

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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度
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25,629.9百萬元，較去年同期減少約68.1%。
- 收益總額約為人民幣19,701.0百萬元，較去年同期減少約54.9%。
- 有關年度損失約為人民幣3,926.6百萬元，較去年同期年度溢利約人民幣480.7百萬元轉盈為虧。
- 毛利總額約為人民幣1,737.2百萬元，較去年同期減少約63.1%。
- 淨資產負債比率由二零二一年十二月三十一日之1.5增長至二零二二年十二月三十一日之3.3。
- 核心純虧損¹約為人民幣2,130.6百萬元，較二零二一年同期核心純利約人民幣479.9百萬元轉盈為虧。核心純虧損率¹約為10.8%，較二零二一年減少11.9個百分點。
- 本公司有息負債約為人民幣28,583.7百萬元，較去年年末減少約16.9%。
- 現金及銀行結餘²約為人民幣4,645.2百萬元，較去年年末減少約45.0%。

¹ 核心純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、沒收土地開發項目損失及扣除遞延稅項的純虧損。核心純虧損率乃根據年內核心純虧損除以年內收益，再乘以100%計算。

² 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」或「我們的」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「有關年度」)的全年業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 (重新分類) |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------------|
| 收益 | 3 | 19,701,040 | 43,719,028 |
| 銷售成本 | | (17,963,839) | (39,012,806) |
| 毛利 | | 1,737,201 | 4,706,222 |
| 其他收入及收益 | 3 | 579,668 | 436,408 |
| 銷售及分銷開支 | | (625,220) | (1,266,839) |
| 行政開支 | | (505,837) | (987,351) |
| 其他開支 | | (678,705) | (306,661) |
| 投資物業的公平值(虧損)/收益 | | (46,397) | 17,726 |
| 撇減持作出售的已竣工物業和發展中物業 | | (292,747) | (134,611) |
| 應收賬款和其他應收賬款減值 | | (220,345) | (12,403) |
| 沒收土地開發項目損失 | | (1,643,635) | – |
| 財務成本 | 4 | (1,547,392) | (1,257,317) |
| 應佔下列公司溢利及虧損： | | | |
| 合營企業 | | (63,470) | 349,184 |
| 聯營公司 | | 49,772 | 95,563 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | 5 | (3,257,107) | 1,639,921 |
| 所得稅開支 | 6 | (669,470) | (1,159,246) |
| 年內(虧損)/溢利以及年內全面(虧損)/收益總額 | | (3,926,577) | 480,675 |
| 以下各項應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | (3,878,628) | (215,363) |
| 非控股權益 | | (47,949) | 696,038 |
| | | (3,926,577) | 480,675 |
| 母公司普通權益持有人應佔每股虧損 | | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 每股基本及攤薄虧損 | 8 | (1.27) | (0.07) |

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------------|----|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 85,257 | 105,672 |
| 使用權資產 | | 16,586 | 58,122 |
| 投資物業 | | 1,983,083 | 2,029,480 |
| 無形資產 | | 6,761 | 9,917 |
| 於合營企業的投資 | | 702,371 | 1,467,007 |
| 於聯營公司的投資 | | 1,354,055 | 1,399,643 |
| 遞延稅項資產 | | 2,118,031 | 2,203,424 |
| 非流動資產總值 | | 6,266,144 | 7,273,265 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 79,130,686 | 96,433,665 |
| 持作出售的已竣工物業 | | 4,741,588 | 6,441,718 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 9 | 69,475 | 13,281 |
| 合約資產 | | 277,084 | 248,320 |
| 應收關聯方款項 | | 2,865,486 | 4,284,362 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 16,537,342 | 19,103,774 |
| 可收回稅項 | | 2,194,899 | 2,656,552 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | 4,946 | 840,117 |
| 現金及銀行結餘 | | 4,645,193 | 8,448,078 |
| 流動資產總值 | | 110,466,699 | 138,469,867 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 10 | 6,832,230 | 6,587,113 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 10,387,495 | 11,238,515 |
| 合約負債 | | 59,196,853 | 70,018,866 |
| 應付關聯方款項 | | 2,390,758 | 4,236,529 |
| 計息銀行及其他借款 | | 12,725,196 | 14,040,104 |
| 優先票據 | | 5,049,837 | 3,204,513 |
| 公司債券 | | 539,268 | 3,267 |
| 應付稅項 | | 1,839,578 | 2,044,991 |
| 租賃負債 | | 21,725 | 32,332 |
| 流動負債總額 | | 98,982,940 | 111,406,230 |
| 流動資產淨值 | | 11,483,759 | 27,063,637 |
| 資產總值減流動負債 | | 17,749,903 | 34,336,902 |

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|----------------|-------------------|----------------|
| 附註 | | |
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行及其他借款 | 10,269,350 | 15,382,675 |
| 優先票據 | - | 1,258,377 |
| 公司債券 | - | 497,500 |
| 租賃負債 | 15,903 | 35,343 |
| 遞延稅項負債 | 216,861 | 210,651 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債總額 | 10,502,114 | 17,384,546 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨值 | 7,247,789 | 16,952,356 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 199,616 | 199,616 |
| 儲備 | 3,668,876 | 7,518,097 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 3,868,492 | 7,717,713 |
| 非控股權益 | 3,379,297 | 9,234,643 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | 7,247,789 | 16,952,356 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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。

本公司為投資控股公司。於年內，本集團參與物業開發、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

持續經營基準

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣3,926,577,000元及於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債包括計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及該等應付款項的應付利息，賬面金額分別為人民幣22,994,546,000元、人民幣5,049,837,000元、人民幣539,268,000元及人民幣1,077,297,000元，其中人民幣19,391,598,000元已於該日後一年內到期清償或按要求償還，已計入綜合財務狀況表的流動負債，而可用現金及現金等價物為人民幣1,195,932,000元。

與此同時，於二零二二年十二月三十一日及該等綜合財務報表審批之日，本集團就若干計息銀行及其他借款、優先票據及公司債券本金存在違約或交叉違約，合計金額分別為人民幣12,454,465,000元和人民幣13,172,070,000元。

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。鑒於該等情況，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，其中包括：

- (i) 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；
- (ii) 本集團將積極與管理部門進行溝通，為合資格的項目開發獲取援助金；
- (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，並有效控制成本及費用；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，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並履行其自二零二二年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事信納本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表按持續經營基準編製是適當的。

儘管如上文所述，本集團管理層將能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性，本集團將能否持續經營將取決於本集團通過以下方式產生充足的融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成優先票據重組；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人磋商續期或延期償還本集團計息銀行及其他借款；
- (iii) 及時為合資格的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綜合財務報表中反映。

2.2 編製基準及會計政策變動及披露

該等綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「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，該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等綜合財務報表以人民幣(「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。

本集團已就本年度財務報表首次採用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) | 對概念框架的引用 |
| 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 |
| 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、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(修訂本) |

本年度經修訂的國際財務報告準則的性質和影響對本集團本年度和過往年度的財務狀況和表現及／或該等綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

董事預計應用該等已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的國際財務報告準則在可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 客戶合約收益 | | |
| 物業銷售 | 19,577,073 | 43,560,590 |
| 物業管理服務 | 20,752 | 17,323 |
| 管理諮詢服務 | 64,858 | 64,648 |
| 其他來源收益 | | |
| 物業租賃收入 | 38,357 | 76,467 |
| | <u>19,701,040</u> | <u>43,719,028</u> |

其他收入及收益的分析如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 (重新分類) |
|--------------------|----------------|--------------------------|
| 其他收入及收益 | | |
| 補貼收入 | 140,498 | 41,364 |
| 出售按公平值計入損益的金融資產的收益 | 22,841 | 6,040 |
| 出售合營企業收益 | 282,961 | 55,914 |
| 沒收按金 | - | 10,025 |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益 | 1,819 | 1,539 |
| 利息收入 | 60,047 | 305,334 |
| 其他 | 71,502 | 16,192 |
| | <u>579,668</u> | <u>436,408</u> |

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 貸款及借款的利息 | 2,248,328 | 3,683,091 |
| 優先票據的利息 | 572,679 | 461,827 |
| 公司債券的利息 | 38,501 | 38,605 |
| 租賃負債的利息 | 3,541 | 6,601 |
| 收益合約產生的利息開支 | 341,411 | 722,530 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 並非按公平值計入損益的金融負債的 總利息開支 | 3,204,460 | 4,912,654 |
| 減：資本化利息 | (1,657,068) | (3,655,337) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,547,392 | 1,257,317 |

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：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 已售存貨成本 | 17,879,185 | 38,984,995 |
| 已提供服務成本 | 84,654 | 27,811 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 18,526 | 31,682 |
| 使用權資產折舊 | 23,733 | 26,467 |
| 無形資產攤銷 | 3,269 | 3,370 |
| 未計入租賃負債計量的租賃付款 | 342 | 5,517 |
| 出售附屬公司虧損* | 179,638 | 39,577 |
| 合營企業投資減值* | 206,797 | – |
| 於聯營公司投資之減值* | 2,463 | – |
| 出售於聯營公司投資之虧損* | 4,211 | – |
| 匯兌淨損失* | 54,806 | 98,480 |
| 核數師薪酬 | 4,800 | 8,800 |
| 僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)： | | |
| 工資及薪金 | 340,508 | 763,868 |
| 退休金計劃供款 | 15,495 | 76,128 |
| | <hr/> | <hr/> |

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表的「其他開支」內。

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二零二二年十二月三十一日止年度目前並無於香港產生任何應課稅溢利(二零二一年：無)。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%(二零二一年：25%)的稅率繳納中華人民共和國(「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。

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|------------------|
| 即期稅項： | | |
| 企業所得稅 | | |
| 一年內支出 | 414,205 | 936,645 |
| —上一年度超額撥備 | (227,117) | — |
| 土地增值稅 | 465,943 | 343,261 |
| 遞延稅項 | 16,439 | (120,660) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 年內稅項支出總額 | 669,470 | 1,159,246 |

7. 股息

董事不建議派發截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內已發行普通股加權平均數3,043,403,000股(二零二一年：3,043,403,000股)計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整。

每股基本虧損及攤薄虧損金額的計算基於：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 虧損 | | |
| 歸屬於母公司普通權益持有人的虧損 | <u>3,878,628</u> | <u>215,363</u> |
| | 股份數量 | |
| | 二零二二年 | 二零二一年 |
| 股份 | | |
| 年內已發行普通股加權平均數 | <u>3,043,403,000</u> | <u>3,043,403,000</u> |
| 每股虧損 | | |
| 基本及攤薄 | <u>人民幣1.27元</u> | <u>人民幣0.07元</u> |

9. 貿易應收款項及應收票據

本集團的貿易應收款項及應收票據主要包括物業管理服務、向客戶提供管理諮詢服務、物業租賃及物業銷售的應收款項。

根據發票日期和損失準備金後的淨額，對每個報告期末的貿易應收款項及應收票據進行賬齡分析如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年內 | 60,192 | 12,768 |
| 一至三年 | <u>9,283</u> | <u>513</u> |
| | <u>69,475</u> | <u>13,281</u> |

10. 貿易應付款項及應付票據

根據發票日期，對每個報告期末的貿易應付款項及應付票據進行賬齡分析如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 一年以內 | 3,401,893 | 6,284,308 |
| 一年以上 | <u>3,430,337</u> | <u>302,805</u> |
| | <u>6,832,230</u> | <u>6,587,113</u> |

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息且通常按照施工進度結算。

11. 比較數據

某些比較數據已重新分類，以確認本年度的列報方式。

12. 報告期後的事項

於二零二三年三月，本公司及其附屬公司祥生地產集團有限公司已開始公司債券之延期要約，涉及本金額為人民幣500,000,000元（「二零二零年債券」）。

於二零二三年四月，本集團獲二零二零年債券之債券持有人批准將到期日再延長三年至二零二六年三月，以額外土地使用權及本集團附屬公司之物業作為抵押品。此外，二零二零年債券之年利率調整為5.5%。

獨立核數師報告摘錄

以下為獨立核數師關於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的報告摘錄：

不發表意見

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告的「不發表意見的基礎」一節所述的重大事項，我們無法獲得足夠適當的審計證據，為這些綜合財務報表的審計意見提供依據。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已按照《香港公司條例》的披露規定適當編製。

不發表意見的基礎

與持續經營有關的多重不確定性

如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣3,926,577,000元，及於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債包括計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及該等應付款項的應付利息，賬面金額分別為人民幣22,994,546,000元、人民幣5,049,837,000元、人民幣539,268,000元及人民幣1,077,297,000元，其中人民幣19,391,598,000元已於該日後一年內到期清償或按要求償還，已計入綜合財務狀況表的流動負債，而現金及現金等價物為人民幣1,195,932,000元。

與此同時，於二零二二年十二月三十一日及該等綜合財務報表經審批之日， 貴集團就若干計息銀行及其他借款本金、優先票據及公司債券存在違約或交叉違約，合計金額分別為人民幣12,454,465,000元和人民幣13,172,070,000元。這些情況，連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事項，顯示存在重大的多重不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大懷疑。

綜合財務報表由 貴公司董事以持續經營為基礎編製，其有效性取決於成功實施的結果及本集團將採取的措施的結果，詳見綜合財務報表附註2.1。鑒於 貴集團將採取的措施的結果存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大懷疑，因此我們不對綜合財務報表發表審計意見。

倘若 貴集團持續經營假設不合適，則須作出調整，將 貴集團資產的賬面價值減記至可收回金額，為可能產生的任何進一步負債撥備，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。這些調整的影響沒有反映在綜合財務報表中。

管理層對不發表意見的立場、觀點及評估

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，其中包括：

1. 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；
2. 本集團將積極與相關政府部門溝通，為符合資格的項目開發爭取紓困資金；
3. 本集團將繼續積極與銀行溝通，為符合資格的項目開發及時爭取相關項目開發貸款；
4. 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；
5. 本集團已制定以加快銷售物業為主的業務策略計劃；
6. 本集團已採取措施，加快收回未付的銷售收入，並有效控制成本及費用；及
7. 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其餘若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

本公司董事認為，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。因此，本公司董事信納按持續經營準則編製本集團截止二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管有上述計劃及措施，本集團能否成功實施仍存在重大不確定因素。倘本集團未能持續經營，則可能須作出調整，分別將資產的賬面值撇減至其可收回金額、為將來可能產生的任何負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於綜合財務報表中。

截至本公告日期，與銀行及金融機構的協商及重組計劃仍在進行中。倘重組及再融資計劃出現重大發展，本公司將根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)刊發適當公告。

審核委員會對不發表意見的觀點

董事會轄下審核委員會(「**審核委員會**」)對上會栢誠會計師事務所有限公司的不發表意見(「**不發表意見**」)、管理層對不發表意見的立場(「**管理層的立場**」)，及本集團為解決不發表意見而採取的措施進行嚴格審閱。基於上所述理由，審核委員會同意管理層的立場。此外，審核委員會已要求管理層採取一切必要行動解決有關不發表意見下持續經營的不確定性。審核委員會亦已與上會栢誠會計師事務所有限公司討論本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施，並考慮上會栢誠會計師事務所有限公司之理據及理解彼等於達致意見時的考慮。

市場回顧

二零二二年，全國多地疫情反覆，房地產市場表現疲弱，房地產投資及需求信心不足。房企暴雷、客戶觀望、銷售下滑、融資艱難等因素間互相負向反饋，形勢循環惡化。全年商品房銷售額同比跌幅達到26.7%，儘管年內政府出台了多輪次、不同側重點的促進銷售政策，但客戶受到頻發疫情、項目交付爛尾、收入預期下降、房價下跌等狀況影響，投資置業情緒降至冰點，市場並未如過往週期一樣有力復甦。金融機構過度避險，房企境內外公開市場融資渠道幾近關閉，融資性現金流與經營性現金流雙重擠壓，違約企業大幅增加，行業持續收縮。

業績回顧

本集團持續以穩經營、保交付為首要目標，二零二二年度順利完成20個項目交付，實現交付面積約208萬平方米，交付套數13,291套。受市場大環境低迷的不利影響，截止二零二二年十二月三十一日止，本集團年度合約銷售額約為人民幣256億元，較二零二一年度下降約68.1%；毛利約為人民幣1,737.2百萬元，較二零二一年度下降約63.1%，毛利率為8.8%（二零二一年毛利率為10.8%）；持有土儲面積約為971萬平方米，較二零二一年度下降約53.3%。

展望

展望未來，中華人民共和國(「**中國**」)政府將更致力於促進經濟平穩增長，堅定房地產是國民經濟支柱產業定位。為此，各級政府正在陸續推出諸多支持整體經濟發展和支持房地產行業穩定的政策，外部環境有望得到改善。

隨著中國經濟恢復，客戶置業情緒有望逐漸回暖，但經濟復甦和購房客戶、金融機構、供應商等上下游產業鏈的預期恢復需要時間，傳導至企業現金流改善和投資能力恢復則需更長時日，行業還有一段春寒料峭之路要走。本集團的首要經營目標是保持經營流動性，有序解決各種問題，克服困難，確保平穩的完成項目交付。

管理層討論及分析

經營業績概要

| | 截至十二月三十一日 | | 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) | 25,629,866 | 80,331,016 | (68.1)% |
| 歸屬本集團權益的已售合約總建築 面積(平方米) | 2,055,602 | 5,946,696 | (65.4)% |
| 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) | 12,468 | 13,509 | (7.7)% |
| 財務資料摘要 | | | |
| 收益(人民幣千元) | 19,701,040 | 43,719,028 | (54.9)% |
| 毛利(人民幣千元) | 1,737,201 | 4,706,222 | (63.1)% |
| 年內虧損/溢利(人民幣千元) | (3,926,577) | 480,675 | (916.9)% |
| 核心純虧損/盈利(附註2)(人民幣千元) | (2,130,646) | 479,940 | (544.0)% |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元) | (3,878,628) | (215,363) | 1,701.0% |
| 毛利率(%) (附註3) | 8.8% | 10.8% | |
| 核心純虧損/盈利率(%) (附註4) | (10.8%) | 1.1% | |
| 每股(虧損)(基本及攤薄)(人民幣分) | (127) | (7) | |
| 每股核心盈利(基本及攤薄)(人民幣分) | (127) | (7) | |

於十二月三十一日
二零二二年 二零二一年

百分比變動

| | | | |
|---------------------------------|--------------------|-------------|---------|
| 總資產(人民幣千元) | 116,732,843 | 145,743,132 | (19.9)% |
| 現金及銀行結餘(人民幣千元) ^(附註5) | 4,645,193 | 8,448,078 | (45.0)% |
| 債務總額(人民幣千元) ^(附註6) | 28,583,651 | 34,386,436 | (16.9)% |
| 權益總額(人民幣千元) | 7,247,789 | 16,952,356 | (57.2)% |
| 本公司擁有人應佔權益(人民幣千元) | 3,868,492 | 7,717,713 | (49.9)% |
| 淨資產負債比率 ^(附註7) | 330.3% | 153.0% | |
| 加權平均債務成本 ^(附註8) | 7.8% | 8.8% | |

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、沒收土地開發項目損失及扣除遞延稅項的純虧損。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) 核心純虧損率乃根據年內核心純虧損除以年內收益，再乘以100%計算得出。核心純利率乃根據期內核心純利除以期內收益，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、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25,630百萬元，較二零二一年的約人民幣80,331百萬元減少約68.1%，主要由於市場大環境整體低迷，房地產投資者信心不足，持觀望態度的客戶占據較大比例，其次本集團集中資金全力保交付，未新增開發項目，故合約銷售額下降幅度較大。

於有關年度，本集團歸屬本集團權益的合約銷售建築面積(「**建築面積**」)為2,055,602平方米，較二零二一年的5,946,696平方米減少約65.4%。本集團二零二二年的合約平均售價為人民幣12,468元/平方米，較二零二一年的人民幣13,509元/平方米減少約7.7%。

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二零二二年權益合約銷售總額的約57.55%、20.95%及21.5%。

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 | 4,592,184 | 17.92% | 170,828 | 26,882 |
| 紹興 | 3,434,888 | 13.40% | 177,137 | 19,391 |
| 宿遷 | 1,859,215 | 7.25% | 205,476 | 9,048 |
| 溫州 | 1,531,401 | 5.98% | 60,415 | 25,348 |
| 呼和浩特 | 1,394,242 | 5.44% | 145,191 | 9,603 |
| 衢州 | 1,346,963 | 5.26% | 58,369 | 23,077 |
| 寧波 | 1,170,090 | 4.57% | 41,937 | 27,901 |
| 麗水 | 1,108,712 | 4.33% | 75,943 | 14,599 |
| 鄒城 | 1,026,262 | 4.00% | 119,333 | 8,600 |
| 宿州 | 796,536 | 3.11% | 123,813 | 6,433 |
| 阜陽 | 786,629 | 3.07% | 82,725 | 9,509 |
| 上饒 | 630,786 | 2.46% | 77,768 | 8,111 |
| 舟山 | 578,986 | 2.26% | 39,969 | 14,486 |
| 滁州 | 542,515 | 2.12% | 98,193 | 5,525 |
| 其他 | 4,830,457 | 18.85% | 578,505 | 8,350 |
| 總計 | <u>25,629,866</u> | <u>100%</u> | <u>2,055,602</u> | <u>12,468</u> |

土地儲備

下表載列截至二零二二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

| 省份 | 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 (%) |
|-----|------|------------|---|-----------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 安徽 | 安徽 | 25 | 289,838.93 | 963,981.50 | 56,881.00 | 1,310,701.43 | 10.37% |
| | 安州 | 9 | 164,286.33 | 106,191.00 | 56,881.00 | 327,358.33 | 2.59% |
| | 陽州 | 1 | - | 234,990.00 | - | 234,990.00 | 1.86% |
| | 阜州 | 7 | - | 341,735.88 | - | 341,735.88 | 2.70% |
| | 合州 | 1 | - | 281,064.62 | - | 281,064.62 | 2.22% |
| | 蕪湖 | 1 | 4,395.00 | - | - | 4,395.00 | 0.03% |
| | 宣城 | 6 | 121,157.60 | - | - | 121,157.60 | 0.96% |
| 福建 | 福建 | 2 | 52,006.99 | - | 130,641.00 | 182,647.99 | 1.44% |
| | 南平 | 2 | 52,006.99 | - | 130,641.00 | 182,647.99 | 1.44% |
| 湖北 | 湖北 | 5 | 96,482.60 | - | 222,011.45 | 318,494.05 | 2.52% |
| | 洪湖 | 1 | 15,980.68 | - | - | 15,980.68 | 0.13% |
| | 武漢 | 1 | - | - | 67,000.00 | 67,000.00 | 0.53% |
| | 仙桃 | 3 | 80,501.92 | - | 155,011.45 | 235,513.37 | 1.86% |
| 湖南 | 湖南 | 3 | 114,487.84 | 128,676.99 | 123,804.43 | 366,969.26 | 2.90% |
| | 常德 | 1 | 58,677.54 | 43,650.79 | 109,787.05 | 212,115.38 | 1.68% |
| | 衡陽 | 1 | 9,647.19 | 83,760.20 | - | 93,407.39 | 0.74% |
| | 岳陽 | 1 | 46,163.11 | 1,266.00 | 14,017.38 | 61,446.49 | 0.49% |
| 江蘇 | 江蘇 | 18 | 861,307.23 | 152,558.88 | 124,901.20 | 1,138,767.31 | 9.01% |
| | 連雲港 | 2 | 73,022.20 | - | - | 73,022.20 | 0.58% |
| | 南通 | 3 | 12,879.84 | 152,558.88 | - | 165,438.72 | 1.31% |
| | 遷徙 | 3 | 268,146.87 | - | - | 268,146.87 | 2.12% |
| | 泰州 | 6 | 428,282.31 | - | - | 428,282.31 | 3.39% |
| | 鹽城 | 1 | 15,223.64 | - | - | 15,223.64 | 0.12% |
| | 揚州 | 1 | 53,108.00 | - | 124,901.20 | 178,009.20 | 1.41% |
| | 蘇州 | 2 | 10,644.37 | - | - | 10,644.37 | 0.08% |
| 江西 | 江西 | 6 | 214,067.51 | 115,612.98 | 168,259.32 | 497,939.81 | 3.94% |
| | 撫州 | 3 | 30,077.10 | - | 168,259.32 | 198,336.42 | 1.57% |
| | 南昌 | 1 | - | 115,612.98 | - | 115,612.98 | 0.91% |
| | 其他 | 1 | 66,197.84 | - | - | 66,197.84 | 0.52% |
| | 上饒 | 1 | 117,792.57 | - | - | 117,792.57 | 0.93% |
| 遼寧 | 遼寧 | 2 | 25,492.11 | - | - | 25,492.11 | 0.20% |
| | 鞍山 | 2 | 25,492.11 | - | - | 25,492.11 | 0.20% |
| 內蒙古 | 內蒙古 | 6 | 39,216.07 | 700,445.50 | - | 739,661.57 | 5.85% |
| | 呼和浩特 | 6 | 39,216.07 | 700,445.50 | - | 739,661.57 | 5.85% |
| 山東 | 山東 | 3 | - | 562,070.29 | 164,488.29 | 726,558.58 | 5.75% |
| | 鄒城 | 3 | - | 562,070.29 | 164,488.29 | 726,558.58 | 5.75% |
| 上海 | 上海 | 1 | - | 132,842.94 | 151,330.62 | 284,173.56 | 2.25% |
| | 上海 | 1 | - | 132,842.94 | 151,330.62 | 284,173.56 | 2.25% |
| 浙江 | 浙江 | 94 | 1,892,902.78 | 4,509,715.65 | - | 6,402,618.43 | 50.64% |
| | 杭州 | 11 | 375,303.18 | 1,328,549.90 | - | 1,703,853.08 | 13.48% |
| | 湖州 | 3 | 20,474.25 | - | - | 20,474.25 | 0.16% |
| | 嘉興 | 6 | 55,895.49 | - | - | 55,895.49 | 0.44% |
| | 麗水 | 7 | 48,314.14 | 86,402.96 | - | 134,717.10 | 1.07% |
| | 寧波 | 4 | 14,904.61 | 394,552.51 | - | 409,457.12 | 3.24% |
| | 衢州 | 8 | 260,558.23 | 271,977.10 | - | 532,535.33 | 4.21% |
| | 紹興 | 40 | 609,154.20 | 2,009,492.39 | - | 2,618,646.59 | 20.71% |
| | 台州 | 8 | 306,455.66 | 177,798.67 | - | 484,254.33 | 3.83% |
| | 溫州 | 3 | 12,160.30 | 196,777.12 | - | 208,937.42 | 1.65% |
| | 舟山 | 4 | 189,682.71 | 44,165.00 | - | 233,847.71 | 1.85% |
| | 小計 | 165 | 3,585,802.06 | 7,265,904.73 | 1,142,317.31 | 11,994,024.10 | 94.86% |

由本集團合營企業和聯營公司所開發

| 省份 | 城市 | 項目數量 | 可供銷售/ 可供出租 以及投資性的 | 在建規劃 | 未來開發 | 本集團 | 佔本集團 |
|--------|------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | | | 已完工物業 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 預估建築面積 (平方米) | 應佔土地 儲備總量 (平方米) | 應佔土地 儲備總量 (%) |
| 安徽 | 安徽 | 5 | 30,913.88 | 39,973.89 | - | 70,887.77 | 0.56% |
| | 安慶 | 3 | 7,181.50 | 39,973.89 | - | 47,155.39 | 0.37% |
| | 滁州 | 2 | 23,732.38 | - | - | 23,732.38 | 0.19% |
| 湖北 | 湖北 | 2 | 13,747.03 | 56,683.44 | 57,660.26 | 128,090.74 | 1.01% |
| | 荊門 | 2 | 13,747.03 | 56,683.44 | 57,660.26 | 128,090.74 | 1.01% |
| 江蘇 | 江蘇 | 4 | 8,179.06 | 40,840.04 | 12,719.10 | 61,738.19 | 0.49% |
| | 南京 | 1 | 6,339.90 | - | 12,719.10 | 19,059.00 | 0.15% |
| | 泰州 | 2 | 1,839.16 | - | - | 1,839.16 | 0.01% |
| | 鎮江 | 1 | - | 40,840.04 | - | 40,840.04 | 0.32% |
| 山東 | 山東 | 1 | - | 57,037.18 | 63,780.45 | 120,817.63 | 0.96% |
| | 淄博 | 1 | - | 57,037.18 | 63,780.45 | 120,817.63 | 0.96% |
| 浙江 | 浙江 | 11 | 46,670.17 | 221,295.87 | - | 267,966.04 | 2.12% |
| | 杭州 | 2 | 25,252.30 | 77,457.73 | - | 102,710.03 | 0.81% |
| | 金華 | 1 | 7,057.96 | - | - | 7,057.96 | 0.06% |
| | 寧波 | 1 | 4,673.53 | - | - | 4,673.53 | 0.04% |
| | 紹興 | 6 | 9,686.38 | 120,381.48 | - | 130,067.85 | 1.03% |
| | 溫州 | 1 | - | 23,456.67 | - | 23,456.67 | 0.19% |
| | 小計 | 23 | 99,510.14 | 415,830.43 | 134,159.81 | 649,500.37 | 5.14% |
| | 總計 | 188 | 3,685,312.19 | 7,681,735.16 | 1,276,477.12 | 12,643,524.47 | 100.00% |
| 區域 | 項目數量 | 可供銷售/ 可供出租 以及投資性的 | 在建規劃 | 未來開發 | 本集團 | 佔本集團 | |
| | | 已完工物業 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 預估建築面積 (平方米) | 應佔土地 儲備總量 (平方米) | 應佔土地 儲備總量 (%) | |
| 泛長三角區域 | 53 | 1,190,239.10 | 1,330,197.25 | 345,831.92 | 2,866,268.26 | 22.67% | |
| 其他區域 | 30 | 555,500.15 | 1,620,526.39 | 930,645.20 | 3,106,671.74 | 24.57% | |
| 浙江區域 | 105 | 1,939,572.94 | 4,731,011.52 | - | 6,670,584.47 | 52.76% | |
| 總計 | 188 | 3,685,312.19 | 7,681,735.16 | 1,276,477.12 | 12,643,524.47 | 100.00% | |

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有117個已竣工物業項目，已竣工總建築面積約為3.69百萬平方米，較二零二一年十二月三十一日的約4.05百萬平方米有所減少。

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有65個發展中物業項目，發展中總建築面積約為7.68百萬平方米，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 | | 百分比變動 |
|---------|-------------------|-------------------|---------|
| | 止年度 | | |
| | 二零二二年 (人民幣千元) | 二零二一年 (人民幣千元) | |
| 收益 | | | |
| 物業開發及銷售 | 19,577,073 | 43,560,590 | (55.1)% |
| 管理諮詢服務 | 64,858 | 64,648 | 0.3% |
| 物業租賃 | 38,357 | 76,467 | (49.8)% |
| 物業管理服務 | 20,752 | 17,323 | 19.8% |
| 總計 | <u>19,701,040</u> | <u>43,719,028</u> | (54.9)% |

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 | | | | | |
|-----------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|
| | 二零二二年 | | | 二零二一年 | | |
| | 收益 | 已確認 建築面積 | 已確認 平均售價 | 收益 | 已確認 建築面積 | 已確認 平均售價 |
| | (人民幣千元) | (平方米) | (人民幣元/ 平方米) | (人民幣千元) | (平方米) | (人民幣元/ 平方米) |
| 浙江 | 15,709,057 | 1,221,199 | 12,864 | 30,155,104 | 1,938,251 | 15,558 |
| 泛長三角 | 1,898,650 | 286,570 | 6,625 | 10,815,850 | 1,472,739 | 7,344 |
| 其他區域 | 1,969,366 | 272,101 | 7,238 | 2,589,636 | 365,763 | 7,080 |
| 總計 | 19,577,073 | 1,779,870 | 10,999 | 43,560,590 | 3,776,753 | 11,534 |

於二零二二年，本集團的物業開發及銷售收益約為人民幣19,577.1百萬元，同比減少約55.1%，主要由於項目交付數量減少。

管理諮詢服務收益

於二零二二年，本集團的管理諮詢服務收益約為人民幣64.9百萬元，同比增加約0.3%，與去年相比保持相對穩定。

物業租賃收益

本集團於二零二二年的物業租賃收益約為人民幣38.4百萬元，同比減少約49.8%，主要由於受到疫情對實體商業的全面影響。

物業管理服務收益

本集團於二零二二年的物業管理服務收益約為人民幣20.8百萬元，同比增加約19.8%，主要由於天臺商業的物業管理收入增長。

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二零二一年的約人民幣39,012.8百萬元減少約54.0%至二零二二年的約人民幣17,963.8百萬元。銷售成本隨物業開發收入下降而下降。

毛利及毛利率

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣1,737.2百萬元，同比減少約63.1%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，毛利率為8.8%，與上年同期的10.8%相比減少兩個百分點，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。此外，二零二二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，對於位於三四線城市的項目貨值進行折價出售，導致年度整體毛利率下降。

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二零二一年的約人民幣305.3百萬元減少約80.3%至二零二二年的約人民幣60.0百萬元，主要由於資金緊張導致銀行存款減少。

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)利息收入。

本集團的其他收入及收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣436.4百萬元增加32.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣579.7百萬元，主要由於二零二二年出售合營企業收益增長。

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十二月三十一日止年度的約人民幣1,266.8百萬元減少約50.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣625.2百萬元，主要由於廣告推廣費及銷售人員薪酬下降。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣987.4百萬元減少約48.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣505.8百萬元，主要由於人工成本下滑。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的其他開支由人民幣306.7百萬元增加至約人民幣678.7百萬元，較去年同期增加約121.3%，主要由於處置子公司損失和聯合營投資減值撥備。

投資物業的公平值損失／收益

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的投資物業的公平值虧損為約人民幣46.4百萬元，較二零二一年同期投資物業的公平值收益約人民幣17.7百萬元轉盈為虧，主要由於房地產市場恢復不及預期，商業地產市場供需兩端仍偏弱，導致商業房地產價值穩中有降。

沒收土地開發項目損失

沒收土地開發項目損失主要包括(i)終止土地出讓合同而不予退還的土地保證金；(ii)履行土地出讓合同相關的稅金；(iii)前期投入建設成本。

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的沒收土地開發項目損失為約人民幣1,643.6百萬元(二零二一年同期為零)乃有關本集團於杭州和紹興的經營項目的損失。

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。

本集團的財務成本由二零二一年的約人民幣1,257.3百萬元增加至二零二二年的人民幣1,547.4百萬元，主要由於項目交付後可資本化的利息減少。

應佔合營企業溢利及虧損

本集團於二零二一年錄得應佔合營企業溢利約人民幣349.2百萬元及於二零二二年錄得應佔合營企業損失約人民幣63.5百萬元。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溢利。於二零二二年，本集團錄得應佔合營企業損失，乃有關合營企業於安慶、諸暨等城市經營的合營企業項目的損失。

應佔聯營公司溢利及虧損

本集團於二零二一年錄得應佔聯營公司溢利約人民幣95.6百萬元及於二零二二年錄得應佔聯營公司溢利約人民幣49.8百萬元，主要由於有關聯營企業於寧波等城市經營的聯營項目的溢利。

除稅前虧損／溢利

基於上述各項，於二零二二年，本集團除稅前虧損約為人民幣3,257.1百萬元，而於二零二一年，除稅前溢利約為人民幣1,639.9百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二一年的約人民幣1,159.2百萬元減少至二零二二年的約人民幣669.5百萬元，主要由於稅前應納稅溢利下降。

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

本集團於二零二二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4,645.2百萬元，其中人民幣4,644.9百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元分別以人民幣、港元及美元計值(二零二一年十二月三十一日：約人民幣8,448.1百萬元)，較二零二一年十二月三十一日減少約45%。

借款

於二零二二年十二月三十一日，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28,583.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣34,386.4百萬元)，與二零二一年十二月三十一日相比減少約16.9%。

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 | |
|----------|-------------------|-------------------|
| | 二零二二年 (人民幣千元) | 二零二一年 (人民幣千元) |
| 於一年內償還 | 26,369,793 | 17,247,884 |
| 於第二年償還 | 2,172,198 | 8,634,377 |
| 於二至五年內償還 | 41,660 | 8,504,175 |
| 於五年以上償還 | - | - |
| 總計 | <u>28,583,651</u> | <u>34,386,436</u> |

200,000,000美元於二零二二年六月到期的10.50厘優先票據

茲提述本公司於二零二一年六月八日發行的本金總額為200,000,000美元於二零二二年到期的10.5厘優先票據(「二零二二年六月票據」)，其ISIN及通用代碼分別為XS2347497906與234749790。

根據二零二二年六月票據的條款，二零二二年六月票據的所有尚未償還本金額連同其應計利息於到期日二零二二年六月七日到期應付。本公司並無於二零二二年六月七日就二零二二年六月票據餘下尚未償還本金額200,000,000美元的本金及利息作出付款。二零二二年六月票據到期後已於二零二二年六月七日被聯交所除牌。

截至本公告日期，上述所提及的仍在存續的票據的本金及利息仍未償還。

流動資產淨值

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣11,483.8百萬元(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20.2%至於二零二二年十二月三十一日的約人民幣110,466.7百萬元。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11.2%至於二零二二年十二月三十一日的約人民幣98,982.9百萬元。本集團的流動資產淨值減少乃主要由於(i)貨幣資金減少約人民幣3,380.7百萬元，主要由於償

還借款及支付工程款；(ii)發展中物業及持作出售的已竣工物業減少約人民幣19,003.0百萬元，主要由於本年新獲取項目減少，及(iii)合約負債減少約人民幣10,822.0百萬元，主要由於疫情的影響及市場低迷，導致實際收取的物業銷售所得款項金額減少。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款乃由本集團的資產約人民幣32,024.5百萬元(包括物業、廠房及設備、發展中物業及已抵押存款)(二零二一年十二月三十一日：約人民幣38,964.8百萬元)擔保。抵押資產的下降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。

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。

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。

董事會持續審閱其風險管理政策並將採取適當行動控制風險。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，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

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。

出售湖州交投祥生房地產開發有限公司的50%股權及向其進行債務轉讓

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。

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)。

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。

出售安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司之50%股權以及應收賬款及相關利息

於二零二二年十一月十七日，本公司之間接全資附屬公司浙江祥景旅遊產業發展有限公司(「**祥景旅遊**」)及杭州景陸企業管理合夥企業(有限合夥)(「**杭州景陸**」)訂立(i)股權轉讓協議，以出售安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司(「**安吉**」)之50%股權，代價為人民幣22,963,110.45元；及(ii)轉讓協議，以出售於二零二二年六月三十日的賬面值為人民幣78,198,700元的祥景旅遊對安吉之應收賬款及相關利息，代價為人民幣69,486,283.54元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月十七日的公告。

出售杭州春園健康養老服務有限公司之55%股權以及應收賬款及相關利息

於二零二二年十一月十七日，(i)杭州朗駿企業管理諮詢有限公司(「**杭州朗駿**」)(本公司的間接全資附屬公司)與杭州景陸訂立轉讓協議，據此，杭州朗駿已同意出售而杭州景陸同意收購杭州春園健康養老服務有限公司(「**春園**」)之55%股權，代價為人民幣13,432,224.02元；及(ii)杭州朗駿及祥生地產(各自為本公司的間接全資附屬公司)與杭州景陸訂立轉讓協議，據此，杭州朗駿及祥生地產已同意出售而杭州景陸同意收購於二零二二年六月三十日杭州朗駿及祥生地產對春園之總賬面值為人民幣122,800,000元的應收賬款及相關利息，代價為人民幣109,118,382.00元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月十七日的公告。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購及出售。

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約為人民幣17,767.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,250.9百萬元)。

本集團於截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，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320.98百萬元的擔保(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1,287.5百萬元的擔保)。

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。除本公告所披露者外，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資本承擔約為人民幣21,699.1百萬元，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：約人民幣29,611.2百萬元)。

主要財務比率

流動比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率約為1.1倍(二零二一年十二月三十一日：約1.2倍)。本集團流動比率相對穩定，減少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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率約為93.8%(二零二一年：約88.4%)，主要是由於有關年度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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率較二零二一年十二月三十一日淨資產負債比率1.5增加至3.3(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)，主要是由於有關年度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淨額

本公司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(「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。

有關截至二零二二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，將於本公司截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團共聘有1,256名全職僱員(二零二一年十二月三十一日：2,966名)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，確認為本集團開支的員工成本約為人民幣356百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣840百萬元)。

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。於二零二二年十二月三十一日，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。

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(已重新編號為附錄C1，自二零二三年十二月三十一日起生效)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，本公司一直遵守截至二零二二年十二月三十一日止年度生效的企業管治守則第二部的當時適用守則條文。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二零二二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(已重新編號為附錄C3，自二零二三年十二月三十一日起生效)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，全體董事確認截至二零二二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

300,000,000美元於二零二二年到期的12.50厘優先票據

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的本金總額為300,000,000美元的於二零二二年一月二十三日到期的12.50厘優先票據(「二零二二年一月票據」)。二零二二年票據的ISIN及通用代碼分別為XS2069303811及206930381。

於二零二二年一月十八日，Xiang Sheng Overseas Limited及本公司交換任何及全部未償還二零二二年一月票據的要約(「交換要約」)的所有先決條件已獲達成，且交換要約已完成，形成於二零二三年一月到期的134,472,500美元的A系列新票據(「二零二三年一月票據A」，其ISIN及通用代碼分別為XS2434191073與243419107)及於二零二三年一月到期的86,200,000美元的B系列新票據(「二零二三年一月票據B」，其ISIN及通用代碼分別為XS2434191156與243419115)。因此，根據交換要約有效提交作交換及獲接納的二零二二年一月票據已被註銷，剩餘本金總額為19,470,000美元的二零二二年一月票據仍未償還。

除所披露者外，截至二零二二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。

有關年度後的重大事項

駁回清盤呈請

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十三日、二零二二年十月二十日、二零二三年二月七日及二零二三年四月二十五日之公告，內容有關日期為二零二二年九月十六日針對本公司之清盤呈請(「呈請」)。於二零二三年四月二十一日，開曼群島大法院已頒令(其中包括)駁回呈請。

二零二三年八月票據除牌

茲提述本公司日期為二零二一年八月十三日、二零二一年八月十八日、二零二一年八月十九日、二零二二年三月二十一日、二零二二年四月四日、二零二三年二月二十日及二零二三年八月十八日之公告，內容有關由本公司發行的於二零二三年到期的12厘優先票據，本金額為200,000,000美元(「二零二三年八月票據」)。二零二三年八月票據的ISIN及通用代碼分別為XS2369849745及236984974。

二零二三年八月票據的本金200,000,000美元及其應計未付利息於二零二二年四月到期應付。二零二三年八月票據於二零二三年八月十八日到期後從聯交所除牌。

截至本公告日期，上述二零二三年八月票據的本金及利息尚未償還。

建議境外重組事項

過去一年，本公司面臨宏觀經濟、信貸環境、COVID-19疫情及由此導致的流動性緊縮等諸多因素帶來的挑戰。

誠如本公司日期為二零二三年二月二十日的公告(「該公告」)中所述，為改善其財務穩定性及可持續性，本集團正啟動交易票據(定義見該公告)的建議重組事項。本公司預期盡快按債權人支持協議所載條款啟動重組事項的實施流程並將以公告方式告知股東及潛在投資者最新資料(倘就此出現任何重大進展)。

二零二零年債券重組完畢

於二零二三年三月，本公司及其附公司祥生地產集團有限公司已對債券本金額人民幣5,000,000元(二零二零年債券)開展延期要約工作。

於二零二三年四月，本集團二零二零年債券之債券持有人批准將到期日延期至二零二六年三月，以額外土地使用權及本集團附屬公司之物業作抵押品。此外，二零二零年債券之年利率已調整為5.5%。

除上文所披露者外，於本公告日期，本集團於二零二二年十二月三十一日後並無任何其他重大事項。

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，截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：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。於本公告日期，審核委員會由三名成員組成，即馬紅漫先生、洪育苗先生及王國鎮先生，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。

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已與本公司管理層及獨立核數師討論並已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的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二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績達成一致。本公告所載有關本集團截至二零二二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已獲取本公司獨立核數師上會栢誠會計師事務所有限公司同意。

上會栢誠會計師事務所有限公司工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數據已獲取本公司獨立核數師上會栢誠會計師事務所有限公司確認與本集團有關年度的經審核綜合財務報表所載數額一致。上會栢誠會計師事務所有限公司在該方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的「香港審計準則」、「香港審閱工作準則」或「香港鑑證工作準則」進行的審計工作，因此上會栢誠會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何保證。

刊發全年業績及年報

本公告刊發於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.shinsunholdings.com>。本公司二零二二年年報將適時寄發予股東，並於上述網站刊發。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，股份自二零二三年四月三日(星期一)上午九時正起在聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

承董事會命
祥生控股(集團)有限公司
代理主席
陳弘倪

香港，二零二四年一月三十一日

於本公告日期，董事會由執行董事陳弘倪先生；及獨立非執行董事馬紅漫先生、洪育苗先生與王國鎮先生組成。