

## 業 務

### 概覽

我們為中國一家快速成長的大型綜合房地產開發商，專注於在中國選定地區開發優質住宅物業。我們的總部位於上海且深耕浙江省，經過逾20年的發展於浙江省建立領先的市場地位，按收益及已確認建築面積計，我們於往績記錄期間內取得快速增長。根據中國房地產指數系統的資料，就合約銷售而言，我們於二零一九年在浙江省所有住宅物業開發商中排名第三。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，就運營效率而言，我們自二零一八年起連續三年位列「中國房地產百強企業」前十。我們於二零一九年亦獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產開發企業品牌價值Top30」。

我們自二零一六年起採納「1+1+X」擴張策略，據此，我們以於浙江省的發展為基礎，深入滲透泛長三角區域並擴展至泛長三角區域以外的其他具高增長潛力的城市。於往績記錄期間，我們的「1+1+X」擴張策略為我們的業務帶來顯著增長。我們的收入由二零一七年的人民幣6,293.3百萬元增加至二零一八年的人民幣14,215.3百萬元，並進一步增加至二零一九年的人民幣35,519.5百萬元，複合年增長率為137.6%。已確認建築面積由二零一七年的約838,289平方米增加至二零一八年的約1,422,554平方米，並進一步增加至二零一九年的約3,488,380平方米，複合年增長率為104.0%。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，自二零一一年至今，在綜合實力方面，我們已連續十年名列「中國房地產百強企業」行列。快速擴張同時亦將我們的排名從二零一一年的第92位提升至二零二零年的第27位。

秉承成為「幸福生活運營商」的願景，我們提供不同的物業滿足目標客戶的不同需求並涵蓋首次購房者、首次換房者、後期換房者及高淨值客戶。透過多年的研發，我們已開發四個住宅物業系列，包括針對首次購房者的樾系、針對首次換房者的府系、針對後期換房者的雲境系及針對尋求擁有高度私隱的奢華生活方式的高淨值客戶的Top系。憑藉我們的品牌及於開發優質住宅物業方面的經驗，我們已建立日益豐富的多元化商業物業組合，涵蓋寫字樓、購物中心、社區業務及酒店。我們亦已開發「祥生小鎮」模式，於此模式下，我們根據「宜居、宜業、宜遊、宜養」的理念設計住宅及商業物業的特色項目。

截至二零二零年三月三十一日，我們擁有195個處於不同開發階段的物業項目，包括172個為附屬公司開發的項目及23個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年三月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,044,656平方米，包括(i)已

---

## 業 務

---

竣工物業的可供出售建築面積、可租賃建築面積及物業投資建築面積約1,802,237平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約15,845,473平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約5,396,946平方米。

我們實施積極及標準化的物業開發流程並已建立三層組織結構，包括總部、區域公司及項目公司，我們亦建立一套標準化的運營規範，涵蓋從選址、土地收購、物業交付及售後客戶服務各個流程。

憑藉出色的運營往績及實力、優質物業組合以及我們積極、標準化的營運規範，我們於往績記錄期間疾速擴張。我們亦將透過執行「1+1+X」擴張策略繼續發揮關鍵作用，提升我們的競爭力並在未來實現可持續增長。

### 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢有助我們不斷取得成功並使我們在競爭對手中脫穎而出：

#### 深耕浙江省及泛長三角區域及策略覆蓋全國的快速成長的大型綜合房地產開發商

我們為中國一家快速成長的大型綜合房地產開發商，專注於在中國選定地區開發優質住宅物業。我們向客戶提供優質產品的承諾及不斷努力贏得良好市場認可並為我們於往績記錄期間的快速增長往績作出貢獻。我們的收益由二零一七年的人民幣6,293.3百萬元增加至二零一八年的人民幣14,215.3百萬元及進一步增加至二零一九年的人民幣35,519.5百萬元，複合年增長率為137.6%。我們的已確認建築面積由二零一七年的約838,289平方米增至二零一八年的約1,422,554平方米，及進一步增至二零一九年的約3,488,380平方米，複合年增長率為104.0%。市場亦認可我們的增長潛力。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，於二零一九年及二零二零年，我們名列「中國房地產百強企業」成長性TOP10。由於我們的開發實力及良好往績，我們的品牌已於我們經營所在市場獲得廣泛認可。我們獲得的眾多行業讚譽彰顯有關認可。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，就綜合實力而言，自二零一一年起，我們連續十年位居「中國房地產百強企業」之列，及我們的排名自二零一一年的第92位升至二零二零年的第27位。就營運而言，根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產

---

## 業 務

---

研究所及中國指數研究院的資料，我們自二零一八年起連續三年獲評為「中國房地產百強企業運營效率Top10」。我們亦於二零一九年獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予「中國房地產開發企業品牌價值Top30」。

我們的總部位於上海且深耕浙江省，經過逾20年的發展於浙江省建立領先的市場地位。根據中國房地產指數系統的資料，就合約銷售而言，我們於二零一九年在浙江省所有住宅物業開發商中排名第三。我們於二零零四年擴展至泛長三角區域並自此在區內建立強大的市場地位。根據仲量聯行的資料，於二零一九年，泛長三角區域佔中國名義國內生產總值約27.3%，且人均可支配收入高於中國人均可支配收入，促進了區內房地產市場的發展。此外，中國政府已出台多項有利政策，推動上海市、江蘇省、浙江省及安徽省的綜合發展，並旨在發展一個現代物業行業的中心及具競爭力的世界一流城市群。請參閱「行業概覽－中國房地產市場的驅動力－城市群的進一步發展」。我們相信，我們處於有利位置，可利用該區域的有利政策及預期增長機會。我們於浙江省及泛長三角區域的成功為我們於中國其他經濟地區的策略擴張奠定堅實基礎，且我們已自領先的區域住宅物業開發商成長為具有全國影響力的知名綜合性房地產開發商。截至二零二零年三月三十一日，我們於11個省份的43個城市擁有合共195個處於不同開發階段的項目，我們應佔的總建築面積為23,044,656平方米。

我們於數年內積累有關物業市場的深入知識及理解並發展全面開發能力。除住宅物業外，我們亦於「祥生小鎮」模式下進行產商開發及管理。我們相信，我們在選定市場的強大市場地位、在全國的策略性地位、綜合開發實力及大規模經營將有助我們把握未來增長機會。

### **「1+1+X」擴張策略及優質土地儲備為長期增長奠定堅實基礎**

我們自二零一六年起採納「1+1+X」擴張策略，據此，我們以於浙江省的發展為基礎，深入滲透泛長三角區域並擴展至泛長三角區域以外的其他具高增長潛力的城市。我們於浙江省及泛長三角區域的成功令我們獲得深入的行業知識並積累寶貴資源及經驗。我們專注於及深耕浙江省及泛長三角區域幫助我們鞏固市場地位並進一步增加市場份額。此外，我們於浙江省及泛長三角區域競爭激烈的房地產市場的經驗及成功令我們能夠於其他策略性選定城市及地區複製我們的成功。

## 業 務

為支持我們的策略擴張，我們已制定詳細的土地收購策略，並計及國家及地方房地產市場政策，以識別重大發展機會。我們亦密切關注具高增長潛力的城市。我們對擴張目標進行全面的市場研究並應用嚴格的土地選擇標準，如當地經濟發展、當地市場供應及競爭、客戶概況、發展計劃、基礎設施及監管環境等因素。我們的投資及開發中心及區域公司負責編製深入的初步市場研究及擴張策略。我們的部門負責人、高級管理層及投資委員會審核並決定擴張計劃。我們的標準化投資指引及執行時間表確保高效的決策流程。根據我們的「1+1+X」擴張策略，我們繼續增加於浙江省及泛長三角區域及中國其他地區的土地儲備，以鞏固我們的領先地位。我們分別於二零零四年及二零零七年進軍江蘇省及上海市，自此於泛長三角區域的其他地區建立業務，如南京、合肥、蘇州、南通、揚州、蕪湖及九江。我們於浙江省及泛長三角區域的豐富經驗、對市場趨勢的敏銳見解及對項目成本的有效控制，令我們於識別及獲取具長期投資價值的地塊方面（甚至於浙江省及泛長三角區域以外的城市，如二零零七年於武漢及二零一八年於呼和浩特）取得成功往績。截至二零二零年三月三十一日，我們的總土地儲備達23,044,656平方米。

我們根據我們的擴張策略採納靈活方式收購土地作未來發展，以維持我們的持續增長。我們根據現行市況採用多元化土地收購方法控制我們的土地收購成本。除公開投標、拍賣或掛牌出售外，我們亦透過收購擁有地塊的項目公司及與其他可資比較房地產開發商成立合營企業取得土地。此外，我們已建立「祥生小鎮」模式，於此模式下，我們與地方政府合作開發特色綜合房地產項目，其包括住宅及商業物業。「祥生小鎮」融合文化、旅遊、醫療保健及物業開發銷售等各類部分，旨在滿足居民、遊客及退休人員的生活及休閒需求。我們於項目定位及產業規劃方面與地方政府緊密合作，以完成本地產城融合政策，從而可按相對較低的土地收購成本獲得住宅及商業用地供我們開發並獲提供各種政策支持。例如，我們的撫州祥生佛嶺小鎮項目的土地收購成本約為每平方米人民幣825元，而二零一九年撫州東鄉區住宅土地的平均土地成本約為每平方米人民幣1,551元。截至二零二零年三月三十一日，我們已自各地方政府獲取應佔總建築面積1,346,129平方米的十幅地塊，用於「祥生小鎮」模式下的項目開發，佔截至同日我們總土地儲備的約5.8%。我們認為，我們的土地儲備規模及以增長為導向的業務模式將有助於我們保持於土地收購及土地儲備方面的優勢。

---

## 業 務

---

我們認為，我們的「1+1+X」擴張策略、優質土地儲備以及地塊的策略位置將為我們的未來物業開發奠定堅實基礎並支持我們的可持續發展。

### 優質、多元化的產品組合及完善的品牌形象符合我們「幸福生活運營商」的願景

秉承成為「幸福生活運營商」的願景，我們以精湛的工藝設計及開發產品並致力向客戶提供幸福生活體驗。

我們提供全面的產品組合，以滿足目標客戶的不同需求並涵蓋首次購房者、首次換房者、後期換房者及高淨值客戶。憑藉我們深厚的行業知識，我們可設計及建設為具有不同需求及偏好的客戶量身定製的優質物業。透過多年的研究，我們已開發四個住宅物業系列，包括針對首次購房者的樾系、針對首次換房者的府系、針對後期換房者的雲境系及針對尋求擁有高度私隱的奢華生活方式的高淨值客戶的Top系。

為滿足不同客戶群體的需求，我們致力為客戶提供舒適便捷的產品，當中計及多個因素，如空間規劃、設施功能、多代住房需求及智能設計。例如，我們提供裝修管家服務、公共區域照明控制及老人與兒童便利系統，以創建家庭友好社區。為提供獨特而優質的設計，我們的產品研發中心積極升級及豐富我們的產品組合，並監督各物業開發項目設計的實施情況。我們亦與國際認可的建築及設計公司緊密合作，如上海天華建築設計有限公司、上海翰創建築設計事務所及上海地東建築設計有限公司，以提高物業項目的藝術價值及設計完整性。我們物業的卓越品質已令我們獲得業界的廣泛認可。例如，我們的泰州祥生福田花園於二零零八年獲得詹天佑大獎優秀住宅小區金獎，及我們的諸暨祥生雲境花園於二零一九年獲得園冶杯國際競賽組委會第十屆園冶杯示範區景觀銀獎。

---

## 業 務

---

憑藉我們的品牌及於開發優質住宅物業方面的經驗，我們已建立日益豐富的多元化商業物業組合，涵蓋寫字樓、購物中心、社區業務及酒店。儘管住宅物業的銷售為我們提供可觀收益及現金流量以支持我們的業務發展，惟我們的投資物業使我們能够分散經營風險、產生穩定的經常性收入並提高周邊已開發住宅物業的價值。截至二零二零年三月三十一日，我們有一個運營中商業綜合體及一個位於杭州的在建商業綜合體，預計將於二零二三年開始營運。我們亦已開發「祥生小鎮」模式，於此模式下，我們根據「宜居、宜業、宜遊、宜養」的理念及我們對國家新型城鎮化和鄉村振興戰略的理解設計住宅及商業物業的特色項目。

我們相信服務質量對我們客戶及我們的品牌形象至關重要。我們已開發並實施我們的「幸福」客戶服務系統，以滿足不同客戶群體的需要。我們引入一個互動多功能新媒體平台祥生會，居民可透過其請求維護服務、提出投訴及知悉項目進度及我們組織的線上活動。我們定期委聘第三方諮詢公司進行客戶滿意度調查以確保客戶滿意度。我們相信，我們對產品完整性及服務質量的重視將有助我們提升品牌形象並培養品牌忠誠度，其將有利於我們於全國進行擴張。

我們全面的開發能力及以客戶為導向的產品令我們可於我們經營所在市場建立卓越品牌，其進而將成為我們全國擴張及可持續增長的寶貴資產。

### 保障投資回報及控制風險的標準化管理架構

我們對營運管理採取主動及標準化的方法，我們相信其有助我們業務的可持續增長。我們已建立三層組織結構，包括總部、區域公司及項目公司。我們已實施多項措施，以確保區域公司及項目公司有效及高效執行總部作出的決策。此外，我們標準化的運營規程涉及我們各運營部門（如設計及定位、銷售、融資以及投標與採購管理部門）於物業開發早期階段定期相互協作，旨在確保所有部門於特定項目開發方面步伐一致。該等部門定期進行部門間審查會議及跨部門質量檢查。我們相信，透過前置運營任務並促進運營部門之間的合作，標準化的運營規程可有助我們提高項目開發效率及實現高資產周轉率。

---

## 業 務

---

我們嚴格的投資決策程序提高我們土地收購的成功率。我們通常於土地收購前制定項目定位及實施計劃，並計及地塊的性質及當地市場的競爭格局。憑藉我們嚴格的決策程序，我們可有效完成土地研究及分析並編製申請材料，其增加我們成功中標目標地塊的可能性。

我們已開發四個針對不同客戶群體的住宅物業系列。我們就各系列制定選項列表，當中載有各種模組（以單位組合、建築材料及輔助設施計）。標準化的產品模塊可讓我們有效縮短我們的設計時間，於整個項目保持較高且一致的產品質量，同時提供物業特色的靈活性。

我們經驗豐富的銷售團隊管理我們銷售工作的所有領域。就各項目而言，銷售團隊根據當地市場調整銷售力度並適應當地客戶的偏好。從項目定位及營銷計劃到選擇當地合作夥伴及銷售人員，我們於整個銷售活動進行本地化。我們相信，我們本地化的銷售工作有助我們實現高庫存周轉。例如，我們的湖州祥生郡悅花苑於四個月的預售期間售出其約95%可售總建築面積。

我們相信，透過我們標準化及高效的運營管理，我們將繼續提高開發效率及有效利用我們的資金。

### 經驗豐富且富有遠見的管理團隊及專用執行團隊

我們相信，我們的過往成功及未來前景取決於我們管理團隊及執行團隊的素質及經驗。我們的董事長陳先生於中國房地產行業獲得廣泛認可並擁有逾27年行業經驗。彼先後擔任中國房地產業協會第七屆理事會理事及第八屆理事會常務理事。彼亦擔任浙商總會新城鎮產業委員會副主席及舟山市慈善總會名譽會長。

我們已招聘一支經驗豐富且富有遠見的管理人員團隊，該等人員於房地產行業的平均經驗為十年，大多數擁有於中國房地產開發公司前30強任職的經驗。我們亦已建立多種招聘渠道，主動自大學及具競爭力的同業公司招聘人才。我們參加招聘會，鼓勵內部轉介並與外部招聘合作夥伴緊密合作。我們以具競爭力的薪酬及激勵措施以及全面的培訓及透明的職業道路吸引及挽留優秀僱員。我們已為僱員（從新聘員工到管理層面的高級僱員）制定各種培訓計劃。有關我們各種培訓計劃的詳情，請參閱「一僱員」。我們認為，全面的招聘、薪酬及培訓計劃有助於形成專業、能幹及忠誠的員工團隊，令我們自競爭對手脫穎而出。

---

## 業 務

---

我們秉承以人為本的企業文化，旨在為所有利益相關者帶來價值。我們計劃為僱員提供「通往成功的平台」、為客戶創造「幸福生活」及為合作夥伴建立「價值鏈」。

### 我們的業務策略

我們的目標為成為領先的房地產開發商，於中國提供優質產品。為實現我們的目標，我們擬實施以下策略：

#### 繼續實施我們的「1+1+X」擴張策略、鞏固我們於浙江省及泛長三角區域的地位及積極拓展至潛力高增長潛力的城市

為充分把握有關國務院於二零一九年頒佈的長江三角洲一體化區域發展的有利政策，我們計劃進一步鞏固我們於浙江省及泛長三角區域的市場領先地位。我們預計浙江省及泛長三角區域將繼續在中國的經濟增長、人口集中、產業轉型及消費升級方面發揮重要作用，及我們計劃進一步增加我們於該地區的市場份額以把握機遇。我們亦計劃策略性地擴展至長沙等中國其他具高增長潛力的城市。我們會對地塊進行審慎檢查及選定程序，而在進行選址程序時主要注重增長潛力、市場適銷情況及盈利能力。

我們計劃透過與當地合作夥伴、區域及項目公司以及政府機構密切合作，繼續多元化土地收購策略。我們擬繼續採納本地化的土地收購策略，以按合理成本收購位於目標位置的土地，我們相信其將有助我們鞏固於浙江省及泛長三角區域的地位及擴展至中國其他地區。

#### 進一步優化我們的產品組合及升級我們的服務以提升品牌價值

我們計劃繼續履行作為「幸福生活運營商」的使命及提供以客戶為導向的產品及服務。我們計劃繼續監視市場趨勢及客戶不斷變化的需求，以多元化我們的產品及升級服務。我們擬完善對客戶資料的分析，如客戶的購買力及偏好，並以此為基礎，我們計劃針對更加明確的人口特徵升級物業系列。尤其是，就樾系客戶而言，我們計劃進一步解決彼等對生活及活動空間的需求；就府系客戶而言，我們計劃優化產品功能，以改善彼等於物業設計質量方面的生活體驗；就雲境系客戶而言，我們計劃改善物業設計細節，以更好地滿足彼等的完美需求，及就Top系客戶而言，我們計劃引入設計功能及服務，為彼等提供增強的奢華感、定制感及私隱感。我們將繼續恪守對產品質量的承諾，我們相信其將有助於提高品牌形象及忠誠度。我們計劃加強與領先建築及設計公司的合作，以保持我們物業項目的藝術價值及卓越質量。



---

## 業 務

---

我們的物業開發主要專注於住宅物業，並擬於未來繼續專注於住宅物業。此外，我們計劃於「祥生小鎮」模式下進一步開發混合型住宅及商業物業，以進一步利用較低的土地收購成本及有利的政府政策，我們認為其將改善財務及運營表現。

### 透過標準化管理及綜合運營模式進一步提高運營效率

為促進我們的全國擴張，我們將繼續執行標準化的管理程序以提高運營效率。我們亦計劃完善我們的綜合運營模式及進一步鼓勵我們各個部門於各項目階段（如項目設計、施工、銷售及營銷）相互合作。我們將繼續高度重視項目規劃及定位，以提高開發效率、實現高資產周轉及確保產品質量。我們相信，我們對運營效率的重視將有助於及時應對市場趨勢的變化，其有助我們把握新機遇並拓展至新市場。

我們計劃透過進一步授權區域公司及項目公司進行決策優化組織結構，原因為我們認為彼等與當地社區、客戶基礎及監管機構之間的聯繫更加緊密。我們計劃提供更強大的數據支持，以提高區域及項目公司的管理效率，我們相信其將有助彼等更好地制定及遵守預算並允許我們實時監控其表現。我們亦計劃透過建立問責措施、升級信息技術系統以及標準化與通信、物業開發、風險控制、成本管理及供應商選擇有關的內部規則及程序，進一步完善我們的管理系統。

我們相信，優化我們的運營及組織結構將使我們能夠實現更高的運營效率及更快的業務增長。

### 繼續多元化融資渠道、改善資本結構及降低成本

我們計劃繼續探索多元化的債務融資渠道（如資產抵押證券、優先票據或其他債券發行）及股權融資渠道（如策略投資）以優化我們的資本結構及降低我們的融資成本。我們計劃繼續堅持審慎的財務政策、密切監控我們面臨的財務風險及控制我們的各種成本及費用，如土地收購成本、管理開支以及銷售及分銷開支。我們擬根據物業的市場價值、當地狀況以及我們於物業項目的投資為我們的物業靈活定價，以保持穩健的利潤率。我們計劃全面考慮我們的投資及資產收購策略，以於控制成本及確保資本結構平衡的同時發展我們的業務。

我們亦計劃透過更徹底的改革及實施標準化的操作程序進一步縮短我們的項目開發週期，以提高我們的物業開發效率，我們認為其將可加快資產周轉及提升營運資金流動性。

## 業 務

### 繼續建立人才隊伍及制定具競爭力的薪酬制度

為滿足我們於全國進行擴張時不斷增長的人才需求，我們擬透過與招聘合作夥伴緊密合作、定期於網站發佈職位空缺及積極參加大學招聘會等其他招聘渠道加強招聘力度。

我們認為，明確的職業道路及持續成長的機會對吸引及挽留優秀僱員而言至關重要。為此，我們計劃透過為不同職能及職位量身定制的特定職業課程繼續為僱員提供增值培訓。我們的祥生商學院將繼續向僱員提供有關管理職業道路的各種管理課程。我們相信，該等培訓計劃可滿足僱員的成長需求及更好地令彼等具備出色的工作能力。我們亦計劃建立內部領導儲備，通過管理培訓生計劃及內部推薦計劃為僱員提供清晰的職業發展道路。

此外，我們計劃進一步優化僱員薪酬的競爭力及結構，以促進個人辛勤工作及協作。我們設立共創共贏、能者多得的薪酬制度。我們相信，我們的薪酬制度充分提振僱員的士氣及企業家精神，並使僱員的利益與彼等工作所在部門以及本集團整體的成就保持一致。

### 我們的業務

於往績記錄期間，我們的收益主要來自開發及銷售住宅物業及商業物業。我們亦自我管理諮詢服務、物業租賃、酒店服務以及物業管理服務產生收益。下表載列於所示年度按業務門類劃分的收益明細，按絕對金額及佔總收益百分比計。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售 . . . . .	6,165,676	98.0	14,077,218	99.0	35,372,157	99.6
管理諮詢服務 . . . . .	—	—	8,972	0.1	23,893	0.1
物業租賃 . . . . .	14,042	0.2	14,563	0.1	12,619	0.0
酒店服務 <sup>(1)</sup> . . . . .	110,075	1.7	111,853	0.8	107,088	0.3
物業管理服務 <sup>(1)</sup> . . . . .	3,502	0.1	2,696	0.0	3,781	0.0
<b>總計 . . . . .</b>	<b>6,293,295</b>	<b>100.0</b>	<b>14,215,302</b>	<b>100.0</b>	<b>35,519,538</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

附註：

- (1) 為將資源用於物業開發及銷售，作為重組的一部份，我們已出售酒店服務及物業管理服務。我們預計於出售後將不會自酒店服務及物業管理服務錄得收益。我們分別於二零二零年三月及二零二零年四月開始將湖北祥生仙苑國際大酒店及諸暨祥生世紀酒店從物業、廠房及設備重新分類至我們的投資物業，並預期此後將可自該兩間酒店產生物業租賃收入。請參閱「－酒店服務」、「－物業管理服務」及「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。

## 我們的物業開發業務

### 概覽

我們開發各種優質住宅物業，主要包括面向首次購房者、首次換房者、後續換房者以及高淨值客戶的中高端住宅物業。我們的住宅物業分為四個系列：

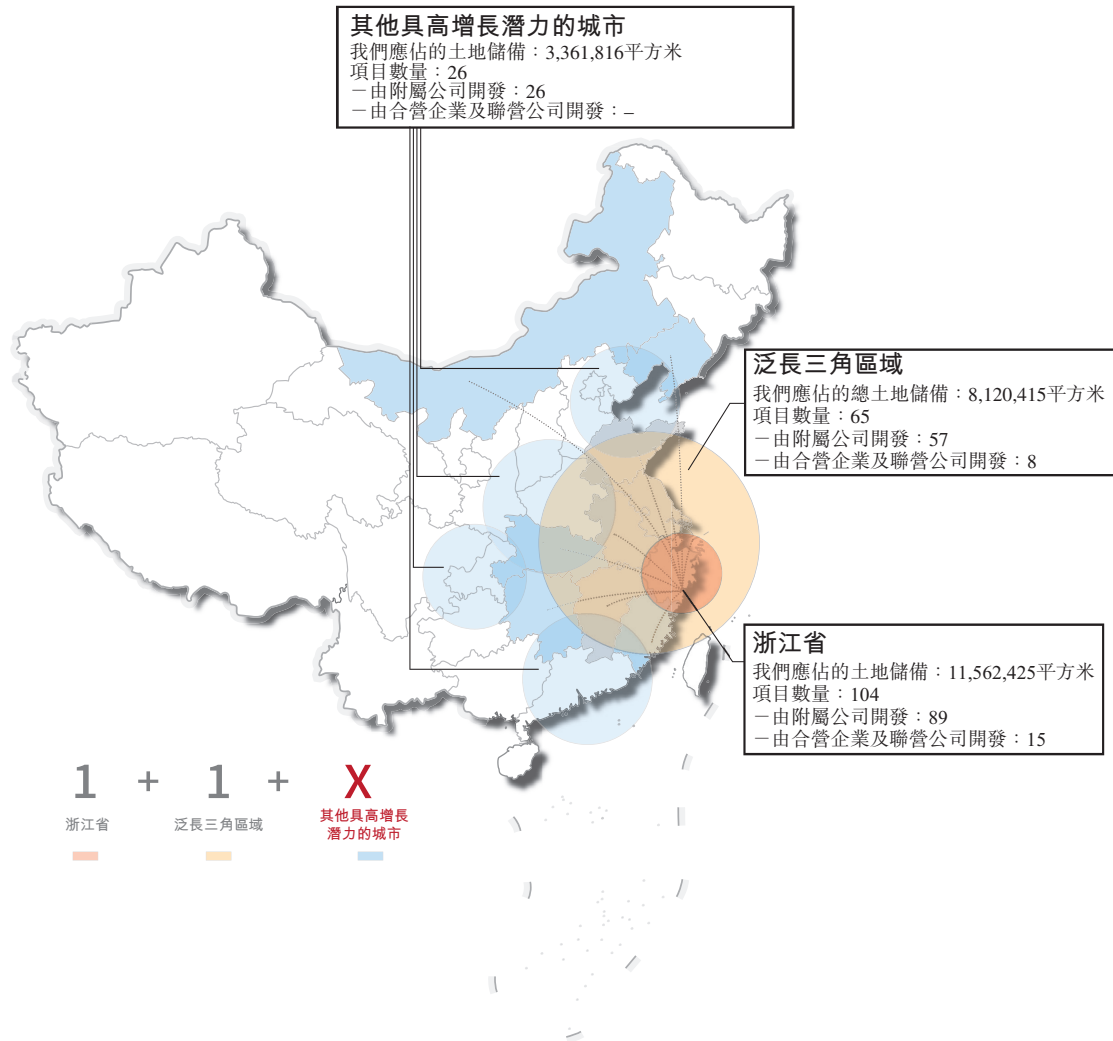
- 樾系：樾系具有強大的功能性及實用性，主要以首次購房者為目標及室內設計為家庭成員尤其是兒童的生活需要提供充足的空間。該等物業中的公共區域旨在為居民提供足夠的社交和鍛煉空間。代表項目包括濟陽祥生西江樾。
- 府系：府系具有現代中式設計風格，主要以首次換房者為目標，該等換房者除注重功能性及實用性外，亦尋求舒適性。在室內設計方面，府系為每個年齡段（從幼兒至長者）提供寬敞的生活區域。該等物業的公共區域通常具有集中的大型公共景觀以及為不同年齡段設計的衛星式小型公共空間，包括兒童遊樂場、運動場及成人運動場以及寵物場所。代表項目包括杭州祥生金航府。
- 雲境系：雲境系具有現代簡約的設計風格，融合了現代中式及大都市的特色，其目標客戶為後續換房者，此類買家重視優質的居住環境及集中的社區設施。雲境系秉承「全齡化社區」的概念，並通過其項目規劃設計、景觀設計、建築及室內設計為居民提供一種儀式感，為現代城市生活樹立新的里程碑。代表項目包括諸暨祥生雲境花園及杭州祥生雲境名邸。
- Top系：Top系列以追求奢華生活及高度私密生活方式的高淨值客戶為目標。在室內設計方面，我們聘請著名的設計師來確保一流的工藝，並為物業配備優質的品牌硬件及裝飾。根據該等高淨值客戶的需求，Top系採用了「三層」景觀設計，包括公共景觀、半公共互動景觀及私人景觀。代表項目包括上海祥生虹口區項目。

## 業 務

我們亦開發待售商業物業並保留部分該等商業物業的擁有權以供租賃。我們的商業物業主要包括寫字樓、購物中心、社區業務及酒店。請參閱「物業租賃」。

截至二零二零年三月三十一日，我們擁有195個處於不同開發階段的物業項目，包括172個為附屬公司開發的項目及23個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年三月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,044,656平方米，包括(i)已竣工物業的可供出售建築面積、可租賃建築面積及物業投資建築面積約1,802,237平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約15,845,473平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約5,396,946平方米。

我們主要於浙江省及泛長三角地區開發及銷售物業。我們亦策略性地擴展並計劃繼續擴展至中國其他具高增長潛力的城市。下圖顯示截至二零二零年三月三十一日我們項目的地理位置及關鍵資料。



## 業 務

### 我們物業項目的分類

我們物業的分類反映我們經營業務的基礎且可能與其他開發商所採用的分類不同。下表載列我們的物業分類及附錄三所載物業估值報告及附錄一所載會計師報告的相應物業分類：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工物業	<ul style="list-style-type: none"><li>第I組－由本集團於中國持作銷售的物業</li><li>第V組－由本集團於中國持作投資的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>持作出售的已竣工物業</li><li>投資物業</li></ul>
發展中物業	<ul style="list-style-type: none"><li>第II組－由本集團於中國持有的發展中物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>投資物業</li><li>發展中物業</li></ul>
持作未來發展物業	<ul style="list-style-type: none"><li>第III組－由本集團於中國持作未來發展的物業</li><li>第IV組－由本集團於中國訂約收購的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>發展中物業</li><li>預付款項、按金及其他應收款項</li></ul>

### 佔地面積及建築面積

本文件的佔地面積資料乃根據以下基準計算：

- 於我們收到土地使用權證時，如有關土地使用權證所訂明者；及
- 於我們收到收到土地使用權證前，如與項目有關的土地出讓合同所訂明者，不包括道路及社區休閒區等公共基礎設施專用區域。

本文件的建築面積資料乃根據以下基準計算：

- 就已竣工項目而言，基於相關物業竣工證書或物業驗收報告；
- 就發展中或持作未來發展的項目而言，

---

## 業 務

---

- (a) 倘我們已獲得建築工程施工許可證，則如有關許可證所訂明者；及
  - (b) 倘我們尚未獲得建築工程施工許可證，則如土地出讓合同所訂明者或基於我們的內部記錄及估計；
- 倘我們已獲得項目預售許可證，則可供出售建築面積資料指該等許可內的可供出售建築面積。

本文件所用不可出售建築面積指若干附屬設施，如綠化區域及設計為民用防空物業的空間，並無就其發出預售許可證。本文件所用可供出售建築面積指建築面積，不包括不可出售建築面積。可供出售建築面積進一步分為已預售但尚未交付的建築面積及未出售並可供出售的建築面積。當我們簽立購買合約但尚未將其交付予客戶時，該物業為預售。當我們與客戶簽立購買合約並將其交付予客戶後，該物業被視為已出售。

可供出售總建築面積計算如下：

- 就已竣工物業而言，指已預售但尚未交付的建築面積、未出售且可根據有關物業所有權證書或物業驗收報告出售的建築面積；
- 就發展中物業而言，基於有關預售許可證，或在並無取得預售許可證的情況下，則基於建築工程規劃許可證，或在並無取得建築工程規劃許可證的情況下，則基於有關政府機關頒發的其他文件；及
- 就持作未來發展物業而言，基於我們的內部記錄及開發計劃。我們擬出售的總建築面積不超過佔地面積與相關土地出讓合同或地方政府就該項目發出的其他批准文件所規定最大允許容積率的乘積。

由於我們的若干項目包括不斷發展的多期開發項目，該等項目可能包括處於竣工、發展中或持作未來發展等不同階段的不同時期。

## 業 務

### 土地儲備及物業組合

我們的土地儲備指(i)我們已竣工物業的可供出售建築面積、可租賃建築面積及物業投資建築面積。可供出售建築面積包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積。總土地儲備指我們附屬公司所開發項目的總土地儲備及我們應佔合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備。

下表載列截至二零二零年三月三十一日我們應佔的總土地儲備明細（按地理位置劃分）：

項目數量	已竣工			發展中	未來發展	我們應佔的 總土地 儲備 <sup>6,7</sup> (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	物業投資 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	估計 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)			
<b>附屬公司開發的物業項目</b>								
上海市 .....	3	14,614	17,252	-	-	288,366	320,232	1.4%
浙江省 .....	89	278,035	515,442	215,022	7,559,221	1,798,665	10,366,385	45.0%
杭州 .....	14	137,045	58,360	1,616	1,024,992	859,136	2,081,149	9.0%
寧波 .....	2	2,910	17,141	-	-	-	20,051	0.1%
紹興 .....	36	69,220	328,724	86,370	1,989,800	499,451	2,973,566	12.9%
溫州 .....	3	-	-	-	506,637	-	506,637	2.2%
台州 .....	8	-	-	127,036	1,416,903	-	1,543,939	6.7%
嘉興 .....	5	15,030	21,281	-	179,279	-	215,589	0.9%
湖州 .....	8	53,107	2,836	-	938,793	-	994,736	4.3%
舟山 .....	3	723	65,076	-	407,676	-	473,475	2.1%
衢州 .....	6	-	22,024	-	737,796	-	759,820	3.3%
麗水 .....	4	-	-	-	357,345	440,078	797,423	3.5%
江蘇省 .....	15	257,158	57,210	-	1,438,129	-	1,752,497	7.6%
蘇州 .....	2	53,106	4,967	-	108,280	-	166,353	0.7%
揚州 .....	1	-	-	-	205,302	-	205,302	0.9%
南通 .....	2	135,631	12,880	-	-	-	148,511	0.6%
連雲港 .....	2	24,332	5,531	-	55,918	-	85,781	0.4%
鹽城 .....	1	-	-	-	222,159	-	222,159	1.0%
宿遷 .....	1	-	-	-	119,341	-	119,341	0.5%
泰州 .....	6	44,088	33,832	-	727,129	-	805,049	3.5%
山東省 .....	7	27,359	6,147	-	968,604	765,981	1,768,091	7.7%
濟南 .....	3	826	6,147	-	666,420	42,583	715,975	3.1%
濟寧 .....	3	26,533	-	-	169,508	723,399	919,440	4.0%
聊城 .....	1	-	-	-	132,676	-	132,676	0.6%
安徽省 .....	27	97,637	108,093	-	2,422,176	355,362	2,983,268	12.9%
蕪湖 .....	4	563	-	-	661,033	-	661,597	2.9%
宣城 .....	10	63,140	47,041	-	938,429	194,323	1,242,933	5.4%
滁州 .....	10	33,934	61,052	-	313,040	161,039	569,064	2.5%
馬鞍山 .....	2	-	-	-	248,937	-	248,937	1.1%
宿州 .....	1	-	-	-	260,737	-	260,737	1.1%
江西省 .....	5	-	-	-	712,028	170,093	882,121	3.8%
九江 .....	1	-	-	-	208,887	-	208,887	0.9%
撫州 .....	4	-	-	-	503,141	170,093	673,234	2.9%

## 業 務

項目數量	已竣工			發展中	未來發展	我們應佔的 總土地 儲備 <sup>6,7</sup> (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	物業投資 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	估計 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)			
<b>湖北省</b> .....	13	18,529	14,145	82,123	377,323	490,571	982,692	4.3%
武漢 .....	4	5,719	8,553	-	-	67,293	81,565	0.4%
仙桃 .....	5	9,445	-	68,887	228,471	184,935	491,738	2.1%
荊門 .....	1	-	-	-	148,852	238,343	387,195	1.7%
荊州 .....	3	3,366	5,592	13,236	-	-	22,194	0.1%
<b>湖南省</b> .....	3	6,873	-	-	594,310	226,159	827,343	3.6%
衡陽 .....	1	-	-	-	131,206	100,354	231,560	1.0%
岳陽 .....	1	6,873	-	-	245,371	-	252,244	1.1%
常德 .....	1	-	-	-	217,734	125,805	343,539	1.5%
<b>內蒙古自治區</b> .....	6	-	-	-	208,552	854,733	1,063,285	4.6%
呼和浩特 .....	6	-	-	-	208,552	854,733	1,063,285	4.6%
<b>福建省</b> .....	1	35,305	-	-	66,329	300,000	401,635	1.7%
南平 .....	1	35,305	-	-	66,329	300,000	401,635	1.7%
<b>遼寧省</b> .....	3	18,010	19,186	-	49,666	-	86,861	0.4%
鞍山 .....	3	18,010	19,186	-	49,666	-	86,861	0.4%
<b>總計</b> .....	<u>172</u>	<u>753,520</u>	<u>737,475</u>	<u>297,146</u>	<u>14,396,338</u>	<u>5,249,931</u>	<u>21,434,409</u>	<u>93.0%</u>
<b>合營企業及聯營公司開發的物業項目</b>								
<b>浙江省</b> .....	15	-	-	-	1,088,407	107,633	1,196,040	5.2%
杭州 .....	3	-	-	-	303,575	-	303,575	1.3%
寧波 .....	2	-	-	-	177,894	-	177,894	0.8%
紹興 .....	5	-	-	-	167,391	107,633	275,024	1.2%
嘉興 .....	2	-	-	-	206,120	-	206,120	0.9%
湖州 .....	2	-	-	-	145,904	-	145,904	0.6%
金華 .....	1	-	-	-	87,523	-	87,523	0.4%
<b>江蘇省</b> .....	4	1,627	697	-	115,881	-	118,204	0.5%
南京 .....	1	-	-	-	73,594	-	73,594	0.3%
鎮江 .....	1	-	-	-	42,287	-	42,287	0.2%
泰州 .....	2	1,627	697	-	-	-	2,324	0.0%
<b>安徽省</b> .....	3	4,026	-	-	132,321	39,382	175,729	0.8%
滁州 .....	2	4,026	-	-	103,455	-	107,481	0.5%
安慶 .....	1	-	-	-	28,866	39,382	68,248	0.3%
<b>江西省</b> .....	1	-	7,747	-	112,527	-	120,273	0.5%
上饒 .....	1	-	7,747	-	112,527	-	120,273	0.5%
<b>應佔總計</b> .....	<u>23</u>	<u>5,653</u>	<u>8,443</u>	<u>-</u>	<u>1,449,135</u>	<u>147,015</u>	<u>1,610,247</u>	<u>7.0%</u>
<b>總土地儲備</b> .....	<u>195</u>	<u>759,173</u>	<u>745,918</u>	<u>297,146</u>	<u>15,845,473</u>	<u>5,396,946</u>	<u>23,044,656</u>	<u>100.0%</u>



---

## 業 務

---

附註：

- (1) 包括(i)已預售但尚未交付的建築面積；及(ii)未出售且可供出售的建築面積。
- (2) 指可用於產生租金收入的建築面積（不包括投資物業）。
- (3) 指持作投資物業的建築面積。
- (4) 指建築工程施工許可證所載發展中規劃總建築面積。
- (5) 指(i)我們已簽訂土地出讓合同但尚未獲得有關土地使用權證的建築面積；及(ii)我們已獲得土地使用權證但尚未獲得所需建築工程施工許可證的建築面積。
- (6) 總土地儲備等於(i)已竣工物業的可供出售建築面積、可租賃建築面積及物業投資建築面積；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積的總和。
- (7) 就我們合營企業或聯營公司持有的項目而言，總建築面積已根據我們於各項目的股權進行調整。
- (8) 上述若干金額或已作出向上或向下約整。因此，上述表格內所示總額未必相等於個別項目的簡易總和，及實際數字因約整可能與本文件所載者有所不同。

## 我們的物業項目

下表載列截至二零二零年三月三十一日我們的物業項目詳情。

項目	發展中										未來發展						
	已竣工					發展中					未來發展						
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積	可出售 建築面積	可招賃 建築面積	物業投資 建築面積	已竣工總 建築面積	已總可 出售建築 面積 百分比	可出售 及可招賃 建築面積	預售 建築面積	規劃 總建築 面積	預售總可 出售建築 面積 百分比	尚未獲得 土地的 使用權的 建築面積	估計 總建築 面積	截至 二零一九年 十二月三十一日 產生的 開發成本 <sup>(b)</sup>	估計未來 開發成本 <sup>(b)</sup>	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>(c)</sup>	本集團 應佔市值 <sup>(b)</sup>	參考物業 估值報告 <sup>(d)</sup>
(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)		
<b>附屬公司開發的物業項目</b>																	
<b>上海市</b>																	
1	45,437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,366	8,745.6	2,113.8	80%	7,047.0	63	
2	48,000	90,962	13,096	-	104,059	83%	-	-	-	-	-	1,653.6	-	68%	201.0	64	
3	64,536	104,487	1,517	17,252	123,256	99%	-	-	-	-	-	830.8	-	68%	不適用	不適用	
<b>浙江省</b>																	
<b>杭州</b>																	
4	67,824	160,301	1,912	-	162,213	99%	-	-	-	-	-	2,151.4	-	100%	不適用	不適用	
	31,167	72,644	730	-	73,374	99%	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	
	36,657	87,656	1,182	-	88,838	98%	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	
5	30,479	75,507	3,128	-	78,604	96%	-	-	-	-	-	1,196.6	-	100%	88.0	8	
	67,137	17,998	132,065	58,360	208,363	-	-	-	-	-	-	2,407.1	-	100%	2,978.0	6	
	57,139	-	-	-	-	-	151,379	-	-	-	-	758.3	1,522.8	100%	1,570.0	5	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零一九年 十二月 三十一日 產生的 開發成本 <sup>16</sup>	估計未來 開發成本 <sup>16</sup>	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup>	本集團 應佔價值 <sup>18</sup>	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>	
	佔地面積 <sup>1</sup>	不可出售 建築面積 /已建 建築面積 <sup>2</sup>	可出售 建築面積 <sup>3</sup>	可出租 建築面積 <sup>4</sup>	物業於建 築面積 <sup>5</sup>	已竣工建 築面積 <sup>6</sup>	已建建築 面積百分比 <sup>7</sup>	可出售 及可租賃 建築面積 <sup>8</sup>	預售 建築 面積百分比 <sup>9</sup>	尚未獲得 土地 使用的 建築面積 <sup>10</sup>	估計 總建築 面積 <sup>11</sup>	實際/ 估計竣工日期 <sup>12</sup>						實際/ 估計竣工日期 <sup>13</sup>
8 余政儲出(2019)55號地 塊建設項目	66,440	-	-	-	-	-	-	-	207,369	207,369	207,369	二零二零年六月	二零二零年三月	2,912.4	不適用	100%	不適用	不適用
9 杭州祥生銀湖新區 公寓	69,665	-	-	-	-	-	239,750	72,812	-	-	-	二零一八年九月	二零一九年五月	576.1	100%	2,386.0	4	
10 杭州祥生銀湖新區 公寓	127,166	-	-	-	-	-	285,723	8,205	-	154,853	二零一九年十二月	二零二零年一月	2,121.8	3,132.6	100%	3,314.0	3	
11 富陽祥生壹號公寓	30,163	-	-	-	-	-	101,435	-	-	-	二零一九年十二月	二零二零年四月	932.1	433.1	100%	875.0	1	
12 杭州祥生雲峰名邸	76,443	-	-	-	-	-	104,095	33,372	-	-	二零一八年十二月	二零一九年六月	1,162.8	3,181.7	100%	3,360.0	7	
13 杭州下沙大學城北 1號地塊	79,617	-	-	-	-	-	-	-	292,406	292,406	二零二零年五月	二零二零年十一月	3,597.6	-	100%	不適用	不適用	
14 杭州下沙大學城北2號 地塊	57,309	-	-	-	-	-	-	-	204,509	204,509	二零二零年七月	二零二零年十一月	3,536.8	-	100%	不適用	不適用	
15 杭州藍密德合園	19,052	-	-	-	-	-	21,028	-	-	-	二零二零年三月	二零二零年十二月	246.7	81.6	55%	74.0	2	
16 瑞品國際商務中心27層	14	-	-	-	241	241	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	7.0	61	
17 廣新大廈8層	341	-	-	-	1,375	1,375	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	22.0	62	

## 業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二〇一九年 十二月 三十一日 產生的 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (%)	本集團 應佔價值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>		
	佔地面積 <sup>1</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	物業於建 築面積 <sup>4</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 建築面積 百分比 <sup>6</sup>	可出售 及可租賃 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	規畫 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	預售總可 出售建築 面積 百分比 <sup>9</sup>	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	估計 總建築 面積 <sup>11</sup> (平方米)	實際/ 估計日期 <sup>12</sup> 開始日期					實際/ 估計日期 <sup>13</sup> 估計竣工日期	截至 二〇一九年 十二月 三十一日 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)
<b>學校</b>																		
18 奉化祥生書院附	46,029	120,651	-	7,053	-	127,704	-	-	-	-	100%	二〇一七年七月	二〇一九年六月	956.2	100%	不適用	不適用	
19 慈溪祥生聖羽府	58,933	124,523	2,910	10,088	-	137,521	-	-	-	-	98%	二〇一七年十二月	二〇一九年十二月	1,371.6	100%	200	21	
<b>經銷</b>																		
20 諸暨祥生西瀾公館	141,381	233,465	2,869	24,370	-	260,704	-	-	-	-	99%	二〇一七年九月	二〇一九年十二月	1,499.9	100%	不適用	不適用	
21 柯橋祥生聖賢府	105,991	210,329	799	100,917	-	312,045	-	-	-	-	100%	二〇一七年七月	二〇一九年十二月	2,624.2	80%	160	29	
一期	59,541	136,792	130	49,988	-	186,910	-	-	-	-	100%	二〇一七年七月	二〇一九年十月	-	80%	-	-	
二期	46,450	73,537	669	50,929	-	125,135	-	-	-	-	99%	二〇一七年九月	二〇一九年六月	-	80%	-	-	
22 柯橋祥生聖賢府雅園	46,033	-	-	-	-	-	122,003	72,952	-	-	-	60%	二〇一八年一月	二〇二〇年六月	791.9	80%	143.4	30
23 上虞祥生聖羽府	87,703	-	-	-	-	-	231,056	155,349	-	-	-	68%	二〇一八年三月	二〇二〇年七月	2,079.2	100%	41.6	31
24 諸暨祥生望江華庭	41,667	98,766	-	11,065	-	109,831	-	-	-	-	100%	二〇一五年九月	二〇一七年四月	443.6	100%	不適用	不適用	
25 諸暨祥生聖賢公館	31,307	98,408	-	3,283	-	101,691	-	-	-	-	100%	二〇一五年五月	二〇一六年十二月	422.9	100%	不適用	不適用	
26 諸暨祥生聖賢香曉	41,063	92,945	2,969	11,167	-	107,081	-	-	-	-	97%	二〇一六年三月	二〇一七年十一月	553.2	100%	不適用	不適用	
27 諸暨祥生綠園	124,922	187,945	1,500	-	-	189,445	-	-	-	-	99%	二〇一三年十二月	二〇一六年三月	1,086.7	100%	不適用	不適用	

## 業 務

項目	已竣工										發展中										未來發展									
	佔地面積	不可出售建築面積/已建建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可阻礙建築面積	物業狀況	已竣工建築面積	已出售建築面積百分比	可出售及可阻礙建築面積	可出售建築面積	規畫建築面積	預售建築面積	尚未獲得土地的建築面積	估計總建築面積	實業/估計出售日期	實業/估計竣工日期	截至二零一九年十二月三十一日產生的開發成本 <sup>(b)</sup>	估計未來開發成本 <sup>(c)</sup>	截至估值日期本集團於項目的權益 <sup>(d)</sup>	本集團應佔價值	參考業權估值報告 <sup>(e)</sup>									
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)										
28 諸暨祥生東方樾一期	100,124	202,371	265	20,317	-	-	222,953	100%	-	-	-	-	-	-	二零一六年十一月	二零一八年七月	1,076.7	-	100%	不適用	不適用									
二期	47,821	96,794	-	10,266	-	-	107,059	99%	-	-	-	-	-	二零一七年五月	二零一八年十二月	-	-	100%	不適用	不適用										
29 諸暨祥生府	52,303	103,577	265	10,051	-	-	115,894	100%	-	-	-	-	-	二零一七年五月	二零一八年十二月	1,007.0	-	100%	不適用	不適用										
30 諸暨祥生祥園	95,047	192,411	1,380	10,653	-	-	204,645	99%	-	-	-	-	-	二零一七年八月	二零一八年八月	534.2	-	100%	不適用	不適用										
31 諸暨祥生瑞園	48,118	98,881	843	9,028	-	-	108,753	99%	-	-	-	-	-	二零一七年九月	二零一八年十一月	563.9	-	53%	不適用	不適用										
32 諸暨祥生東瑞春曉苑	61,909	124,688	285	11,571	-	-	136,544	100%	-	-	-	-	-	二零一七年八月	二零一八年七月	332.1	-	100%	不適用	不適用										
33 紹興祥生金麟府	28,131	60,222	1,628	6,606	-	-	68,456	97%	-	-	-	-	-	二零一八年八月	二零一八年九月	1,733.9	199.1	100%	不適用	32										
34 諸暨祥生雲境花園(東區)	54,675	-	-	-	-	-	-	-	141,626	145,172	94,288	-	-	二零一八年八月	二零一八年八月	777.0	-	51%	不適用	不適用										
35 諸暨祥生雲境花園	69,064	115,087	921	11,947	-	-	127,955	99%	-	-	-	-	-	二零一八年十一月	二零一八年十一月	1,163.3	255.6	100%	不適用	43										
36 諸暨祥生南山荷花園	69,420	-	-	-	-	-	-	-	130,412	149,012	124,922	-	-	二零一八年八月	二零一八年八月	-	-	100%	1,518.0	-										
37 諸暨祥生無江越花園	231,851	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	386,314	二零一零年八月	二零一四年十月	845.8	1,552.6	70%	832.0	39										
38 諸暨祥生辰熙新語苑	53,861	91,497	2,130	8,776	-	-	102,403	98%	-	-	-	-	-	二零一七年九月	二零一八年七月	667.9	-	100%	不適用	不適用										
	30,000	83,324	988	9,349	-	-	93,660	99%	-	-	-	-	-	二零一七年十一月	二零一八年十二月	528.8	-	100%	不適用	不適用										

業 務

項目	已竣工										發展中				未來發展				
	佔地面積	不可出售建築面積/已建	可出售建築面積	可出售物業	可出售建築面積	可出售及可租賃建築面積	可出售建築面積	規劃建築面積	預計出售建築面積	尚未獲得土地的建築面積	估計總建築面積	預計出售日期	實際出售日期	預計竣工日期	截至二零一九年十二月三十一日發生的開發成本	估計未來開發成本	截至估值日期本集團於項目的權益	本集團應佔價值	參考物業估值報告
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	
39 諸暨祥生悅江南花園	36,108	76,854	-	7,086	-	83,940	100%	-	-	-	-	-	-	-	464.5	-	100%	不適用	不適用
40 諸暨祥生南山郡花園(西區)	132,048	-	-	-	-	-	-	162,287	-	333,330	二零一九年十二月	二零一七年十二月	二零一九年十二月	976.8	235.7	100%	656.0	40	
41 諸暨祥生江浦大院	118,793	-	-	-	-	-	-	216,533	-	-	二零一九年八月	二零一八年八月	二零一九年九月	671.3	631.9	100%	1,353.0	36	
42 諸暨祥生雲樞花園	82,144	-	-	-	-	-	-	159,593	-	-	二零一九年九月	二零一九年十月	二零二四年四月	948.5	607.6	100%	1,320.0	44	
43 諸暨祥生念康府	49,634	-	-	-	-	-	-	124,268	-	-	二零一八年七月	二零一八年十月	二零二零年十一月	780.8	115.2	100%	946.0	37	
44 桐廬祥生福麟府	100,581	-	-	-	-	-	-	214,395	-	-	二零一九年十二月	二零二零年一月	二零二四年四月	1,649.2	784.9	100%	1,868.0	28	
45 諸暨祥生雲樞花園	69,471	-	-	-	-	-	-	165,489	-	-	二零二零年二月	二零二零年六月	二零二三年二月	822.6	655.0	100%	843.0	45	
46 諸暨祥生未來城	40,274	144,115	46,033	5,106	-	196,154	70%	-	-	-	二零一八年六月	二零一八年八月	二零二零年二月	722.1	-	100%	535.0	41	
47 紹興祥生湖濱府	68,993	-	-	-	-	-	-	198,444	-	-	二零一八年十月	二零一八年十一月	二零二零年二月	1,858.8	294.2	100%	1,832.0	33	
48 諸暨祥生湖濱府	21,086	-	-	-	-	-	-	52,081	-	-	二零一八年十一月	二零一九年三月	二零二零年二月	321.6	77.0	100%	321.0	42	
49 諸暨祥生湖濱府	42,403	-	-	-	-	-	-	44,811	-	-	二零一八年十一月	二零一九年九月	二零二零年二月	66.1	477.3	100%	0.0	35	
50 諸暨祥生春風十里項目	42,491	127,240	5,508	5,533	-	138,281	96%	-	79,807	79,807	二零一五年五月	二零一五年九月	二零二零年四月	619.5	-	70%	不適用	不適用	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至二零一九年十二月三十一日	截至本集團於估值日期	本集團應佔價值	本集團應佔價值	參考物業估值報告	
	佔地面積	不可出售建築面積/已建建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積及可租賃建築面積	可出售建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積						已竣工建築面積
51 紹興祥生里湖名都	38,034	102,336	-	28,697	-	131,033	100%	-	-	-	-	-	-	934.1	-	不適用	不適用	不適用
52 諸暨祥生里蘭府	26,465	-	-	-	46,312	32,058	69%	49,468	-	-	-	-	270.4	133.2	216.0	38	38	
53 諸暨新世紀花園商舖	377	-	-	-	-	770	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0	59	59	
54 諸暨福田花園商舖	1,305	-	-	-	-	7,268	-	-	-	-	-	-	-	-	16.0	60	60	
55 諸暨康揚商舖項目	38,167	-	-	43,254	-	78,333	-	-	-	-	-	-	-	-	567.0	34	34	
<b>溫州</b>																		
56 溫州祥生里蘭園	79,769	-	-	-	250,854	127,060	51%	268,526	-	-	-	-	2,596.5	707.4	3,520.0	55	55	
57 溫州祥生里蘭園	57,196	-	-	-	182,271	103,093	57%	185,848	-	-	-	-	1,616.5	568.8	2,424.0	54	54	
58 溫州祥生里蘭園	21,191	-	-	-	51,338	-	-	52,264	-	-	-	-	325.5	632.0	不適用	不適用	不適用	
<b>台州</b>																		
59 臨海祥生里蘭府	38,907	-	-	-	121,367	96,952	80%	122,850	-	-	-	-	1,184.5	5.3	1,673.0	47	47	
60 臨海祥生里蘭府	41,120	-	-	-	133,921	97,203	73%	135,483	-	-	-	-	1,467.9	346.8	1,637.0	46	46	
61 臨海祥生里蘭府	35,188	-	-	-	118,328	81,970	69%	120,024	-	-	-	-	703.8	296.8	918.0	48	48	

## 業 務

項目	發展中										未來發展				截至 二〇一九年 十二月 三十一日	估計未來 開發成本 <sup>16</sup>	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup>	本集團 應佔市值 <sup>18</sup>	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>
	佔地面積 <sup>1</sup>	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	已竣工 建築面積	已竣工 建築面積 百分比	可出售 建築面積	可出售 及可租賃 建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	預計 總建築 面積 <sup>20</sup>	尚未獲得 土地 使用的 建築面積 <sup>21</sup>	估計 總建築 面積 <sup>22</sup>	實收/ 估計日期 <sup>23</sup>	實收/ 估計日期 <sup>24</sup>	實收/ 估計日期 <sup>25</sup>					
62 溫嶺祥生金蘭府	57,622	-	-	-	149,834	79,677	151,466	-	-	-	-	二〇一七年八月	二〇一七年八月	二〇一七年八月	2,400.7	11.7	100%	2,826.0	52
63 天台祥生江山樾	17,147	-	-	-	54,630	45,535	70,578	-	-	-	-	二〇一七年十一月	二〇一七年十二月	二〇一七年七月	339.9	67.1	100%	465.0	50
64 天台祥生世弘廣場	158,522	-	127,056	127,056	374,030	341,442	415,566	-	-	-	-	二〇一八年七月	二〇一八年十一月	二〇一八年六月	2,619.3	1,013.4	100%	3,737.0	51
65 路橋祥生世賢府	62,236	-	127,056	127,056	-	-	415,566	-	-	-	-	二〇一八年七月	-	二〇一八年一月	2,791.6	672.7	100%	2,870.0	49
66 仙居祥生群賢府	102,520	-	-	-	303,781	208,765	318,012	-	-	-	-	二〇一八年一月	二〇一八年三月	二〇一八年十二月	611.5	210.1	100%	609.0	53
67 嘉興祥生新語花苑	35,485	75,256	-	80,710	-	-	-	-	-	-	-	二〇一六年十一月	二〇一六年十二月	二〇一八年十一月	591.5	-	100%	不適用	不適用
68 嘉興祥生玖熙花苑	66,689	189,636	-	198,301	-	-	-	-	-	-	-	二〇一六年十二月	二〇一七年一月	二〇一八年十二月	1,490.7	-	100%	不適用	不適用
69 桐鄉祥生國羽公館	33,665	97,723	-	106,388	-	-	-	-	-	-	-	二〇一六年十二月	二〇一七年九月	二〇一八年十二月	1,590.2	323.3	100%	1,684.0	16
70 海寧祥生新語府	33,024	91,913	-	91,913	-	-	-	-	-	-	-	二〇一七年四月	二〇一七年九月	二〇一八年十月	1,701.3	31.8	100%	205.0	15
71 海鹽祥生悅蘭灣	59,576	-	-	237,886	143,384	42,217	152,465	-	-	-	-	二〇一八年七月	二〇一八年九月	二〇一八年十月	1,178.2	-	100%	不適用	不適用
	99,983	231,017	-	106,165	26,625	-	26,814	-	-	-	-	二〇一六年十二月	二〇一六年十二月	二〇一八年十二月			60%		
	44,580	105,444	-	131,721	-	-	-	-	-	-	-	二〇一七年四月	二〇一七年四月	二〇一八年六月			60%		
	42,165	125,573	-	131,721	-	-	-	-	-	-	-	二〇一七年五月	二〇一七年五月	二〇一八年六月			60%		
	13,238	-	-	-	26,625	-	26,814	-	-	-	-	二〇一七年十二月	二〇一七年十二月	二〇一八年六月			60%		
	49,345	109,416	-	124,739	-	-	-	-	-	-	-	二〇一七年八月	二〇一七年九月	二〇一八年十月			100%		

業 務



業 務

項目	已竣工										發展中										未來發展				
	佔地面積	不可出售建築面積/已售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積百分比	可出售及可租賃建築面積	可出售建築面積	已竣工建築面積	物業狀況	已竣工建築面積	已竣工建築面積百分比	規畫建築面積	預售建築面積	預售建築面積百分比	尚未獲得土地的建築面積	估計總建築面積	實股/估計日期	實股/估計日期	實股/估計日期	實股/估計日期	截至二零一九年十二月三十一日產生的開發成本 <sup>1</sup>	估計未來開發成本 <sup>2</sup>	截至本集團於估值日期項目的權益 <sup>3</sup>	本集團應佔價值	參考業權報告 <sup>4</sup>	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(%)	(%)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)		
<b>湖州</b>																									
72	湖州祥生苑山湖花園	138,459	307,684	-	1,571	-	309,255	-	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,760.4	-	-	100%	不適用	不適用	
73	湖州祥生郡悅花園	32,489	81,049	-	1,265	-	82,314	-	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383.9	-	-	100%	不適用	不適用	
74	南潯祥生潤德花園	154,127	-	-	-	214,078	-	290,919	73%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,456.8	418.1	100%	1,926.0	14		
75	安吉祥生東方樺花園	72,962	97,710	53,107	-	150,817	-	-	56%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,048.5	-	100%	523.0	9		
76	安吉祥生玖溪花園	160,038	-	-	-	216,200	-	309,048	41%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,110.7	787.6	100%	1,281.0	11		
77	安吉祥生雲溪花園	22,567	-	-	-	37,581	-	46,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.3	123.7	100%	210.0	10		
78	祥生田野牧歌住宅開發項目	26,656	-	-	-	32,729	-	33,418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217.0	136.9	100%	200.0	12		
79	德清祥生雲山花園	94,656	-	-	-	256,456	-	259,133	18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	960.5	465.0	60%	670.0	13		
<b>秀山</b>																									
80	舟山祥生南山湖花園	189,488	138,447	723	65,076	-	204,246	-	99%	212,314	141,915	214,545	67%	-	-	-	-	-	2,486.8	5.0	100%	1,924.0	56		
	一期	92,849	138,447	723	65,076	-	204,246	-	99%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-		
	二期	96,639	-	-	-	-	-	-	-	212,314	141,915	214,545	67%	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-		

業 務

項目	已竣工			發展中			未來發展			截至 二零一九年 十二月 三十一日 發生的 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>			
	佔地面積 <sup>1</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出售 建築面積 /已建 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	可出售 及可租賃 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	可出售 建築面積 百分比 <sup>6</sup>	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	估計 總建築 面積 <sup>8</sup> (平方米)	實際/ 估計日期 <sup>9</sup> 開工日期 <sup>10</sup>					實際/ 估計日期 <sup>11</sup> 開工日期 <sup>12</sup>		
81 舟山祥生雲海新區益花園	34,022	-	-	82,775	59,829	83,902	-	-	-	二零一七年八月	二零一七年十二月	二零二零年六月	100%	138.3	826.0	57
82 舟山祥生雲山府	32,990	-	-	107,975	21,898	109,230	-	-	20%	二零一八年十二月	二零一九年四月	二零二零年三月	100%	329.0	619.0	58
衢州																
83 衢州祥生樞案府	81,827	-	-	202,295	129,236	203,750	-	-	64%	二零一七年八月	二零一七年九月	二零二零年六月	80%	128.9	2,115.0	25
84 衢州祥生北湖庭小區	40,019	-	-	104,531	67,572	108,274	-	-	65%	二零一七年八月	二零一七年九月	二零二零年六月	80%	143.2	1,065.0	26
85 衢州祥生雲海新區小區	61,677	157,187	-	-	-	-	179,211	-	100%	二零一七年十一月	二零一七年十二月	二零一九年十二月	80%	-	不適用	不適用
86 衢州祥生和善棠	16,748	-	-	39,383	23,313	39,611	-	-	59%	二零一八年七月	二零一八年九月	二零二零年六月	100%	45.2	457.0	27
87 龍游祥生蘭林府	86,014	-	-	190,012	145,098	198,609	-	-	76%	二零一七年九月	二零一七年十月	二零二零年六月	100%	457.0	1,350.0	24
88 龍游祥生蘭羽府	69,937	-	-	185,157	78,039	187,552	-	-	42%	二零一八年三月	二零一八年八月	二零二零年七月	100%	537.3	1,109.0	23
麗水																
89 麗水祥生雲山祥城	132,957	-	-	190,912	4,641	219,752	-	-	2%	二零一九年二月	二零一九年九月	二零二零年九月	100%	686.5	773.0	17
90 麗水祥生十里雲山2號 地塊	192,195	-	-	-	-	-	255,842	-	-	二零一七年七月	二零二零年一月	二零二四年四月	100%	953.8	578.0	18

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零一九年 十二月 三十一日 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>1</sup>	可出售 建築面積 <sup>2</sup>	可阻礙 建築面積 <sup>3</sup>	物業於 建築面積 <sup>4</sup>	已竣工 建築面積 <sup>5</sup>	已出售 建築面積 百分比	可出售 及可阻礙 建築面積 <sup>6</sup>	預售 建築 面積 百分比	尚未 獲得 土地的 使用權的 建築面積 <sup>7</sup>	估計 總建築 面積 <sup>8</sup>	實際/ 估計 建築/ 開發日期 <sup>9</sup>	實際/ 估計 建築/ 估計竣工日期 <sup>10</sup>				
91 麗水祥生十里雲山3號 地塊	144,253	-	-	-	-	-	-	184,236	-	184,236	-	324.8	100%	407.0	19	
92 遂昌祥生桐蔴關廟村	55,086	-	-	-	-	-	136,591	20,964	137,593	-	15%	548.9	100%	579.0	20	
江蘇省																
蘇州																
93 張家港祥生東方樾花園	34,399	14,619	4,967	-	72,692	-	9,297	9,297	10,153	-	100%	360.8	100%	518.0	86	
94 張家港祥生金麟香庭	45,513	-	-	-	-	-	90,881	66,245	98,127	-	73%	1,056.2	100%	1,219.0	87	
揚州																
95 寶應祥生翰悅花園 一期	100,049	-	-	-	-	-	193,858	18,626	205,302	-	10%	437.8	100%	527.0	93	
二期	81,444	-	-	-	-	-	154,335	18,626	159,978	-	12%	-	100%	-	-	
	18,605	-	-	-	-	-	39,523	-	45,323	-	-	-	100%	-	-	
廣西																
96 如東祥生翰林苑一期	27,191	46,981	3,018	-	50,738	-	-	-	-	-	-	375.9	100%	不適用	不適用	
97 如東祥生翰林苑二期	75,962	20,597	134,892	9,862	165,350	-	-	-	-	-	-	975.2	100%	1,326.0	85	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零一九年 十二月 三十一日 發生的 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>					
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	佔地面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可租賃 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	物業於建 築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已竣工建 築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已竣工建 築面積 百分比 <sup>7</sup>	可出售 建築面積 及可租賃 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	預售 建築 面積 百分比 <sup>9</sup>	尚未獲得 土地的 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	估計 總建築 面積 <sup>11</sup> (平方米)	實際/預售 估計日期 <sup>12</sup> 開工日期 <sup>13</sup>					實際/ 估計日期 <sup>14</sup> 開工日期 <sup>15</sup>				
<b>港區</b>																					
98 連雲港祥生蒼梧春曉苑	102,713	225,840	24,047	-	-	249,887	90%	55,918	1,084	55,918	2%	-	-	二零一六年十二月	二零一六年十二月	二零一六年五月	1,544.7	90%	216.0	83	
99 連雲港祥生翰林府	53,270	109,119	286	5,531	-	114,936	100%	-	-	-	-	-	-	二零一七年八月	二零一七年八月	二零一六年十一月	806.3	100%	3.0	84	
<b>蘇州</b>																					
100 鹽城祥生金麟府	128,609	-	-	-	-	-	-	-	205,013	179,573	222,159	88%	-	-	二零一八年九月	二零一八年九月	二零一六年十月	955.0	100%	1,035.0	92
<b>秦州</b>																					
101 宿遷祥生雲湖港苑	59,196	-	-	-	-	-	-	-	117,086	93,024	119,341	79%	-	-	二零一七年十一月	二零一八年四月	二零一六年六月	428.5	100%	769.0	91
<b>泰州</b>																					
102 泰興祥生木林賦花園	356,869	546,697	31,507	22,514	-	600,718	95%	376,278	330,048	453,545	88%	-	-	二零一五年六月	二零一五年八月	二零一六年十二月	4,486.5	70%	2,206.0	90	
一期	46,324	108,496	7,481	-	-	115,978	93%	-	-	-	-	-	-	二零一六年六月	二零一六年八月	二零一八年九月	-	70%	-	-	
二期	43,999	113,061	6,656	11,512	-	131,230	94%	-	-	-	-	-	-	二零一五年九月	二零一五年十一月	二零一七年七月	-	70%	-	-	
三期	56,886	152,267	6,721	-	-	158,988	96%	-	-	-	-	-	-	二零一五年八月	二零一五年八月	二零一五年五月	-	70%	-	-	
四期	64,070	-	-	-	-	-	-	145,847	133,611	178,817	92%	-	-	二零一七年八月	二零一七年八月	二零一六年八月	-	70%	-	-	
五期	49,604	134,151	7,039	11,002	-	152,192	95%	-	-	-	-	-	-	二零一六年十一月	二零一七年二月	二零一六年八月	-	70%	-	-	
六期	69,173	-	-	-	-	-	-	213,652	181,931	257,440	85%	-	-	二零一七年十二月	二零一八年二月	二零一六年六月	-	70%	-	-	
七期	26,813	38,721	3,609	-	-	42,330	91%	16,778	14,506	17,289	86%	-	-	二零一六年四月	二零一六年五月	二零一六年十二月	-	70%	-	-	
103 泰興祥生龍安府	70,000	68,060	6,202	-	-	74,262	92%	113,891	61,518	135,794	54%	-	-	二零一七年十二月	二零一八年三月	二零一六年七月	912.8	70%	554.0	89	

## 業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二〇一九年 十二月 三十一日 產生的 開發成本 <sup>3</sup>	估計未來 開發成本 <sup>4</sup>	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>5</sup>	本集團 應佔市值 <sup>6</sup>	參考物業 估值報告 <sup>7</sup>	
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>1</sup>	可出售 建築面積 <sup>2</sup>	可出租 建築面積 <sup>2</sup>	物業發售 建築面積 <sup>2</sup>	已竣工 <sup>2</sup> 建築面積 <sup>2</sup>	已出售 建築面積 百分比	可出售 建築面積 <sup>2</sup>	預售 建築面積 <sup>2</sup>	規劃 建築面積 <sup>2</sup>	預計總可 出售建築 面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 <sup>2</sup>	估計 總建築 面積 <sup>2</sup>						實際/ 估計日期 <sup>8</sup>
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
104 泰興祥生榮悅園	23,748	58,537	1,016	-	59,553	98%	-	-	-	-	-	-	-	二〇一九年一月	435.2	-	不適用	不適用
105 泰興祥生泰苑苑	50,868	-	-	-	-	-	108,944	89,987	137,790	83%	-	-	-	二〇一八年七月	659.6	144.5	691.0	88
106 泰興祥生德園	117,612	246,597	1,958	-	256,529	99%	-	-	-	-	-	-	-	二〇一八年七月	1,182.3	-	不適用	不適用
107 泰州祥生福田花園	163,483	252,824	3,404	-	259,574	99%	-	-	-	-	-	-	-	二〇一八年七月	728.7	-	不適用	不適用
<b>山東省</b>																		
<b>濟南</b>																		
108 濟南祥生玫瑰苑園	80,057	-	-	-	-	-	52,187	6,489	60,795	12%	-	42,583	-	二〇一九年八月	182.4	274.1	143.0	65
109 濟南祥生崑江樓	122,176	-	-	-	-	-	311,283	174,904	390,407	56%	-	-	-	二〇一九年十二月	1,197.0	639.3	974.0	66
一期	66,667	-	-	-	-	-	195,286	136,879	201,058	70%	-	-	-	二〇一八年十一月	-	-	-	-
二期	55,510	-	-	-	-	-	115,298	38,026	189,348	33%	-	-	-	二〇一九年六月	-	-	-	-
110 濟陽祥生中央華府	306,620	552,373	826	6,147	559,347	100%	211,208	70,673	215,218	33%	-	-	-	二〇一四年五月	2,281.2	696.8	541.0	67
一期	179,687	339,415	476	-	339,890	100%	-	-	-	-	-	-	-	二〇一四年五月	-	-	-	-
二期	126,933	212,958	351	6,147	219,456	100%	211,208	70,673	215,218	33%	-	-	-	二〇一六年十二月	-	-	-	-
<b>濟寧</b>																		
111 鄒城祥生東方樾小區	60,559	-	-	-	-	-	165,307	119,242	169,508	72%	-	-	-	二〇一八年三月	535.0	74.5	778.0	68
112 鄒城祥生未來城	269,631	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	723,399	-	二〇一八年四月	821.8	2,268.9	1,930	70

## 業 務

項目	已竣工										發展中					未來發展					
	佔地面積	不可出售建築面積/已售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積百分比	物業狀況	已竣工建築面積	已竣工建築面積百分比	可出售建築面積	可出售建築面積百分比	可出售建築面積	可出售建築面積百分比	預售總可出售面積	尚未獲得土地的可出售面積	估計總建築面積	實際/估計出售日期	實際/估計竣工日期	截至二零一九年十二月三十一日發生的開發成本 <sup>(b)</sup>	估計未來開發成本 <sup>(c)</sup>	截至估值日期本集團於項目的權益 <sup>(d)</sup>	本集團應佔市值 <sup>(e)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(f)</sup>
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(%)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	
113 鄭城祥生金鑽府	88,150	249,382	26,533	90%	-	273,915	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一七年十一月	二零一七年十二月	1,406.3	-	100%	257.0	69
鄭城祥生金鑽府	38,470	-	-	-	-	-	-	112,005	88%	132,676	-	-	-	-	二零一八年十一月	二零一八年十一月	710.6	174.7	100%	1,217.0	71
安徽會																					
蕪湖																					
115 南陵祥生金鑽府	228,065	316,891	563	100%	-	317,454	-	134,439	62%	169,261	-	-	-	-	二零一七年七月	二零一七年九月	1,547.4	204.4	51%	281.0	112
116 南陵祥生東方港	68,600	-	-	-	-	-	-	143,085	89%	168,075	-	-	-	-	二零一八年三月	二零一八年五月	483.0	127.0	51%	411.0	110
117 南陵祥生江浦府	70,000	-	-	-	-	-	-	146,930	43%	173,204	-	-	-	-	二零一八年八月	二零一八年九月	333.6	406.1	51%	220.0	111
118 蕪湖祥生府	58,668	-	-	-	-	-	-	149,421	27%	150,493	-	-	-	-	二零一八年十二月	二零一八年四月	974.6	256.9	100%	1,098.0	113
宣城																					
119 宣城祥生宛陵新湖城	304,061	512,711	32,964	94%	-	560,210	-	253,393	87%	271,285	-	170,452	-	-	二零一四年八月	二零一四年九月	3,301.6	633.2	100%	1,626.0	119
一期	86,925	302,613	23,465	93%	-	326,018	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一七年四月	二零一七年五月	-	-	100%	-	-
二期	81,523	210,098	9,559	95%	-	243,192	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一八年三月	二零一八年四月	-	-	100%	-	-
三期	91,435	-	-	-	-	-	-	253,393	87%	271,285	-	-	-	-	二零一七年九月	二零一七年十月	-	-	100%	-	-
四期	44,178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一六年六月	二零一六年七月	-	-	100%	-	-
宣城祥生宛陵新湖	51,247	-	-	-	-	-	-	136,063	81%	141,194	-	-	-	-	二零一八年一月	二零一八年四月	607.1	70.7	100%	749.0	120

## 業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零一九年 十二月 三十一日 產生的 開發成本 <sup>10</sup>	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>11</sup>	本集團 應佔價值 <sup>12</sup>	參考物業 估值報告 <sup>13</sup>
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>14</sup>	可出售 建築面積 <sup>15</sup>	可出售 建築面積 <sup>16</sup>	物業於建 築面積 <sup>17</sup>	已竣工建 築面積 <sup>18</sup>	已總可 出售建築 面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積 <sup>19</sup>	可出售 建築面積 <sup>20</sup>	規畫 建築 面積 <sup>21</sup>	預售總可 出售建築 面積 百分比	尚未獲得 土地的 預售的 建築面積 <sup>22</sup>	估計 總建築 面積 <sup>23</sup>				
121 宣城祥生雲城小區	54,050	-	-	-	-	-	109,407	10,576	115,308	-	3,555	二零一九年十二月	二零二一年十月	324.9	327.0	121
122 啟慶祥生梧桐新區	59,907	124,036	21,068	6,333	151,437	85%	-	-	115,308	-	-	二零一七年八月	二零一九年八月	-	不適用	不適用
123 啟慶祥生茂江街	58,786	-	-	-	-	-	151,019	99,385	153,683	66%	-	二零一八年十月	二零二零年十一月	237.1	502.0	118
124 廣德祥生蘭棠府	55,840	105,294	8,789	4,817	118,900	92%	-	-	-	-	-	二零一七年十一月	二零一九年九月	-	不適用	不適用
125 廣德祥生化湖越府	52,709	104,777	320	12,355	117,452	100%	-	-	-	-	-	二零一八年二月	二零一九年十二月	-	2.0	115
126 廣德祥生君麟府	19,223	-	-	-	-	-	49,808	30,654	53,372	62%	-	二零一八年八月	二零二一年三月	98.3	347.0	116
127 廣德祥生藍悅府	84,780	-	-	-	-	-	199,624	17,694	203,587	9%	-	二零一九年十月	二零二二年四月	509.7	440.0	117
128 廣德祥山園泉小鎮	37,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,316	二零二一年三月	二零二二年十二月	12.9	不適用	不適用
壽州																
129 壽州祥生壹號院	37,670	92,192	1,576	3,273	97,040	98%	-	-	-	-	-	二零一六年十二月	二零一九年三月	-	不適用	不適用
130 壽州祥生藝山山城	183,999	214,171	6,141	6,385	226,698	97%	-	-	-	-	-	二零一四年九月	二零一九年三月	-	不適用	不適用
131 壽州祥生東方樾	71,293	143,421	3,806	39,739	186,965	97%	-	-	-	-	-	二零一七年七月	二零一九年十二月	-	400	104
132 壽州祥生工甲	135,441	141,469	4,488	4,166	150,124	97%	-	-	-	-	-	二零一六年九月	二零一九年五月	-	不適用	不適用
133 明光祥生和家園	52,012	79,442	1,409	-	80,851	98%	-	-	-	-	-	二零一六年三月	二零一七年十二月	-	不適用	不適用

業 務

項目	已竣工			發展中			未來發展			截至 二零一九年 十二月 三十一日	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>1</sup>	本集團 應佔市值 <sup>2</sup>	參考物業 估值報告 <sup>3</sup>
	佔地面積 <sup>1</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出售 及可預售 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	預售 建築 面積 百分比	尚未獲得 土地的 使用權的 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	估計 總建築 面積 <sup>6</sup> (平方米)	實股/ 估價日期 <sup>7</sup>	實股/ 估計竣工日期 <sup>8</sup>				
134 定遠祥生和菜園	55,362	104,217	8,866	7,490	8,866	7,490	120,573	92%	-	-	364.9	100%	不適用
135 定遠祥生府	67,980	52,630	7,648	-	-	-	60,278	87%	90,429	58,909	547.7	51%	177.0
136 天長祥生玉蘭府	39,570	-	-	-	-	-	67,011	71%	94,630	67,011	94.2	100%	456.0
137 天長祥生玉蘭府紫園	45,622	-	-	-	-	-	82,158	68%	121,272	82,158	373.9	51%	307.0
138 天長祥生自建金麟府	60,604	-	-	-	-	-	161,039	-	-	-	207.2	60%	不適用
<b>馬鞍山</b>													
139 馬鞍山祥生江山府	60,044	-	-	-	-	-	110,212	9%	105,751	9,088	151.1	26% <sup>(20)</sup>	44.0
140 馬鞍山祥生江山樾	57,943	-	-	-	-	-	138,725	41%	130,766	54,038	273.7	26% <sup>(20)</sup>	81.0
<b>宿州</b>													
141 宿州祥生江山樾	80,243	-	-	-	-	-	260,737	56%	255,818	144,495	439.1	100%	1,252.0
<b>江西</b>													
<b>九江</b>													
142 永修祥生玉蘭府	79,878	-	-	-	-	-	208,887	63%	200,832	125,746	397.7	60%	434.0



業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零一九年 十二月 三十一日 開發成本 <sup>5</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>7</sup> (%)	本集團 應佔價值 <sup>8</sup> (人民幣 百萬元)	參考業 估值報告 <sup>9</sup>
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>1</sup>	可出售 建築面積 <sup>2</sup>	可出售 物業於建 築面積 <sup>3</sup>	已竣工總 建築面積 <sup>4</sup>	已總可 出售建築 面積 百分比	可出售 及可預 建築面積 <sup>6</sup>	規畫 總建築 面積 <sup>10</sup>	預售總可 出售建築 面積 百分比	尚未獲得 土地 使用的 建築面積 <sup>11</sup>	估計 總建築 面積 <sup>12</sup>	實收 / 估計 竣工日期 <sup>13</sup>	實收 / 估計 竣工日期 <sup>14</sup>				
<b>蘇州</b>	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)			
143 蘇州祥生東方港	44,912	-	-	-	-	137,974	-	-	-	73%	-	-	410.1	100%	445.0	80
144 蘇州祥生辰東新區	69,915	-	-	-	203,133	-	-	-	-	72%	-	-	612.9	100%	777.0	79
145 蘇州祥生佛嶺小鎮 蕪雨台	57,791	-	-	-	162,034	-	-	-	-	14%	-	-	126.2	62.5%	119.0	81
146 蘇州祥生佛嶺小鎮和風 里	60,935	-	-	-	-	-	-	170,093	170,093	-	-	-	-	62.5%	不適用	不適用
<b>湖北省</b>																
<b>武漢</b>																
147 武漢祥生柏景灣	61,839	100,768	1,612	-	-	-	-	-	-	98%	-	-	391.3	100%	不適用	不適用
148 武漢祥生君城	102,094	172,537	1,614	8,353	-	-	-	-	-	99%	-	-	633.2	100%	不適用	不適用
149 武漢祥生學府	23,003	31,144	2,493	-	-	-	-	-	-	92%	-	-	188.7	100%	不適用	不適用
150 武漢祥生半島	224,293	-	-	-	-	-	-	-	67,293	-	-	-	199.1	100%	145.0	99
<b>仙桃</b>																
151 仙桃祥生士林仙苑	16,037	49,569	9,445	-	-	-	-	-	-	83%	-	-	351.0	100%	不適用	不適用
152 仙桃祥生觀瀾府	67,038	74,675	-	-	58,304	-	-	-	-	100%	-	-	495.5	100%	158.0	100

## 業 務

項目	已竣工										發展中										未來發展				
	佔地面積	不可出售建築面積/已售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可租賃建築面積	物業管理建築面積	已竣工建築面積	已售建築面積百分比	可出售及可租賃建築面積	可出售建築面積	規畫建築面積	預售建築面積	規畫建築面積	預售建築面積百分比	尚未獲得土地的建築面積	估計總建築面積	實際/估計日期	實際/估計日期	實際/估計日期	實際/估計日期	實際/估計日期	截至二零一九年十二月三十一日發生的開發成本 <sup>16</sup>	截至估值日期本集團於項目的權益 <sup>17</sup>	本集團應佔價值 <sup>18</sup>	參考物業估值報告 <sup>19</sup>
153 仙桃祥生觀榮府	84,338	-	-	-	-	-	-	-	160,223	48,607	170,167	-	30%	-	-	二〇一八年十一月	二〇一九年六月	二〇二一年八月	二〇二一年八月	二〇二一年八月	312.1	100%	359.0	101	
154 仙桃祥生西門樾	64,417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184,935	二〇二〇年七月	二〇二〇年十月	二〇二三年八月	二〇二三年八月	-	100%	不適用	不適用		
155 湖北祥生仙苑國際大酒店	58,181	-	-	-	68,887	68,887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二〇一一年十二月	-	-	二〇一六年六月	-	100%	249.0	102		
<b>蘇州</b>																									
156 京山祥生尚京公館	118,506	-	-	-	-	-	-	148,267	37,798	148,852	119,976	238,343	25%	119,976	二〇一八年八月	二〇一八年十二月	二〇二四年五月	二〇二四年五月	二〇二四年五月	322.2	80%	224.0	97		
<b>湖州</b>																									
157 洪湖祥生四環印象	62,763	127,716	673	3,001	-	131,390	99%	-	-	-	-	-	-	-	-	二〇一零年四月	二〇一一年四月	二〇一六年八月	二〇一六年八月	336.5	100%	不適用	不適用		
158 洪湖祥生錦繡東城	112,762	199,336	2,693	2,591	-	204,620	99%	-	-	-	-	-	-	-	-	二〇一零年十二月	二〇一零年五月	二〇一五年二月	二〇一五年二月	519.3	100%	不適用	不適用		
159 洪湖祥生聚金廣場	16,856	19,303	-	-	13,236	32,539	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	二〇一零年六月	二〇一零年四月	二〇一零九年七月	二〇一零九年七月	-	100%	54.0	98		
<b>湖南省</b>																									
<b>衡陽</b>																									
160 衡陽祥生杉葉菜花園	62,527	-	-	-	-	-	-	129,945	13,444	131,206	-	100%	10%	-	100,354	二〇一九年十二月	二〇二零年一月	二〇二零年十月	二〇二零年十月	458.8	90%	360.0	96		

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二〇一九年 十二月 三十一日 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup>	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積	可出售 建築面積				
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
<b>岳陽</b>																
161 岳陽祥生益壽府	171,373	12,365	6,873	-	19,238	-	48,835	245,371	21%	-	-	-	794.5	100%	1,301.0	94
<b>常德</b>																
162 臨澧祥生江山樓	127,473	-	-	-	-	-	69,606	217,734	35%	-	125,805	-	409.1	70%	385.0	95
一期	42,416	-	-	-	-	-	62,719	96,458	79%	-	-	-	-	70%	-	-
二期	47,233	-	-	-	-	-	6,884	121,276	6%	-	-	-	-	70%	-	-
三期	37,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,805	-	-	70%	-	-
<b>內蒙古自治區</b>																
<b>呼和浩特市</b>																
163 呼和浩特祥生江山樓	112,083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	315,171	-	331.7	100%	440.0	74
一期	36,413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,500	-	-	100%	-	-
二期	35,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,500	-	-	100%	-	-
三期	40,660	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,342	-	-	100%	-	-
164 呼和浩特祥生東方樓	64,402	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,329	-	966.7	100%	937.0	72
165 呼和浩特祥生東方樓	44,980	-	-	-	-	-	76,522	208,552	41%	-	-	-	-	100%	-	-
二期	62,849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126,595	-	120.6	100%	241.0	73
166 呼和浩特祥生雲湖樓	32,090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189,453	-	194.9	100%	202.0	77
一期	30,759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,417	-	-	100%	-	-
二期	61,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,036	-	-	100%	-	-
167 呼和浩特祥生瀾庭樓	61,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178,014	-	179.9	100%	0.0	75

## 業 務

項目	已竣工						發展中				未來發展				截至 二零一九年 十二月 三十一日 發生的 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>				
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>1</sup>	佔地面積 <sup>2</sup>	可出售 建築面積 <sup>3</sup>	可出售 建築面積 <sup>4</sup>	可出售 建築面積 <sup>5</sup>	可出售 建築面積 <sup>6</sup>	已竣工 建築面積 <sup>7</sup>	已竣工 建築面積 <sup>8</sup>	已竣工 建築面積 <sup>9</sup>	已竣工 建築面積 <sup>10</sup>	已竣工 建築面積 <sup>11</sup>	已竣工 建築面積 <sup>12</sup>	已竣工 建築面積 <sup>13</sup>	已竣工 建築面積 <sup>14</sup>					已竣工 建築面積 <sup>15</sup>	已竣工 建築面積 <sup>16</sup>	已竣工 建築面積 <sup>17</sup>	已竣工 建築面積 <sup>18</sup>
168 呼和浩特祥生水樂園	-	82,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,500	45,500	二零二零年七月	二零二零年十月	二零二零年十二月	88.8	834.0	0.0	76	
<b>碧蓮會</b>																						
<b>廣平</b>																						
169 廣平祥生綠苑花城	87,152	356,363	35,305	-	-	122,457	66,329	7,362	61,483	61,483	7,362	7,362	300,000	300,000	二零二零年六月	二零二零年九月	二零二零年十二月	1,179.9	183.2	734.0	103	
一期	58,838	105,694	25,772	-	-	84,610	19,624	-	17,346	17,346	-	-	-	-	二零二零年八月	二零二零年九月	二零二零年四月					
二期	28,314	120,028	9,533	-	-	37,847	46,705	7,362	43,957	43,957	7,362	7,362	300,000	300,000	二零二零年三月	二零二零年十月	二零二零年十二月					
三期	-	130,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零二零年三月	二零二零年十月	二零二零年十二月					
<b>碧蓮會</b>																						
<b>泰山</b>																						
170 鞍山祥生越都華庭	123,143	69,561	3,757	1,296	-	128,177	-	-	-	-	-	-	-	-	二零二零年七月	二零二零年五月	二零二零年九月	368.6	-	不適用	不適用	
171 遼寧祥生越都華府	124,472	96,720	11,943	17,889	-	154,304	49,666	25,700	49,666	49,666	25,700	49,666	-	-	二零二零年十月	二零二零年六月	二零二零年十二月	303.9	126.9	159.0	78	
一期	95,428	61,382	6,541	5,289	-	107,258	-	-	-	-	-	-	-	-	二零二零年十一月	二零二零年六月	二零二零年十二月					
二期	29,044	19,084	5,402	12,600	-	47,046	-	-	-	-	-	-	-	-	二零二零年九月	二零二零年一月	二零二零年十月					
三期	-	16,254	-	-	-	-	-	-	49,638	49,638	25,700	49,666	-	-	二零二零年九月	二零二零年一月	二零二零年九月					
遼寧祥生越都華苑	18,988	9,369	2,330	-	-	21,318	-	-	-	-	-	-	-	-	二零二零年十二月	二零二零年一月	二零二零年九月	14.0	-	不適用	不適用	
<b>總計</b>	<b>9,948,780</b>	<b>13,592,154</b>	<b>753,520</b>	<b>737,475</b>	<b>297,146</b>	<b>11,736,920</b>	<b>14,396,338</b>	<b>6,539,000</b>	<b>13,322,011</b>	<b>13,322,011</b>	<b>6,539,000</b>	<b>14,396,338</b>	<b>1,524,525</b>	<b>5,249,931</b>								

業 務

項目	已竣工			發展中			未來發展			截至二零一九年十二月三十一日	截至本集團於估值日期	本集團應佔價值	本集團應佔價值	參考物業估值報告					
	不可出售建築面積/已出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積	可出售建築面積						已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積	已竣工建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		
合營企業及聯營公司應佔的物業項目																			
浙江省																			
杭州																			
1	杭州祥生金禧府	76,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,078.0	1,070.9	40%	不適用	不適用	
2	杭政儲出[2017]189號地塊商業商辦用房	44,442	-	-	-	277,027	-	278,877	-	-	-	-	-	1,604.3	1,565.2	49%	不適用	不適用	
3	杭州仁恒祥生瓏珊世紀雅園	77,273	-	-	-	205,726	31,061	242,865	-	-	-	-	-	1,475.1	3,365.9	29%	不適用	不適用	
寧波																			
4	寧波祥生光明金禧府	65,854	-	-	-	172,161	-	179,319	-	-	-	-	-	1,254.2	1,155.7	50%	894.0	不適用	22
5	奉化祥生雲山新語	62,700	-	-	-	177,409	136,706	180,071	-	-	-	-	-	1,201.1	294.9	49%	不適用	不適用	
紹興																			
6	諸暨祥生金地花園	30,452	-	-	-	79,558	70,927	80,316	-	-	-	-	-	422.7	150.7	51% <sup>(a)</sup>	不適用	不適用	不適用
7	諸暨祥生辰熙新苑苑(西區)	23,905	-	-	-	70,186	63,844	71,120	-	-	-	-	-	267.6	144.7	35%	不適用	不適用	不適用



業 務

項目	已竣工			發展中			未來發展			截至 二〇一九年 十二月 三十一日 發生的 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>				
	佔地面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 /已建 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出售 建築面積 及可預售 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	預售總可 出售建築 面積 百分比 <sup>7</sup>	尚未獲得 土地 使用的 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	估計 總建築 面積 <sup>9</sup> (平方米)					實收/ 估計工程 日期 <sup>10</sup> (估計工程日期)	實收/ 估計工程 日期 <sup>11</sup> (估計工程日期)	實收/ 估計工程 日期 <sup>12</sup> (估計工程日期)	
江蘇省																	
南京																	
16	南京龍湖國際花園	91,346	-	-	241,004	110,922	245,312	46%	-	-	二〇一九年四月	二〇一九年五月	二〇二一年七月	797.2	30%	不適用	不適用
浙江																	
17	鎮江金科祥生花園	40,340	-	-	104,344	14,716	105,718	14%	-	-	二〇一九年八月	二〇一九年十月	二〇二二年十月	443.9	40%	不適用	不適用
泰州																	
18	泰興祥生和家園	61,550	97,542	-	-	-	-	-	-	-	二〇一八年十二月	二〇一九年三月	二〇二二年六月	342.6	20%	不適用	不適用
19	泰興祥生君城	131,544	270,095	17,879	3,077	-	-	-	-	-	二〇一八年十月	二〇二一年十一月	二〇二七年四月	69.2	9%	不適用	不適用
安徽省																	
蕪湖																	
20	定遠碧桂園	48,710	39,525	8,317	-	-	56,609	67%	-	-	二〇一八年三月	二〇一八年五月	二〇二二年六月	194.2	49%	不適用	不適用
21	天長碧桂園壹號公館	67,666	-	-	151,627	81,081	154,524	53%	-	-	二〇一八年三月	二〇一八年四月	二〇二二年六月	154.9	49%	不適用	不適用

## 業 務

項目	已竣工			發展中			未來發展			截至 二〇一九年 十二月 三十一日 開發成本 <sup>16</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 <sup>18</sup> (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 <sup>19</sup>				
	不可出售 建築面積 /已建 建築面積	可出售 建築面積	已竣工 物業發展 建築面積	已竣工 建築面積	可出售 及可租賃 建築面積	預售 建築面積	規畫 建築面積	預售總可 出售建築 面積 百分比	尚未獲得 土地的 使用權的 建築面積 <sup>20</sup>					估計 總建築 面積 <sup>21</sup>	實際/ 估計報告 開始日期 <sup>22</sup>	實際/ 估計竣工日期 <sup>23</sup>	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)					(平方米)	(日期)	(日期)	
安徽																	
22 安徽世茂洋生金科郡	80,587	-	-	-	78,942	8,390	87,472	11%	-	119,340	二零一九年九月	二零二〇年四月	33%	559.0	不適用	不適用	
江西省																	
上饒																	
23 上饒祥生清林灣	165,492	-	-	15,494	160,209	62,401	225,053	39%	-	-	二零一九年三月	二零一八年四月	50%	265.3	不適用	不適用	
應佔總計	1,702,221	63,104	-	8,443	1,354,319	496,464	1,449,135		58,355	147,015							
土地儲備總計	15,047,287	10,011,964	759,173	745,918	14,676,331	7,035,464	15,845,473		1,582,881	5,396,946							



## 業 務

### 附註：

- (1) 就已取得土地使用權的項目或項目階段而言，基於相關國有土地使用證；就我們尚未獲得土地使用權的項目或項目階段，則基於相關國有土地使用權出讓合同。
- (2) 不可出售建築面積指若干公共設施及附屬設施，如若干地下建築面積、物業管理辦公室空間、保安辦公室空間及民用防空區域；已售建築面積指已售出並交付的已竣工建築面積。
- (3) 可供出售建築面積分為(i)已預售但尚未交付的建築面積；及(ii)未出售且可供出售的建築面積。
- (4) 指可用於產生租金收入的建築面積（不包括投資物業）。
- (5) 指持作投資物業的建築面積。
- (6) 指建築工程竣工驗收報告／竣工證書所載已竣工總建築面積。
- (7) 指發展中物業的可出售及可租賃建築面積。
- (8) 指預售許可證所載已預售的建築面積。
- (9) 指建築工程施工許可證所載發展中的規劃總建築面積。
- (10) 指我們已簽訂土地出讓合同但並無獲得有關土地使用權證的建築面積。
- (11) 指(i)我們已簽訂土地出讓合同但尚未獲得有關土地使用權證的建築面積；及(ii)我們已獲得土地使用權證但尚未獲得必要建築工程施工許可證的建築面積。
- (12) 指建築工程施工許可證所載日期或我們估計的日期。
- (13) 指我們獲得項目預售許可證或根據我們的內部記錄估計獲得項目預售許可證的日期。
- (14) 就已竣工物業而言，指房屋建築工程竣工驗收備案表日期；就發展中或未來發展項目而言，指本集團參考建築工程計劃作出的當前估計。
- (15) 指有關項目產生的直接（未經審核）成本，包括截至二零一九年十二月三十一日有關土地使用許可證的已付地價款、建築成本、資本化利息及其他開發成本。
- (16) 指根據截至二零一九年十二月三十一日已產生開發成本估計將產生的預算成本。
- (17) 指物業估值報告所載截至二零二零年三月三十一日於各城市公司的實際股權。
- (18) 指項目按我們截至二零二零年三月三十一日於項目的權益比例的市值。
- (19) 未計入物業估值報告內的項目於此欄標註為「不適用」。
- (20) 馬鞍山祥生房地產開發有限公司（或馬鞍山祥生）由獨立第三方浙江中興投資有限公司擁有49%及由蕪湖祥生房地產開發有限公司（我們持有其51%股權）擁有51%。因此，我們持有馬鞍山祥生合共26%股權。基於我們對馬鞍山祥生的控制權，馬鞍山祥生入賬更為我們的附屬公司。請參閱本文件附錄一會計師報告附註1。
- (21) 根據投資框架協議及諸暨祥生弘瑞置業有限公司（或諸暨祥生弘瑞）的組織章程細則，項目的所有股東決議案應由全體股東一致議決。因此，於往績記錄期間內，諸暨祥生弘瑞入賬列為合營企業。請參閱本文件附錄一會計師報告附註17。
- (22) 上述若干金額或已作出向上或向下約整。因此，上述表格內所示總額未必相等於個別項目的簡易總和，及實際數字因約整可能與本文件所載者有所不同。

## 業 務

### 項目描述

#### 我們的附屬公司開發的主要項目

我們的附屬公司開發的若干主要項目描述載列如下。

#### 上海

##### 1. 上海祥生虹口區項目

上海祥生虹口區項目為位於上海市的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為45,437平方米，包括住宅及商業物業、寫字樓、停車場及配套設施。上海祥生虹口區項目由上海聚博房地產開發有限公司開發。有關地塊的土地收購總成本估計為人民幣8,023.4百萬元。截至二零二零年三月三十一日，我們已支付土地收購成本人民幣6,549.0百萬元。首份土地使用權證已於二零零九年四月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一五年九月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣8,745.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣2,113.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年八月
— 估計預售開始日期.....	二零二一年十二月
— 估計竣工日期.....	二零二五年十二月
建設狀態.....	持作未來發展
持作未來發展的估計總建築面積(平方米).....	288,366
本集團應佔實際股權.....	80%

## 業 務

### 2. 上海祥生福田雅園



上海祥生福田雅園為位於上海市的住宅項目。該項目總佔地面積為48,000平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。上海祥生福田雅園由上海元宇置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣133.5百萬元。土地使用權證已於二零零七年六月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,653.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零零八年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零一零年十二月
— 實際竣工日期.....	二零一二年三月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	104,059
可供出售建築面積(平方米).....	13,096
佔已售可出售總建築面積百分比.....	83%
本集團應佔實際股權.....	68%

## 業 務

### 杭州

#### 3. 杭州祥生雲溪新語公寓



杭州祥生雲溪新語公寓為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為67,824平方米，包括住宅及商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施。杭州祥生雲溪新語公寓包括兩期及由杭州祥生弘遠房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣949.4百萬元。土地使用權證已於二零一五年十一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,151.4百萬元。

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工總 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	估已售 可出售 總建築 面積百分比	本集團應佔			
				實際股權	實際開始日期	實際預售開始日期	實際竣工日期
第一期 ... 已竣工	73,374	730	99%	100%	二零一六年六月	二零一六年七月	二零一八年四月
第二期 ... 已竣工	88,838	1,182	98%	100%	二零一七年五月	二零一七年五月	二零一八年十二月

## 業 務

### 4. 杭州祥生雲浦新語公寓



杭州祥生雲浦新語公寓為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為30,479平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生雲浦新語公寓由杭州祥生弘景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣587.6百萬元。土地使用權證已於二零一六年十一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,196.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年六月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年七月
— 實際竣工日期.....	二零一八年十二月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	78,634
可供出售建築面積(平方米).....	3,128
佔已售可出售總建築面積百分比.....	96%
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 5. 杭州祥生群賢府

杭州祥生群賢府為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為67,137平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生群賢府由杭州祥生弘盛房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,386.5百萬元。土地使用權證已於二零一七年二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,407.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一七年五月
－ 實際預售開始日期.....	二零一七年六月
－ 實際竣工日期.....	二零一九年十月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	208,363
可供出售建築面積（平方米）.....	132,005
可租賃建築面積（平方米）.....	58,360
本集團應佔實際股權.....	100%

### 6. 杭州祥生光合映公寓

杭州祥生光合映公寓為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為57,139平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生光合映公寓由杭州祥生宜信房地產開發有限公司開發。我們已訂立總地價款為人民幣1,437.8百萬元的有關土地出讓合同。截至二零二零年三月三十一日，我們已支付地價款人民幣718.9百萬元。土地使用權證已於二零二零年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣758.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,522.8百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年三月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年七月
— 估計竣工日期.....	二零二三年一月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	163,478
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	151,379
本集團應佔實際股權.....	100%

### 7. 余政儲出(2019)55號地塊建設項目

余政儲出(2019)55號地塊建設項目為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為66,440平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。余政儲出(2019)55號地塊建設項目由杭州祥生宜遠房地產開發有限公司開發。我們已訂立總地價款為人民幣1,851.7百萬元的有關土地出讓合同。截至二零二零年三月三十一日，我們已支付地價款人民幣650.3百萬元。截至二零二零年三月三十一日，我們尚未獲得土地使用權證。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣2,912.4百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年六月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年十月
— 估計竣工日期.....	二零二三年三月
建設狀態.....	持作未來發展
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	207,369
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 8. 杭州祥生銀湖新語公寓

杭州祥生銀湖新語公寓為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為69,665平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生銀湖新語公寓由杭州祥生弘達房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,762.3百萬元。土地使用權證已於二零一八年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,276.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣576.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年九月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年五月
— 估計竣工日期.....	二零二一年三月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	241,613
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	239,750
已預售建築面積（平方米）.....	72,812
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	30%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 9. 杭州祥生銀湖宸語公寓

杭州祥生銀湖宸語公寓為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為127,166平方米，包括住宅及商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施。杭州祥生銀湖宸語公寓由杭州祥生弘越房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣2,928.6百萬元。土地使用權證已於二零一九年六月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,132.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣2,121.8百萬元。



## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零二零年一月
— 估計竣工日期.....	二零二三年九月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	287,309
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	285,723
已預售建築面積（平方米）.....	8,205
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	3%
作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	154,853
本集團應佔實際股權.....	100%

### 10. 富陽祥生宸光悅公寓

富陽祥生宸光悅公寓為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為30,163平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。富陽祥生宸光悅公寓由杭州祥生弘騰房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣790.1百萬元。土地使用權證已於二零二零年三月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣433.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣932.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十二月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年四月
— 估計竣工日期.....	二零二二年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	102,594
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	101,435
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 11. 杭州祥生雲境名邸

杭州祥生雲境名邸為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為76,443平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生雲境名邸由杭州祥生弘程房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣2,698.0百萬元。土地使用權證已於二零一九年三月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,181.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,162.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一八年十二月
－ 實際預售開始日期.....	二零一九年六月
－ 估計竣工日期.....	二零二一年六月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	208,891
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	104,095
已預售建築面積（平方米）.....	33,372
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	32%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 12. 杭州下沙大學城北1號地塊

杭州下沙大學城北1號地塊為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為79,617平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州下沙大學城北1號地塊由杭州祥生弘圖房地產開發有限公司開發。我們已訂立總地價款為人民幣2,095.9百萬元的有關土地出讓合同。截至二零二零年三月三十一日，我們已支付地價款人民幣50.0百萬元。我們尚未獲得土地使用權證。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣3,597.6百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年五月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年十一月
— 估計竣工日期.....	二零二三年八月
建設狀態.....	持作未來發展
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	292,406
本集團應佔實際股權.....	100%

### 13. 杭州下沙大學城北2號地塊

杭州下沙大學城北2號地塊為位於浙江省杭州的商業項目。該項目總佔地面積為57,309平方米，包括商業物業、停車場及配套設施。杭州下沙大學城北2號地塊由杭州祥生弘治房地產開發有限公司開發。我們已訂立總地價款為人民幣2,401.6百萬元的有關土地出讓合同。截至二零二零年三月三十一日，我們已支付地價款人民幣50.0百萬元。截至二零二零年三月三十一日，我們尚未獲得土地使用權證。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣3,536.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年七月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年十一月
— 估計竣工日期.....	二零二三年八月
建設狀態.....	持作未來發展
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	204,509
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 寧波

#### 14. 奉化祥生君麟府



奉化祥生君麟府為位於浙江省寧波的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為46,029平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。奉化祥生君麟府由寧波祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣436.5百萬元。土地使用權證已於二零一七年七月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣956.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年七月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年十一月
— 實際竣工日期.....	二零一九年六月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	127,704
可租賃建築面積(平方米).....	7,053
佔已售可出售總建築面積百分比.....	100%
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 紹興

#### 15. 諸暨祥生西湖公館



諸暨祥生西湖公館為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為141,381平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。諸暨祥生西湖公館由諸暨祥生宜景置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣651.0百萬元。首份土地使用權證已於二零一七年五月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一七年七月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,499.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年九月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年十一月
— 實際竣工日期.....	二零一九年十二月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	260,704
可供出售建築面積(平方米).....	2,869
可租賃建築面積(平方米).....	24,370
佔已售可出售總建築面積百分比.....	99%
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 16. 柯橋祥生群賢府



柯橋祥生群賢府為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為105,991平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。柯橋祥生群賢府包括兩期及由紹興祥生弘景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,113.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,624.2百萬元。

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工總 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	可租賃 建築面積 (平方米)	佔已售 可出售 總建築 面積百分比	本集團應佔 實際股權	實際開始日期	實際預售 開始日期	實際竣工日期
第一期 .... 已竣工	186,910	130	49,988	100%	80%	二零一七年七月	二零一七年七月	二零一九年十二月
第二期 .... 已竣工	125,135	669	50,929	99%	80%	二零一七年七月	二零一七年九月	二零一九年十月

## 業 務

### 17. 柯橋祥生群賢府雅園

柯橋祥生群賢府雅園為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為46,033平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。柯橋祥生群賢府雅園由紹興祥生弘遠房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣488.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣791.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣143.4百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年九月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年一月
— 估計竣工日期.....	二零二零年六月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	122,003
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	121,289
已預售建築面積（平方米）.....	72,932
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	60%
本集團應佔實際股權.....	80%

## 業 務

### 18. 上虞祥生明玥府



上虞祥生明玥府為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為87,783平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。上虞祥生明玥府由紹興祥生弘盛房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣663.6百萬元。土地使用權證已於二零一八年一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,079.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣41.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年一月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年三月
— 估計竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	231,056
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	226,957
已預售建築面積（平方米）.....	155,349
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	68%
本集團應佔實際股權.....	100%



## 業 務

### 19. 紹興祥生金麟府

紹興祥生金麟府為位於浙江省紹興的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為54,675平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。紹興祥生金麟府由紹興祥生弘瑞房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,150.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,733.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣199.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一八年八月
－ 實際預售開始日期.....	二零一八年九月
－ 估計竣工日期.....	二零二一年六月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	145,172
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	141,626
已預售建築面積（平方米）.....	94,288
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	67%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 20. 諸暨祥生雲境花園

諸暨祥生雲境花園為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為69,420平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。諸暨祥生雲境花園由諸暨祥生祥韻置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣779.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,163.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣255.6百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年十一月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年二月
— 估計竣工日期.....	二零二零年十一月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	149,012
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	130,412
已預售建築面積(平方米).....	124,922
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	96%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 21. 諸暨祥生南山郡花園(東區)

諸暨祥生南山郡花園(東區)為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為231,851平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。諸暨祥生南山郡花園(東區)由諸暨祥生景輝置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣646.0百萬元。首份土地使用權證已於二零一八年六月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一九年十月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣845.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,552.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年六月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年八月
— 估計竣工日期.....	二零二四年十月
建設狀態.....	持作未來發展
持作未來發展的估計總建築面積(平方米).....	386,314
本集團應佔實際股權.....	70%

### 22. 諸暨祥生南山郡花園(西區)

諸暨祥生南山郡花園(西區)為位於浙江省紹興的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為132,048平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。諸暨祥生南山郡花園(西區)由諸暨祥生弘潤置業有限公司開發。我們已於二零一八年六月收購諸暨祥生弘潤置業有限公司全部股權，總代價為人民幣878.8百萬元。截至二零二零年三月三

## 業 務

十一日，尚未支付代價。首份土地使用權證已於二零一八年七月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一九年九月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣976.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣235.7百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十二月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年八月
— 估計竣工日期.....	二零二三年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	162,287
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	156,737
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	33,330
本集團應佔實際股權.....	100%

### 23. 諸暨祥生江南大院

諸暨祥生江南大院為位於浙江省紹興的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為118,793平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。諸暨祥生江南大院由諸暨祥生弘達置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣506.2百萬元。土地使用權證已於二零一九年三月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣671.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣631.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年四月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年八月
— 估計竣工日期.....	二零二一年九月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	216,533
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	209,140
已預售建築面積（平方米）.....	99,256
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	47%
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 24. 諸暨祥生雲栖花園

諸暨祥生雲栖花園為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為82,144平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。諸暨祥生雲栖花園由諸暨祥生宜瑞置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣863.5百萬元。土地使用權證已於二零一九年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣948.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣607.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年九月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年十月
— 估計竣工日期.....	二零二二年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	159,593
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	157,600
已預售建築面積(平方米).....	42,401
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	27%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 25. 柯橋祥生笛嗚府

柯橋祥生笛嗚府為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為100,581平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。柯橋祥生笛嗚府由紹興祥生弘豐房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,554.7百萬元。土地使用權證已於二零一九年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,649.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣784.9百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零二零年一月
— 估計竣工日期.....	二零二二年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	214,395
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	208,546
已預售建築面積（平方米）.....	24,962
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	12%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 26. 諸暨祥生雲尚花園

諸暨祥生雲尚花園為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為69,471平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。諸暨祥生雲尚花園由諸暨祥生弘澤置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣770.2百萬元。土地使用權證已於二零一九年十月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣822.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣655.0百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年二月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年六月
— 估計竣工日期.....	二零二三年二月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	165,489
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	163,665
本集團應佔實際股權.....	100%

## 業 務

### 溫州

#### 27. 溫州祥生尚都錦園

溫州祥生尚都錦園為位於浙江省溫州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為79,769平方米，包括住宅及商業物業、酒店停車場及配套設施。溫州祥生尚都錦園包括兩期及由溫州祥生地產集團有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,862.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,596.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣707.4百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年一月
— 估計竣工日期.....	二零二零年八月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	268,526
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	250,854
預售建築面積(平方米).....	127,060
佔已預售可出售總建築面積百分比(%).....	51%
本集團應佔實際權益.....	100%

## 業 務

### 28. 溫州祥生祥瑞錦園

溫州祥生祥瑞錦園為位於浙江省溫州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為57,196平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。溫州祥生祥瑞錦園由溫州多弗祥生置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,183百萬元。土地使用權證已於二零一八年二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,616.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣568.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年五月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年七月
— 估計竣工日期.....	二零二零年十月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	185,848
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	182,271
已預售建築面積（平方米）.....	103,093
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	57%
本集團應佔實際股權.....	100%

### 29. 溫州祥生弘陽望園

溫州祥生弘陽望園為位於浙江省溫州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為21,191平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。溫州祥生弘陽望園由溫州祥生廣和置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣648.0百萬元。土地使用權證已於二零二零年三月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣325.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣632.0百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年一月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年五月
— 估計竣工日期.....	二零二二年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	52,264
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	51,358
本集團應佔實際權益.....	100%

### 台州

#### 30. 臨海祥生君臨府



臨海祥生君臨府為位於浙江省台州的住宅項目。該項目總佔地面積為38,907平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。臨海祥生君臨府由浙江台州祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣687.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,184.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣5.3百萬元。



## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年七月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年八月
— 估計竣工日期.....	二零二零年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	122,850
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	121,367
預售建築面積（平方米）.....	96,952
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	80%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 31. 臨海祥生江山府

臨海祥生江山府為位於浙江省台州的住宅項目。該項目總佔地面積為41,120平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。臨海祥生江山府由臨海祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,040.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,467.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣346.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年四月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年五月
— 估計竣工日期.....	二零二零年九月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	135,483
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	133,921
預售建築面積（平方米）.....	97,203
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	73%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 32. 臨海祥生未來公館

臨海祥生未來公館為位於浙江省台州的住宅項目。該項目總佔地面積為35,188平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。臨海祥生未來公館由臨海祥生弘景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣

## 業 務

552.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣703.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣296.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年一月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年六月
— 估計竣工日期.....	二零二一年九月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	120,024
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	118,328
預售建築面積（平方米）.....	81,970
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	69%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 33. 溫嶺祥生金麟府



溫嶺祥生金麟府為位於浙江省台州的住宅項目。該項目總佔地面積為57,622平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。溫嶺祥生金麟府由溫嶺祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,591.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年五月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,410.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣11.7百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年八月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年八月
— 估計竣工日期.....	二零二零年六月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	151,466
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	149,834
預售建築面積（平方米）.....	79,677
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	53%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 34. 天台祥生江山樾

天台祥生江山樾為位於浙江省台州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為17,147平方米，包括住宅及商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施。天台祥生江山樾由天台祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣162.5百萬元。土地使用權證已於二零一七年九月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣339.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣67.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年十一月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年十二月
— 估計竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	70,578
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	54,630
預售建築面積（平方米）.....	45,535
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	83%
本集團應佔實際權益.....	100%

---

## 業 務

---

### 35. 天台祥生世紀廣場

天台祥生世紀廣場為位於浙江省台州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為158,522平方米，包括住宅及商業物業、寫字樓、停車場及配套設施。天台祥生世紀廣場包括兩期及由天台祥生弘景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,538.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年六月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,619.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,013.4百萬元。

## 業 務

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工總 建築面積 (平方米)	物業投資 建築面積 (平方米)	發展中規劃 總建築面積 (平方米)	可出售及		估已預售		本集團應佔 實際權益	實際開始日期	實際預售 開始日期	實際/估計 竣工日期
				可租賃 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	總建築 面積百分比	可出售 總建築 面積				
第一期 .....	-	-	415,566	374,030	341,442	91%	100%	二零一八年七月	二零一八年十一月	二零二一年六月	
第二期 .....	127,036	127,036	-	-	-	-	100%	二零一八年七月	-	二零二零年一月	

## 業 務

### 36. 路橋祥生悅賓府

路橋祥生悅賓府為位於浙江省台州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為102,520平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。路橋祥生悅賓府由台州市路橋祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,982.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,791.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣672.7百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一八年一月
－ 實際預售開始日期.....	二零一八年三月
－ 估計竣工日期.....	二零二零年十二月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	318,012
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	303,781
預售建築面積（平方米）.....	208,765
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	69%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 37. 仙居祥生群賢府

仙居祥生群賢府為位於浙江省台州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為29,931平方米，包括住宅及商業物業、寫字樓、停車場及配套設施。仙居祥生群賢府由仙居祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣487.0百萬元。土地使用權證已於二零一九年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣611.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣210.1百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年七月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年九月
— 估計竣工日期.....	二零二一年十月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	82,924
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	67,786
預售建築面積（平方米）.....	13,888
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	20%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 嘉興

#### 38. 嘉興祥生新語花苑



嘉興祥生新語花苑為位於浙江省嘉興的住宅項目。該項目總佔地面積為35,485平方米，包括住宅物業及配套設施。嘉興祥生新語花苑由嘉興祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣280.3百萬元。土地使用權證已於二零一六年十月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣591.5百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一六年十一月
— 實際預售開始日期.....	二零一六年十二月
— 實際竣工日期.....	二零一八年十一月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	80,710
可租賃建築面積(平方米).....	5,454
佔已售可出售總建築面積百分比.....	100%
本集團應佔實際權益.....	100%

### 39. 嘉興祥生玖熙花苑

嘉興祥生玖熙花苑為位於浙江省嘉興的住宅項目。該項目總佔地面積為66,689平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。嘉興祥生玖熙花苑包括兩期及由嘉興祥生弘景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣871.0百萬元。土地使用權證已於二零一六年十一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,490.7百萬元。

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工總 建築面積 (平方米)	可租賃 建築面積 (平方米)	佔已售		本集團應佔 實際權益	實際開始日期	實際預售 開始日期	實際竣工日期
			可出售總建築 面積百分比	本集團應佔 實際權益				
第一期 .....	已竣工	106,388	8,665	100%	100%	二零一六年十二月	二零一七年一月	二零一八年十二月
第二期 .....	已竣工	91,913	-	100%	100%	二零一七年四月	二零一七年九月	二零一九年一月



## 業 務

### 40. 桐鄉祥生國玥公館

桐鄉祥生國玥公館為位於浙江省嘉興的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為59,576平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。桐鄉祥生國玥公館由桐鄉祥生房地產開發有限公司開發。我們訂立總地價款為人民幣1,240.0百萬元的有關土地出讓合同。截至二零二零年三月三十一日，我們已支付地價款人民幣1,240.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,590.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣323.3百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一八年七月
－ 實際預售開始日期.....	二零一八年九月
－ 估計竣工日期.....	二零二零年十月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	152,465
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	143,384
預售建築面積（平方米）.....	42,217
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	29%
本集團應佔實際權益.....	100%

## 業 務

### 湖州

#### 41. 湖州祥生悅山湖花園



湖州祥生悅山湖花園為位於浙江省湖州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為138,459平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。湖州祥生悅山湖花園由湖州祥生置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣590.0百萬元。土地使用權證已於二零一六年三月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,760.4百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一六年五月
— 實際預售開始日期.....	二零一六年五月
— 實際竣工日期.....	二零一九年五月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	309,255
可租賃建築面積（平方米）.....	1,571
佔已售可出售總建築面積百分比.....	100%
本集團應佔實際權益.....	100%

## 業 務

### 舟山

#### 42. 舟山祥生南山郡花園

舟山祥生南山郡花園為位於浙江省舟山的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為189,488平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。舟山祥生南山郡花園包括兩期及由舟山祥生置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,070.8百萬元。首份土地使用權證已於二零一六年五月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一七年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,486.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣5.0百萬元。

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工總 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃 建築面積	估已售 可出售			估已預售 可出售			本集團		實際/ 估計	
				總建築 面積 百分比	發展中 規劃總 建築面積	可出售及 可租賃 建築面積	總建築 面積 百分比	總建築 面積 百分比	應佔 實際	實際預售 開始日期	實際預售 開始日期		竣工日期
	(平方米)	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)	(平方米)			實際權益	開始日期	開始日期	竣工日期
第一期.... 已竣工	204,246	723	65,076	99%	-	-	-	-	100%	二零一六年 五月	二零一六年 五月	二零一八年 八月	
第二期.... 發展中	-	-	-	-	214,545	212,314	141,915	67%	100%	二零一七年 八月	二零一七年 八月	二零二零年 六月	

## 業 務

### 衢州

#### 43. 衢州祥生觀棠府

衢州祥生觀棠府為位於浙江省衢州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為81,827平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。衢州祥生觀棠府由衢州祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,485.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年七月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,120.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣128.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年八月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年九月
— 估計竣工日期.....	二零二零年六月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	203,750
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	202,395
預售建築面積(平方米).....	129,236
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	64%
本集團應佔實際權益.....	80%

## 業 務

### 南通

#### 44. 如東祥生翰林苑一期



如東祥生翰林苑一期為位於江蘇省南通的住宅項目。該項目總佔地面積為27,191平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。如東祥生翰林苑一期由南通祥生弘景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣196.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣373.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年九月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年九月
— 實際竣工日期.....	二零一九年四月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	50,738
可供出售建築面積(平方米).....	739
可租賃建築面積(平方米).....	3,018
佔已售可出售總建築面積百分比.....	98%
本集團應佔實際權益.....	100%

## 業 務

### 45. 如東祥生翰林苑二期

如東祥生翰林苑二期為位於江蘇省南通的住宅項目。該項目總佔地面積為75,962平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。如東祥生翰林苑二期由南通祥生弘遠房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣615.3百萬元。土地使用權證已於二零一七年十一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣975.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年十一月
— 實際預售開始日期.....	二零一七年十一月
— 實際竣工日期.....	二零二零年三月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	165,350
可供出售建築面積（平方米）.....	134,892
可租賃建築面積（平方米）.....	9,862
本集團應佔實際權益.....	100%

## 業 務

### 泰州

#### 46. 泰興祥生未來城花園



泰興祥生未來城花園為位於江蘇省泰州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為356,869平方米，包括住宅及商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施。泰興祥生未來城花園包括七期及由泰興市祥瑞置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,344.0百萬元。首份土地使用權證已於二零一五年五月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一六年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣4,486.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣118.8百萬元。

## 業 務

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃 建築面積	估已售		發展中規劃 總建築面積	可出售		預售 建築面積	估已預售		實際開始日期	實際預售 開始日期	實際/估計 竣工日期
				可出售總建築 面積百分比	可出售總建築 面積		可出租及 建築面積	可出售總建築 面積百分比		可出售總建築 面積				
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)			
第一期 .....	115,978	7,481	-	-	93%	-	-	-	-	-	-	二零一五年六月	二零一五年八月	二零一六年十二月
第二期 .....	131,230	6,656	11,512	-	94%	-	-	-	-	-	-	二零一六年六月	二零一六年八月	二零一八年九月
第三期 .....	158,988	6,721	-	-	96%	-	-	-	-	-	-	二零一五年九月	二零一五年十一月	二零一七年七月
第四期 .....	-	-	-	-	-	178,817	145,847	133,611	92%	-	-	二零一七年八月	二零一七年十一月	二零二零年五月
第五期 .....	152,192	7,039	11,002	-	95%	-	-	-	-	-	-	二零一六年十一月	二零一七年二月	二零一九年八月
第六期 .....	-	-	-	-	-	257,440	213,652	181,931	85%	-	-	二零一七年十二月	二零一八年二月	二零二零年六月
第七期 .....	42,330	3,609	-	-	91%	17,289	16,778	14,506	86%	-	-	二零一六年四月	二零一六年五月	二零二零年十二月



## 業 務

### 47. 泰興祥生觀棠府

泰興祥生觀棠府為位於江蘇省泰州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為70,000平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。泰興祥生觀棠府由泰興市祥瑞置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣485.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年十月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣912.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣202.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一七年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年三月
— 估計竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	發展中
已竣工總建築面積(平方米).....	74,262
可供出售建築面積(平方米).....	6,202
佔已售可出售總建築面積百分比.....	92%
發展中規劃總建築面積(平方米).....	135,794
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	113,891
預售建築面積(平方米).....	61,518
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	54%
本集團應佔實際權益.....	70%

## 濟南

### 48. 濟南祥生玫瑰家園

濟南祥生玫瑰家園為位於山東省濟南的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為80,057平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。濟南祥生玫瑰家園由濟南祥越置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣160.1百萬元。土地使用權證已於二零一九年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣182.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣274.1百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年八月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年十二月
— 估計竣工日期.....	二零二一年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	60,795
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	52,187
預售建築面積(平方米).....	6,489
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	12%
持作未來發展的估計總建築面積(平方米).....	42,583
本集團應佔實際權益.....	51%

### 49. 濟陽祥生西江樾

濟陽祥生西江樾為位於山東省濟南的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為122,176平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場及配套設施。濟陽祥生西江樾包括兩期及由濟南祥弘房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣659.8百萬元。土地使用權證已於二零一八年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,197.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣639.3百萬元。

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	發展中規劃 總建築面積 (平方米)	可出售及 可租賃 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	佔已預售 可出售總建築 面積百分比	本集團應佔		實際預售 開始日期	估計竣工日期	
					實際權益	實際開始日期			
第一期 ...	發展中	201,058	195,986	136,879	70%	51%	二零一八年八月	二零一八年十一月	二零二零年十月
第二期 ...	發展中	189,348	115,298	38,026	33%	51%	二零一八年九月	二零一九年六月	二零二零年十二月

## 業 務

### 50. 濟陽祥生中央華府



濟陽祥生中央華府為位於山東省濟南的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為306,620平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場、服務式公寓及配套措施。濟陽祥生中央華府包括兩期及由濟南祥順置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣705.3百萬元。首份土地使用權證已於二零一四年四月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一九年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,281.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣696.8百萬元。

業 務

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	已竣工		可供出售		可租賃		估已售		可出售及		估已預售		本集團應佔		實際預售		實際/估計	
	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	實際開始日期	預計開始日期	實際/估計竣工日期	
第一期 .....	359,890		476		-		100%		-		-		100%	二零一四年五月	二零一四年五月	二零一七年十月		
第二期 .....	219,456		351		6,147		100%		211,208		70,673		100%	二零一六年十二月	二零一七年四月	二零二三年一月		

## 業 務

### 濟寧

#### 51. 鄒城祥生東方樾小區

鄒城祥生東方樾為位於山東省濟寧的住宅項目。該項目總佔地面積為60,559平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。鄒城祥生東方樾由鄒城市祥弘房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣116.5百萬元。土地使用權證已於二零一七年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣535.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣74.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年三月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年四月
— 估計竣工日期.....	二零二零年五月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	169,508
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	165,507
預售建築面積（平方米）.....	119,242
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	72%
本集團應佔實際權益.....	100%

#### 52. 鄒城祥生未來城

鄒城祥生未來城為位於山東省濟寧的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為269,631平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。鄒城祥生未來城由鄒城市祥宜房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣768.8百萬元。土地使用權證已於二零一九年十一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣821.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣2,268.9百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年四月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年六月
— 估計竣工日期.....	二零二三年三月
建設狀態.....	持作未來發展
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	723,399
本集團應佔實際權益.....	100%

### 蕪湖

#### 53. 南陵祥生金麟府



南陵祥生金麟府為位於安徽省蕪湖的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為228,065平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。南陵祥生金麟府由蕪湖祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣355.8百萬元。首份土地使用權證已於二零一七年九月獲得及最後一份土地使用權證已於二零一八年六月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,547.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣204.4百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一七年七月
－ 實際預售開始日期.....	二零一七年九月
－ 估計竣工日期.....	二零二一年二月
建設狀態.....	發展中
已竣工總建築面積（平方米）.....	317,454
可供出售建築面積（平方米）.....	563
佔已售可出售總建築面積百分比.....	100%
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	169,261
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	134,439
預售建築面積（平方米）.....	83,155
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	62%
本集團應佔實際權益.....	51%

### 54. 南陵祥生東方樾

南陵祥生東方樾為位於安徽省蕪湖的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為68,600平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。南陵祥生東方樾由蕪湖祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣158.1百萬元。土地使用權證已於二零一七年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣483.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣127.0百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一八年三月
－ 實際預售開始日期.....	二零一八年五月
－ 估計竣工日期.....	二零二零年九月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	168,075
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	143,085
預售建築面積（平方米）.....	127,232
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	89%
本集團應佔實際權益.....	51%

## 業 務

### 55. 南陵祥生江南府

南陵祥生江南府為位於安徽省蕪湖的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為70,000平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。南陵祥生江南府由蕪湖祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣244.9百萬元。土地使用權證已於二零一九年九月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣333.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣406.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年八月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年九月
— 估計竣工日期.....	二零二二年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	173,204
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	146,930
預售建築面積(平方米).....	63,376
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	43%
本集團應佔實際權益.....	51%

### 56. 蕪湖祥生府

蕪湖祥生府為位於安徽省蕪湖的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為58,668平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。蕪湖祥生府由蕪湖祥駿房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣739.5百萬元。土地使用權證已於二零一九年三月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣974.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣256.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年四月
— 估計竣工日期.....	二零二一年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	150,493
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	149,421
預售建築面積(平方米).....	40,078
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	27%
本集團應佔實際權益.....	100%



## 業 務

### 呼和浩特

#### 57. 呼和浩特祥生江山樾

呼和浩特祥生江山樾為位於內蒙古自治區呼和浩特的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為112,083平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。呼和浩特祥生江山樾包括三期及由呼和浩特祥安房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣678.2百萬元。首份土地使用權證已於二零二零年三月獲得及最後一份土地使用權證已於二零二零年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣331.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,280.7百萬元。

截至二零二零年三月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設狀態	持作未來 發展的估計 總建築面積 (平方米)	本集團應佔 實際權益	估計開始日期	估計預售		
				開始日期	估計竣工日期	
第一期 .....	持作未來發展	106,500	100%	二零二零年六月	二零二零年七月	二零二二年十月
第二期 .....	持作未來發展	103,342	100%	二零二零年七月	二零二零年十月	二零二三年四月
第三期 .....	持作未來發展	105,329	100%	二零二零年七月	二零二零年十月	二零二三年四月

### 由我們的合營企業及聯營公司開發的重點項目

由我們的合營企業及聯營公司開發的若干重點項目的描述載列如下。

### 杭州

#### 1. 杭州祥生金航府

杭州祥生金航府為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為76,702平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生金航府由杭州祥生宜景房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,994.1百萬元。土地使用權證已於二零一八年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,078.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,070.9百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年十月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年十二月
— 估計竣工日期.....	二零二一年四月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	241,236
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	190,413
預售建築面積(平方米).....	114,717
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	60%
本集團應佔實際權益.....	40%

### 2. 杭政儲出[2017]89號地塊商業商務用房

杭政儲出[2017]89號地塊商業商務用房為位於浙江省杭州的商業項目。該項目總佔地面積為44,442平方米，包括商業物業、辦公樓、一間酒店、服務式公寓、停車場及配套設施。杭政儲出[2017]89號地塊商業商務用房由杭州祥生弘瑞房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,508.4百萬元。截至二零二零年三月三十一日，我們尚未獲得土地使用權證。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,604.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,565.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十一月
— 估計預售開始日期.....	二零二一年四月
— 估計竣工日期.....	二零二二年十月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	278,877
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	277,027
本集團應佔實際權益.....	49%

## 業 務

### 3. 杭州仁恒祥生珊瑚世紀雅園

杭州仁恒祥生珊瑚世紀雅園為位於浙江省杭州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為77,273平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州仁恒祥生珊瑚世紀雅園由杭州仁祥房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣2,942.5百萬元。土地使用權證已於二零一九年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,475.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣3,365.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年五月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年十一月
— 估計竣工日期.....	二零二一年十月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	242,865
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	205,726
預售建築面積(平方米).....	31,061
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	15%
本集團應佔實際權益.....	29%

## 寧波

### 4. 寧波祥生光明金麟府

寧波祥生光明金麟府為位於浙江省寧波的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為65,854平方米，包括住宅物業、商業物業及寫字樓。寧波祥生光明金麟府由寧波祥生弘盛房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,592.4百萬元。土地使用權證已於二零二零年一月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,254.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣1,155.7百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年二月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年六月
— 估計竣工日期.....	二零二零年三月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	179,319
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	172,161
本集團應佔實際股權.....	50%

### 5. 奉化祥生雲山新語

奉化祥生雲山新語為位於浙江省寧波的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為62,700平方米，包括住宅及商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施。奉化祥生雲山新語由寧波祥生弘遠房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣870.3百萬元。土地使用權證已於二零一八年八月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,201.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣294.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年七月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年九月
— 估計竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	180,071
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	177,409
預售建築面積（平方米）.....	136,706
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	77%
本集團應佔實際權益.....	49%

## 業 務

### 紹興

#### 6. 諸暨祥生白馬郡花園

諸暨祥生白馬郡花園為位於浙江省紹興的住宅項目。該項目總佔地面積為139,984平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。諸暨祥生白馬郡花園由諸暨祥生弘鵬置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣838.7百萬元。土地使用權證已於二零一九年十月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣884.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣902.0百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十二月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年十二月
— 估計竣工日期.....	二零二二年八月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	128,462
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	127,785
預售建築面積(平方米).....	18,372
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	14%
持作未來發展的估計總建築面積(平方米).....	98,359
本集團應佔實際權益.....	50%

### 嘉興

#### 7. 嘉興祥生白鷺別院

嘉興祥生白鷺別院為位於浙江省嘉興的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為78,858平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。嘉興祥生白鷺別院由嘉興市南湖區交投祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,152.9百萬元。土地使用權證已於二零一八年四月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,446.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣586.1百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一八年九月
— 實際預售開始日期.....	二零一八年十二月
— 估計竣工日期.....	二零二一年九月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	230,264
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	227,848
預售建築面積（平方米）.....	135,587
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	60%
本集團應佔實際權益.....	50%

### 8. 嘉興祥生上湖軒

嘉興祥生上湖軒為位於浙江省嘉興的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為59,329平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。嘉興祥生上湖軒由嘉興市秀洲區交投祥生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,191.0百萬元。土地使用權證已於二零一九年十月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,261.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣713.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年十二月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年四月
— 估計竣工日期.....	二零二二年八月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	181,976
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	174,798
本集團應佔實際權益.....	50%

## 業 務

### 湖州

#### 9. 湖州祥生悅江南花苑

湖州祥生悅江南花苑為位於浙江省湖州的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為73,189平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。湖州祥生悅江南花苑由湖州吳興交投祥生置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣703.0百萬元。土地使用權證已於二零一七年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,162.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣504.3百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
－ 實際開始日期.....	二零一八年三月
－ 實際預售開始日期.....	二零一八年四月
－ 估計竣工日期.....	二零二一年三月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	209,820
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	193,006
預售建築面積（平方米）.....	125,911
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	65%
本集團應佔實際權益.....	50%

### 南京

#### 10. 南京龍湖頤輝花苑

南京龍湖頤輝花苑為位於江蘇省南京的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為91,346平方米，包括住宅物業、商業物業及公寓、停車場及配套設施。南京龍湖頤輝花苑由南京市頤輝置業有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,760.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年十二月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,154.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣797.2百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年四月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年五月
— 估計竣工日期.....	二零二一年七月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	245,312
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	241,004
預售建築面積（平方米）.....	110,922
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	46%
本集團應佔實際權益.....	30%

### 鎮江

#### 11. 鎮江金科祥生悅園

鎮江金科祥生悅園為位於江蘇省鎮江的住宅項目。該項目總佔地面積為40,340平方米，包括住宅物業、停車場及配套設施。鎮江金科祥生悅園由鎮江科生房地產開發有限公司開發。我們已訂立有關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣364.3百萬元。土地使用權證已於二零一九年七月獲得。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就該項目產生開發成本人民幣443.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本約人民幣324.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年三月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零一九年八月
— 實際預售開始日期.....	二零一九年十月
— 估計竣工日期.....	二零二二年十月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	105,718
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	104,344
預售建築面積（平方米）.....	14,716
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	14%
本集團應佔實際權益.....	40%



## 業 務

### 我們的物業開發管理

#### 物業開發流程

我們於物業開發方面取得的成功乃歸功於我們標準化的操作程序，令我們能夠於收購土地後就各開發階段計劃有關運營並於所需時限內執行有關計劃，從而提高整體運營效率。我們建立三層組織結構，即總部、區域公司及項目公司。該扁平化的組織結構確保總部決策的效用及項目公司及區域公司項目執行的效率。透過利用我們的標準化操作程序，我們平均可於約八個月內完成物業項目（從收購有關地塊到開始進行預售）。我們根據我們的運營經驗及需求制定程序並逐個項目修改有關程序。有關程序載列我們員工及承建商在管理及開發物業項目方面的指引，並提供詳細的時間及評估目標以及清單。

下圖概述我們物業開發流程的主要階段<sup>(1)</sup>。



附註：

- (1) 各物業開發階段所需時間可能因項目地理位置及規模而異。由於地方法律及法規的要求，具體計劃及執行活動的順序亦可能因項目而異。

#### 選址及土地收購

##### 選址

我們對物業地址進行仔細檢查及篩選流程。我們區域及集團層面的投資及開發人員負責主導選址流程。區域公司的投資及開發人員收集潛在可用地塊資料並進行篩選程序。根據此篩選，彼等草擬並提交初步項目建議予各區域投資及開發團隊。區域投資及開發團隊審核項目建議，並使用區域層面的其他專業團隊的意見更新項目建議，再將經更新項目建議提交予我們的投資及開發中心進行審核。於該階段，我們向集團的財務資金管理中心、資本管理中心、工程合約中心、產品研發中心、運營管理中心

---

## 業 務

---

以及營銷客關中心的人員徵求意見。我們產商管理公司的人員亦於有需要時參與該階段。之後，獲進一步更新的項目建議將提交予我們的投資決策委員會進行最終審核及批准。

我們於所有項目進行選址流程，重點關注增長潛力、可銷性及盈利能力。我們於評估地址是否適合開發時所考慮的關鍵因素包括但不限於：

- 該地區的前景及相關城市的經濟發展及人口增長；
- 地址的物理及地質特點；
- 中央及地方政府的產業政策及發展策略；
- 由估計投資回報、內部回報率、前端投資的利潤率及投資回收期、當地稅率及建設成本等因素表示的財務回報前景；
- 土地規模及價格以及增值潛力；
- 當地分區規則、基礎設施及城市發展前景；
- 我們於有關地區的現有項目及競爭項目數量；及
- 我們於有關地區的經營活動所產生現金流量的充足性。

### 土地收購

我們審慎的土地收購策略、敏銳的市場見解及對中國房地產市場的投資眼界以及多元化的土地收購計劃推動我們的業務擴展及增長。我們竭力物色具有巨大物業價值增長潛力的優質且價值被低估的土地。於往績記錄期間，我們透過以下方法收購土地：

- 參加有關政府機關組織的公開招標、拍賣及掛牌出售；
- 與其他物業開發商成立合營企業並作為合營企業參加公開招標、拍賣及掛牌出售；及
- 自擁有土地的第三方收購股權或地塊。

---

## 業 務

---

於往績記錄期間，我們主要根據有關中國法律及法規透過公開招標、拍賣及掛牌出售自政府部門收購土地。通常而言，評估委員會（包括授出人代表及其他專家）於公開招標評估並選擇已提交的標書。除投標價格外，亦可能考慮各投標人的物業開發經驗、往績記錄、信貸記錄、資格及開發建議。公開拍賣通常由地方土地局進行，土地使用權通常授予出價最高的投標人。

此外，我們透過與領先的第三方物業開發商成立合營企業並作為合營企業參加公開招標、拍賣及掛牌出售收購土地。有關合作有助於我們拓展進入經驗有限的新市場。我們相信，共享一致的業務理念並利用我們各自的優勢及項目開發經驗可令我們及我們的合作夥伴共同受益。

此外，我們自擁有或有權擁有若干地塊土地使用權的公司收購股權或地塊（數量較少）。此方法令我們能夠以具競爭力的價格獲得目標土地，原因為其令我們可直接與目標公司或交易對手磋商條款及條件。此方法亦令我們能夠利用目標公司的資源鞏固我們的優勢及競爭力。

我們亦建立了「祥生小鎮」開發模式，在此模式下，我們與地方政府合作開發融合住宅及商業物業的特色綜合房地產開發項目。我們與地方政府在項目定位及產業規劃方面緊密合作，以實現本地產城融合。如我們有關項目定位的建議符合當地發展的需求，我們可以與地方政府簽訂投資意向協議或投資及合作協議，據此，地方政府以相對較低的土地收購成本及各種政策支持為我們的發展提供住宅及商業用地。我們從土地升值以及「祥生小鎮」模式下的物業開發及運營中獲利。透過該模式，我們能夠以合理的成本獲得浙江省及泛長三角區域的大量優質地塊。例如，我們的撫州祥生佛嶺小鎮項目的土地收購成本約為每平方米人民幣825元，而於二零一九年撫州東鄉區住宅地塊的平均土地成本約為每平方米人民幣1,551元。截至二零二零年三月三十一日，我們已自各地方政府獲取應佔總建築面積1,346,129平方米的十幅地塊，用於「祥生小鎮」模式下的項目開發，佔截至同日我們總土地儲備的約5.8%。請參閱「— 競爭優勢 — 「1+1+X」擴張策略及優質土地儲備為長期增長奠定堅實基礎」。

---

## 業 務

---

憑藉我們審慎的土地收購策略及多元化的土地收購方法，我們以相對較低的收購成本在具備強勁增長潛力的地區及城市擁有土地儲備。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們已確認的每平方米平均土地收購成本分別為人民幣2,342元、人民幣2,937元及人民幣2,915元；及我們的土地收購成本分別佔物業開發總銷售成本的36.4%、37.5%及37.7%。我們相信，我們龐大的土地儲備加之多元化的土地收購策略為我們提供穩定的開發儲備並將為我們的長期增長作出貢獻。

### 融資

我們主要通過經營活動產生的現金流量為項目提供資金，包括預售及銷售物業的所得款項以及多樣化外部融資渠道（如銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）產生的現金流量。

#### 內部融資

我們使用物業預售及出售所得款項為我們的業務運營提供資金及償還債務。預售所得款項構成我們於項目開發期間運營現金流入的重要來源。根據適用的中國法律及法規，我們開始對發展中物業進行任何預售活動前，必須滿足若干條件，且預售所得款項的使用可能受到我們營運所在城市的地方政府的限制。請參閱「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

#### 外部融資

銀行及其他借款為我們外部融資的主要來源。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，我們的銀行借款分別為人民幣6,920.2百萬元、人民幣8,770.9百萬元及人民幣9,002.0百萬元。請參閱「財務資料－債務」。我們自銀行獲得項目融資的能力取決於中央及地方政府採取的各種經濟措施。根據中國銀監會於二零零四年八月三十日發佈的指引，不得向未獲得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出銀行貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定普通商品住房及保障性住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。於二零一五年九月九日，國務院發佈《關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，據此，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。請參閱「監管概覽－房地產融資－貸款予房地產開發企業」。

## 業 務

與中國多數其他物業開發商一致，我們亦於日常業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，以為我們的物業開發及其他相關業務提供資金。截至二零一九年十二月三十一日，我們的信託融資總額為人民幣18,007.3百萬元。請參閱「財務資料－債務－銀行及其他借款－信託融資」。

為進一步多元化融資來源，於二零一八年六月十一日，祥生控股有限公司發行於二零一九年五月二十三日到期本金額為95.0百萬美元並由祥生地產及陳先生擔保的優先票據（或二零一八年票據）。祥生控股有限公司為祥生地產的間接附屬公司及一家為作融資用途的特殊目的公司。二零一八年票據按倫敦銀行同業拆息加9%或11%（以較高者為準）的利率計息。截至二零一九年十二月三十一日，二零一八年票據已悉數償還。

於二零一九年五月二十三日及二零一九年十二月二十日，祥生控股有限公司發行總本金額為人民幣994.9百萬元於二零二零年到期的人民幣計值票據，年利率為9.5%。截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，該等人民幣計值票據已部分償還，尚未償還餘額分別為人民幣1,016.3百萬元及人民幣70.0百萬元。

於二零二零年一月二十三日、二零二零年三月十六日及二零二零年五月二十日，祥生控股有限公司發行總本金額為300.0百萬美元、票息12.5%並於二零二二年到期的優先票據（或二零二二年票據）。二零二二年票據按每年12.5%的利率計息，並由祥生地產及陳先生擔保。陳先生提供的個人擔保將於緊接[編纂]前解除。二零二二年票據為無抵押。請參閱「財務資料－債務－優先票據」。

### 項目設計

為向客戶提供優質設計並實現運營效率，我們將所有物業項目的設計外包予第三方國內或國際建築及設計公司。我們與國內外領先的建築及設計公司緊密合作，如上海天華建築設計有限公司、上海翰創建築設計事務所及上海地東建築設計事務所有限公司。我們通常在土地收購階段委聘建築及設計公司。於土地收購階段，我們透過招標或自我們的入圍公司資料庫直接委聘選擇建築及設計公司。就若干大型重大項目而言，我們會透過公開招標過程選擇建築及設計公司。於選擇建築及設計公司時，我們考慮公司的往績記錄、設計能力及行業獎項及認可。

我們各項物業系列針對不同客戶群體並具有獨特的設計特點。樾系主要以首次購房者為目標，具有強大的功能性及實用性特色，室內設計為居民（尤其是兒童）生活需要提供充足空間。府系以首次換房者為目標，並具有現代中國設計風格，在功能及實

---

## 業 務

---

用性之外，亦提供舒適性，公共區域包括集中的大型公共景觀以及針對不同年齡段設計的衛星式小型公共空間。雲境系主要以現代簡約設計風格為特色，面向重視優質生活環境及集中式社區設施的後續換房者，融合了現代中式及大都市的特色。雲境系秉承「全齡化社區」的理念，通過其項目規劃及設計、景觀設計、建築及室內設計，為居民帶來了一種儀式感，創造了現代城市生活新地標。Top系以追求奢華及高度私密生活方式高淨值客戶為目標。Top系提供頂級工藝，並為物業配備高端品牌的硬件及裝飾。根據該等高淨值客戶的需求，Top系採用了「三層」景觀設計，包括公共景觀、半公共互動景觀及私人景觀。

我們的產品研發中心監督並向第三方建築及設計公司提供指導及設計標準，旨在根據我們的業務策略推銷我們的物業開發系列。我們的產品研發中心及有關城市公司密切監視建築及設計公司的工作，以確保項目設計符合我們的規格及相關政府法規。

### 承建商及採購

#### 委任建築承建商

我們將物業項目的建築工程承包予建築承建商。有關建築工程包括（其中包括）地基挖掘、結構性建築及設備安裝。於往績記錄期間，我們委聘若干關連人士進行建築工程。請參閱「－ 供應商及客戶 － 供應商」。

我們主要透過招標程序選擇總承建商。我們工程合約中心的招標及採購管理部門負責招標程序。其次，就位於我們對當地市場擁有深厚認識之區域的若干項目而言，我們會透過磋商招標方式選擇總承建商。我們亦於特定領域如設備安裝、園林美化及裝修聘請專業承建商。專業承建商乃透過招標程序或直接委聘選定。我們對潛在承建商進行盡職調查程序，如檢查其資格證書以及對其辦公室及物業項目進行現場監督，且僅通過該等盡職調查程序的承建商方被邀請參加招標。於選擇中標公司時，我們通常考慮承建商的專業資格、技術能力、往績記錄、項目團隊要求及投標價格。於往績記錄期間，我們委聘多個普通建築承建商及專業承建商並與其保持穩定的業務關係。

---

## 業 務

---

我們要求承建商購買有關保險，以保障承建商的任何勞工問題或於施工期間可能發生的事故及傷害。因此，我們對承建商的任何勞工問題以及於施工期間可能發生的事故或傷害概不負責。然而，我們嚴格的質量控制措施要求承建商遵守相關規則及法規，包括環境、勞工、社會及安全法規，以最大程度地降低我們的風險及責任。除「一 法律訴訟及合規 — 法律訴訟」所披露者外，於往績記錄期間，我們與承建商並無任何重大糾紛，亦無涉及承建商且對我們業務造成重大不利影響的重大人身傷害或死亡個案。

根據與承建商的標準協議，我們根據施工進度分階段向承建商付款。根據有關合約訂明的條款，各階段付款的百分比因項目而異。

### 採購

我們的建築承建商主要負責採購鋼材、混凝土及砂岩等原材料。我們亦透過集中採購系統採購若干材料、設備及固定裝置，如電梯、空調、牆面塗料、防水材料及電器。我們的建築材料主要採購自中國的供應商。於往績記錄期間，我們並無出現對我們業務營運造成重大不利影響的建築材料及設備的供應短缺或延遲。

我們的合約通常包括不根據原材料價格的波動調整建築費用的規定，因此，我們並不承擔與該等商品價格變動有關的風險。然而，我們與總承建商的合約通常會訂明，倘有關商品價格的波幅超過5%，則於施工期間將鋼材及混凝土價格調整為報價。於往績記錄期間，我們的原材料價格並無重大變動。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 建築材料價格及我們建築承建商的勞工成本波動可能影響我們的業務及財務表現」。

### 項目建設及質量控制

#### 項目建設

為遵守中國有關法律及法規，於開始施工前，我們須首先獲得有關地塊的開發權及必要許可證及證明，包括有關土地使用的相關文件、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證（其僅於獲得有關土地使用的相關文件後頒發）。截至最後實際可行日期，我們在取得中國法律及法規規定的所有項目或開發中項目階

---

## 業 務

---

段及持作未來開發項目原土地使用權證及所有有關證明（如適用，不動產權證）及許可證時並無遭遇任何重大延遲。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在物業的施工及／或竣工方面並無遭受任何對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響的重大延遲。

此外，我們亦須於中國法律及法規規定的時間內開始建設我們的開發項目，否則我們的土地可能被視為「閒置土地」，因此我們或會受到一定處罰且或會收回閒置土地而無需作出任何補償。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指(i)於土地出讓合同指定施工日期後一年仍未動工建設的已出讓國有建設用地；或(ii)已中止建設滿一年以上，且已建設的面積佔應建設總面積不足三分之一，或已投資額佔總投資額不足25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無持有任何閒置土地且政府機關並無要求沒收任何土地或支付任何閒置土地費。

### 質量控制

我們極其重視項目建設及管理過程的質量控制。截至二零一九年十二月三十一日，我們擁有一個由705名僱員組成的團隊負責質量控制。以下為我們為確保更好質量控制而採取的若干重要措施或程序：

- 我們為各項目指派自身的現場工程管理團隊，包括由項目經理領導的合資格工程師，以確保質量及每天監控施工進度及工藝；
- 我們的區域項目質量控制團隊每月檢查各項目。此外，集團層面的工程管理部定期進行質量控制檢查及推廣已於先前項目取得成功的措施及計劃；
- 我們聘請合資格獨立第三方施工監督公司監督我們項目的建設；
- 我們為各項目的施工管理編製一套標準化的技術指引，如於施工前檢查建築材料及評估樣品單位；及



---

## 業 務

---

- 我們根據有關法律、法規及有關中國政府機關及其他行業協會頒佈的其他強制性標準進行質量控制。

### **進度控制**

我們已建立了項目進度管理系統，要求項目公司及部門收集並向工程合約中心的工程管理部以及其他負責部門報告項目進度，以確保運營效率及項目執行能力。在有關項目進度管理系統的支持下，我們可跟踪每個項目的進度，並及時應對與計劃進度表現出的偏差，根據我們的經驗了解流程的每個階段的風險，並整合資源以防止此類風險的發生，從而確保完成計劃。此外，我們在與建築承建商訂立的協議中提供了詳細的項目建設時間表，並將密切監察以確保有關時間表得到履行。

### **成本控制**

我們已建立一個綜合成本管理系統為我們的項目設定有關預算。對各項目而言，負責的區域公司應編製目標預算計劃，該計劃將提交予總部工程合約中心的成本及合約部以供批准。

我們於項目的各關鍵階段採用全週期動態成本管理系統，設定成本目標並編製成本預算。我們亦於項目開發過程實施動態成本管理措施，令我們能夠主動監控實際成本與預算的偏差。我們相信，該等成本控制程序令我們的管理層能夠識別及預期實際成本可能超過最初批准預算的情況並及時作出適當調整。

### **銷售及營銷**

#### **定價**

我們參考市場可資比較物業的價格、我們的預期回報及相應項目的特點（如位置、設計以及交通及輔助設施的可用性）確定我們的單位銷售價格。我們區域公司的銷售及營銷團隊研究本地市場資訊並制定預營銷、銷售及定價計劃及程序，以供營銷客關中心批准。此外，在符合有關中國法律及法規的給定價格調整範圍內，我們亦可能根據收到的市場反應在銷售過程中調整待售物業的價格。

---

## 業 務

---

### 銷售及營銷計劃

我們主要由我們的銷售及營銷人員出售物業。我們的營銷客關中心負責制定營銷及銷售策略，並管理整個銷售及營銷流程。我們認為，以下銷售及營銷策略及渠道帶來多元化客戶來源。

我們採納精準營銷策略，在對目標客戶以及當地區域進行市場研究後，為每個物業項目精心設計營銷活動。就各物業項目而言，我們設計並啟動我們認為最適合各項目的各種營銷活動。

除電視及廣告牌等傳統營銷渠道外，我們亦通過社交媒體組織各種線上銷售及營銷活動。我們仔細分析目標客戶的偏好並在網站及透過目標客戶偏愛的社交媒體平台投放廣告。此外，我們於購物中心及住宅社區組織現場營銷活動，以吸引及保留潛在買家。我們舉辦媒體會議及新產品發佈活動，以推廣我們的新產品並介紹我們的產品開發過程。

儘管我們主要倚賴自身的銷售及營銷人員，我們亦與外部物業代理合作以促進若干項目的銷售。我們與外部物業代理簽訂的協議通常包括關鍵條款，如保留範疇、服務期限以及費用及付款方式。協議通常亦要求外部物業代理不得進行未經授權的銷售或以低於我們同意的價格出售我們的物業，並進行真實廣告宣傳及遵守所有適用監管要求。於往績記錄期間，我們外部物業代理的銷售佣金率通常介乎透過該代理所出售物業的總合約銷售價格的0.7%至0.9%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們就外部房地產代理產生的佣金分別為人民幣19.2百萬元、人民幣26.1百萬元及人民幣34.2百萬元。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，外部物業代理與我們並無可能會對我們造成重大不利影響的爭議。

### 預售

與中國行業慣例一致，我們通常於整個項目竣工前開始預售我們的物業開發項目。根據我們的營銷策略及計劃，我們的預售通常包括多個階段，營銷策略及計劃早在收購有關地塊時便已制定。有關中國法律及法規要求物業開發商具備若干條件，包

---

## 業 務

---

括但不限於支付土地出讓金及取得有關土地使用權證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及於開始預售前取得預售許可證。請參閱「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。我們於獲得預售許可證前須滿足若干條件，包括但不限於：

- 悉數支付地價款及須獲得土地使用權證；
- 須獲得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上；
- 施工進度應符合當地政府機關有關預售的要求；及
- 已於有關當地實體登記預售。

我們通常根據建設進度及市況安排開展預售活動。我們的預售合約乃根據適用中國法律及法規編製。買家通常需根據預售合約規定的時間表支付首付款。有關預售合約訂明首付款金額及可沒收首付款的情況。根據適用中國法律及法規的規定，我們於當地有關機關登記該等預售合約。取消已訂約銷售為於客戶簽訂預售合約並支付訂金後取消的銷售交易。該等事件極為罕見。董事確認，於往績記錄期間，任何取消已訂約銷售並無對我們的財務狀況造成重大不利影響。

### **預售所得款項**

根據現時中國法律，預售所得款項的存放及使用亦受到限制。請參閱「監管概覽－房地產交易－商品物業的預售」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面臨與物業預售相關的因中國政府實施的任何潛在限制或規限及客戶索償的風險」。政府監管商品房預售所得款項的主要目的是確保任何物業項目開發的竣工。

---

## 業 務

---

### 有關國家及地方層面預售所得款項管理的適用法律及法規

中國有關預售所得款項管理的立法機制有兩層，包括(i)國家級的適用法律及法規，載列一般原則及規定；及(ii)省級、市級及其他地方級適用法規，載列更詳細的規定。

#### 國家層面適用法律及法規

根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》或預售辦法以及城市房地產管理法，在相關監管機構或銀行批准的情況下，商品房預售所得款項僅可用於向相關項目的物業開發成本提供資金。此外，根據住房和城鄉建設部於二零一零年四月十三日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》或預售通知的規定，商品房預售所得款項須悉數存入主管監管機構所監管的銀行賬戶，以確保所得款項將用於撥付物業項目的開發。此外，根據預售辦法及預售通知，省級、市級及其他地方政府獲委派並獲授予權力制定及監督實施細則預售所得款項管理的規定。

#### 地方層面適用法規

省級政府通常就預售所得款項制定省級辦法。有關省份內的市級政府通常會根據省級辦法制定彼等各自的詳細實施細則，而其在實施程序方面可能會略有變動，但有關監督預售所得款項的規定相同。例如，浙江省內的市級及地方政府所制定的實施辦法通常載有如下相同規定：

- (i) 所有預售所得款項須悉數存入指定託管賬戶。相關預售所得款項一般可分為兩個類別：重點託管資金及一般託管資金。重點託管資金指根據適用監管限值於指定託管賬戶存入及維持的預售所得款項。重點託管賬戶的初始金額乃參考相關項目的預算施工成本釐定，以確保項目公司擁有充足的重點託管資金，以根據建築及／或供應合同主要結算其建築付款及相關開

## 業 務

支，以總體完成其物業項目。例如，就於海寧及寧波的項目而言，重點託管資金數額等於建築預算成本的130%。於主要託管資金中，相等於建築預算成本20%的金額可用於(a)支付前期工程費、管理費、銷售相關費用、財務費、不可預見費、稅費；(b)償還項目開發貸款；及(c)有關項目的其他費用。一般託管資金指超過重點託管資金數額的盈餘所得款項；

- (ii) 項目公司可於項目施工階段申請提取重點託管資金的一部分用作適用地方監管規定所允許的用途。可提取的重點託管資金的金額乃根據相關項目的施工進度而定並受到當地適用監管要求規定的重點託管資金的申請限額的限制。
- (iii) 一般託管資金根據當地監管規定於完成必要的申請流程後可劃撥至項目公司的一般公司賬戶，或如適用地方政府部門無相關申請規定則可自由使用。一般而言，當地條例及規定並無明確要求一般託管資金須僅用作產生資金的相關物業項目。

### 預售事件

就截至二零一九年十二月三十一日我們在建及／或開始預售的物業項目而言，合共49家項目公司發生以下與預售所得款項相關的事件或預售事件：(i)合共49家項目公司並無根據相關監管規定直接及／或悉數將預售所得款項存入指定的託管賬戶；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日，14家項目公司並無根據有關地方法規及政策於指定託管賬戶維持高於所須監管限值的充足現金結餘。發生該等事件主要由於以下原因：(i)由於按揭銀行的內部政策，相關按揭銀行不會直接將按揭貸款存入我們就相關預售物業向其他銀行開設的指定託管賬戶，而是將相關按金貸款存入我們向該等按揭銀行開設的一般銀行賬戶；(ii)於往績記錄期間，由於部分當地政府限制可向相關機構登記的預售合同數量，我們於彼等登記預售合同前並無將預售所得款項存入指定託管賬戶，因此相關預售所得款項須存入我們的一般銀行賬戶，於登記相關預售合同後，再劃撥至指定託管賬戶；(iii)我們項目所在城市的相關政府機構於施工獲充足所得款項提供資金時並無嚴格執行預售所得款項提取或動用用途的規定；及(iv)負責人員缺乏對相關中國法律及法規之規定的了解。

---

## 業 務

---

董事認為，我們已在所有方面遵守適用法律及法規，原因如下：(i)政府監督商品房預售所得款項的主要目的是確保相關項目的施工、竣工及交付。於往績記錄期間，由於完工並無重大延誤或未能交付預售物業，預售事件對我們的業務經營及財務表現並無任何重大影響；(ii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭主管行政部門就預售事件施加任何行政處罰；(iii)就截至二零一九年十二月三十一日已在建及／或開始預售的物業項目而言，我們已從當地政府主管部門獲得確認或進行面訪，確認我們已遵守有關預售所得款項的相關法規，或我們將不會因違反有關預售的相關法規而遭受處罰，因為有關項目的預售事件並非重大不合規。此外，我們已在可行的範圍內就有關預售事件採取糾正措施；及(iv)就截至二零一九年十二月三十一日已完成建設的物業項目而言，我們已從當地政府主管部門獲得確認或進行面訪，確認我們已遵守包括預售相關法律法規在內的有關中國法律法規。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為：(i)我們就預售事件被相關政府機關處以行政處罰的風險低；(ii)預售事件不會對我們帶來重大影響；及(iii)於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期止，我們已在所有重大方面遵守所有規管物業預售的有關及適用中國法律法規。

我們已加強關於預售所得款項的內部控制措施。我們的財務及資金管理人員將對預售所得款項的存入、動用及維持每月進行檢查。我們的項目公司須就預售所得款項的使用向我們的辦公自動化系統提交申請，連同相關支持文件，以供批准。我們亦將向責任人員提供有關預售所得款項規則及規例的培訓。

基於上述，董事認為我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期在所有重大方面均符合有關預售所得款項的相關法律法規，而預售事件不會對我們帶來重大營運或財務影響。因此，我們未就任何預售所得款項要求作出任何撥備。

### 付款安排

我們的客戶可選擇一次性支付或按揭貸款支付物業的購買價。選擇一次性支付購買價的客戶將須於簽立銷售合約後不久悉數結清購買價。根據適用中國法律及法規，

---

## 業 務

---

選擇以按揭貸款方式支付購買價的客戶將按照相關銷售合約規定的條款，通常於簽立銷售合約時支付購買價30%至60%的首付款。視乎按揭銀行要求的處理時間，購買價餘額將通常於簽立銷售合約日期後不久由按揭銀行支付。

為符合中國的市場慣例，我們就提供按揭貸款與多間銀行訂立安排，如有需要，為客戶提供按揭貸款擔保。該等擔保通常會持續直至所有權證轉交予買家，且證書以銀行為受益人進行登記。作為擔保人，倘若買家拖欠付款，我們有義務償還買家欠負按揭銀行的所有未償還款項。於結清有關未償餘額後，我們將獲得按揭貸款的所有權，從而賦予我們物業的權利。根據行業慣例，我們不對客戶進行信用檢查，但會仔細查閱有關銀行進行的信用檢查結果。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，我們就物業買家按揭的未結擔保分別為人民幣13,642.5百萬元、人民幣17,930.4百萬元及人民幣37,028.8百萬元。於往績記錄期間，我們未遭遇任何客戶違約的重大事件。請參閱「財務資料－承擔及或然負債」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此如客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責」。

### 物業交付及售後客戶服務

#### 交付已竣工物業

我們設法按照銷售合約的條款及時向客戶交付已竣工物業。我們密切監督開發中項目的施工進度。倘我們因違約未於規定時間內交付已竣工物業，我們或須按照相關銷售合約條款向客戶支付延遲交付補償。根據有關中國法律及法規，我們向客戶交付物業前須取得竣工證書。有關進一步資料，請參閱「監管概覽－房地產項目開發－房地產項目的竣工驗收」。於物業開發項目通過所需竣工驗收檢查後，我們將於銷售合約規定的交付日期前通知客戶以安排交付程序。客戶其後將來到指定地點與我們進行交付程序。於二零一八年及二零一九年，我們的一個項目及四個項目分別延遲向客戶交付物業，並因此招致賠償及違約金。請參閱「財務資料－經營業績－其他開支」。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何延遲交付物業而對我們的整體業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

---

## 業 務

---

### 售後服務

我們的營銷客關中心及我們委聘的有關物業管理公司負責提供售後客戶服務。為加快交付流程，我們設立在線一站式交付及維修平台。於交付物業後，我們協助客戶獲得物業所有權證，並為入住提供協助。我們的營銷客關中心亦負責透過第三方測量公司收集及分析於銷售、交付期間及交付後的客戶滿意度，以了解我們客戶的需求、評估我們的產品、修改我們未來物業的設計並提高服務質量。此外，我們亦設立全國客戶服務熱線及根據客戶的投訴或服務需求生成工作指令。我們的營銷客關中心成立專門的團隊跟進工作指令。我們已建立有關處理客戶反饋及投訴的內部政策及程序。我們亦向客戶跟進後續情況以檢討我們的回應。

我們亦於若干物業成立會員計劃「祥生會」，於該會所可自動向有關物業買家辦理註冊。祥生會會員可在線提交保養服務要求或投訴，收取有關我們項目狀況及社區活動等資訊以及獲邀出席我們組織的社區活動。我們相信，會員計劃令我們能夠與客戶建立更好的關係、建立客戶忠誠度、樹立品牌知名度、更好地及時徵求客戶反饋及更好地提升我們處理客戶投訴的能力。於往績記錄期間，我們並不知悉任何重大客戶投訴或產品責任申索。

### 保修及退貨

我們一般須根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》為客戶提供樓宇結構質量的保修。我們亦為地基基礎、主體結構、防水、水電工程、裝飾工程等（視情況而定）提供質量保修。保修期限視乎具體的保修項目而定，通常自物業交付日期起計為期約兩至五年。地基及主體結構的保修期限為設計文件中規定的相關合理使用壽命。

我們的承建商負責根據承建合約維修物業的質量缺陷，不論有關缺陷是在竣工前或竣工後、交付前或交付後發現。實際上，處理客戶投訴的絕大部分費用均由我們的



## 業 務

承建商直接支付。此外，我們通常會保留建築合約的3%至5%合約金額，直到保修期結束為止，並且如相關承建商未能及時回應客戶投訴，而我們直接在處理有關投訴時產生任何費用，我們將有權自我們保留的質量保證金中扣除所產生的費用。

一般而言，除我們違反物業購買合約外，我們不會允許客戶退回物業。於往績記錄期間，我們並無客戶退回物業而會對我們的業務、財務狀況及經營業務造成重大不利影響。

### 管理諮詢服務

我們向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，主要包括有關項目建設、成本控制、項目設計、採購以及於開發及銷售過程中的物業銷售與營銷方面的服務。於二零一八年及二零一九年，我們管理諮詢服務產生的收益分別為人民幣9.0百萬元及人民幣23.9百萬元。

### 物業租賃

除住宅物業項目外，我們亦開發商業物業，主要包括寫字樓、購物中心、社區業務及酒店。我們持有及經營部分商業物業作為投資物業以供資本升值及將其出租以產生租金收入。

截至二零二零年三月三十一日，我們持有八項已竣工投資物業，總建築面積為約297,146平方米作物業投資之用。於往績記錄期間內，於二零一七年、二零一八年及二零一九年，自投資物業產生的租賃收入分別為人民幣14.0百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣12.6百萬元。

下表載列投資物業的詳細資料：

項目	位置	作物業投資 的建築 面積 (平方米)	截至 二零二零年 三月 三十一日 的入住率
<b>截至二零二零年三月三十一日持有的投資物業</b>			
1. 天台祥生世紀廣場二期	浙江省台州	127,036	100%
2. 諸暨廣場商貿項目	浙江省紹興	78,333	100%
3. 諸暨新世紀花園商舖	浙江省紹興	770	100%
4. 諸暨福田花園商舖	浙江省紹興	7,268	100%
5. 廣新大廈18層	浙江省杭州	1,375	100%

## 業 務

項目	位置	作物業投資 的建築 面積 (平方米)	截至
			二零二零年 三月 三十一日 的入住率
6. 瑞晶國際商務中心27樓	浙江省杭州	241	100%
7. 洪湖祥生聚金廣場	湖北省荊州	13,236	不適用 <sup>(1)</sup>
8. 湖北祥生仙苑國際大酒店 <sup>(2)</sup>	湖北省仙桃	68,887	不適用 <sup>(3)</sup>
<b>於二零二零年三月三十一日後添置的投資物業</b>			
9. 諸暨祥生世紀酒店 <sup>(2)</sup>	浙江省紹興	43,254	不適用 <sup>(3)</sup>

**附註：**

- (1) 該物業並不擁有入住率，原因為截至二零二零年三月三十一日我們正在制定租賃及租戶尋租計劃。
- (2) 於往績記錄期間內，我們經營諸暨祥生世紀酒店及湖北祥生仙苑國際大酒店並產生酒店服務收益。我們分別於二零二零年三月及二零二零年四月開始將湖北祥生仙苑國際大酒店及諸暨祥生世紀酒店從物業、廠房及設備重新分類至投資物業，並預期此後將可自該等兩家酒店產生物業租賃收入。請參閱「－酒店服務」。
- (3) 該物業不擁有入住率，原因為該物業為一家酒店。

我們計劃有選擇地增加位於日後可能升值的黃金地段的商業物業。

### 運營及管理

我們透過我們的產商管理公司運營及管理我們的商業物業。彼等負責規劃、項目管理、招標招募、租戶管理、租賃管理、財務及營銷。我們竭力為租戶提供優質服務，以實現我們的財務目標並繼續提高我們商業物業的經營業績及市場競爭力。於往績記錄期間內，我們的商業物業並無任何重大缺陷或不足，惟會定期進行部分保養。於往績記錄期間內，我們的商業物業並無遭受任何臨時關停。

### 租戶選擇

我們維持優質租戶基礎。我們根據業務活動及過往業務關係篩選租戶並存入我們的數據庫。我們的產商管理公司負責資料庫的管理，包括對資料庫的品牌進行評估及評級以及添加或剔除資料庫的品牌。

---

## 業 務

---

### 租賃協議

我們與租戶訂立的租賃協議通常包括多項條款，如租賃時長、租金、按金、付款安排、物業管理費及違約責任。租賃協議的租期介於一至十五年，視租戶類型而定。租戶通常有權於有關租期屆滿後重續租賃。倘租戶未向我們履行其義務，我們有權獲得賠償，並可選擇終止租賃協議。

視乎租戶與我們的關係及租戶的規模、聲譽及業務性質，我們或會使用以下方法釐定租金：(i)初始期間的固定租金連同於剩餘租期的預定定期租金上調；及(ii)根據租戶每月零售收入預定百分比計算的租金。我們預計於與現有租戶重續租賃協議或與合適租戶訂立新租賃協議方面並無任何重大困難。

### 營銷及推廣

為維持優質我們商業物業的高入駐率，我們開展各種營銷及推廣活動以吸引目標租戶及消費者，例如舉辦主題活動、舉辦抽獎及禮品兌換活動。

### 酒店服務

於往績記錄期間，我們經營三家酒店，即位於浙江省紹興的諸暨祥生世紀酒店、位於湖北省仙桃的湖北祥生仙苑國際大酒店及位於浙江省紹興的諸暨祥生幽憩居酒店。於往績記錄期間，我們產生酒店服務收益，主要指自入住我們酒店的客人收取的酒店客房費用及收費。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們的酒店服務收益分別為人民幣110.1百萬元、人民幣111.9百萬元及人民幣107.1百萬元。

諸暨祥生幽憩居酒店曾由我們的全資附屬公司諸暨祥生幽憩居酒店有限公司租賃及經營。我們已於二零二零年一月出售諸暨祥生幽憩居酒店有限公司且預計於二零二零年一月後不會自該酒店錄得酒店服務收益。

為將我們的資源主要專注於物業開發，作為重組的一部分，我們進一步出售湖北祥生仙苑國際大酒店及諸暨祥生世紀酒店的酒店服務（分別於二零二零年三月及四月完成）。然而，我們分別於二零二零年三月及二零二零年四月將諸暨祥生世紀酒店及湖北祥生仙苑大酒店作從物業、廠房及設備重新分類至投資物業並預期此後將自該兩間

---

## 業 務

---

酒店產生物業租賃收入。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司－酒店業務」及「關連交易－B須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－3.酒店租賃」。

### 物業管理服務

於往績記錄期間，岫岩滿族自治縣祥生越都物業管理有限公司及泰州祥生物業管理有限公司向四項住宅物業提供物業管理服務。該等服務主要包括保安、清潔、綠化、維修及保養。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們的物業管理服務收入分別為人民幣3.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣3.8百萬元。

於二零一八年一月，我們出售了泰州祥生物業管理有限公司。此外，為進一步使我們的資源集中於物業開發，作為重組的一部分，我們於二零二零年三月出售了岫岩滿族自治縣祥越都生物業管理有限公司。因此，我們預計於出售后將不會自物業管理服務錄得任何收益。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司－物業管理業務」及「持續關連交易－B須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－1.物業管理服務」。

### 新冠肺炎大流行疫情的影響

#### 新冠肺炎大流行疫情

臨近二零一九年底，中國報道一種具有高傳染性的新型冠狀病毒。世界衛生組織之後將其命名新冠肺炎。於二零二零年三月，世界衛生組織將新冠肺炎疫情定為大流行疫情。截至本文件日期，新冠肺炎大流行疫情已擴散至中國各地及全球超過200個國家及地區，且死亡人數及感染病例數目持續上升。許多國家採取了史無前例的措施，包括封鎖及旅行禁令，以阻止新冠肺炎大流行疫情的蔓延。為遏制新冠肺炎大流行疫情，中國政府自一月下旬起亦在全國採取嚴格措施，包括封鎖多個中國城市、延長關閉業務營運以及規定對受感染人士及被認為可能受感染或發現與受感染人群有密切接觸的任何人士進行強制隔離。

## 業 務

由於該等措施得到及時有效執行，於二零二零年三月十七日，中國首次報告自新冠肺炎大流行疫情爆發以來沒有本地感染案例，並在抗擊新冠肺炎大流行疫情方面取得了里程碑式成就。自二零二零年三月下旬以來，中國各地有關當局隨後降低了對新冠肺炎大流行疫情的應急響應級別，允許企業及工廠逐步重新開啟。此外，中國武漢（受疫情影響最嚴重的城市）在經歷了長達76天的封鎖之後，於二零二零年四月八日解除了封鎖。放寬對武漢的旅行限制是中國抗擊新冠肺炎大流行疫情的最新里程碑。中國最近幾週報告少數幾例新的本地感染個案。然而，新冠肺炎大流行疫情的爆發仍可能會對中國人民的生活以及中國經濟產生不利影響。有關不利影響在中國湖北省尤為明顯，而湖北省報告的確診病例及死亡人數最多。

中國政府及其地方政府亦已採取各種提升經濟的刺激政策，如減稅、增加政府投資及增加發行貨幣數額。財政連同貨幣刺激措施有望減輕新冠肺炎大流行病對國民經濟的負面影響。根據國家統計局於二零二零年四月十七日發佈的數據，中國二零二零年第一季度的國內生產總值較二零一九年第一季度下降6.8%。根據國家統計局的資料，二零二零年第一季度的固定資產投資較二零一九年第一季度下降16.1%且較二零二零年前兩個月下降24.5%有所緩和，而二零二零年第一季度的零售額較二零一九年第一季度下降15.8%且較二零二零年前兩個月下降20.5%有所緩和。根據仲量聯行的資料，整體恢復生產及運營表明經濟逐漸復甦。中國經濟首先經受新冠肺炎大流行病的經濟打擊，原因為其為最早為抗擊新冠肺炎大流行病而採取嚴格及史無前例的限制措施的國家之一，且有望恢復生產（如自二零二零年三月下旬以來各項經濟數據出現反彈所示）。

### 新冠肺炎大流行疫情對我們業務營運的影響

截至最後實際可行日期，湖北省境內外的所有物業項目均已恢復正常運作。因此，我們預計新冠肺炎大流行疫情將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的業務及經營業績產生重大不利影響。以下為對新冠肺炎大流行疫情對我們的業務營運影響的詳細分析。

### 物業開發及銷售

我們通常在農曆新年假期前後放緩物業建設及銷售活動，這與一月下旬開始蔓延的新冠肺炎大流行疫情同時。由於新冠肺炎大流行疫情已基本得到遏制，因此物業建設及銷售活動已逐漸恢復。於最後實際可行日期，(i)我們位於湖北省內外的所有物業項目已恢復正常運營；(ii)我們的承建商繼續根據合約條款履行相關合約下的義務；

---

## 業 務

---

(iii)我們並無遭受導致我們的物業建設或銷售出現重大中斷的嚴重建築材料或勞工短缺情況；及(iv)倘若我們在物業的建設竣工或交付方面出現任何延遲，據中國法律顧問表示，根據買家與我們訂立的物業購買合約項下的不可抗力條文以及關於新冠肺炎疫情相關省或市的指導意見，倘我們及時通知買家，我們於受新冠肺炎疫情影響的合理期間內將不會被政府部門處罰或對物業買家的損害賠償負責。

### 位於湖北省的物業項目

自爆發新冠肺炎大流行疫情以來，中國湖北省受到新冠肺炎大流行疫情的最嚴重影響，並在全省範圍內採取了多項措施來遏制新冠肺炎大流行疫情的蔓延，包括其省會武漢（中國受影響最為嚴重的城市）封城。

截至最後實際可行日期，湖北省仍處於重大突發公共衛生事件二級響應狀況。然而，湖北省地方政府在獲得必要的批准後允許企業及工廠逐步重新開工。截至二零二零年三月三十一日，我們在湖北省擁有13個物業項目，總建築面積為982,692平方米，其中，八個為已竣工物業，三個為開發中項目及兩個為持作未來開發項目。截至最後實際可行日期，我們已就所有三個開發中項目的恢復建設獲得有關部門的批准。除下文所披露者外，我們預計新冠肺炎大流行疫情將不會對我們於湖北省其他項目的建設造成任何影響。

儘管我們預計湖北省的兩個開發中項目的物業交付時間延遲約一至三個月，但根據政府的相關政策我們獲允許延長交付日期。因此，我們預計新冠肺炎大流行疫情將不會對我們湖北省的物業項目造成重大不利影響。

### 位於湖北省以外的物業項目

截至最後實際可行日期，我們所有位於湖北省外的物業項目已恢復正常運營。由於我們根據有關政府規定暫停了建設活動並關閉建設工地，我們在物業建設及交付過程中出現延遲。因此，我們預計(i)位於山東省鄒城的一個項目的物業交付會延遲約

---

## 業 務

---

兩個月；及(ii)10個項目的物業交付會延遲一個月，其中三個位於安徽省，四個在江蘇省，而三個在浙江省。我們已根據當地相關政策向有關買家寄發有關延長物業交付日期的通知，並且尚未收到任何投訴或索償。我們亦減少了預售及銷售活動，因在當地政府部門實施封鎖措施下我們關閉了所有銷售辦公室及展示單位。

截至最後實際可行日期，湖北省以外的所有物業項目的現場建設活動已得到恢復，且所有銷售辦公室及展示單位已重新開啟。除了上文詳細說明的物業延遲交付情況外，我們預計物業建設、預售及交付不會出現任何重大延遲。由於我們正在採取各種措施以提升我們的物業銷售，例如引入客戶轉介計劃、整合在線營銷及線下銷售工作，我們的物業銷售預計將可回升。我們預計物業銷售將在二零二零年下半年進一步反彈。

自新冠肺炎大流行疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無出現承建商所提供服務或供應商供應原材料出現任何重大中斷的情況。

### 其他業務

為遏止新冠肺炎大流行疫情，部分商業物業已根據當地政府的規定及措施暫停運營。我們對於該營運暫停期間的商業物業實施豁免租金措施。因應該等措施，我們預計於二零二零年第一季度我們的物業租賃收入將有所減少。然而，我們預計新冠肺炎大流行疫情將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的物業租賃業務造成重大不利影響。

我們根據有關合約的條款就管理諮詢服務收取服務費。我們預計，新冠肺炎大流行疫情的爆發僅會對截至二零二零年十二月三十一日止年度我們的管理諮詢服務產生有限的有利影響而不會對此業務門類產生重大不利影響。

上述資料乃根據我們的內部記錄及我們管理層目前的預期而編製，會受各種風險、假設及不確定因素的影響。概不保證實際影響將不會偏離我們當前的估計或預期。請參閱「風險因素－與中國有關的風險－新冠肺炎大流行疫情可能會對我們的經營業績、財務狀況及現金流量造成重大不利影響」。倘若新冠肺炎大流行疫情對我們的業務運營及前景的預期影響發生重大變化，為遵守上市規則，如我們的業務可能受到重大不利影響，我們將在適當時候刊發公告。

## 業 務

### 我們對新冠肺炎大流行疫情的應急計劃及應對

為應對新冠肺炎大流行疫情，我們已實施應急計劃，並於我們的項目採取加強衛生及預防措施，包括(i)嚴格執行地方政府關於有序復工的規定，並提前為僱員購置充足的防護材料；(ii)積極與我們的承建商溝通，以監控並確保在準備復工方面原材料、設備及勞工資源的供應；(iii)重新安排我們若干項目的施工及交付時間，記錄導致延遲的具體情況，並積極與地方政府及我們的客戶進行溝通以獲得彼等的理解；(iv)及時向地方政府申請扶持政策，包括但不限於放寬預售限制、貸款條件、稅收及現金監管；及(v)合理評估合約項下我們因項目暫停及延遲而產生的風險。

### 新冠肺炎大流行疫情對我們業務策略的影響

我們計劃進一步鞏固我們在浙江省及泛長三角區域的市場領先地位。我們亦計劃策略性地擴展至中國其他具有高增長潛力的城市。杭州及南京等城市的地方政府已採取措施，以促進房地產市場穩定及健康發展。根據仲量聯行的資料，儘管新冠肺炎大流行疫情爆發短期內會令中國經濟出現一定放緩，但長期來看預計不會影響湖北省以外地區的宏觀經濟發展計劃及人才吸引計劃。在中長期內，中國房地產市場的基本面將維持穩定。於該等地區對住宅及商業物業的需求依然正面。因此，我們相信我們於「業務－我們的業務策略」所披露的業務策略仍屬可行，且預期將不會因新冠肺炎大流行疫情而變更本文件「未來計劃及[編纂]」所披露[編纂][編纂]的用途。

### 自用物業及租賃物業

截至最後實際可行日期，我們有總建築面積約3,960平方米的自用物業，作辦公室用途。

截至最後實際可行日期，我們已租賃20個總建築面積約為12,821平方米的物業，主要用作我們的辦公室。我們的租賃一般為期三年至五年，且我們預計於屆滿後重續租約。

截至最後實際可行日期，我們未能就總建築面積約8,201平方米的13份物業登記我們作為租戶所訂立的租賃協議。我們尋求租賃物業業主的配合，以登記該等已生效的租賃協議。租賃協議的登記要求向有關部門提交業主的某些文件，包括其身份證明



## 業 務

文件及物業所有權證明，因此登記須獲得業主的配合，而這並非我們所能控制。據我們的中國法律顧問所告知，未有登記並不會影響該等租賃協議的有效性。然而，倘任何第三方質疑我們使用該等物業的權利，我們的董事認為我們可及時在附近物色另一項物業作為我們的註冊辦事處且搬遷成本將甚微。然而，有關政府部門可能要求我們在一段時限內糾正該等未登記的租賃協議。若我們未能於規定時間內糾正，則我們可能因每份未登記租賃協議處以最多人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或會因未登記租賃而被處以罰款」。截至最後實際可行日期，我們尚未因我們的任何租賃協議未予以登記而收到任何整改命令或被處以任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表並無就此計提撥備。為確保持續遵守中國有關登記已簽立租賃協議（我們作為租戶所簽立的租賃協議）的法律及法規，我們將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向有關政府部門登記已簽立的租賃協議，並在日後採取多種風險控制措施以降低該等監管風險。

### 供應商及客戶

#### 供應商

我們的供應商主要包括建築承建商及設備供應商。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，向我們五大供應商作出的採購額分別為人民幣5,026.8百萬元、人民幣10,465.2百萬元及人民幣11,286.0百萬元，分別佔我們總採購額的43.9%、47.3%及57.5%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，向我們單一最大供應商祥生建設（一名關連人士）作出的採購額分別為人民幣4,386.3百萬元、人民幣9,610.1百萬元及人民幣9,832.4百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、43.5%及50.1%。我們五大供應商與我們的業務關係年限介乎2至25年。除祥生建設、祥生園林綠化及浙江祥磊澤義貿易有限公司（均為我們的關連人士）外，於往績記錄期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，向祥生建設、祥生園林綠化及浙江祥磊澤義貿易有限公司進行的採購分別為人民幣4,386.3百萬元、人民幣9,819.9百萬元及人民幣10,531.8百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、44.4%及53.7%。

儘管上述數據於往績記錄期間表明供應商集中，董事認為，我們的供應商與我們相互依賴及互為補充，且我們的持續業務關係將不會影響我們[編纂]的合適性，原因為(i)於往績記錄期間我們與主要供應商維持穩定的關係；(ii)我們備有符合我們標準的建

## 業 務

築公司內部名單，及可於現有主要供應商違約的情況下獲我們邀請競標新項目；及(iii)於往績記錄期間，我們並無因我們的主要供應商於往績記錄期間所進行的工程不盡如人意而面臨任何重大建築誤工、罰款、索償或虧損。

關於我們與祥生建設及祥生園林綠化的持續關連交易的說明，請參閱「持續關連交易－C 須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－1. 建築服務」及「關連交易－B 須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－4.園林綠化工程服務」。

據我們董事所知，於往績記錄期間，除上文所披露者外，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。

### 客戶

我們的客戶主要為個人買家及公司實體。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，來自我們五大客戶的收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣74.8百萬元及人民幣85.8百萬元，分別佔我們總收益的1.7%、0.5%及0.2%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，來自我們單一最大客戶的收益分別為人民幣22.5百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣30.1百萬元，分別佔我們總收益的0.4%、0.2%及0.1%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們的五大客戶均為獨立第三方。據我們董事所知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

### 獎項及認可

我們已獲得多個行業協會及媒體的認可。下表載列我們就我們的物業開發業務所獲得的若干獎項：

年份	獎項／認可	項目／分公司	頒發機構
二零一一年至 二零二零年	「中國房地產百強企業」	本集團	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

## 業 務

年份	獎項／認可	項目／分公司	頒發機構
二零一二年至 二零二零年	「中國房地產開發企業 500強」	本集團	中國房地產業協會、上海易居 房地產研究院、中國房地產 測評中心
二零一七年至 二零二零年	中國房地產年度社會 責任感企業	本集團	國務院發展研究中心企業研究 所、清華大學房地產研究所 及中國指數研究院
二零一八年至 二零二零年	中國房地產百強企業－ 運營效率Top10	本集團	國務院發展研究中心企業研究 所、清華大學房地產研究所 及中國指數研究院
二零一八年至 二零二零年	中國房地產500強－ 中國房地產開發 企業經營績效10強	本集團	中國房地產業協會、上海易居 房地產研究院、中國房地產 測評中心
二零一九年至 二零二零年	中國房地產500強－ 中國房地產開發企業 30強	本集團	中國房地產業協會、上海易居 房地產研究院、中國房地產 測評中心
二零一九年至 二零二零年	「中國房地產百強－ 成長性10強」	本集團	國務院發展研究中心企業研究 所、清華大學房地產研究所 及中國指數研究院
二零一九年	2019年中國房地產公司 品牌價值Top30	本集團	國務院發展研究中心企業研究 所、清華大學房地產研究所 及中國指數研究院
二零一九年	2019年中國房地產開發 企業品牌價值Top30	本集團	中國房地產業協會、上海易居 房地產研究院、中國房地產 測評中心
二零一九年	2019年度公益創新企業	本集團	人民日報國際金融報
二零一九年	第六屆浙江慈善獎－ 機構捐贈獎	本集團	浙江省人民政府
二零一八年	中國房地產土儲增速 領先企業	本集團	中國指數研究院、中房指數系 統
二零一八年	2017-2018年中國房地產 土儲增速領先企業	本集團	國務院發展研究中心企業研究 所、清華大學房地產研究所 及中國指數研究院

## 業 務

年份	獎項／認可	項目／分公司	頒發機構
二零一八年	中國房地產500強－ 2018中國房地產開發 企業50強	本集團	中國房地產協會、上海易居房 地產研究院、中國房地產測 評中心
二零一八年	2018中國房地產土儲實 力TOP10	本集團	中國指數研究院、中房指數系 統
二零一七年	2017年中國民營企業500 強第388位	本集團	中華全國工商業聯合會
二零一七年	2017中國房地產土儲能 力TOP10	本集團	中國指數研究院、中房指數系 統

## 資訊技術

我們的業務經營依賴資訊技術系統的有效運作。我們的資訊技術部門負責資訊技術系統的開發及維護，以配合我們的業務擴展及滿足我們的業務需求。集中式資訊技術系統由我們的總部控制及運作。

我們面臨資訊技術系統受到網絡攻擊的安全風險及威脅。我們要求員工遵守我們的資訊技術系統管理指引及保護系統內資料。此外，我們對資訊技術系統進行檢查，並進行升級，以防止及應對潛在攻擊。於往績記錄期間，我們並無遇到資訊技術系統受到任何干擾而對我們的業務經營造成重大影響的情況。

## 競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈，同時集中度比率持續增加。作為中國的房地產開發商，我們主要與專注於在中國開發住宅物業的其他中國房地產開發商競爭，尤其是我們經營所在的浙江省及泛長三角地區的房地產開發商。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他因素等許多方面競爭。近年來，越來越多的物業開發商已進入我們營運所在城市的物業開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。我們認為中國物業開發行業的主要進入壁壘包括潛在進入者對當地物業市場狀況的了解有限及於該等市場的品牌知名度不高。我們認為中國房地產行業仍有很大的增長潛力。我們相信，憑藉我們在房地產開發方面的豐富經驗、良好的品牌聲譽及經驗豐富的管理團隊，我們能夠迅速有效地應對中國物業市場的挑戰。

---

## 業 務

---

### 知識產權

我們相信，我們的品牌「祥生」在我們所涉足的城市及地區眾所周知並得到廣泛認可。我們主要透過持續向客戶交付優質物業建立我們的品牌。我們將採取一切合理適當措施保護我們於業務經營過程中所開發知識產權的專有權。截至最後實際可行日期，我們擁有在中國註冊的一項專利、30個商標及一個域名以及在香港註冊的一個商標。於同日，我們獲授許可權可使用在中國註冊的一商標。請參閱「關連交易－A. 全面獲豁免遵守報告、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1. 商標許可」。我們在很大程度上依賴我們的品牌祥生來推廣我們的物業，然而，我們的業務在其他方面並不嚴重依賴任何知識產權。截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

### 保險

我們維持或要求總承建商為物業開發業務投購建築全險。我們根據適用法律及法規以及我們認為適合我們業務運營的方式為僱員投購包括社會保險在內的保單。我們董事認為，我們的做法符合業內慣例。我們可能產生未投保虧損、損失或負債的風險。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的投保範圍或不足以覆蓋與我們業務有關的所有風險」。

### 社會、健康、工作安全及環境事宜

#### 社會及健康

在社會責任方面，特別是健康、工作安全及社會保險方面，我們已根據適用的中國法律及法規與僱員訂立僱傭合約。我們根據僱員的優點聘用僱員，我們的公司政策是為僱員提供平等的機會，而不論性別、年齡、種族、宗教信仰或任何其他社會或個人特徵。

我們根據相關中國法律及法規為我們的中國全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

---

## 業 務

---

### 工作安全

我們的安全生產管理指引包括有關工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們向僱員提供必要安全培訓，及我們的建築工地配備安全設備、包括防護手套、靴子及帽子。我們的工程管理部負責記錄工作事故、報告工作事故以及保留健康及工作安全合規記錄。

根據適用中國法律及法規，我們的建築公司負責建築工地的安全並須為其工人購買意外保險。我們通常要求我們的建築公司根據適用法律及法規購買意外保險，採取有效的職業安全控制措施並對面臨職業傷害風險的工人進行定期體檢及培訓。

於往績記錄期間，我們並無發生任何重大安全事故或重大人身或財產損失索償。我們亦無就與安全事故有關的人身或財產損失索償向僱員支付賠償。

### 環境事宜

我們受中國多項環境及安全法律及法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等法律及法規的詳情，請參閱「監管概覽－環境保護」。根據該等法律及法規，我們已委聘獨立第三方環保顧問對我們所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交有關政府機構審批。在建築工程竣工後，我們須接受有關政府機關指定第三方檢查人員的驗收並須待政府機關的批准。只有通過驗收的物業項目方可交付。

根據我們的一般建築合約，我們要求承建商嚴格遵守有關環境及安全法律及法規。我們定期視察建築工地並在發現任何缺陷或不合規事宜時要求承建商即時糾正。

## 業 務

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，我們就遵守適用環境規則及規例分別產生費用人民幣2.1百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣10.0百萬元。我們董事預期，我們將繼續產生相若水平的適用環境規則及規例的相關合規費用。截至最後實際可行日期，我們在於物業項目開發竣工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期間，我們並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰，且我們已就發展中項目的環境影響報告（如適用）取得所有重大必需批文。

## 僱員

截至二零一九年十二月三十一日，我們共有3,963名僱員。我們的絕大部分僱員均位於中國。下文載列截至二零一九年十二月三十一日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔僱員 總數百分比
高級管理.....	37	0.9%
財務、現金及資本管理.....	408	10.3%
行政及人力資源.....	296	7.5%
投資及發展.....	188	4.8%
建築合約管理及運營.....	1,165	29.4%
產品設計及開發.....	223	5.6%
營銷及客戶關係.....	1,582	39.9%
產商管理.....	29	0.7%
內部控制及合規.....	35	0.9%
<b>總計</b>	<b>3,963</b>	<b>100.0%</b>

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們從中國知名大學招聘僱員。截至二零一九年十二月三十一日，我們約有57.4%的僱員擁有學士學位或以上學歷。我們已定期向不同級別的僱員提供有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。該等計劃的詳情如下：

- **領軍人物計劃。**我們的領軍人物計劃旨在提高項目經理及部門負責人的整體能力，以支持我們實施業務策略及目標。

---

## 業 務

---

- *三鷹計劃*。我們的三鷹計劃包括三個培訓計劃，每個計劃針對不同級別的工程人員。我們的雛鷹計劃旨在選拔及培訓初級及中級工程人員，並為將來的晉升作好準備。雄鷹計劃旨在提高初中級工程人員的業務能力及管理技能。祥鷹計劃旨在擴大我們的高級工程人員的策略視野及業務敏銳度。
- *首席服務官計劃*。我們的首席服務官計劃旨在提高關鍵客戶服務人員的專業水平。該計劃包括培訓課程、現場模擬、輔導及團隊建設活動。
- *雙百計劃*。在雙百計劃下，我們旨在組建一支由100名內部培訓師組成的團隊，並在二零一九年至二零二一年間開發100項內部培訓課程。所有內部培訓師均選自本集團的主要員工。我們認為內部培訓課程將幫助我們的員工分享經驗並成功晉升管理職位。
- *新生代計劃*。我們的新生代計劃旨在為入門級員工提供培訓課程。培訓形式包括現場實踐、輔導、集中主題培訓及團隊建設活動，旨在幫助我們的管理培訓生進一步提高其技術技能並過渡至管理職位。
- *新員工融入計劃*。我們的新員工融入計劃為新員工提供有關本集團、我們的企業文化及策略、業務流程及工作要求的一般知識的入門課程，幫助彼等適應新職位並就彼等的工作表現給予指導。

我們將指導、評估、反饋及評估程序納入我們的各項培訓計劃，我們相信此舉將可促進僱員更好地學習及成長。我們相信，我們的培訓計劃結合在職學習可促進僱員進步。

我們的僱員薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。我們一般根據每名僱員的資格、職位及資歷釐定僱員薪金。我們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，我們須繳交強制性住房公積金及社保基金。



---

## 業 務

---

我們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。截至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

### 法律訴訟及合規

#### 法律訴訟

我們可能不時面臨日常業務過程中產生的申索及法律行動。董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何尚未了結或威脅針對我們或董事提起的法律訴訟可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響（不論個別或共同）。截至最後實際可行日期，我們牽涉若干訴訟，其詳情載於下文。

#### 有關建築合約糾紛的訴訟

於二零一八年十二月，一名中國人士（或原告）針對本公司的項目公司及非全資附屬公司岳陽雄城置業有限公司（或岳陽雄城），向岳陽樓區人民法院（或岳陽法院）提起索償，指稱岳陽雄城違反原告與岳陽雄城訂立的日期為二零一三年十二月二十日的建築合約（或建築合約），理由是：(i)因與岳陽雄城有關的原因，原告未能根據建築合約完成建築工程；及(ii)岳陽雄城未有就已完工的建築工程悉數支付建築費。因此原告要求岳陽雄城支付(i)尚未償還的工程款人民幣8.5百萬元，根據原告所估計工程款約人民幣47.0百萬元減(a)岳陽雄城已結算工程款約人民幣30.6百萬元，(b)岳陽法院在與本案無關的司法程序中頒令，由岳陽雄城代表原告向原告的其他債權人支付約人民幣4.5百萬元，及(c)所轉讓予岳陽雄城的原告債務約人民幣3.4百萬元（該筆款項將用於抵銷岳陽雄城應付的建築費）計算；(ii)約人民幣8.7百萬元的預定違約金，主要包括延遲支付工程款產生的利息及其因建築工程暫停及延遲導致的經濟損失；及(iii)該訴訟所產生的訴訟費用。

於二零一九年四月，岳陽雄城向原告提起反索償並要求原告付還(i)根據岳陽雄城的內部付款記錄多付的建築費用約人民幣1.4百萬元，以及(ii)維修成本約人民幣2.2百萬元，而岳陽雄城已就維修原告所施工物業的缺陷向其他方支付該等金額。

---

## 業 務

---

岳陽法院已聘請專家進行司法評估，並出具司法鑒定意見，結論是有關項目的總建設費用約為人民幣35.2百萬元。截至最後實際可行日期，此項訴訟仍待決。

岳陽雄城已聘請中國律師（或岳陽訴訟律師）就該訴訟提供建議。基於岳陽訴訟律師的建議，董事認為，(i)根據獲得的司法鑒定意見，有關項目的總建築費用將約為人民幣35.2百萬元；(ii)由於原告於針對岳陽雄城的索償中承認其已自岳陽雄城收到總額約人民幣35.1百萬元，岳陽法院可能要求岳陽雄城支付約人民幣0.1百萬元予原告，根據司法鑒定意見未支付總工程費餘額；及(iii)由於法律基準及建議不充分，岳陽法院不大可能會裁定支持原告提出的其他索償。鑒於上述，董事認為，該訴訟將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 有關擔保的訴訟

於二零一七年五月二十三日，一家中國資產管理公司（或資產管理公司）針對祥生廣場商貿、祥生實業及兩名中國個人（「個人被告」，均為借款人的最終股東（定義見下文））向諸暨市人民法院提起兩宗訴訟，個人被告連同祥生廣場商貿及祥生實業統稱「共同被告」，要求共同被告履行彼等各自日期為二零一四年六月三十日的擔保（定義見下文）及日期為二零一四年十一月四日的個人擔保項下責任，有關詳情載列如下。

於二零一四年六月三十日，本集團全資附屬公司祥生廣場商貿及陳先生控制的一家公司祥生實業各自與中國工商銀行諸暨支行（或銀行）訂立擔保（統稱為「擔保」）。根據擔保，祥生廣場商貿及祥生實業同意就獨立第三方（或借款人）於借款人可能與銀行自二零一四年六月三十日至二零一六年六月三十日訂立的任何貸款協議、承兌票據及其他融資協議項下的債務提供最多人民幣50.0百萬元的擔保。同日，祥生廣場商貿與祥生實業就履行擔保訂立合約（或履行合約），據此，祥生實業同意全權承擔擔保項下所有責任。

於二零一四年十一月四日，個人被告與銀行訂立擔保（或個人擔保），據此，個人被告已同意共同及個別就借款人於二零一四年十一月四日至二零一七年十一月四日之間可能與銀行訂立的任何貸款協議、承兌票據及其他融資協議項下的借款人債務，提供最多人民幣150.0百萬元的擔保。

## 業 務

於二零一五年，借款人與銀行訂立五份貸款協議，據此，其向銀行獲得總本金額為人民幣77.6百萬元的貸款。於二零一六年三月，借款人與銀行訂立另一份貸款協議（連同於二零一五年訂立的五份貸款協議，統稱為「貸款協議」），據此，其向銀行獲得人民幣30.0百萬元的貸款。借款人於二零一六年四月提交自願清盤其業務。於二零一六年十一月，銀行向資產管理公司轉讓借款人欠付的債務。資產管理公司隨後對聯席被告提起兩項訴訟，要求(i)祥生廣場商貿及祥生實業各自履行擔保項下責任，即償還於貸款協議項下高達人民幣50.0百萬元的債務；及(ii)個人被告履行其於個人擔保項下責任，即償還貸款協議項下的債務最多人民幣150.0百萬元。根據原告的申請，此兩項訴訟已於資產管理公司申請暫停後中止，並於二零二零年四月二十二日恢復。截至最後實際可行日期，此兩項訴訟仍待決。

我們的中國法律顧問認為，履行合約合法有效且對訂約雙方均具約束力。鑒於祥生廣場商貿已與祥生實業訂立履行合約，據此，祥生實業將對因擔保產生的任何責任負責。董事認為，此兩宗訴訟將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。截至最後實際可行日期，此兩項訴訟仍待決。

### 有關物業銷售合約的訴訟

於二零二零年一月，一名中國個人（或該買家）向定遠縣人民法院（或定遠法院）對本公司項目公司及非全資附屬公司定遠縣祥生弘景房地產開發有限公司（或定遠祥生）提起訴訟，要求(i)終止日期為二零一八年十一月二十二日的物業銷售合約；(ii)定遠祥生支付約人民幣3.1百萬元，包括(a)物業購買價約人民幣1.1百萬元及應計利息；(b)人民幣2.0百萬元，相等於原告根據物業銷售合約支付予定遠祥生的按金金額的兩倍；及(iii)該訴訟案引致的訴訟成本。

相關物業銷售的背景載列如下：

- 於二零一八年十一月二十二日，該買家與定遠祥生訂立物業銷售合約，據此，該買家同意向定遠祥生購買七個總建築面積達1,000平方米的單位，總購買價為人民幣7.0百萬元。根據物業銷售合約，買家有權向其他第三方轉售七個單位，以獲得轉售帶來的購買價溢價。
- 於二零一八年十一月二十三日，該買家向定遠祥生支付人民幣1.0百萬元的誠意金。

## 業 務

- 於二零一八年十一月三十日，該買家向定遠祥生支付另一筆款項人民幣2.5百萬元，且訂約雙方同意該買家支付的人民幣1.0百萬元誠意金將視為按金。訂約雙方進一步同意人民幣3.5百萬元（購買價人民幣2.5百萬元及按金人民幣1.0百萬元之總和）將按比例專用作各單位的購買價：(a)約人民幣1.4百萬元用於購買兩個單位，及(b)約人民幣2.1百萬港元用於購買其他五個單位。
- 於二零一九年三月十二日及二零一九年五月三日，該買家分別出售兩個單位予第三方（與該訴訟概無關聯），其後有關第三方向定遠祥生悉數支付該兩個單位之購買價。定遠祥生然後向該買家退還就該兩個單位所收取之人民幣1.4百萬元。
- 於二零二零年一月六日，該買家向定遠法院提起訴訟並提出上述要求。
- 截至最後實際可行日期，此項訴訟仍待決。

定遠祥生已聘請中國律師（或定遠訴訟律師）就訴訟提供建議。根據定遠訟訴律師的建議，董事認為：(i)日期為二零一八年十一月的物業銷售合約為該買家與定遠祥生訂立的有效及具法律約束力協議，而合約雙方應根據合約條款履行彼等各自的義務；(ii)就終止物業銷售合約而言，鑒於訂約雙方在履行合約時可能面對的困難，定遠法院或會作出支持該買家的裁定；及(iii)倘合約被終止，定遠法院或會裁定支持該買家的申索，即有關退還約人民幣1.1百萬元的剩餘購買價及人民幣1.0百萬元按金的索償。然而，定遠法院不大可能會裁定支持該買家有關支付人民幣2.0百萬元（即相當於兩倍按金的數額）的申索。基於上述，董事認為該訴訟將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 遵守法律及法規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除文件內另有披露者外，我們已在所有重大方面遵守規管物業開發及管理業務的所有有關及適用中國法律及法規。

---

## 業 務

---

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們遭遇若干不合規事件。有關事件的概要載列如下。

### 建設相關事件

#### 背景

- 於獲得建築工程施工許可證前開展建築工程。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的25家項目公司因於獲得必要建築工程施工許可證前開展建設工程。因此，該等項目公司被處以總罰款合計人民幣17.4百萬元；
- 建設規劃及執行相關事件。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的26家項目公司涉及若干建設規劃及執行相關事件。該等事件主要包括(i)取得必要建築工程規劃許可證前開始施工；(ii)於相關建築圖紙及／或規劃獲相關機構審批前開始施工；(iii)於取得相關機構的必要批准前開始臨時施工；及(iv)按與事先批准的建築圖紙或規劃不符的方式進行施工。因此，截至最後實際可行日期，該等項目公司被處以罰款合計人民幣10.8百萬元；及
- 於獲得建設質量監督批文前開展建設工程。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的兩家項目公司於獲得建設質量監督批文前開展建設工程，因此，該等項目公司被處以罰款合計人民幣0.6百萬元。

#### 事件原因

我們認為，有關不合規行為的發生乃主要由於(i)建築承建商在未有完成相關程序(例如獲得有關建築工程規劃及／或施工許可證)情況下，按施工合約協定的開發時間表開始施工準備工作或開展建築工程；(ii)我們未能對本地僱員進行充分培訓，令其了

## 業 務

解不同地方政府當局在執行或解釋有關法律及法規方面的差異，導致若干施工階段的實際確認標準不一致，及建築工程施工許可證的申請等有關行政程序的時間規定不一致。我們的僱員依賴彼等過往於其他城市的經驗而並無檢查當地政策及規定；及(iii)我們未能在項目公司層面對員工進行充分培訓，以執行我們的內部控制政策及監督施工過程。

### 法律後果及影響

上述事件的總罰金約為人民幣28.8百萬元，並於截至最後實際可行日期已悉數繳付。上述所有許可證及／或程序已於截至最後實際可行日期取得及／或完成。我們已收到有關地方監管機構（經我們的中國法律顧問確認，該等監管機構為我們的監管主管部門）的確認函，確認該等不合規事件並不重大或不合規事件已獲糾正，惟涉及桐鄉祥生房地產開發有限公司（我們的項目公司之一）於取得建築工程施工許可證之前開始施工的兩宗事故除外。就該等兩宗事故被罰款約人民幣4.5百萬元並已悉數支付。經計及(i)自監管機構收到的確認函；及(ii)相關項目公司已悉數繳清罰款或糾正不合規行為的事實，我們的中國法律顧問認為，該等公司就該等不合規事件面臨進一步行政處罰（包括停產令）的風險極微。我們董事認為，有關不合規行為不會對我們產生重大經營或財務影響。

### 確保持續合規的內部控制措施

我們已遵守並傳閱有關開始施工前取得相關許可證的內部程序手冊。項目公司須遵守相關法律法規並向相關政府機構取得一切必要牌照、批准、許可證及證書。

為提高經營效率及確保合規，我們已於內部程序手冊中加入解釋說明建築工程許可證及／或審批申請流程及所有必要的申請文件的流程圖及檢查清單。此外，我們要求對項目施工的每個階段進行合規檢討，而項目公司僅於完成合規檢討後方可進入下一個施工階段。相關人員須定期完成有關建築工程許可證及／或審批相關的政策及法規的合規培訓，如發現任何不合規事宜則須及時向高級經理報告。負責監督經理須向總部提交有關項目進度、潛在風險、質量及安全報告及就所發現問題所採取的修正措施的月度報告。

於審閱上述內部控制措施後，董事認為該等措施乃屬充分並將有效確保適當的內部控制系統，從而防止發生類似建設相關不合規事件。

---

## 業 務

---

### 不當廣告、定價及營銷

#### 背景

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的19家項目公司因不當廣告、定價及營銷活動而遭到有關地方政府部門的處罰，包括(i)發佈在定價及物業方面含有誤導資料的不當及虛假廣告；(ii)在取得所需批准前推出戶外廣告活動；(iii)在取得有關預售許可證前刊發廣告；(iv)在披露售價方面未有遵守內容及方法規定；(v)使用不適當的合約條文；及(vi)未能提供或保留展示單位。相關項目公司須終止相關不當廣告、定價及營銷活動，並支付罰款合共約人民幣2.7百萬元。

#### 事件原因

我們認為，有關不合規事件的發生乃主要由於(i)我們已在不同地區使用標準化的營銷材料投放廣告，而未能完全理解廣告及營銷相關法律及法規在該等地區執行或解釋方面的差異，導致我們的廣告使用不當或不準確的措辭或格式；及(ii)我們並無對營銷人員進行充分的培訓及教育，以令其遵守我們的內部政策及廣告、定價及營銷活動方面的當地法律及法規，尤其是針對我們剛進軍的新城市的新招聘人員進行相關培訓。

#### 法律後果及影響

截至最後實際可行日期，我們已按有關當局的要求悉數繳清人民幣2.7百萬元罰款並已採取補救措施。

根據有關監管部門（經我們的中國法律顧問確認，該等監管機構為我們的監管主管部門）發出的確認函及中國法律顧問的建議，該等不合規事件並不重大或該等不合規事件已得到糾正。經計及(i)自相關監管機構收到的確認函；及(ii)涉及的附屬公司已悉數繳清罰款並糾正不合規事件的事實，中國法律顧問認為，就該等不合規事件面臨進一步行政處罰的風險極微。董事認為，有關不合規事件不會對我們產生重大經營或財務影響。

#### 確保持續合規的內部控制措施

我們已制定定期監控程序，以確保持續合規。我們的銷售及營銷人員將就所有項目公司是否已披露有關廣告、定價及營銷材料的適當資料進行定期檢查，以確保實際廣告內容與內部審閱及批准的資料一致。負責銷售及營銷人員將須簽署一份清單並附上圖片，作為檢查證據。我們亦將向負責人員提供關於廣告、定價及營銷方面的培訓。

---

## 業 務

---

於審閱上述內部控制措施後，董事認為上述措施乃屬充分並將有效確保適當的內部控制系統，從而防止發生類似不合規事件。

### 社會保險及住房公積金事件

#### 背景

於往績記錄期間，我們若干附屬公司未能按照有關中國法律及法規為部分僱員作出足額社會保險及住房公積金供款。我們估計，於往績記錄期間，有關部門可能要求我們償還的欠繳社會保險及住房公積金供款總額約為人民幣15.1百萬元。

#### 事件原因

出現該等不合規事件乃主要由於(i)負責人對相關中國法律及法規的規定缺乏了解；及(ii)地方政府部門對有關中國法律及法規的實施或解釋不一致。

#### 法律後果及影響

根據有關中國法律及法規，我們可能被責令支付拖欠的社會保險及住房公積金供款，並可能須就拖欠未繳的社會保險供款支付逾期罰款，按每日0.05%的比率徵收。截至最後實際可行日期，我們並無接獲有關中國當局任何通知要求我們支付社會保險及住房公積金的欠繳金額。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無受到任何行政處罰，我們並不知悉任何有關社會保險及住房公積金的重大僱員投訴或涉及與僱員的任何重大勞工糾紛。

我們的中國法律顧問認為，我們被有關當局處以重大行政處罰的可能性較低。我們已就於二零一七年及二零一八年的社會保險及住房公積金欠繳供款分別作出撥備人民幣7.9百萬元及人民幣7.2百萬元。因此，董事認為，該不合規事件不會對我們產生重大經營或財務影響。

#### 確保持續合規的內部控制措施

我們已根據中國有關法律法規開始為僱員作出足額社會保險及住房公積金供款。



---

## 業 務

---

我們已為僱員實施一項管理社會保險及住房公積金供款政策，向人力資源人員提供關於處理僱員離職時社會保險及住房公積金方面的具體指導。我們的內部政策要求所有項目公司為其所有僱員作出全額的社會保險及住房公積金供款。該政策亦要求就相關法律法規合規情況對區域級公司進行年度檢查。我們亦向所有人力資源人員提供社會保險及住房公積金供款方面的培訓。

於審閱上述內部控制措施後，董事認為上述措施乃屬充分並將有效確保適當的內部控制系統，從而防止日後發生類似不合規事件。

### 稅務相關事件

#### 背景

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的六家項目公司未能及時地進行稅務申報及／或未能及時足額繳稅。稅務不合規的總罰款為人民幣0.4百萬元。

#### 事件原因

發生有關不合規主要是由於(i)負責人員對有關中國法律法規的規定缺乏了解；及(ii)地方政府部門對有關中國法律及法規的實施或解釋不一致及該等公司行政人員對相關中國法律及法規缺乏了解。

#### 法律後果及影響

截至最後實際可行日期，我們已悉數支付該等罰款。根據自有關當地部門（經我們的中國法律顧問確認，該等監管機構為我們的監管主管部門）獲得的確認函，確認我們已完成糾正且我們並無有關稅務的重大不合規記錄。中國法律顧問認為有關不合規並不重大。

#### 確保持續合規的內部控制措施

我們已採納內部控制措施，所有稅務文件均須上傳至我們的辦公自動系統，以供我們的項目級、區域級及集團層面的會計、審核及合規部於向相關部門提交稅務申報之前進行審批。我們亦進行稅項法規及條例培訓，要求項目公司、區域公司及總部的會計人員參加培訓。

---

## 業 務

---

### 確保持續合規的整體內部控制措施

我們已於二零二零年一月聘請獨立諮詢公司作為我們的內部控制顧問。內部控制顧問已對我們所採取的補救性內部控制措施進行檢討，以防止日後發生類似不合規事件。

為防止發生不合規事件，我們已就各類不合規事件採取補救性內部控制措施。請參閱「－不合規事件」內上述「確保持續合規的內部控制措施」各分節。內部控制顧問於二零二零年五月對補救性內部控制措施進行後續檢討且並無提出任何進一步建議。根據對經改善內部控制程序的後續檢討，我們已證實我們已實施所有建議的主要內部控制措施以防止日後發生上述不合規事件，且於後續檢討期間並無發現任何重大缺陷。

為確保我們維持健全及有效的內部控制，我們已建立全面的風險管理及內部控制系統。請參閱「－風險管理」。為防止日後發生未遵守法律或法規的情況，我們亦採取以下步驟及措施，以進一步增強我們的企業管治常規及內部控制程序的效用。

- 我們將就主要業務遵守有關法律法規的規定優化相關的政策及程序；
- 我們要求所有董事及高級管理層發現利益衝突（包括潛在關聯方交易、從事競爭業務或動用我們的資產或資源或利用其於本集團的職務收取不正當利益或中飽私囊）；並定期向總部報告；
- 我們的審核委員會將協助董事會對本集團的財務報告程序、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見，以監督審核流程，制定及審閱政策及履行董事會指派的其他職務及職責；
- 我們將繼續定期向我們的董事、高級管理層及其他主要人員提供關於主要業務方面的內部政策的培訓；及
- 我們的法律及風險管理部將繼續支援、諮詢及監督公司運營及監管合規，向董事會及高級管理層匯報合規事件的狀態及執行內部控制措施。

---

## 業 務

---

### 董事的觀點

基於(i)我們已悉數支付有關罰款(倘適用)；(ii)我們已自有關政府機關獲得確認或如我們中國法律顧問所告知，根據有關適用法規，有關不合規事件並不重大或已獲糾正；(iii)我們中國法律顧問認為，我們因有關不合規事件而遭遇有關政府機關的進一步行政處罰的風險較低；(iv)我們已聘請內部控制顧問對我們的補救性內部控制措施進行檢討並已採納整改措施以解決有關事件，並採納嚴格的內部控制措施以確保持續合規；及(v)內部控制顧問於進行後續檢討後並無有關內部控制系統的任何進一步建議，董事認為，(i)上文所列內部控制措施屬充足並有望幫助我們建立有效的內部控制系統，以防止日後發生類似不合規事件；及(ii)上文所列過往不合規事件就第3.08條及第3.09條而言將不會對董事的能力產生負面影響，因此不會對本公司[編纂]的合適性產生負面影響。

### 資質

據我們中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，我們的中國附屬公司已獲得在中國開展日常業務營運的所有重大必要牌照、許可證、證書或批准。截至最後實際可行日期，除資質證書獲重續的一家附屬公司外，我們所有從事物業開發業務的中國附屬公司均已取得物業開發資格證書。就截至最後實際可行日期資質證書正在重續的附屬公司或許可證而言，我們預期重續將可於二零二零年七月完成。我們認為，不存在導致我們的牌照、批准、許可、證書及書面確認被撤銷或取消或對業務經營造成法律障礙的情況。中國法律顧問亦告知我們，在我們遵守相關法律規定並根據適用中國法律法規的要求及指定時間表採取所有必要步驟及遞交有關申請的前提下，我們續期許可證並無任何法律阻礙或障礙。

若我們未能於我們的牌照、證書、許可或政府批文屆滿後續期，我們的開發計劃可能會被延遲，從而可能對我們的業務產生不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業項目開發或無法取得或延遲取得有關中國政府批准」。

---

## 業 務

---

### 風險管理

我們相信風險管理對任何物業開發商在中國取得成功至關重要。我們面臨的主要營運風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變化、能否以合理價格獲得適合發展的地盤、是否能取得融資支持我們的物業發展、按時完成物業項目的能力及有效地與其他物業開發商進行競爭。有關我們所面臨的各類風險及不確定因素的討論，請參閱本文件「風險因素」。

此外，我們亦面臨各類財務風險。具體而言，我們在日常業務過程中面臨利率、信貸及流動資金風險。有關詳情，請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

為應對該等挑戰，我們已確立以下架構及措施來管理風險。

- 董事會及集團層面的管理層負責決定我們的整體業務及投資計劃、制定年度財務預算、擬定會計決算及擬定利潤分配方案，並主管本集團的整體風險控制。有關董事會成員的經驗詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會」。
- 我們的最終選址由區域及集團層面的投資及開發人員決定。投資決策委員會具體負責有關業務開發的審批決策。
- 我們的財務資金管理中心主要負責管理我們的流動資金風險。負責人採取（其中包括）以下措施以管理有關風險：(i)在集團層面存置現金流入及流出的記錄；(ii)每週或每月編製報告，以識別及處理潛在問題，該等報告由負責融資及資金的副總裁審閱，副總裁繼而向總裁提出有關可採取解決該等問題的行動的建議；及(iii)審查財務業績是否符合若干目標，以確保維持足夠水平的手頭現金可供短期及長期使用，並在我們的借款及投資活動出現任何重大變化時向集團層面的負責人報告。為使我們的超量現金較銀行存款取得合理較高回報，我們購買風險較低的理財產品。請參閱「－流動資金及資本資源－財政管理政策。」

---

## 業 務

---

- 我們的法律及風險管理部門須參與並從我們的投資及開發中心獲取有關任何投資計劃的意見，並負責從法律視角評估投資計劃，而如有關投資及融資的適用法律出現相關變動，其會向內部各部門提供更新情況。然後，我們的法律及風險管理部門負責向有關員工提供培訓，以確保彼等掌握中國適用法律規定的最新知識及理解。我們的投資及開發中心與審核及合規部門合作，每季度向集團層面的負責人匯報。我們的法律及風險管理部門亦可直接向集團層面的管理層報告其檢測到的任何法律風險。
- 我們區域公司的高級管理團隊負責當地業務不同方面的日常監督以及監督及批准相關項目公司的任何重大業務決策。我們已在區域公司層面及集團層面的管理層之間建立清晰的報告渠道。
- 我們集團層面的審核及合規部門負責監控及實施內部控制政策，以及基於有關（其中包括）我們的營運、相關法律及法規、行業狀況、組織結構、內部審查過程中發現的問題及內部風險評估的變動以調整及完善我們的內部控制政策。