逐步顯現。

報告期間內，受到COVID-19影響，及疊加大環境中市場需求降溫的內外多重因素，導致二零二二上半年企業投資開發增速下降。1-6月全國房地產開發投資同比下降5.4%；新開工和竣工建築面積（「**建築面積**」）同比分別下降34.4%和21.5%，降幅絕對值創歷史新高。

值得關注的一點，自今年3月中旬以來，由於疫情延緩施工進度及房地產行業資金流動性緊張等因素，能否順利交付地產項目受到同行及客戶的廣泛關注。本集團積極落實監管要求，順應監管政策及行業變化，將項目如期交付作為上半年重點工作，始終致力於實現長期、健康、穩健的可持續發展。

業務回顧

面對行業挑戰與外部不確定性因素的影響，本集團堅持「幸福生活運營商」的企業宗旨，從全局出發，尋求均衡發展。宏觀上對戰略規劃進行佈局調整，微觀上對組織架構進行精細化管理，著力有質量的增長，通過多元化的融資渠道積極籌措資金、應對短期流動風險。

本集團歷經二十餘載，始終堅持「1+1+X」的前瞻性戰略，即深耕浙江省，深入滲透泛長三角地區，策略擴張高潛力城市，現已佈局全國11個省份43個城市，合計擁有權益土地儲備約16.9百萬平方米（「**平方米**」），在投資戰略的持續深化下，本集團將夯實現有佈局，助力公司實現穩健可持續發展。

二零二二年上半年，本集團實現營業收入人民幣8,461.7百萬元。二零二二年上半年，歸屬本集團合約銷售總額約為人民幣15,400.0百萬元；歸屬本集團合約建築面積約為1,112,623平方米；及歸屬本集團的平均合約售價約為每平方米人民幣13,841元，較同期保持穩定趨勢。

不可否認的是，在行業流動性問題高企，整體承壓的大背景下，本集團不可避免的遭受短期流動性風險。面對影響整個行業的「壓力測試」，本集團積極溝通，始終致力於優化債務結構，提升運營效率。上半年，本集團在投資、產品、營銷等多條業務線上的主動變化，優化組織結構，強化運營管控。

就項目交付而言，本集團積極保障客戶權益，上半年預計已落實30餘個項目及近40個批次的交付工作，努力提高客戶滿意度；在組織架構調整上，採用「去中心化」，形成全新的「7+2」集團職能條線管理模式，提升企業運營效率。

報告期間內，本集團還積極響應國家「雙碳」政策，持續加強綠色建造和綠色運營。在建項目基本實現綠色建築全覆蓋，共計有96個項目獲得綠色建築認證。較去年綠建二星評級項目增多，其中合肥北雁湖雲境、杭州雲境、寧波潮起雲悅等多個在建項目為綠建二星，合肥祥生廬州雲境項目通過綠建三星預評級。

基於長期穩健發展及品牌深耕，本集團於二零二二年上半年榮獲多個獎項及榮譽，包括在中國指數研究院發佈的2022中國城市居民忠誠度優秀企業中，祥生控股集團進入紹興市TOP5；在北京貝塔諮詢中心與《證券市場周刊》聯合推出的《2022年度地產上市公司綜合實力排行榜》中的運營效率這一細分維度，祥生控股集團以9.77的運營效率綜合評分進入榜單TOP3等多項榮譽。

與此同時，本集團十分重視與投資者的雙向交流，致力提升企業透明度，與投資者建立長遠的關係。在遵循相關上市規則及法律規定的前提下，本集團通過多種方式建立起系統化的溝通渠道，為各持份者提供定期的經營業績及最新發展動向等信息。通過聯交所網站、公司官網、電郵、微信公眾號等在線渠道發佈財務報告、公告及新聞稿，以保持與市場的緊密溝通。

作為「幸福生活運營商」，本集團進一步加強對員工關懷，成立「共享基金」，對生活困難的員工進行「1對1」精準幫扶，切實提升員工安全感與歸屬感。在維持自身穩健運營的同時，本集團積極投身城市公益、扶貧助學、助殘助孤、賑災慈善等公益事業。

報告期間內，本集團員工志願活動服務人數212人，公益項目達10個，累計捐贈善款超過人民幣1,525萬元，持續為各地帶來積極影響。未來，本集團將不斷提升環境保護、社會責任和治理水平，推動企業的可持續發展。

展望

由於房地產行業的不斷深入調整及持續的COVID-19疫情帶來挑戰，本集團經營所在的多家公司面臨財務困難，導致財務困境及流動資金大幅減少。受到物業市場調整及COVID-19疫情的影響，加上本集團的現金流及流動資金面臨巨大壓力，本集團正在積極尋求可行的解決方案並採取適當措施緩解當前的流動資金問題，包括與相關債權人進行磋商，以期與債權人就其借款的續期或延期或其他替代安排達成協議。本集團亦對中國物業開發業務的前景保持審慎樂觀的態度。

隨著全國系統性COVID-19疫情防控措施不斷科學提升，經濟社會發展也在扎實推進，各項積極變化顯著增多，房地產預計將會邁入新發展模式。行業將會形成租售並舉、增存並重的市場格局、降低房地產金融屬性，從需求側提升住房可支付性、供給側促進房企合理開展業務。

預計未來政策端在供給側會進一步打開空間。在政策支持和企業轉型上，本集團將搶抓時機、強化舉措，快速完成經營策略調整，保交付、促銷售、促回款，以更好的狀態迎接房地產市場的復甦。

面對行業盤整期，本集團仍將堅持「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，不斷增強風險防控意識與應對能力。本集團將為消費者提供更好的產品和服務，為本公司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

	截至六月三十日止六個月		百分比變動
	二零二二年	二零二一年	
合約銷售額 (附註1)			
歸屬本集團權益的合約銷售額 (人民幣千元) (附註1)	15,399,961	49,681,119	-69.0%
歸屬本集團權益的已售合約總建築面積 (「建築面積」)(平方米)	1,112,623	3,763,636	-70.4%
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)	13,841	13,200	4.9%
財務資料摘要			
收益(人民幣千元)	8,461,663	15,893,961	-46.8%
毛利(人民幣千元)	900,378	2,864,956	-68.6%
期內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(622,130)	973,114	-163.9%
核心(淨虧損)/純利(附註2)(人民幣千元)	(573,914)	974,713	-158.9%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(661,577)	532,332	-224.3%
本公司擁有人應佔核心(淨虧損)/純利 (人民幣千元)	(613,359)	533,931	-214.9%
(毛損)/毛利率(%) (附註3)	10.6%	18.0%	
核心(淨虧損)/純利率(%) (附註4)	-6.8%	6.1%	
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	(22)	17	
每股核心(虧損)/盈利(基本及攤薄) (人民幣分)	(20)	18	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	百分比變動
總資產(人民幣千元)	131,854,279	145,743,132	-9.5%
現金及銀行結餘(人民幣千元) (附註5)	5,067,423	8,448,078	-40.0%
總負債(人民幣千元) (附註6)	117,600,111	128,790,777	-8.7%
權益總額(人民幣千元)	14,254,168	16,952,356	-15.9%
本公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	7,043,638	7,717,713	-8.7%
淨資產負債比率(%) (附註7)	168.0%	153.0%	
加權平均債務成本(%) (附註8)	9.0%	8.8%	

附註：

- (1) 合約銷售額包括歸屬本集團權益的合約銷售額。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(淨虧損)／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(淨虧損)／純利。
- (3) 毛利率乃根據期內毛利除以期內收益，再乘以100%計算得出。
- (4) 核心(淨虧損)／純利率乃根據期內核心(淨虧損)／純利除以期內收益，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、預售物業所得現金、定期存款及現金及現金等價物。
- (6) 總負債指流動負債及非流動負債。
- (7) 淨資產負債比率乃根據年末有息負債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期末所有未償還債務的加權平均利息成本。

物業開發及銷售

合約銷售額

於報告期間，本集團實現歸屬本集團權益的合約銷售額約為人民幣15,400.0百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣49,681.1百萬元減少約69%，主要由於COVID-19影響及市場需求下降。

於報告期間，歸屬本集團權益的合約銷售建築面積約為1,112,623平方米，較二零二一年的約3,763,636平方米減少約70%。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的合約平均售價為人民幣13,841元／平方米，較截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣13,200元／平方米增加約5%。

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截至二零二二年六月三十日止六個月歸屬本集團權益合約銷售總額的約59.5%、28.5%及12.0%。

下表載列截至二零二二年六月三十日止六個月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	2,559,182	17%	81,973	31,220
紹興	2,278,164	15%	94,416	24,129
溫州	1,531,314	10%	46,508	32,926
宿遷	838,817	5%	94,106	8,914
呼和浩特	836,028	5%	87,656	9,538
衢州	537,734	3%	22,891	23,491
寧波	467,354	3%	16,976	27,532
宣城	429,466	3%	54,247	7,917
安慶	424,476	3%	27,235	15,585
麗水	415,024	3%	31,838	13,036
阜陽	399,080	3%	41,490	9,619
舟山	390,490	3%	26,520	14,724
台州	381,378	2%	22,915	16,643
滁州	375,625	2%	55,500	6,768
濟寧	353,317	2%	52,761	6,697
其他	3,182,511	21%	355,589	8,950
總計	15,399,961	100%	1,112,623	13,841

土地儲備

於二零二二年六月三十日，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約16.9百萬平方米，其中約3.9百萬平方米為可供銷售／租賃以及投資性的已竣工物業，約10.5百萬平方米處於開發中，約2.5百萬平方米留待未來開發之用。於報告期間，本集團並無收購新的土地。

下表載列截至二零二二年六月三十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 百分比 (%)
上海	1	-	134,997.91	151,330.62	286,328.53	1.7%
上海	1	-	134,997.91	151,330.62	286,328.53	1.7%
浙江	101	2,010,148.91	5,630,566.97	778,434.01	8,419,149.89	49.9%
杭州	14	192,409.09	1,812,259.76	177,461.90	2,182,130.75	12.9%
寧波	4	14,904.61	394,489.90	-	409,394.51	2.4%
紹興	41	621,936.78	2,016,171.89	190,522.00	2,828,630.67	16.8%
溫州	6	-	316,546.36	-	316,546.36	1.9%
台州	10	291,995.78	353,202.43	-	645,198.21	3.8%
嘉興	5	69,398.22	-	-	69,398.22	0.4%
湖州	6	339,750.86	33,417.98	-	373,168.84	2.2%
舟山	4	157,530.52	167,731.25	-	325,261.77	1.9%
衢州	7	260,530.73	256,036.00	-	516,566.73	3.1%
麗水	4	61,692.32	280,711.40	410,450.11	752,853.83	4.5%
江蘇	18	691,651.94	749,148.44	-	1,440,800.38	8.5%
蘇州	2	10,644.37	-	-	10,644.37	0.1%
揚州	1	74,880.04	94,285.09	-	169,165.13	1.0%
南通	3	21,401.73	177,355.00	-	198,756.73	1.2%
連雲港	2	98,288.85	-	-	98,288.85	0.6%
鹽城	1	17,254.53	-	-	17,254.53	0.1%
宿遷	3	24,198.90	477,508.35	-	501,707.25	3.0%
泰州	6	444,983.52	-	-	444,983.52	2.6%
山東	2	23,557.46	567,873.50	164,488.29	755,919.25	4.5%
濟寧	1	-	567,873.50	164,488.29	732,361.79	4.3%
聊城	1	23,557.46	-	-	23,557.46	0.1%

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 百分比 (%)
安徽	29	446,971.36	1,298,629.05	319,680.35	2,065,280.76	12.2%
合肥	2	–	374,442.49	–	374,442.49	2.2%
蕪湖	1	33,794.59	–	–	33,794.59	0.2%
宣城	10	194,309.21	203,586.70	196,671.15	594,567.06	3.5%
滁州	11	218,867.56	161,109.88	–	379,977.44	2.3%
安慶	2	–	164,709.33	–	164,709.33	1.0%
宿州	2	–	282,799.46	–	282,799.46	1.7%
阜陽	1	–	111,981.19	123,009.20	234,990.39	1.4%
江西	7	122,192.27	460,667.10	142,059.13	724,918.50	4.3%
南昌	1	–	130,353.99	–	130,353.99	0.8%
九江	2	59,693.11	–	142,059.13	201,752.24	1.2%
撫州	4	62,499.16	330,313.11	–	392,812.27	2.3%
湖北	12	111,661.32	29,321.24	222,304.45	363,287.01	2.2%
武漢	4	8,553.34	–	67,293.00	75,846.34	0.4%
仙桃	5	84,222.47	29,321.24	155,011.45	268,555.16	1.6%
荊州	3	18,885.51	–	–	18,885.51	0.1%
湖南	3	108,417.46	235,095.36	146,798.97	490,311.79	2.9%
衡陽	1	13,667.54	128,296.20	–	141,963.74	0.8%
岳陽	1	35,435.04	62,093.18	18,217.38	115,745.60	0.7%
常德	1	59,314.88	44,705.98	128,581.59	232,602.45	1.4%
內蒙古	6	39,004.10	875,204.47	–	914,208.57	5.4%
呼和浩特	6	39,004.10	875,204.47	–	914,208.57	5.4%
福建	1	59,271.50	–	192,521.34	251,792.84	1.5%
南平	1	59,271.50	–	192,521.34	251,792.84	1.5%
遼寧	3	44,417.65	–	–	44,417.65	0.3%
鞍山	3	44,417.65	–	–	44,417.65	0.3%
小計	183	3,657,294	9,981,504	2,117,617	15,756,415	93.4%
總計	207	3,855,373	10,524,000	2,486,401	16,865,774	100.0%

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 百分比 (%)
浙江	14	83,716	416,776	79,977	580,468	3.4%
杭州	3	63,251	254,660	–	317,911	1.9%
寧波	1	10,641	–	–	10,641	0.1%
紹興	7	9,823	93,385	79,977	183,185	1.1%
溫州	1	–	40,777	–	40,777	0.2%
金華	2	–	27,954	–	27,954	0.2%
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	–	72,973	49,424	122,397	0.7%
淄博	1	–	72,973	49,424	122,397	0.7%
安徽	3	41,887	–	39,382	81,269	0.5%
滁州	2	23,732	–	–	23,732	0.1%
安慶	1	18,154	–	39,382	57,537	0.3%
江西	2	51,886	–	200,000	251,886	1.5%
上饒	1	51,886	–	–	51,886	0.3%
撫州	1	–	–	200,000	200,000	1.2%
小計	24	198,079	542,496	368,784	1,109,358	6.6%
總計	207	3,855,373	10,524,000	2,486,401	16,865,774	100.0%

	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 百分比 (%)
按地區劃分						
浙江	115	2,093,864	6,047,342	858,411	8,999,618	53.4%
泛長三角	67	1,398,737	3,337,036	1,066,365	5,802,137	34.4%
其他區域	25	362,772	1,139,621	561,625	2,064,018	12.2%
總計	207	3,855,373	10,524,000	2,486,401	16,865,774	100%

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。

於二零二二年六月三十日，本集團有125個已竣工物業項目，其中持作出售的已竣工物業為約人民幣10,016.5百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣6,441.7百萬元增加約55.49%。本集團已竣工總建築面積為約3.86百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日的約4.95百萬平方米減少約22.02%。

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，發展中物業的相關數據被轉撥至持作出售的已竣工物業。

於二零二二年六月三十日，本集團有76個發展中物業項目，其中發展中物業為約人民幣86,131.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣96,433.7百萬元有所減少。本集團發展中總建築面積為約10.52百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日的約13.10百萬平方米有所減少。

財務回顧

收益

於截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一年同期，本集團的收益來自四條業務線，即(i)物業開發及銷售；(ii)管理諮詢服務；(iii)物業租賃；及(iv)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：

	截至六月三十日止六個月		百分比變動
	二零二二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零二一年 (人民幣千元) (未經審核)	
收益			
物業開發及銷售	8,415,736	15,774,489	-46.6%
管理諮詢服務	2,511	75,769	-96.7%
物業租賃	34,514	35,428	-2.6%
物業管理服務	8,902	8,275	7.6%
	<hr/>	<hr/>	
總計	<u>8,461,663</u>	<u>15,893,961</u>	-46.8%

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：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年 收益 (人民幣千元) (未經審核)	二零二二年 已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米) (未經審核)	二零二一年 收益 (人民幣千元) (未經審核)	二零二一年 已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米) (未經審核)
浙江	7,229,727	512,119	14,117	10,434,012	665,676	15,674
泛長三角	744,914	170,878	4,359	4,733,532	635,219	7,452
其他區域	441,095	83,730	5,268	606,945	98,269	6,176
總計	8,415,736	766,727	10,976	15,774,489	1,399,164	11,274

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的物業開發及銷售收益約為人民幣8,415.8百萬元，減少約46.6%，主要由於交付面積較二零二一年同期降低了45.2%，同時平均售價較二零二一年同期降低了2.6%。

管理諮詢服務收益

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的管理諮詢服務收益約為人民幣2.5百萬元，減少約96.7%，主要由於我們提供管理諮詢服務的內内容及項目數量減少所致。

物業租賃收益

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的物業租賃收益約為人民幣34.5百萬元，減少約2.6%，較去年同期未產生大額變動。

物業管理服務收益

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的物業管理服務收益約為人民幣8.9百萬元，增加約7.6%，主要由於來自商業廣場的業務管理收入增加所致。

銷售成本

本集團的絕大部分銷售成本乃於物業開發及銷售業務中產生。本集團的銷售成本自截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣13,029.0百萬元減少約42.0%至二零二二年同期的約人民幣7,561.3百萬元。該減少乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月交付項目面積減少所致。

毛利及毛利率

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣900.4百萬元，減少約68.6%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，毛利率為約10.6%，較去年同期的約18.0%減少約7.4%，乃由於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。此外，2022年上半年持續受房地產行業系統性風險影響，本集團為提高資金流動性，對位於三四線城市的項目貨值進行折價出售以緩慢去化，導致2022年上半年整體毛利率下降。

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截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣77.1百萬元減少約55.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣34.4百萬元，主要由於二零二二年一至六月銀行存款平均餘額減少，銀行存款利息收入減少所致。

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)補貼收入；及(ii)出售合營企業的收益。

本集團的其他收入及收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣76.1百萬元增加約431.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣404.5百萬元，乃主要由於報告期間內處置合營企業（主要為浙江向日葵健康產業發展有限公司、杭州星揚企業管理有限公司、臨海紫元銀通置業有限公司及湖州交投祥生房地產開發有限公司）產生收益導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣616.4百萬元減少約37.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣386.7百萬元，乃主要由於物業市場調整及COVID-19影響導致市場需求下降，本集團相應進行戰略調整，減少開支。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣470.4百萬元減少約31.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣324.1百萬元，乃主要由於市場低迷及COVID-19影響導致市場需求下降，本集團實施成本控制措施，導致員工成本相應減少。

其他開支

本集團的其他開支主要包括(i)處置子公司損失；(ii)賠償金及違約金；及(iii)匯兌損失。截至二零二二年六月三十日止六個月，與去年同期相比，本集團的其他開支由約人民幣121.3百萬元增加約361.9%至約人民幣560.3百萬元，主要由於土地逾期罰款增加。

投資物業的公平值收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的投資物業的公平值收益概無發生變動。

財務成本

財務成本主要包括(i)貸款及其他借款利息、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截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣463.2百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣228.7百萬元，乃主要由於有息負債總額由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣46,211.5百萬元減少約37.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣29,008.8百萬元。

應佔合營企業溢利及虧損

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月錄得應佔合營企業溢利約人民幣243.0百萬元及截至二零二二年六月三十日止六個月錄得應佔合營企業虧損約人民幣15.9百萬元。於二零二二年，本集團錄得應佔合營企業虧損，乃主要由於本集團與合營企業共同開發的項目於報告期間內尚未交付，因此無產生重大收益。

應佔聯營公司溢利及虧損

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月錄得的應佔聯營公司溢利為約人民幣1.7百萬元及於二零二二年錄得應佔聯營公司虧損為約人民幣17.1百萬元，原因是本集團與其聯營公司共同開發的大多數項目於報告期間內並無交付，因此無產生重大收益。

除稅前(虧損)／溢利

基於上述各項，截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團除稅前虧損為約人民幣193.4百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月，除稅前溢利為約人民幣1,606.4百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣633.3百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣428.7百萬元，這與本集團的項目產生的利潤減少一致。

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。於本公告日期，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、公司債券及優先票據。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。

由於物業市場的持續調整，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間變現銷售物業的現金及／或獲得外部融資現金償還其債務。

於二零二二年六月三十日，本集團並無償還於二零二二年一月、三月及六月到期之若干優先票據本金219,470,000美元(相當於人民幣1,472,951,000元)及利息22,500,000美元(相當於人民幣151,006,500元)。因此，總額為人民幣6,861,754,000元的優先票據與計息銀行及其他借款已違約或交叉違約，且須按要求的支付。本集團正積極與票據持有人及債權人協商，以期尋求解決當前流動資金問題的方法，努力達成一致的解決方案，從而盡最大努力保護所有利益相關者的利益。本集團亦已採取多項計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，其詳情載於本公告摘錄的中期簡明綜合財務報表附註2.1。本集團將密切監察流動資金問題，並就任何資本架構解決方案的進展或重大業務更新刊發進一步公告。

現金狀況

本集團於二零二二年六月三十日的現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物、受限制現金、預售物業所得款項、定期存款及已抵押存款)合共約為人民幣5,067.4百萬元(二零二一年十二月三十一日:約人民幣8,448.1百萬元),減少約40%,其中約人民幣5,045.5百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣21.7百萬元分別以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)及美元(「美元」)計值。

借款

於二零二二年六月三十日,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29,008.8百萬元(二零二一年十二月三十一日:人民幣34,386.4百萬元),與於二零二一年十二月三十一日相比減少約15.6%。

計息銀行及其他借款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押	958,340	650,000
其他貸款－有抵押	1,110,400	3,064,327
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	2,957,790	1,617,230
長期其他貸款的即期部分－有抵押	6,037,414	8,708,547
	<u>11,063,944</u>	<u>14,040,104</u>
非即期		
銀行貸款－有抵押	7,773,175	10,326,475
其他貸款－有抵押	5,063,000	5,056,200
	<u>12,836,175</u>	<u>15,382,675</u>
	<u><u>23,900,119</u></u>	<u><u>29,422,779</u></u>

二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
-----------------------------------	------------------------------------

分析為：

應償還銀行貸款

一年內	3,916,130	2,267,230
第二年	715,500	2,718,300
第三年至第五年(包括首尾兩年)	7,057,675	7,608,175
	<u>11,689,305</u>	<u>12,593,705</u>

應償還其他借款

一年內	7,147,814	11,772,874
第二年	4,268,000	4,160,200
第三年至第五年(包括首尾兩年)	795,000	896,000
	<u>12,210,814</u>	<u>16,829,074</u>
	<u><u>23,900,119</u></u>	<u><u>29,422,779</u></u>

優先票據

二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
-----------------------------------	------------------------------------

即期部分	4,588,754	1,258,377
非即期部分	-	3,204,513
	<u>4,588,754</u>	<u>4,462,890</u>

公司債券

票據名稱	二零二二年 一月一日 的期初結餘 人民幣千元	於 二零二二年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	付款 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 的期末結餘 人民幣千元 (未經審核)
二零二零年債券 (附註1)	<u>500,767</u>	<u>-</u>	<u>19,198</u>	<u>-</u>	<u>519,965</u>

票據名稱	二零二一年 一月一日 的年初結餘 人民幣千元	於 二零二一年 發行 人民幣千元	利息開支 人民幣千元	付款 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 的年末結餘 人民幣千元 (經審核)
二零二零年債券 (附註1)	<u>500,664</u>	<u>-</u>	<u>38,605</u>	<u>(38,502)</u>	<u>500,767</u>

於報告期末，本集團公司債券的償還期限如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於一年內償還	519,965	3,267
須於二至五年內償還	-	497,500
	<u>519,965</u>	<u>500,767</u>

流動資產淨值

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值為約人民幣21,178.9百萬元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣27,063.6百萬元）。尤其是，本集團的流動資產總值由二零二一年十二月三十一日的約人民幣138,469.9百萬元減少約9.2%至二零二二年六月三十日的約人民幣125,721.4百萬元。本集團的流動負債總值由二零二一年十二月三十一日的約人民幣111,406.2百萬元減少約6.2%至二零二二年六月三十日的約人民幣104,542.6百萬元。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3,380.7百萬元，主要由於償還借款，支付工程款以及本年部分預售資金因監管要求劃至政府賬戶等；(ii)發展中物業及持作出售的已竣工物業減少人民幣6,727.0百萬元，主要由於本年項目結利及新獲取項目減少；及(iii)合約負債減少人民幣4,272.9百萬元，主要由於疫情的影響及市場低迷，實際收取的物業銷售金額減少。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團的借款乃由本集團的資產約人民幣37,693.4百萬元（包括投資物業、發展中物業、已抵押存款）（於二零二一年十二月三十一日：人民幣38,012.2百萬元）擔保，主要由於本集團貸款金額減少所致。

財務風險

本集團活動產生的主要風險為：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、還款記錄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

於二零二二年六月三十日，本集團(i)以美元及港元計值的現金及銀行結餘分別約為人民幣21.7百萬元及約人民幣0.2百萬元；(ii)以美元及港元計值的預付款項、按金及其他應收款項分別約為人民幣3,309.1百萬元及約人民幣1,227.4百萬元；及(iii)以美元計值的優先票據約為人民幣4,588.8百萬元，受到匯率波動的影響。本集團並無訂立任何外幣對沖安排。然而，本集團將密切監察其匯率風險，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。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

出售浙江向日葵健康產業發展有限公司的23.8095%股權

於二零二二年一月七日，Shinsun Hong Kong Limited (「**Shinsun HK**」，本公司間接全資附屬公司) 與諸暨市天成宏偉置業有限公司 (「**諸暨天成**」) 訂立股權轉讓協議，據此，諸暨天成同意收購而Shinsun HK同意出售浙江向日葵健康產業發展有限公司 (一間主要從事養老服務、健康及體育相關諮詢服務 (不含診療服務)、醫院管理、物業管理、酒店管理及園區管理服務業務的公司) 的23.8095%股權，代價為現金人民幣336,990,471.75元 (相當於約410,963,989.939港元)。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月七日的公告。

出售杭州濱拓企業管理有限公司的51%股權

於二零二二年一月十七日，杭州濱旺企業管理諮詢有限公司 (「**杭州濱旺**」，本公司的間接全資附屬公司) 與浙旅湛景置業有限公司 (「**浙旅湛景置業**」) 訂立股權轉讓協議，據此，浙旅湛景置業同意收購而杭州濱旺同意出售杭州濱拓企業管理有限公司 (一間主要從事企業管理諮詢、營銷策劃及相關服務業務的公司) 的51%股權，代價為現金人民幣487,036,040.11元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月十七日的公告。

收購杭州迪蕩投資管理合夥企業(有限合夥)的7.3258%權益

於二零二二年一月十七日，杭州東鈺企業管理有限公司(「杭州東鈺」，本公司的間接全資附屬公司)與浙旅湛景置業訂立股份轉讓協議，據此，杭州東鈺同意收購而浙旅湛景置業同意出售杭州迪蕩投資管理合夥企業(有限合夥)(一間主要從事股權投資業務的合夥企業)的7.3258%權益(代價為現金人民幣160,000,000元)及紹興祥生弘昇房地產開發有限公司結欠浙旅湛景置業本金額人民幣398,868,517.15元的債務(代價為人民幣398,868,517.15元)。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月十七日的公告。

出售臨海紫元銀通置業有限公司的58.5%股權

於二零二二年三月十八日，祥生地產集團有限公司(「祥生地產」，本公司的全資附屬公司)與諸暨國躍企業管理諮詢有限公司(「諸暨國躍」)訂立股權轉讓協議。據此，諸暨國躍已同意收購而祥生地產已同意出售臨海紫元銀通置業有限公司(一間主要從事物業開發業務的公司)58.5%的股權，代價為現金人民幣272,000,000元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日的公告。

向湖州交投祥生房地產開發有限公司出售50%股權

於二零二二年六月三日，祥生地產(本公司的全資附屬公司)與浙江省交投控股集團有限公司訂立股權轉讓協議。據此，浙江省交投控股集團有限公司已同意收購而祥生地產已同意出售湖州交投祥生房地產開發有限公司(「湖州交投」)50%的股權，代價為現金人民幣92,500,000元。於訂立股權轉讓協議的同時，祥生地產、湖州吳興交投祥生置業有限公司及湖州交投訂立債務轉讓協議，據此，祥生地產向湖州交投轉讓其結欠湖州吳興交投祥生置業有限公司的債務人民幣24,750,000元，以抵銷湖州交投結欠祥生地產相同金額的債務。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月五日的公告。

除本公告所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月，並無附屬公司、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。

於二零二二年六月三十日，本集團向銀行提供的未償還按揭擔保總額約為人民幣17,998.3百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣22,250.9百萬元）。

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月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

於二零二二年六月三十日，本集團向其關連公司的若干銀行及其他借款提供最多約人民幣493.4百萬元的擔保（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約人民幣913.7百萬元的擔保）。

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

於二零二二年六月三十日，本集團的資本承擔為人民幣23,760.7百萬元，與簽訂的正在或者準備履行的建築合同或土地合同有關（二零二一年十二月三十一日：人民幣28,227.0百萬元）。

主要財務比率

流動比率

於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率約為1.2倍（二零二一年十二月三十一日：約1.2倍）。

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

於二零二二年六月三十日，本集團的資產負債比率約為89.2%（二零二一年十二月三十一日：約88.4%），主要是由於報告期間的虧損導致淨資產減少所致。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

於二零二二年六月三十日，本集團的淨資產負債比率由二零二一年十二月三十一日的約153.0%增加至約168.0%（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），主要是由於報告期間的虧損導致淨資產減少所致。

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用途

本公司於二零二零年十一月十八日（「上市日期」）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。

誠如招股章程所述，本公司擬根據招股章程「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有關所得款項如下：(i)約60%，即約2,108.4百萬港元，將用於為本集團物業項目的發展撥付資金；(ii)約30%，即約1,054.2百萬港元，將用於償還本集團現有用於其項目開發用途的部分信託貸款；及(iii)約10%，即約351.4百萬港元，將用於一般業務運營及營運資金。

於二零二二年六月三十日，所有所得款項均已獲悉數動用。以下為招股章程所載的業務目標較本集團自上市日期起至二零二二年六月三十日止期間的實際業務進展的分析：

所得款項淨額的擬定用途	按招股章程 所述分配 所得款項淨額 百萬港元	於二零二二年 六月三十日 的已動用所得 款項淨額 百萬港元
為本集團物業項目的發展撥付資金	2,108.4	2,108.4
償還本集團現有用於其項目 開發用途的部分信託貸款	1,054.2	1,054.2
一般業務營運及營運資金	351.4	351.4
總計	3,514.0	3,514.0

僱員、薪酬政策及培訓

於二零二二年六月三十日，本集團共聘有1,911名全職僱員（二零二一年十二月三十一日：2,966名）。截至二零二二年六月三十日止六個月，確認為本集團開支的員工成本為人民幣268百萬元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣397百萬元）。

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。截至二零二二年六月三十日，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。

報告期後的重大事項

出售紹興祥生弘興房地產開發有限公司的100%股權

於二零二二年七月十二日，杭州耀揚企業管理有限公司（「杭州耀揚」，本公司的間接全資附屬公司）與杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司（「杭州余杭雅居樂房地產」）訂立股權轉讓協議，據此，杭州余杭雅居樂房地產同意收購而杭州耀揚同意出售銷售股份（相當於紹興祥生弘興房地產開發有限公司（「紹興祥生」）註冊資本的100%），現金代價為人民幣339,734,559.85元（相當於約397,490,000港元）。

於上述出售事項完成後，紹興祥生將不再為本公司的附屬公司。本集團將不再於紹興祥生擁有任何權益，而紹興祥生的財務業績將不再於本集團的賬目內綜合入賬。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月十二日的公告。

除本公告所披露者外，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14第2部分所載企業管治守則（「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，於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

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所載上市發行人之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，全體董事確認於截至二零二二年六月三十日止六個月內，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

茲提述祥生控股有限公司於二零二零年一月二十三日發行本金總額為300,000,000美元於二零二二年一月二十三日到期的12.50厘優先票據（「二零二二年票據」）。二零二二年票據的國際證券號碼及通用代碼分別為XS2069303811及206930381。

於二零二二年一月十八日，本公司完成與二零二二年票據有關的交換要約（「交換要約」）。交換要約完成後，根據交換要約有效提交作交換及獲接納的二零二二年票據已被註銷。於交換要約的條件達成或獲豁免後，134,472,500美元的A系列新票據及86,200,000美元的B系列新票據已於二零二二年一月十八日根據交換要約發行，兩者均未上市並將於二零二三年一月十七日到期，除非根據其條款提早贖回。新票據的年利率為13.0%，於二零二二年一月十八日及二零二三年一月十七日支付。

除上文所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月內，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。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會（「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)及本公司網站(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。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中期業績

於建議董事會批准截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績之前，審核委員會已聯同本公司管理層審閱截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績，並認為該等資料已根據適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

本公告刊發於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站<http://www.shinsunholdings.com>。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告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，二零二二年八月三十一日

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。