

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

祥生控股（集團）有限公司

（「本公司」）

（於開曼群島註冊成立的有限責任公司）

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的聯席保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的聯席保薦人、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法（經修訂）或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

重要提示：閣下對本文件的任何內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

SHINSUN 祥生

Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

祥生控股（集團）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

- [編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份（視乎[編纂]獲行使與否而定）
- [編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配）
- [編纂]數目：[編纂]股股份（可予重新分配及視乎[編纂]獲行使與否而定）
- 最高[編纂]：每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）
- 面值：每股股份0.01美元
- [編纂]：[編纂]

聯席保薦人



[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件「附錄六－送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已經由香港公司註冊處處長按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定進行登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長概不就本文件或上述任何其他文件的內容負責。

預期[編纂]將由[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與本公司於[編纂]以協議方式釐定。預期[編纂]為[編纂]或前後，且無論如何將不會遲於[編纂]。除另有公佈外，[編纂]將不會超過每股[編纂][編纂]港元，且目前預期將不會低於每股[編纂][編纂]港元。除另有公佈外，申請[編纂]的投資者必須於申請時支付最高[編纂]每股股份[編纂]港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳股款可予退還。

[編纂]（為其本身及代表[編纂]）可在本公司同意的的情況下，於遞交[編纂]申請截止日期上午或之前隨時將根據[編纂]提呈發售的[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍下調至本文件所述者以下。在此情況下，本公司將不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午在[●]（以英文）、[●]（以中文）、聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.shinsunholdings.com刊發公告。進一步詳情載於「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。倘[編纂]（為其本身及代表[編纂]）及本公司因任何理由而未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。有關更多資料，請參閱「[編纂]－[編纂]－[編纂]」。

於作出投資決策前，潛在投資者應考慮本文件所載之所有資料，包括「風險因素」所載風險因素。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法的登記規定或無須遵守該等規定的交易則除外。[編纂]可根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

本文件乃祥生控股(集團)有限公司僅就[編纂]而刊發，並不構成要約出售或招攬要約購買本文件根據[編纂]提呈[編纂]的[編纂]以外的任何證券。本文件不可用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件及提呈[編纂]均受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，已獲該等司法權區的適用證券法批准，否則不得進行前述事項。

閣下作出投資決定時應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。對於並非載於本文件的任何資料或聲明，閣下不得視為已獲本公司、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	29
詞彙	45
前瞻性陳述	48
風險因素	50
豁免嚴格遵守上市規則項下的規定	107
有關本文件及[編纂]的資料	112
董事及參與[編纂]的各方	117
公司資料	121

目 錄

行業概覽.....	124
監管概覽.....	141
歷史、重組及公司架構.....	168
業務.....	195
與控股股東的關係.....	365
關連交易.....	371
董事及高級管理層.....	395
主要股東.....	412
股本.....	414
財務資料.....	417
未來計劃及[編纂].....	525
[編纂].....	529
[編纂]的架構.....	541
如何申請[編纂].....	553
附錄一 – 會計師報告.....	I-1
附錄二 – 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 – 物業估值報告.....	III-1
附錄四 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	IV-1
附錄五 – 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 – 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資[編纂]前，務請閱畢整份文件。任何投資均存在風險。投資[編纂]的若干具體風險載於本文件「風險因素」。閣下決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

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，約佔浙江省物業合約銷售總額的5.1%。根據中國房產信息集團的資料，就合約銷售而言，我們於二零一九年在中國所有開發商中排名第28，約佔中國物業合約銷售總額的0.7%。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」第十。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（例如湖北省荊門、湖南省衡陽及常德及內蒙古自治區呼和浩特）的其他具高增長潛力的城市。我們的「1+1+X」策略亦表明我們致力加快擴大物業開發業務規模的決心。我們相信，經過近20年的發展，我們已在從項目選址到售後服務的項目開發方面積累了豐富的經驗，並且與供應商及業務夥伴建立廣泛的聯繫，而此等正是我們為加快擴張計劃所不可或缺的要素。

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，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%。

概 要

我們的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,835.1百萬元增加123.0%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,551.9百萬元。我們的「1+1+X」策略為我們在往績記錄期間的財務表現的持續提升作出貢獻，主要是由於涉及交付自二零一六年起實施「1+1+X」策略後所收購及開發的物業項目數量日益增加所致。我們的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%。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米。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。

下表載列於所示期間根據已簽署及網上登記的預售及銷售合約，我們附屬公司的合約銷售總額的變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日 止四個月
	(人民幣千元)			
年／期末未交付的年／期初				
合約銷售總額	13,056,353	42,697,747	75,704,699	86,451,373
加：年／期內新訂的				
合約銷售額	36,016,532	47,446,072	48,018,859	12,101,175
減：年／期內已交付				
預售及銷售額 ⁽¹⁾	<u>6,375,138</u>	<u>14,439,120</u>	<u>37,272,185</u>	<u>9,325,303</u>
年／期末未交付的年／期末				
合約銷售總額	<u>42,697,747</u>	<u>75,704,699</u>	<u>86,451,373</u>	<u>89,227,245</u>

附註：

- (1) 指與年／期內交付的物業相對應的合約價值總額，惟其並不相等於同年／同期的已確認收益。

與二零一八年及二零一九年相比，我們於截至二零二零年四月三十日止四個月錄得相對較低的月平均合約銷售額，主要由於新冠肺炎大流行疫情的影響。有關詳情，請參閱「概要－近期發展及無重大不利變動－新冠肺炎爆發」及「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響」。

概 要

下表列示本文件所附作為附錄一的會計師報告所披露的已分配至餘下履約義務的交易價與有關期間內合約銷售額的對賬。

	截至十二月三十一日			於二零二零年 四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	(人民幣千元)			
已分配至餘下履約義務的交易價 ⁽¹⁾	41,950,875	79,155,414	81,491,988	89,735,915
稅項及網上登記時間差異 的影響，淨額	746,872	(3,450,715)	4,959,385	(508,670)
期末合約銷售總額	42,697,747	75,704,699	86,451,373	89,227,245

附註：

(1) 指簽署的預售／銷售合約的總合約價值（不論該等合約是否為網上登記）及不包括稅項。

截至二零二零年七月三十一日，我們擁有205個處於不同開發階段的物業項目，包括181個為附屬公司開發的項目及24個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年七月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,824,832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2,756,613平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約16,271,889平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約4,796,330平方米。

我們的業務模式

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及物業租賃產生一小部分收益。過往，我們亦從事若干附屬業務，包括酒店服務及物業管理服務。附屬業務需要與我們的核心業務（即物業開發及銷售）不同的專業知識、管理及其他資源。因此，作為重組的一部分，本集團已出售該等附屬業務。有關進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－出售中國公司」、「業務－酒店服務」及「業務－物業管理服務」。下表載列我們於所示期間按業務門類劃分並以絕對金額及佔總收益百分比列示的收益明細。

概 要

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售	6,165,676	98.0	14,077,218	99.0	35,372,157	99.6	3,786,450	98.7	8,515,084	99.6
管理諮詢服務	-	-	8,972	0.1	23,893	0.1	4,915	0.1	5,989	0.0
物業租賃	14,042	0.2	14,563	0.1	12,619	0.0	3,789	0.1	16,068	0.2
酒店服務	110,075	1.7	111,853	0.8	107,088	0.3	38,787	1.1	13,560	0.2
物業管理服務	3,502	0.1	2,696	0.0	3,781	0.0	1,115	0.0	1,172	0.0
總計	<u>6,293,295</u>	<u>100.0</u>	<u>14,215,302</u>	<u>100.0</u>	<u>35,519,538</u>	<u>100.0</u>	<u>3,835,056</u>	<u>100.0</u>	<u>8,551,873</u>	<u>100.0</u>

我們的物業開發及銷售業務產生絕大部分銷售成本。物業開發及銷售產生的銷售成本主要指建築成本、土地收購成本及資本化利息成本。我們主要通過經營活動產生的現金流量為物業開發提供資金，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。下表載列就物業開發及銷售業務而言於所示期間按業務分部及物業類型劃分的銷售成本明細（包括絕對金額及佔總銷售成本的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售	5,399,692	99.0	11,154,733	99.5	26,975,106	99.8	3,115,590	99.5	6,770,161	99.9
管理諮詢服務	-	-	5,071	0.0	10,788	0.0	2,786	0.1	2,742	0.0
物業租賃	590	0.0	362	0.0	187	0.0	61	0.0	2,899	0.0
酒店服務	56,889	1.0	52,981	0.5	50,854	0.2	11,529	0.4	6,409	0.1
物業管理服務	2,290	0.0	2,974	0.0	2,492	0.0	817	0.0	1,097	0.0
總計	<u>5,459,461</u>	<u>100.0</u>	<u>11,216,121</u>	<u>100.0</u>	<u>27,039,427</u>	<u>100.0</u>	<u>3,130,783</u>	<u>100.0</u>	<u>6,783,308</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列於所示期間按物業類型劃分的收益、毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度									截至四月三十日止四個月										
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年							
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率					
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%				
	(未經審核)																			
住宅物業 ⁽¹⁾ ...	5,753,065	93.3	595,223	10.3	13,768,974	97.8	2,820,010	20.5	34,400,043	97.3	8,011,911	23.3	3,537,206	93.4	549,295	15.5	8,342,760	98.0	1,652,931	19.8
商業物業.....	412,611	6.7	170,761	41.4	308,244	2.2	102,475	33.2	972,114	2.7	385,140	39.6	249,244	6.6	121,565	48.8	172,324	2.0	91,992	53.4
總計.....	6,165,676	100.0	765,984	12.4	14,077,218	100.0	2,922,485	20.8	35,372,157	100.0	8,397,051	23.7	3,786,450	100.0	670,860	17.7	8,515,084	100.0	1,744,923	20.5

附註：

- (1) 包括住宅物業及停車場。

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：

(i) 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；

(ii) 「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；

(iii) 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；

(iv) 保障投資回報及控制風險的標準化管理架構；及

(v) 經驗豐富且富有遠見的管理團隊及專用執行團隊。

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：

(i) 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巨大的城市；

(ii) 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；

(iii) 透過標準化管理及綜合運營模式進一步提高運營效率；

(iv) 繼續多元化融資渠道、改善資本結構及降低成本；及

(v) 繼續建立人才隊伍及制定具競爭力的薪酬制度。

概 要

我們的土地儲備

下表載列截至二零二零年七月三十一日總土地儲備明細（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 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	物業投資 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)			
附屬公司開發的物業項目								
上海市	3	14,614	17,252	-	-	288,366	320,232	1.3%
浙江省	91	623,715	563,693	256,901	8,146,186	1,070,350	10,660,845	44.7%
江蘇省	17	208,617	306,700	-	937,955	346,036	1,799,309	7.6%
山東省	8	2,290	125,380	-	961,918	960,370	2,049,958	8.6%
安徽省	30	170,105	164,147	-	2,300,625	558,695	3,193,572	13.4%
江西省	6	-	-	-	712,028	300,447	1,012,475	4.2%
湖北省	13	18,948	20,925	82,123	348,257	461,176	931,429	3.9%
湖南省	3	8,405	18,391	-	598,206	125,805	750,807	3.2%
內蒙古自治區	6	-	-	-	839,771	239,532	1,079,303	4.5%
福建省	1	56,504	-	-	19,624	300,000	376,128	1.6%
遼寧省	3	16,280	19,186	-	49,666	-	85,131	0.4%
總計	181	1,119,477	1,235,673	339,024	14,914,236	4,650,778	22,259,189	93.4%
合營企業及聯營公司開發的物業項目								
浙江省	16	8,997	-	-	1,096,804	106,170	1,211,971	5.1%
江蘇省	4	1,627	697	-	116,326	-	118,650	0.5%
安徽省	3	5,673	15,787	-	72,792	39,382	133,635	0.6%
江西省	1	9,956	19,702	-	71,729	-	101,387	0.4%
應佔總計	24	26,253	36,185	-	1,357,652	145,552	1,565,643	6.6%
總土地儲備	205	1,145,730	1,271,858	339,024	16,271,889	4,796,330	23,824,832	100.0%

概 要

下表載列截至二零二零年七月三十一日我們應佔物業組合的總土地儲備明細（按物業類型劃分）。

	已竣工			發展中	未來發展	我們應佔 的總土地 儲備 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	佔總土地 儲備百分比
	可供出售 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可租賃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	物業投資 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	估計 建築面積 (平方米)		
我們附屬公司開發的物業項目							
住宅	674,094	-	-	10,166,203	2,909,083	13,749,380	57.7%
商業 ⁽⁵⁾	142,566	-	280,285	457,467	579,704	1,460,022	6.1%
停車場及存儲空間	302,818	1,235,673	58,739	3,948,201	1,018,474	6,563,905	27.6%
配套設施及其他	-	-	-	342,365	143,517	485,881	2.0%
總計	1,119,477	1,235,673	339,024	14,914,236	4,650,778	22,259,189	93.4%
我們合營企業及聯營公司開發的物業項目							
住宅	21,204	-	-	798,404	59,968	879,576	3.7%
商業 ⁽⁵⁾	934	7,291	-	137,211	59,831	205,267	0.9%
停車場及存儲空間	4,115	27,654	-	360,464	25,171	417,403	1.8%
配套設施及其他	-	1,241	-	61,575	582	63,397	0.3%
應佔總計	26,253	36,185	-	1,357,652	145,552	1,565,643	6.6%
總土地儲備	1,145,730	1,271,858	339,024	16,271,889	4,796,330	23,824,832	100.0%

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) 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。
- (4) 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（包括我們已簽署土地出讓合同但尚未獲取相關土地使用權證書的建築面積）的總和。
- (5) 主要包括購物中心、一樓零售位、辦公室、酒店及服務式公寓。

概 要

下表載列於所示期間我們附屬公司所開發項目的土地儲備總量的變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(以平方米計)			七月三十一日
				止七個月
年／期初 ⁽¹⁾	6,794,772	13,679,429	19,816,014	19,486,232
加：年／期內新近獲得的土地儲備.....	7,745,430	7,861,915	3,927,269	4,850,224
減：年／期內交付的已竣工建築面積.....	860,773	1,725,331	4,257,050	2,077,267
年／期末.....	13,679,429	19,816,014	19,486,232	22,259,189

附註：

- (1) 各年／期初的建築面積的計算乃(i)通過加回交付的已竣工建築面積；並(ii)扣除因成立或出售附屬公司或我們據以計算建築面積的許可證或證書數量（於項目開發的不同階段獲得）的變動而導致建築面積變動所產生的差異，我們認為該等變動產生的影響並不重大。

截至二零二零年四月三十日，我們已就截至二零二零年七月三十一日仍在開發中的項目產生總開發成本人民幣116,655.0百萬元。我們估計，我們為完成截至二零二零年七月三十一日仍在開發中的項目建設產生額外開發成本約人民幣52,915.0百萬元。我們主要透過經營活動產生的現金流量（包括物業預售及銷售所得款項）及多種外部融資渠道（如銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）產生的現金流量為該等項目撥付資金。

已確認總建築面積增加是因於有關期間內交付的物業項目數量增加及我們不斷努力增強我們在浙江省及泛長三角區域的市場地位，例如於二零一八年的杭州、嘉興、湖州、蕪湖及連雲港以及於二零一九年的衢州、南通及南京。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九及二零二零年四月三十日止四個月，我們產生的物業開發及銷售收入分別來自35個、48個、75個、35個及34個物業項目。已確認每平方米平均售價上升主要由於我們開發所在城市及地區的現行市況及物業售價所致。有關於往績記錄期間內已確認總建築面積及已確認每平方米平均售價變動原因的更多詳情，請參閱「財務資料－經營業績－收益」。

概 要

下表載列我們於所示期間有關已確認總建築面積、已確認平均售價及銷售成本的若干數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
已確認總建築面積(平方米)	838,289	1,422,554	3,488,380	432,168	898,231
已確認每平方米平均售價(人民幣元)	7,355	9,896	10,140	8,762	9,480
已確認每平方米平均成本(人民幣元) ⁽¹⁾ ..	6,441	7,841	7,733	7,209	7,537
平均成本佔已確認平均售價的百分比	87.6%	79.2%	76.3%	82.3%	79.5%
已確認每平方米平均土地收購 成本(人民幣元) ⁽²⁾	2,342	2,937	2,915	3,165	3,715
平均土地收購成本佔已確認 平均售價的百分比	31.8%	29.7%	28.7%	36.1%	39.2%

附註：

- (1) 指我們物業開發及銷售的平均成本，乃按某一年度的建設成本、土地收購成本及資本化利息成本的總和除以該期間已確認總建築面積計算得出。
- (2) 指我們物業開發及銷售的平均土地收購成本，乃按某一期間的土地收購成本除以該期間已確認總建築面積計算得出。

下表載列於所示期間按成本類型劃分的物業開發及銷售的銷售成本明細(包括絕對金額及佔物業開發及銷售總銷售成本的百分比)。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建築成本	2,879,654	53.3	6,115,220	54.8	15,197,672	56.3	1,597,202	51.3	3,140,758	46.4
土地收購成本	1,963,138	36.4	4,178,234	37.5	10,169,862	37.7	1,367,911	43.9	3,336,897	49.3
資本化利息成本	556,900	10.3	861,279	7.7	1,607,572	6.0	150,477	4.8	292,506	4.3
總計	<u>5,399,692</u>	<u>100.0</u>	<u>11,154,733</u>	<u>100.0</u>	<u>26,975,106</u>	<u>100.0</u>	<u>3,115,590</u>	<u>100.0</u>	<u>6,770,161</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

物業估值

獨立物業估值師仲量聯行對我們物業的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的延期合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排。

使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局、可進入性及環境質量等)的物業所在地的多項

概 要

相關銷售憑證。選定可資比較物業基本上位於鄰近標的物業的區域內或在同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出標的物業的假設單價。

使用收益法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的標的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定標的物業市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對在建物業的權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按本集團提供予我們的最新發展方案開發及落成。在達致其估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售憑證，亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建築成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

仲量聯行已對我們截至二零二零年七月三十一日的物業權益進行估值，認為我們物業於該日的總價值約為人民幣135,183.0百萬元。有關該等物業權益的物業估值函件及披露概要全文列載於本文件附錄三。有關我們物業估值所作假設的風險，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動」。

我們的供應商及客戶

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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣11,286.0百萬元及人民幣2,299.9百萬元，分別佔我們總採購額的43.9%、47.3%、57.5%及53.3%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣9,832.4百萬元及人民幣1,770.7百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、43.5%、50.1%及41.1%。

概 要

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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，來自我們五大客戶的收益分別佔我們總收益的1.7%、0.5%、0.2%及0.6%。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份），Shinlight Limited將直接持有本公司已發行股本總數[編纂]%。Shinlight Limited由家族信託的控股公司Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings繼而由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。陳先生作為家族信託的委託人，透過Shinlight Limited於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，根據上市規則，陳先生及Shinlight Limited為我們的控股股東。

[編纂]投資

[編纂]投資者透過Golden Stone HK向本集團作出投資，涉及總現金代價為人民幣62.0百萬元，乃經訂約雙方公平磋商後根據獨立估值計算得出並於二零二零年四月二十九日繳付。[編纂]投資項下的總投資額較每股股份[編纂]（根據指示性[編纂]範圍之中位數每股股份[編纂]港元計算）折讓約[編纂]%。緊隨完成[編纂]及[編纂]後（假設[編纂]並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份），Golden Stone（由[編纂]投資者全資擁有的公司）將擁有本公司已發行股本[編纂]%之權益。Golden Stone已同意不會於[編纂]後六個月期間內出售其直接或間接持有之股份。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－[編纂]投資」。

關連交易

於往績記錄期間，我們已委聘由陳先生最終控制的多家公司提供(i)物業管理服務，主要包括向業主交付物業前的交付前服務及我們持有的未售物業單位的物業管理服務（「物業管理服務」）；(ii)銷售管理服務，主要包括我們物業項目的接待服務、清潔、停車場管理、安保及展廳、展示單位及銷售辦事處的的維修服務（「銷售管理服務」）；(iii)園林綠化工程服務，主要包括我們物業項目的綠化服務、園林綠化服務及室外道路及排水工程服務（「園林綠化工程服務」）；及(iv)建築及相關服務（作為我們物業

概 要

項目的主承包商) (「**建築服務**」)。預計我們將繼續於[**編纂**]後委聘該等公司向我們提供上述服務，根據上市規則，該等交易將於[**編纂**]後構成本公司持續關連交易。

下表載列於往績記錄期間的歷史交易金額及截至二零二二年十二月三十一日止三個年度我們向該等公司應付的服務費的年度上限概要：

	歷史交易金額				年度上限		
	截至十二月三十一日止年度			截至	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	二零二零年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
				四月三十日			
				止四個月			
	(人民幣百萬元)						
1. 物業管理服務	7.6	13.6	31.8	12.1	54.7	59.4	64.0
2. 銷售管理服務	27.3	86.2	124.5	14.8	134.9	177.9	216.2
3. 園林綠化工程服務	77.5	209.8	453.9	69.6	414.9	496.6	619.2
4. 建築服務	4,386.3	9,610.1	9,832.4	1,770.7	9,077.5	11,324.4	13,401.7

除上述服務外，本集團就商標許可、物業租賃及酒店租賃與陳先生最終控制的公司訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易亦將於[**編纂**]後構成本公司的持續關連交易。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」。

我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就披露於本文件「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通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)及(ii)上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定(就披露於本文件「關連交易 – C. 須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。

概 要

關鍵財務資料概要

節選合併損益及其他全面收益表資料

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	6,293,295	14,215,302	35,519,538	3,835,056	8,551,873
銷售成本	(5,459,461)	(11,216,121)	(27,039,427)	(3,130,783)	(6,783,308)
毛利	833,834	2,999,181	8,480,111	704,273	1,768,565
投資物業的公平值收益	17,285	13,978	22,406	18,163	854
除稅前(虧損)/溢利	(291,844)	686,062	5,530,348	(68,811)	1,067,936
除稅後(虧損)/溢利	(285,949)	427,940	3,208,955	(115,614)	600,345
年/期內全面收益總額	<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>721,392</u>
以下各項應佔：					
母公司擁有人	(300,123)	325,047	2,312,283	(131,320)	701,906
非控股權益	14,174	102,893	896,672	15,706	19,486
	<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>721,392</u>

於往績記錄期間，我們的財務快速增長。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們分別錄得收益人民幣6,293.3百萬元、人民幣14,215.3百萬元、人民幣35,519.5百萬元、人民幣3,835.1百萬元及人民幣8,551.9百萬元。同期，我們分別錄得毛利率13.2%、21.1%、23.9%、18.4%及20.7%。於往績記錄期間，我們的收益整體增加主要受我們物業開發及銷售業務的財務表現所帶動，而物業開發及銷售業務增加主要歸因於已交付總建築面積及已確認每平方米平均售價增加所致。於往績記錄期間，我們的毛利率整體上升，主要受以下因素所帶動：(i)交付因其地理位置優越而獲得相對較高已確認平均售價的若干物業；(ii)我們項目開發實施標準化運營程序、我們對土地收購機會之敏銳市場趨勢洞察及詳細及謹慎的流程，令我們能以合理的成本獲得土地及控制開發及建設成本；及(iii)杭州及杭州周邊城市住宅物業市場狀況整體有所上升。

我們於二零一七年錄得淨虧損人民幣285.9百萬元，乃主要由於我們自二零一六年起加快物業開發活動並於二零一七年產生重大行政開支以及銷售及分銷開支，而於二零一七年的已確認總建築面積以及已確認平均售價相對較低，導致於二零一七年毛利率與二零一八年及二零一九年相比亦相對較低。有關往績記錄期間我們的財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

概 要

節選合併財務狀況表資料

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
非流動資產總值.....	2,574,290	4,177,467	5,572,070	6,142,150
流動資產總值.....	73,591,120	117,890,290	125,055,622	130,115,009
流動負債總額.....	60,668,413	105,489,575	107,385,357	113,792,674
流動資產淨值.....	12,922,707	12,400,715	17,670,265	16,322,335
非流動負債總額.....	14,037,765	13,697,323	17,267,219	16,795,176
資產淨值.....	1,459,232	2,880,859	5,975,116	5,669,309
非控股權益.....	777,687	923,063	1,357,691	1,339,820
權益總額.....	1,459,232	2,880,859	5,975,116	5,669,309

我們的資產淨值由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,975.1百萬元減少5.1%至截至二零二零年四月三十日的人民幣5,669.3百萬元，主要由於截至二零二零年四月三十日止四個月，我們作出視作分派約人民幣1,023.7百萬元，包括(i)就諸暨卓傑收購祥生地產的1.86%股權支付予陳先生的人民幣59.8百萬元，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－諸暨卓傑收購祥生地產的1.86%權益」；及(ii)就收購中國公司支付的代價人民幣963.8百萬元。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－收購中國公司」。

有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值」。

合併現金流量表資料摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
營運資金變動前的經營現金流量.....	(149,956)	1,138,938	6,343,256	94,589	1,218,359
營運資金變動.....	(10,113,694)	3,785,146	3,332,386	6,145,150	(2,954,554)
經營(所用)/所得現金.....	(10,263,650)	4,924,084	9,675,642	6,239,739	(1,736,195)
已收利息.....	16,400	96,145	157,339	30,645	31,641
已付利息.....	(1,284,774)	(3,666,087)	(4,707,333)	(912,328)	(1,003,602)
已付稅項.....	(800,372)	(1,863,527)	(1,608,878)	(728,908)	(460,117)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額.....	(12,332,396)	(509,385)	3,516,770	4,629,148	(3,168,273)
投資活動所用現金流量淨額.....	(2,421,409)	(3,006,886)	(3,009,131)	(716,466)	(172,446)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額.....	17,145,154	3,400,546	(1,205,817)	(3,243,288)	3,372,164

概 要

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	2,391,349	(115,725)	(698,178)	669,394	31,445
年／期初現金及現金等價物	838,010	3,229,359	3,113,634	3,113,634	2,412,297
年／期末現金及現金等價物	3,229,359	3,113,634	2,415,456	3,783,028	2,443,742

於有關期間，我們的現金流量及經營業績均受物業開發的時間、售價及預售／已售建築面積所影響。請參閱「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－物業開發、預售及交付時間」。於二零一七年、二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得負經營活動現金流量，主要由於物業開發的長期及資本密集型性質、我們的物業開發活動持續增加及土地收購力度有所增強導致我們需要大量經營所用現金淨額。

截至二零二零年四月三十日止四個月，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣3,168.3百萬元，主要由於(i)隨著物業開發活動增加，開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣3,291.7百萬元；(ii)由於我們努力於[編纂]前結算應付關連人士的若干款項，償還應付關連人士款項人民幣1,265.9百萬元；及(iii)支付利息人民幣1,003.6百萬元及稅項人民幣460.1百萬元，惟部分被以下所抵銷：(i)因預售款項增加，導致合約負債增加人民幣1,899.0百萬元；及(ii)因我們的業務規模擴大及採購建築相關材料及服務的金額增加，導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,036.9百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」。

為改善我們的負經營現金流量狀況，我們計劃通過加強營銷力度及進一步提高收取我們客戶有關物業銷售及預售款項來改善與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦計劃通過磋商及建立戰略關係更好地利用建築協議下的付款條款，從而優化建築費的付款時間表，使之與我們的銷售及預售收款及物業銷售計劃相匹配。此外，在我們的總部層面，各部門將根據有關物業現有及計劃預售及銷售的現金流入建立開發及建設時間表及土地收購計劃，協作規劃及監察我們的現金流出情況。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於二零一七年、二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月錄得

概 要

負經營現金流量淨額」。我們制定一系列營運資金管理政策以密切監控、分析及控制各項目的成本及預算以及改善我們營運資金的未來計劃。例如，我們按照集中模式管理營運資金並採納兩級管理及組織架構管理及監督營運資金的使用。我們通過優化土地收購成本及建築費用的付款時間表以將我們預售所得款項的收款時間表與物業銷售計劃相匹配，從而監督與開發及建設時間表及土地收購計劃有關的現金流出。我們亦於尋找機遇階段、項目設計階段及銷售和營銷階段密切監控營運資金。有關我們確保未來營運資金充足的營運資金管理政策的更多詳情，請參閱「業務－營運資金管理」。

於往績記錄期間，我們主要依賴經營所得現金，包括我們物業的預售及銷售所得款項、銀行貸款、信託融資、資產抵押證券及優先票據。我們物業組合持續擴張後，我們預計可出售建築面積將繼續增加以及預售及銷售物業的所得款項將會增加。我們相信由於經濟規模不斷增加，我們將處於有利位置控制及管理我們的成本及開支。我們亦將管理及進一步改善我們的銷售及預售計劃，以確保充足的現金流量可供用於我們的業務經營。因此，我們預期於往績記錄期間內的經營現金流出淨額將不會對我們[編纂]後的經營及財務表現造成重大不利影響。為獲得充足營運資金，我們將透過加大成本控制力度，繼續改善我們銷售相關的現金流入。

債務

於往績記錄期間，我們維持相當高的借款水平以為我們的營運撥付資金。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、二零二零年四月三十日及二零二零年八月三十一日，我們的借款總額，包括計息銀行及其他借款、資產抵押證券（於二零二零年四月三十日之前悉數償還）及優先票據，分別為人民幣25,874.4百萬元、人民幣29,065.1百萬元、人民幣28,527.4百萬元、人民幣32,214.3百萬元及人民幣41,441.6百萬元。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、二零二零年四月三十日及二零二零年八月三十一日，我們銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據的加權平均利率分別為8.09%、8.13%、9.28%、9.69%及9.77%。截至二零二零年八月三十一日，我們的尚未償還借款總額（包括計息銀行及其他借款及優先票據）為人民幣41,441.6百萬元。銀行貸款、信託融資及優先票據的年利率分別介乎3.70%至9.60%、7.90%至17.00%及11.00%至12.50%。銀行貸款、信託融資及優先票據的到期日分別介乎二零二零年至二零二四年、二零二零年至二零二六年及二零二一年至二零二二年。有關詳情，請參閱「財務資料－債務」。

概 要

於往績記錄期間，我們與信託融資公司訂立若干融資安排，其中若干信託融資協議涉及向信託融資提供方轉讓股權或金融機構認購註冊資本。若干信託融資公司持有我們項目公司10%以上的股權及獲授向相關董事會委任一定數量董事的權利，並享有對有關相關項目公司的若干重大事項的否決權。有關詳情，請參閱「財務資料－債務－銀行及其他借款－信託融資」。

我們面臨多種財務風險。特別是，我們於日常業務過程中面臨利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們面臨的市場利率變動風險主要與計息銀行及其他借款有關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。我們使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。我們基於共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。我們旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額，以就物業項目滿足我們的營運需求及承擔。我們的目標是透過動用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。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」。

展望未來，我們計劃採納下列策略以提升我們與融資相關比率有關的表現，如負債資產比率、淨資產負債比率及現金與短期借款比率：(i)通過業務營運利潤增加我們的營運資金；(ii)利用本次[編纂]增加我們的權益；(iii)引入少數股東增加總權益規模；(iv)與第三方金融機構合作訂立長期融資安排而非短期融資安排；(v)嚴格監控我們於業務營運過程中的現金使用以控制成本；及(vi)加大收款力度以改善現金流量。

主要財務比率

	截至十二月三十一日 / 截至十二月三十一日止年度			截至二零二零年 四月三十日 /
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	截至二零二零年 四月三十日止四個月
流動比率(倍)	1.2	1.1	1.2	1.1
利息覆蓋率(倍)	不適用	0.3	1.4	0.8
淨資產負債比率(倍)	13.8	7.4	3.6	4.3
資產負債比率(倍)	17.7	10.1	4.8	5.7
總資產回報率(%)	不適用	0.4	2.5	1.3
股本回報率(%)	不適用	16.6	50.1	40.3

概 要

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以及二零二零年四月三十日，淨資產負債比率分別為13.8倍、7.4倍、3.6倍及4.3倍。我們的淨資產負債比率乃根據有關日期的銀行及其他借款總額、資產抵押證券（於二零二零年四月三十日之前悉數償還）及優先票據減現金及銀行結餘除以權益總額計算得出。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及二零二零年四月三十日，我們的資產負債比率分別為17.7倍、10.1倍、4.8倍及5.7倍。我們的資產負債比率按借款總額除以權益總額計算。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據。於往績記錄期間，我們的淨資產負債比率及資產負債比率整體減少，主要歸因於我們的盈利能力提高導致權益總額增加。於往績記錄期間，我們的淨資產負債比率及資產負債比率較高，乃由於我們的借款金額相對較大，以及由於先前累積虧損而導致權益總額相對較小。

於二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的利息覆蓋率分別為0.3及0.8，均低於一，主要是由於截至二零一八年十二月三十一日及二零二零年四月三十日有重大銀行及其他借貸及優先票據結餘，其可能會導致若干有關我們償還未償還債務能力的風險。請參閱「風險因素－與業務有關的風險－我們有債務並可能於未來產生額外債務，以及可能無法悉數及時償還債務。」。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日，我們分別錄得累計虧損人民幣1,023.3百萬元、人民幣1,388.5百萬元及人民幣1,158.8百萬元。我們於有關日期錄得累計虧損主要是由於(i)我們自二零一六年以來加快物業開發活動及地域擴張；及(ii)我們於二零一七年產生虧損及全面虧損總額人民幣300.1百萬元。自二零一六年起，我們採取「1+1+X」擴張策略，據此，我們的業務發展立足於浙江省，深耕於泛長三角區域，並擴展至泛長三角區域以外其他具高增長潛力的城市。我們的「1+1+X」擴張策略已令業務實現大幅增長以及經營開支亦大幅增長。自二零一六年起，我們於增加市場份額及提升物業開發業務的較早期階段產生重大運營開支（主要包括員工成本、營銷開支及行政開支），而於同期已確認總建築面積及已確認平均售價均相對較低。此外，截至二零一七年一月一日，我們就南平祥生藝境花城（一個位於福建省南平市的項目）確認減值虧損撥備約人民幣648.0百萬元，主要由於我們就該物業項目已產生及預計將產生的單位開發成本高於已預售或預計預售的單位平均售價。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值虧損可能對我們的財務狀況造成不利影響」及「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－開發中物業」。

概 要

於實行「1+1+X」業務策略後，我們一直在不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。憑藉「業務－競爭優勢」中所述的競爭優勢，我們擴大了業務規模。特別是，於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得純利大幅增長，分別為人民幣427.9百萬元、人民幣3,209.0百萬元及人民幣600.3百萬元。截至二零一九年十二月三十一日，我們在錄得累計盈利後不再有任何累計虧損。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，我們錄得保留溢利分別為人民幣897.4百萬元及人民幣1,479.5百萬元。我們預期於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日錄得的累計虧損將不會對我們[編纂]後的經營及財務表現造成重大不利影響，且我們預期淨資產負債比率及資產負債比率將會隨著我們的財務狀況及經營業績改善及本次[編纂]後總權益增加而持續下降。

擬定的中國人民銀行標準規定的財務比率

最近開始出現有關中國人民銀行計劃通過在評估物業開發商的債務負擔時採用新擬定的標準控制中國物業開發商的計息債務規模的新聞報導。擬定的標準規定：(i) 對遵守若干新聞報導所述的所有三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模的年增長率須低於15%；(ii) 對僅遵守若干新聞報導所述的三項限制中的兩項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於10%；(iii) 對僅遵守若干新聞報導所述的三項限制中的一項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於5%；及(iv) 對不遵守若干新聞報導所述的三項限制中任何一項的物業開發商而言，計息負債規模不得增長。因此，倘上述新聞報導所述的標準生效，我們將無餘裕並須確保我們的計息債務不再增加。

截至二零二零年四月三十日，我們按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算得出的備考資產負債比率為90%；按計息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算得出的淨資產負債比率為426%；按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算得出的現金與短期借款比率為0.5。有關詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率概要－擬定的中國人民銀行標準規定的財務比率」。

概 要

[編纂]統計數據

下表的統計數據乃基於以下假設得出：(i)[編纂]已完成及[編纂]中[編纂]股股份已發行，(ii)[編纂]並無獲行使且不計及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，及(iii)[編纂]完成後[編纂]股股份已發行及流通在外。經參考(i)我們截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益約人民幣355億元（超過500百萬港元），及(ii)根據指示性[編纂]範圍的下限計算，我們[編纂]時的預計市值超過[編纂]百萬港元，我們正申請於主板[編纂]，依據是我們符合上市規則第8.05(3)條項下的市值／收益測試規定。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

股息

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。於二零一七年、二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的附屬公司分別向非控股股東宣派股息人民幣147.1百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣83.2百萬元。同期，向非控股股東派付的股息分別為人民幣62.7百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣31.7百萬元及人民幣83.2百萬元。二零一七年所宣派與派付股息的差額人民幣84.4百萬元用於抵銷應收一家附屬公司非控股股東的款項。二零一九年的差額人民幣174.9百萬元主要由於二零一九年在三家前附屬公司向其非控股股東派付已宣派股息前，我們將該三家前附屬公司出售予獨立第三方。因此，截至二零二零年四月三十日，我們附屬公司應付非控股股東的股息金額為零。宣派及派付股息（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素。宣派及派付股息及股息金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。我們目前並無任何股息政策或任何預定的股息比率。股息只可自相關法律所允許的可分派溢利中派付。以獲分派為股息的溢利為限，該部分溢利不可重新投資於我們的經營業務。概不保證我們將能夠向董事會甚

概 要

或根本不會宣派或分派任何計劃中所規定金額的股息。此外，如我們附屬公司產生債務或虧損或由於我們或我們附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議中的任何限制性契諾，自該等附屬公司分派股息或會受到限制。請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。

[編纂]

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載之指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。我們擬將該等[編纂]按下列金額用作以下用途：

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，將用於為我們物業項目的開發提供資金；
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，將用於償還用於我們項目開發用途的部分現有信託貸款；及
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，將用於一般業務經營及營運資金。

請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」。

[編纂]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元，相當於[編纂][編纂]的[編纂]%（根據指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中(i)約人民幣12.5百萬元於我們截至二零二零年四月三十日止四個月的行政開支內扣除；(ii)約人民幣[編纂]元將於我們截至二零二零年十二月三十一日止八個月的合併損益及其他全面收益表內扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元預計將於[編纂]後入賬列為自權益扣除。有關籌備[編纂]的專業費用及／或其他開支目前正在估算中，僅供參考，而將予確認的實際

概 要

金額可根據審核及其後的變量及假設變動予以調整。董事預計，該等[編纂]將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

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區域的房地產開發商。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。然而，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。有關我們競爭格局的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「業務—競爭」。

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，原因是我們的業務模式以及我們營運所處監管環境並無發生重大變動。

於二零二零年八月，我們附屬公司的總合約銷售額約為人民幣31億元。我們每月的合約銷售額可能存在重大差異，這取決於在相關月份進行物業銷售的物業項目數量。與二零二零年六月、七月及八月相比，我們於二零二零年五月錄得相對較高的合約銷售額，主要由於這幾個月安排的物業銷售。特別是，二零二零年五月的合約銷售額較高主要由於(i)我們擁有112個於二零二零年五月進行物業銷售的物業項目，而二零二零年六月、七月及八月分別為80個、92個及84個；(ii)與二零二零年五月合約銷售額有關的相應建築面積為約320,000平方米，而二零二零年六月、七月及八月分別為192,000平方米、256,000平方米及219,000平方米；及(iii)售價較高的三個物業項目於二零二零年五月開始預售，即杭州祥生光合映公寓、杭州祥生雲境名邸及溫州祥生弘陽望園。於二零二零年五月合約銷售額增加主要歸因於我們自身的銷售及預售計劃，而非受到整體市況或行業趨勢的驅動，我們可能決定在市場對我們有利的特定月份開始銷售。

概 要

自二零二零年八月一日起及直至二零二零年八月三十一日，我們已中標三幅地塊，總佔地面積約為259,069平方米。總代價約為人民幣14億元，已及將以內部產生的資金及借貸撥付。該等三幅地塊的平均土地成本為每平方米人民幣7,040元。我們已與相關政府機關就該等地塊簽訂土地出讓合同。該等地塊位於濟南及合肥。截至二零二零年八月三十一日，我們尚未獲得該等地塊的土地使用權證。

我們不斷尋找多樣化的融資機會來支持我們的業務。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本金總額為300.0百萬美元的12.5%優先票據於二零二二年到期（或二零二二年票據）。該等二零二二年票據按12.5%的年利率計息，並由祥生地產及陳先生提供擔保。陳先生提供的個人擔保將於緊接[編纂]前解除。該等二零二二年票據為無抵押票據。於二零二零年七月三十一日，祥生地產的全資附屬公司Xiang Sheng Overseas Limited發行本金總額為200.0百萬美元，票息11.0%並於二零二一年到期的優先票據（或二零二一年票據）。該等二零二一年票據按11.0%的年利率計息，並由祥生地產及陳先生提供擔保。陳先生提供的個人擔保將於緊接[編纂]前解除。該等二零二一年票據為無抵押。認購二零二二年票據及二零二一年票據的投資者主要為專業投資者、金融機構、其他法團及富裕人士，而據董事所深知，彼等均屬獨立第三方。請參閱「財務資料－債務－優先票據」。

自二零二零年四月三十日起及直至二零二零年八月三十一日，我們就借款訂立六份貸款協議，本金總額為人民幣4,210.0百萬元。該等六份貸款協議的年利率介乎3.70%至7.00%。同期，我們就融資訂立28項信託融資安排，本金總額為約人民幣12,166.5百萬元。該等信託融資協議的年利率介乎7.90%至15.40%。

我們預計截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率將會較二零一九年下降，主要由於我們預計物業開發及銷售的毛利率下降所致，而此乃主要因(i)二零二零年所交付物業的區域與二零一九年有所不同；及(ii)所交付每平方米的平均成本增幅超過二零二零年已確認每平方米平均售價增幅。

概 要

新冠肺炎爆發

二零一九年底，報道一種具有高傳染性的新型冠狀病毒。於二零二零年三月，世界衛生組織將新冠肺炎的爆發定為大流行疫情。根據仲量聯行的調查，由於新冠肺炎大流行疫情抑制了需求及預售，短期內中國房地產市場承壓，儘管已有跡象顯示，疫情對中國的影響正趨於減弱。我們預計新冠肺炎大流行疫情將對我們的營運產生有限的不利影響。由於新冠肺炎大流行疫情，我們預計我們位於湖北省的兩個開發中項目的物業交付時間將延遲約一至三個月及位於湖北省以外的11項物業的交付時間將延遲約一至兩個月。考慮到(i)截至二零二零年七月三十一日，在項目數量方面，上述13個項目佔我們物業組合約6.3%，涉及物業延遲交付的總建築面積佔截至二零二零年七月三十一日的土地儲備約6.4%；及(ii)考慮到新冠肺炎疫情的影響，上述13個項目的預期物業交付延遲均在合理期間內，根據與新冠肺炎疫情有關的省或市指導意見，只要我們根據物業銷售或預售合約中的不可抗力條文及時通知購房者，我們就不會受到政府機構的處罰或被業主要求進行損害賠償，我們認為該等物業延遲交付不會造成重大影響，我們亦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開發業務造成重大不利影響。

為遏止新冠肺炎大流行疫情，我們的大部分商業物業已根據當地政府的規定及措施暫停運營，惟截至最後實際可行日期已恢復正常營運。我們對於該營運暫停期間的大部分商業物業實施豁免租金措施。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產生重大不利影響，乃由於(i)豁免租金總額僅約為人民幣3.6百萬元，相當於若干物業約兩個月的租金；(ii)我們的租戶並無嚴重拖欠支付租金。此外，於最後實際可行日期，我們已遵守中國政府實施的相關法規及措施，並就新冠肺炎大流行疫情產生約人民幣1.4百萬元的總成本，主要用於購買防疫材料。有關我們於預計竣工日期前的現有項目總數及預計於二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年及之後將予竣工的建築面積的明細，請參閱本文件「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響－新冠肺炎大流行疫情－新冠肺炎大流行疫情對我們業務營運的影響－物業開發及銷售」。

由於新冠肺炎疫情繼續在全球蔓延，儘管新冠肺炎疫情已在中國得到有效控制，但中國經濟仍可能會因此受到不利影響。在極不可能的情況下，我們因新冠肺炎疫情被迫減少或暫停大部分業務營運，我們預計我們截至二零二零年七月三十一日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘）及分配用於一般業務營運及營運資金的[編纂]所得款

概 要

項的10%，並基於以下假設，本集團的財務將仍可維持於自二零二零年八月三十一日起至少12個月。上述估計的主要假設包括：(i)我們所有物業項目的開發已於預測期間內暫停及截至二零二零年八月三十一日只有預售及銷售物業的所得款項可於二零二零年八月三十一日至二零二一年九月三十日期間收回。因此，亦應相應減少稅項付款；(ii)我們的應付款項及借貸將繼續於到期時結清；(iii)考慮到我們並無收到預售所得款項及相應開支將根據歷史模式及經驗予以扣除，我們的銷售及分銷開支以及行政開支預計將減少約75%；(iv)儘管於預測期間內將不會提供額外外部融資。已付利息將相應予以調整；(v)自二零二零年八月三十一日起至少12個月將不會額外購置物業、廠房及設備；(vi)預計將於[編纂]後，即二零二零年[編纂]月收取所得款項約[編纂]百萬港元（即用作一般營運資金的[編纂]所得款項的[編纂]%）；(vii)暫停擴展計劃；及(viii)近期將不會有重大變動對上述主要假設產生重大影響。

上述分析僅供說明且我們董事目前評估發生該情況的可能性甚微。新冠肺炎疫情的實際影響將取決於其後續發展；及其對本集團的影響可能不受我們控制及超出我們的估計及評估範圍。

控股股東Shinlight Limited已於二零二零年八月六日之前就配發本公司向其發行的股份結付認購價200百萬美元，而該認購價由其使用自弘源國際控股有限公司（「弘源」，一家於香港註冊成立並由朱國玲女士（陳先生的配偶）全資擁有的公司）籌得的資金結付。弘源通過本集團的融資撥付認購價200百萬美元，該融資自本集團內境外實體發行以美元計值的債券所得款項中獲得。弘源利用其因根據重組收購鄒城市祥宜房地產開發有限公司及杭州祥生弘越房地產開發有限公司股權而獲得的資金約132.7百萬美元隨後償還部分融資。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－收購中國公司」。弘源將通過自獨立金融機構獲得的外部融資於[編纂]前償還餘下的約67.3百萬美元。

董事確認，自二零二零年四月三十日（我們財務報表的最新日期）起及直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

概 要

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，我們牽涉本文件「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟」所披露的三宗針對我們的重大未決訴訟。

不合規事宜

於往績記錄期間內，我們經歷若干其他不合規事件，包括(i)建設相關事件；(ii)不當廣告、定價及營銷；(iii)社會保險及住房公積金事件；及(iv)稅務相關事件。截至最後實際可行日期，我們已悉數繳納罰款總計人民幣42.7百萬元並採取多項糾正措施（視適用情況而定，包括建立內部監控政策）以加強我們對持續遵守適用法律法規的內部監控。根據有關主管監管部門發出的確認函或根據有關中國法律法規，中國法律顧問認為，該等不合規事件並不重大或已獲糾正，且我們將受到有關部門的進一步行政處罰的風險很低。董事認為，有關不合規事件將不會對我們造成重大不利影響。請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規」。

預售所得款項事件

於往績記錄期間，我們發生以下與預售所得款項相關的事件或預售所得款項事件。

- *預售所得款項存入指定託管基金*。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的47家、75家、87家及92家項目公司並無根據相關監管規定分別就52個、79個、92個及96個項目直接及／或悉數將預售所得款項存入指定的託管賬戶。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們收取並須存入指定託管賬戶的預售所得款項總額分別約為人民幣28,762.9百萬元、人民幣45,391.6百萬元、人民幣38,125.9百萬元及人民幣10,425.0百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們存入指定託管賬戶的預售所得款項分別約為人民幣20,251.6百萬元、人民幣31,717.8百萬元、人民幣27,780.8百萬元及人民幣

概 要

7,639.6百萬元，分別佔於相同期間我們須存入指定託管賬戶的預期所得款項約70.4%、69.9%、72.9%及73.3%。

- *指定託管賬戶的結餘要求。* 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以及二零二零年四月三十日，29家、42家、22家及17家項目公司並無分別根據有關地方法規及政策就30個、42個、24個及18個項目於指定託管賬戶維持高於所須監管限值的充足現金結餘，導致於截至相同日期的不足之數分別約為人民幣1,724.8百萬元、人民幣1,904.4百萬元、人民幣579.0百萬元及人民幣412.4百萬元，分別佔指定託管賬戶內所需現金結餘約45.6%、38.3%、19.3%及14.6%。
- *我們的合規。* 關於截至二零二零年四月三十日我們處於建設中及／或開始預售的物業項目，我們已取得當地政府主管部門的確認或與其進行面談，其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被處罰，因有關項目的預售所得款項事件並非嚴重不合規。此外，我們已在可行情況下就預售所得款項事件採取整改措施。我們亦採納多項內部監控措施以確保源自預售物業的所得款項將根據有關法律法規用於建設相關項目。截至二零二零年五月三十一日，我們已補足截至二零一九年十二月三十一日止記入指定託管賬戶中的所有不足金額。就截至二零二零年四月三十日止指定託管賬戶的不足金額而言，我們已於截至二零二零年八月三十一日悉數補足。我們自二零二零年五月以來收取的預售所得款項已悉數存入相關指定託管賬戶內。

經計及(i)預售法律法規的主要目的；(ii)我們並無遭受有關預售所得款項的任何行政處罰；(iii)我們已收到確認書或與地方主管機關進行面訪（確認我們遵守有關中國法律法規）；及(iv)中國法律顧問認為我們就預售所得款項事件被有關政府部門處罰的風險很低，故董事認為及聯席保薦人認同，預售所得款項事件將不會對我們造成重大經營或財務影響。有關詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規」。

概 要

風險因素

我們的經營涉及若干風險，部分屬我們控制範圍以外。該等風險可大體分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與[編纂]有關的風險。

通常與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們的業務及前景易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業項目所在的省份及城市；(ii)於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自我們在浙江省的物業開發及銷售，且我們易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響；(iii)我們或無足夠的資金撥付我們的未來物業開發，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得；及(iv)我們可能無法物色到理想地點或按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發項目，甚至根本無法物色有關地點或取得土地使用權。

該等風險並非僅可能影響我們股份價值的僅有重要風險。閣下在決定是否投資我們的股份時，務請謹慎考慮本文件所載的所有資料，特別是評估本文件「風險因素」所載的特定風險。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙及表述具有下列涵義。若干技術詞彙則於本文件「詞彙」內闡述。

[編纂]

「組織章程細則」 或「細則」	指	於二零二零年十月二十日有條件採納並將於[編纂]後生效的本公司經修訂及重列的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本文件「附錄四 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

[編纂]

「開曼群島公司法」 或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第2號法例，經綜合及修訂）
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會

釋 義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及地理參考而言及除文義所指外，本文件對於「中國」的提述不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」	指	祥生控股（集團）有限公司，一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，該統稱指陳先生及Shinlight Limited
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國全國證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司（為我們本身及作為附屬公司的受託人）為受益人簽立的日期為二零二零年[●]月[●]日的彌償保證契據，有關詳情請參閱本文件「附錄五－法定及一般資料－E.其他資料－1.稅項及其他彌償保證」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大於二零零七年三月十六日頒佈、於二零零八年一月一日起施行並於二零一七年二月二十四日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超級颱風造成的極端情況
「家族信託」	指	陳先生（作為委託人）與TMF (Cayman) Ltd.（作為受託人）於二零二零年三月二十三日設立的一項全權信託CGX Family Trust

釋 義

[編纂]

「本集團」 或「我們」	指	本公司及附屬公司，或如文義所指，就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司或其前身（視乎情況而定）經營的業務
「Golden Stone」	指	Golden Stone Development Limited，一家於二零二零年一月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由[編纂]投資者全資擁有
「Golden Stone HK」	指	Golden Stone Hong Kong Limited，一家於二零二零年二月二十七日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

[編纂]

釋 義

[編纂]

「香港股份登記處」 指 [編纂]

[編纂]

「國際會計準則」 指 《國際會計準則》

「國際財務報告準則」 指 《國際財務報告準則》

「獨立第三方」 指 就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或我們的連人士並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人

「內部控制顧問」 指 信永方略風險管理有限公司，我們委聘的內部控制顧問，為獨立第三方

[編纂]

釋 義

[編纂]

「仲量聯行」 指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的獨立物業估值師及獨立行業顧問

[編纂]

「聯席保薦人」 指 建銀國際金融有限公司及農銀國際融資有限公司

「最後實際可行日期」 指 二零二零年十月二十日，即本文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」 指 聯交所董事會轄下上市小組委員會

釋 義

[編纂]

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「併購規則」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合頒佈及由商務部於二零零九年六月二十二日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM，並與之並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於二零二零年十月二十日有條件採納並於[編纂]後生效的本公司經修訂及重列的組織章程大綱（經不時修訂），其概要載於本文件「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」 或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部

釋 義

「陳先生」	指	陳國祥先生，為我們的控股股東之一、執行董事及董事會主席
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國人民銀行 基準利率」	指	中國人民銀行根據前一天的中國銀行同業外匯匯率並參照世界金融市場現行匯率設定的外匯交易匯率

釋 義

「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分區（包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體）及其下屬組織，或如內文所指，其中任何實體
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司就[編纂]的中國法律的法律顧問
「[編纂]投資者」	指	壽柏年先生，其背景載於本文件「歷史、重組及公司架構－[編纂]投資－有關[編纂]投資者的資料」

[編纂]

「文件」	指	就[編纂]而刊發的本文件
「省」	指	中國的省或（按內文所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團就籌備[編纂]而進行的重組，於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」詳述

釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，如文義另有所指，包括其地方主管部門，合併為中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海聚博」	指	上海聚博房地產開發有限公司，一家於二零零四年八月五日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，其直接由祥生地產擁有70%、獨立第三方上海聚聯投資有限公司擁有20%及獨立第三方華寶信託有限責任公司擁有10%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股，將以港元買賣及於主板[編纂]
「購股權計劃」	指	本公司於二零二零年十月二十日有條件採納的購股權計劃，主要條款及條件載於本文件「附錄五－法定及一般資料－D.購股權計劃」
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「Shinfamily Holdings」	指	Shinfamily Holdings Limited，一家於二零二零年一月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為家族信託的控股公司，而其由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有
「Shinlight Limited」	指	Shinlight Limited，一家於二零一九年十二月九日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由Shinfamily Holdings全資擁有，為我們的控股股東之一
「海寧祥生」	指	海寧祥生房地產開發有限公司，一家於二零一六年四月十八日在中國成立的公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，由祥生地產直接擁有60%及獨立第三方（非海寧祥生的主要股東）浙江曼斯頓房地產開發有限公司擁有40%
「Shinsun Hong Kong」	指	Shinsun Hong Kong Limited，一家於二零二零年二月二十四日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生弘景」	指	紹興祥生弘景房地產開發有限公司，一家於二零一七年二月十四日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，其直接由祥生地產擁有60%、本公司間接全資附屬公司諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司擁有20%及獨立第三方（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）浙旅湛景置業有限公司擁有20%
「Shinsun International」	指	Shinsun International Holdings Limited，一家於二零二零年一月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司

釋 義

「祥生廣場商貿」	指	浙江祥生廣場商貿有限公司，一家於二零零六年五月二十六日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生地產」	指	祥生地產集團有限公司（前稱為諸暨市祥生房地產開發有限公司（於一九九九年一月至二零零三年一月）及浙江祥生房地產開發有限公司（於二零零三年一月至二零一八年二月）），一家於一九九五年一月四日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生祥瑞」	指	諸暨祥生祥瑞置業有限公司，一家於二零一六年十二月十五日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生新合」	指	諸暨祥生新合置業有限公司，一家於二零一三年七月二十四日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生宜景」	指	諸暨祥生宜景置業有限公司，一家於二零一七年二月六日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「舟山祥生」	指	舟山祥生置業有限公司，一家於二零一五年十二月十日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，由祥生地產直接擁有90%及諸暨市祥鵬企業管理有限公司（祥生地產的直接全資附屬公司）擁有10%
「Silver Rock」	指	SilverRock Group Holdings Limited，一家於二零二零年二月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司

釋 義

[編纂]

「國務院」 指 中華人民共和國國務院

[編纂]

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「主要股東」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「泰興祥瑞」 指 泰興市祥瑞置業有限公司，一家於二零一五年一月二十二日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，其直接由祥生地產擁有70%及諸暨市九庫投資有限公司擁有30%，而諸暨市九庫投資有限公司為一間由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及由陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%的公司

「往績記錄期間」 指 包含截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月的期間

[編纂]

「美國」 指 美利堅合眾國，包括其國土、其屬地及受其司法管轄的所有地區

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「美國證券法」 指 一九三三年美國證券法（經修訂）

「增值稅」 指 中國增值稅

釋 義

[編纂]

「祥生控股有限公司」	指	祥生控股有限公司，一家於二零一八年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥紳商務諮詢」	指	浙江祥紳商務諮詢有限公司，一家於二零二零年三月十八日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「祥生建設」	指	浙江祥生建設工程有限公司，一家於一九九五年五月三十日在中國成立的有限公司，並由祥生實業全資擁有
「祥生酒店管理」	指	諸暨祥生酒店管理有限公司，一家於二零二零年一月十九日在中國成立的有限公司，並由祥生實業全資擁有
「祥生實業」	指	祥生實業集團有限公司，一家於一九九五年七月七日在中國成立的有限公司，並由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（為陳先生之子、執行董事、行政總裁及總裁）擁有1%
「祥生實業集團」	指	祥生實業及其附屬公司

釋 義

「祥生園林綠化」	指	諸暨市祥生園林綠化工程有限公司，一家於二零零三年一月十三日成立的有限公司，並由陳國清先生（陳先生的胞兄弟）擁有50%及陳芝萍女士（陳先生的胞姊妹）擁有50%
「祥生物業服務」	指	浙江祥生物業服務有限公司，一家於二零零零年十二月六日在中國成立的有限公司，並由祥生實業擁有98%及朱國玲女士（陳先生之配偶）擁有2%
「祥生物業服務集團」	指	祥生物業服務及其附屬公司

[編纂]

「諸暨祥紳」	指	諸暨祥紳實業有限公司（前稱上海祥紳實業有限公司），一家於二零一七年六月三十日在中國成立的有限公司，並由陳先生擁有99%及諸暨卓群合夥企業擁有1%
「諸暨卓群合夥企業」	指	諸暨卓群企業管理諮詢合夥企業（有限合夥），一家於二零一九年十一月二十八日在中國成立的有限合夥，由陳先生（作為普通合夥人）擁有99%及陳冠群先生（作為有限合夥人及陳先生的侄子）擁有1%
「諸暨卓傑」	指	諸暨卓傑企業管理有限公司，一家於二零一九年十二月二十七日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

除文義另有所指外，本文件所述之「二零一七年」、「二零一八年」及「二零一九年」均指截至該年十二月三十一日止財政年度。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

釋 義

本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致的地方，概以中文名稱為準。

詞彙

本技術詞彙包括本文件內有關我們及我們業務的技術詞彙。其中一些詞彙及其涵義未必與該等詞彙業內標準涵義或用法一致。

「資產抵押證券」	指	資產抵押證券
「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，有關機構就房屋所有權發出的證書
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本文件而言，為指定作商業用途的物業
「竣工驗收備案表」	指	房屋建築工程竣工驗收備案表，由中國地方城市建設部門或有關機構就物業項目的竣工發出
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城市分區和規劃部門或有關機構就建設用地的規劃發出
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設部門或有關機構就建築工程的施工發出
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城市分區和規劃部門或有關機構就建設工程的規劃發出

詞 彙

「合約銷售額」	指	就本文件而言，於某個期間售出或預售物業（但未交付）的合約總值，由物業開發商與購房者簽訂並在網上登記的正式銷售合約釐定；於任何指定期間的合約銷售額並不相等於同期確認的收益且不應視為於任何未來期間將予確認收益的預示；合約銷售數據未經審核及根據本集團內部資料作出，而僅供投資者參考之用
「一線城市」	指	國家統計局歸類的城市，即北京市、上海市、深圳及廣州
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「杭州都市圈」	指	就本文件而言，涵蓋杭州、紹興、嘉興、衢州及黃山的中國地區
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由土地使用者與中國相關政府土地管理機構訂立的協議
「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用地塊的證書（或多份證書，視情況而定）
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》

詞 彙

「泛長三角區域」	指	就本文件而言，包括上海市、江蘇省、山東省、安徽省及江西省，但不包括浙江省的中國地區
「容積率」	指	所有建築物的建築面積（不包括地下建築面積）佔其地盤面積的比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，中國地方房屋及建築物管理局或有關機構就預售在建物業發出的許可證
「住宅物業」	指	就本文件而言，為指定作住宅用途的物業
「二線城市」	指	國家統計局歸類的中國主要城市，為省會、直轄市或副省級城市或經濟及商業表現強勁的城市
「平方米」	指	平方米
「三線城市」	指	非一線或二線城市但地理位置靠近省會、直轄市或位於主要城市群區域內的城市
「長三角區域」	指	就本文件而言，中國的一個地理區域，包括上海市、浙江省及江蘇省
「%」	指	百分比

前瞻性陳述

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、其作出的假設及現時掌握的資料而作出。倘於本文件中使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「必須」、「或會」、「可能」、「打算」、「潛在」、「預計」、「計劃」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將要」及相反的用詞及其他類似表述，當涉及本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。此類陳述反映出我們管理層對未來事件、營運、流動資金及資本來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件中所述的其他風險因素。閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險和不確定因素。本公司面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括（但不限於）下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合適用收購目標的能力；
- 我們經營所在市場整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們經營所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場的利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；

前瞻性陳述

- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本文件其他並非歷史事實的其他陳述。

本文件亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不準確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本文件的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於載於「風險因素」中的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本文件全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本文件中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

風險因素

投資於我們的股份涉及高度風險。閣下決定購買我們的[編纂]前，務請審慎考慮以下風險資料，連同本文件所載的其他資料（包括我們的合併財務報表及相關附註）。倘確實發生或出現下述任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到影響。在任何有關情況下，我們的[編纂]市價可能會下跌，而閣下則可能損失全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文所述風險在內的多項因素所影響，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預期者有較大不同。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定性，其中眾多風險我們無法控制。該等風險可大體分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與[編纂]有關的風險。

與我們業務有關的風險

我們的業務及前景易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業項目所在的省份及城市。

我們的業務及前景取決於中國房地產市場的表現，尤其是在我們物業項目所在的省份及城市。我們主要在浙江省的城市及泛長三角區域的其他城市開發及銷售物業。我們亦計劃策略性地擴展至中國其他具高增長潛力的城市。截至二零二零年七月三十一日，我們在中國合共有205個處於不同發展階段的物業項目，包括浙江省107個項目、泛長三角區域72個項目及中國其他地區26個項目。我們的財務表現與中國房地產市場的表現有關，而其對經濟波動敏感，並受到中國政府的嚴密監控。中國物業價格、供應或需求的任何不利變動，尤其是在我們擁有或計劃擁有物業項目所在的省市，均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

房地產市場可能受非我們所能控制的地方、地區、全國及全球因素的影響，其中包括投機行為、財務危機、政府政策、自然災害、流行性疾病、大流行疫情及敵對行動等。儘管中國住宅及商業物業的需求近年來快速增長，我們無法向閣下保證我們已開展或將開展物業項目的省份及城市的房地產市場將繼續增長，亦無法保證不會出現市場低迷。中國政府尋求通過出台多項控制措施穩定房地產市場。該等措施可能影響物業價格水平、市場需求及供應以及我們的業務表現。自二零一七年年末開始，中國

風險因素

房地產市場出現放緩跡象，據報導，若干開發商降低價格以刺激銷售，若干地方政府則放寬此前為降溫措施而實施的購房限制，以刺激需求。中國的任何持續不利發展以及隨之而來的物業銷售下滑或物業價格下跌均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自我們在浙江省的物業開發及銷售，且我們易受到浙江省經濟狀況任何重大下滑的影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自我們在浙江省的物業開發及銷售，且我們預計將繼續自該區域市場產生大部分收入。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們來自物業開發及銷售的收入分別佔我們於同期內總收入約98.0%、99.0%、99.6%、98.7%及99.6%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們物業開發及銷售的收入中分別約51.8%、71.4%、62.5%、40.6%及52.4%來自浙江省。截至二零二零年七月三十一日，我們擁有的土地儲備總額為23,824,832平方米，其中11,872,815平方米或49.8%位於浙江省。由於我們預計我們位於浙江省的物業項目於不久未來將繼續貢獻來自物業開發及銷售的大部分收入，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能尤其容易受到浙江省房地產市場的市場不確定性、波動性及重大不利變動的影響。因此，我們較業務地域覆蓋更廣闊的部分中國競爭對手所面臨的地域集中風險更高。

在我們大部分物業項目仍然主要集中在浙江省的情況下，如果浙江省因當地經濟發展不平衡、當地金融市場動亂、自然災害、流行性疾病、大流行、敵對行動或任何其他原因，在總體上遭遇任何重大經濟下滑，或政府對房地產行業施加更多限制性政策，或浙江省物業市場狀況出現其他下滑，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們可能無法獲得額外融資。

我們的業務運營各高度資本密集型，需要大量的流動資金。為此，我們於往績記錄期間維持大量的借貸來為我們的業務提供資金，並預計日後會產生額外債務以在「1+1+X」策略下為我們的擴張計劃提供資金。然而，我們無法保證中國政府將不會就若干融資相關財務比率引入新的法律或法規，從而會對我們產生額外債務的能力帶來重大不利影響。例如，最近開始出現新聞報導中國人民銀行計劃通過在評估物業開發

風險因素

商的債務負擔時採用新擬定的標準控制中國物業開發商的計息債務規模。特別是，根據該新標準，對於物業開發商而言，(i)負債資產比率（按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算）不得超過70%；(ii)淨資產負債比率（按計息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算）不得超過100%；及(iii)現金與短期借款比率（按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算）不得低於1.0。新聞報導所述的中國人民銀行標準進一步規定(i)對遵守上述所有三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模的年增長率須低於15%；(ii)對僅遵守上述三項限制中的兩項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於10%；(iii)對僅遵守上述三項限制中的一項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於5%；及(iv)對不遵守上述三項限制中任何一項的物業開發商而言，計息負債規模不得增長。

截至二零二零年四月三十日，通過使用上述計算方法，我們的備考資產負債比率為90%；淨資產負債比率為426%；現金與短期借款比率為0.5。因此，倘上述新聞報導所述的標準生效，我們可能無法遵守上述任何三項限制及我們獲取額外融資的能力可能受到重大不利影響。如未能獲得足夠的外部融資，可能會阻礙我們實施業務策略、收購地塊及完成物業項目開發的能力。此外，如我們被禁止增加計息負債的總規模，我們可能無法在償還現有債務之前提取信貸融資，並可能需要放緩我們的購地活動，以確保我們有足夠的現金來完成現有的物業項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間內錄得重大累計虧損。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日，我們分別錄得累計虧損人民幣1,023.3百萬元、人民幣1,388.5百萬元及人民幣1,158.8百萬元，主要是由於我們自二零一六年以來根據「1+1+X」策略加快物業開發活動及區域擴張，根據此策略，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。請參閱「概要－關鍵財務資料概要－主要財務比率」及「財務資料－主要財務比率概要－淨資產負債比率」。於二零一七年，我們產生虧損及全面虧損總額為人民幣300.1百萬元，從而導致累計虧損增加。我們無法保證我們截至二零二零年四月三十日的保留溢利將不會再次轉為累計虧損，或我們日後能夠將任何累計虧損轉為保留溢利。

風險因素

我們於往績記錄期間內錄得負經營現金流量淨額。

我們於二零一七年及二零一八年以及截至二零二零年四月三十日止四個月分別錄得經營活動負現金流量淨額人民幣12,332.4百萬元、人民幣509.4百萬元及人民幣3,168.3百萬元。尤其是，截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的經營活動所用現金流量淨額主要是由於(i)隨著物業開發活動增加，開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣3,291.7百萬元；(ii)由於我們努力於[編纂]前結算應付關連人士的若干款項，償還應付關連人士款項人民幣1,265.9百萬元；及(iii)支付利息人民幣1,003.6百萬元及稅項人民幣460.1百萬元，惟部分被以下所抵銷：(1)因預售款項增加，導致合約負債增加人民幣1,899.0百萬元；及(ii)因我們的業務規模擴大及採購建築相關材料及服務的金額增加，導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,036.9百萬元。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」。我們無法向閣下保證，我們日後不會錄得經營活動負現金流量淨額。經營活動負淨現金流量狀況可能損害我們作出必要資本支出的能力、限制經營靈活性及對我們擴展業務及提高流動性的能力造成不利影響。舉例來說，倘我們無足夠淨現金流量撥付未來流動資金、支付貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或須大幅增加外部借貸或取得其他外部融資。倘未能按理想條款從外部借貸取得足夠資金或根本無法取得資金，我們或被迫將發展及擴展計劃延期或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們或無足夠的資金撥付我們的未來物業開發，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。

物業開發屬資本密集型活動，在土地收購及物業施工期間需巨額資本投資。我們主要通過物業預售及銷售所得款項及融資渠道（包括銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）為土地收購及物業建設提供資金。然而，我們無法向閣下保證我們的資本資源充足可用，或我們總是能夠按有利條款取得額外外部融資，甚至根本無法取得融資。我們取得外部融資的能力可能取決於非我們所能控制的因素，其中包括一般經濟狀況、法規變更、我們的財務表現及信貸可用性。近年來，中國政府在金融領域已採取多項措施，進一步收緊對物業開發商的貸款要求，其中包括：

- 禁止中國商業銀行向物業開發商提供貸款，以支付土地溢價；

風險因素

- 禁止中國商業銀行向持有閒置土地的物業開發商授出或提供循環信貸融資；
- 限制中國商業銀行向持有大量空置商品房的物業開發商授出新物業開發貸款；
- 禁止中國商業銀行將閒置超過三年的商品房用作抵押貸款的擔保；
- 禁止中國商業銀行及信託融資公司向不符合資本比率要求或缺乏所需政府許可及證書的開發項目授出貸款；
- 收緊對物業開發商的信託融資授出，以控制房地產融資的規模及增長；及
- 禁止物業開發商使用從任何當地銀行獲得的借款為該地區以外的物業開發提供資金。

中國人民銀行規定影響自中國商業銀行取得資金及融資成本的存款準備金率。我們無法向閣下保證中國政府將不會採取可能限制我們取得資本資源及外部融資的其他措施。未能按有利條款獲得足夠的外部融資或根本無法獲得外部融資可能會妨礙我們實施業務策略、收購地塊及完成物業項目開發的能力，進而或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，中國政府對中國物業開發商獲得境外融資的能力實施限制，其可影響我們將在中國境外籌集的資金用於在中國開展業務的能力。於二零零七年五月二十三日，商務部和國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其中規定地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案。該等規定有效地限制我們通過股東貸款為中國附屬公司提供資金的能力。根據國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈並自二零一三年五月十三日起生效及於二零一五年五月四日修訂的《外債登記管理操作指引》，於二零零七年六月一日（含該日）後取得地方商務部分局批准並在商務部備案的外商投資房地產企業，在特定情況下不得在國家外匯管理局或其地方分局登記外債合同。根據國家發改委頒佈並於二零一九年七月九日生效的《國家發展改革委辦公廳關於對房地產企業發行外債

風險因素

申請備案登記有關要求的通知》(發改辦外資[2019]778號)，房地產企業發行的外債僅可用於償還未來一年內到期的中長期外債。

此外，我們及我們的非中國附屬公司對中國附屬公司的股權出資將需要向多個政府部門辦理登記或其他程序，此或會花費大量時間並延遲對中國附屬公司的實際出資。此或會對中國附屬公司的財務狀況造成不利影響，並或會導致該等中國附屬公司所進行開發項目的延遲。此外，我們為外商投資企業的中國附屬公司應於成立後在外匯管理部門登記，並於隨後進行任何資本變更(如增資或減資或股權轉讓)的情況下進行變更登記。我們無法向閣下保證我們已經或將及時完成我們在中國的所有運營附屬公司的所有相關必要登記，以遵守本法規規定。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會採出何新政策進一步限制我們在中國使用或阻止我們使用自中國境外籌集資金的能力。因此，我們可能無法使用在中國境外籌集的全部或任何資金及時為我們的項目提供資金或根本無法使用。

我們可能無法物色到理想地點或按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發項目，甚至根本無法物色有關地點或取得土地使用權。

我們相信，我們物色理想地點及取得合適土地使用權的能力是我們的業務可持續增長的關鍵。特別是，我們已建立「祥生小鎮」開發模式，於此模式下，我們與地方政府合作開發具備混合型住宅及商業物業的特色綜合房地產開發項目。透過該模式，我們能夠以合理的成本在浙江省及泛長三角區域獲取可觀的優質地塊。為發展業務，我們需要定期補充土地儲備。然而，我們是否能成功進行該等業務營運可能受到非我們所能控制的因素的影響且我們未必能將「祥生小鎮」開發模式應用於所有城市及省份。中國政府或會頒佈法律及法規，有效降低適合用作開發的新土地供應及妨礙我們取得土地使用權的能力，因而加劇我們與其他物業開發商的競爭。該等政府政策可能會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們經營所在或計劃進軍的城市的快速發展可能導致以合理收購成本供應理想位置的未開發土地有限。因此，我們未必能以「祥生小鎮」開發模式獲取更多地塊，而我們收購土地使用權的成本日後將會進一步上漲，倘我們未能及時或以使我們在銷售予客戶後獲取合理回報的價格獲取地塊進行開發，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

風險因素

此外，無法保證我們將能夠持續利用我們有關中國房地產市場的知識和經驗就物業開發物色理想地點。我們可能會在識別、評估及取得合適的新地塊以進行開發時產生大量費用。倘我們無法按有利條款取得地塊，甚至根本無法取得，我們可能無法實現業務增長及達致預期回報，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們日後可能無法有效實施「1+1+X」策略，而此為我們在往績記錄期間內實現快速增長的主要策略。

於二零一六年，我們採取「1+1+X」擴張策略，據此，我們的業務發展立足於浙江省，深耕於泛長三角區域，並擴展至泛長三角區域以外其他具高增長潛力的區域城市。我們的「1+1+X」擴張策略令我們的業務於往績記錄期間大幅增長。為繼續實現可持續增長，我們計劃遵循「1+1+X」策略繼續在浙江省及泛長三角區域內及以外的中國選定的具有高增長潛力的地區及城市尋求發展機會。進軍新地理位置涉及不確定因素及挑戰，因為我們未必熟悉相關細分市場當地的監管常規及慣例、客戶偏好及行為、當地承建商及供應商的可靠程度、商業慣例及商業環境以及市政規劃政策。此外，拓展業務至新地理位置必定涉及與當地開發商競爭，彼等較我們享有本土化優勢或更方便獲取當地勞動力、專業意見及專業知識。競爭壓力可能會迫使我們降價，增加我們的成本，進而降低我們的利潤率。無法保證我們未來能將額外成本轉移至客戶。此外，我們目標城市的建築、市場及稅務相關法規可能彼此存在差別，我們遵守新程序要求及適應新環境或會面臨額外開支或困難。若干城市亦可能令我們承受更高的土地獲取成本及更長的獲取時間。

由於我們可能面臨先前未曾遇到的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在該等新市場面臨的挑戰。舉例而言，我們或難以準確預測我們進軍的城市對我們物業的市場需求。我們可能開發的投資物業完工及開始營運後，我們也可能難以推廣該等物業及維持高出租率及／或租金。

此外，進軍新地區及城市需要龐大資金及管理資源。我們或無法管理我們的人員增長，使之與我們的業務擴充相匹配，因而我們可能面臨資金有限、施工延期以及熟練及合資格人員短缺等問題。此外，管理層將因區域擴張而無法專注現有運營。無法

風險因素

保證我們將能聘請、培訓或挽留足夠人才以成功實施擴張計劃。任何該等問題均可能阻礙我們「1+1+X」策略的實施，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的經營業績或會因物業銷售及物業交付的時間等因素而出現波動。

於往績記錄期間，我們的大部分收入自物業開發及銷售產生。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們物業開發及銷售的收入分別佔我們同期總收入的約98.0%、99.0%、99.6%、98.7%及99.6%。我們的經營業績或會因物業銷售及物業交付的時間等因素而出現波動。我們一般於或當向客戶轉讓資產控制權時確認銷售物業收入。在建項目的預售與竣工後交付之間存在時間差。因物業交付時間根據建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能會在不同期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積以及物業預售與物業交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間交付，我們在預售總建築面積較大的期間可能無法產生相應的高收入。由於土地收購及建設成本均需要大量資本，我們在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對我們經營業績的影響更見顯著。

我們經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地收購成本、開發成本、行政開支以及銷售及營銷開支等開支波動，以及物業的市場需求變動。因此，比較我們各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映我們的未來經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現有意義的指標。此外，中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時間、物業開發及銷售均構成影響。這種週期性連同物業銷售與項目交付所需時間，意味著我們各期間與物業開發活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，我們物業項目開發或會延期或受到非我們所能控制的綜合因素的不利影響，從而對收入確認及隨後現金流量及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們可能無法成功執行我們的業務策略。

我們基於（其中包括）對市場狀況及監管環境的判斷制訂業務策略。例如，我們計劃集中於浙江省及泛長三角區域的其他城市，我們已通過在該等地區增加市場份額成功立足並計劃鞏固我們的市場地位。我們亦計劃策略性地擴展至中國長沙及廈門等其他具高增長潛力的城市。請參閱「業務－我們的業務策略」。然而，我們受到與執行業務策略及達成預期經濟效果相關的不確定因素影響。我們可能受到我們控制範圍之外的因素阻礙，比如來自行業內其他同行的競爭壓力、缺乏合資格且有經驗的人員、自然災害、在獲得所需的許可證、執照及證書方面存在困難、延遲建設及物流方面的困難。未能成功執行我們的業務策略可能弱化我們的長遠競爭力並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的銷售合約或於若干情況下終止及修訂，不保證我們現時或未來的合約銷售額。

我們已將有關合約銷售額的資料載入本文件。合約銷售額指我們與物業買家訂立之正式銷售合約的售價。我們透過內部紀錄編製合約銷售額資料。由於根據合約條款或其他規定，該等銷售合約或於若干情況下終止或修訂，或相關買家可能違約，故不保證現時或未來的經營表現。本文件所載合約銷售額資料不得視作收入或財務表現的指標。任何指定期間的合約銷售額與該期間錄得的收益不盡相同，且不可視作代表將會於任何未來期間確認的收益。我們通常會在物業仍在開發的同時在滿足中國法律法規下的預售條件後與客戶訂立預售合約。一般而言，我們在該等物業竣工後開始預售發展中的物業。我們一般會在該等物業交付予客戶後方會確認預售該等物業所得的任何收益。合約銷售數據未經審核，乃基於我們的內部資料作出。其後有關合約銷售額確認的收入或與合約銷售額有重大差異。請參閱「－我們的經營業績或會因物業銷售及物業交付的時間等因素而出現波動」。因此，不應過分倚賴本文件所載合約銷售額資料，亦不應視為我們現時或未來經營表現的衡量或指標。

風險因素

我們各期間的物業銷量或不相同，該等波動令未來表現難以預測。

我們倚賴物業預售及銷售所得現金流為經營提供資金。然而，各期間的合約銷售額或會因多種因素綜合作用而波動，包括但不限於中國及我們經營所在城市物業市場的整體市場情況、國家及地方政府及銀行政策、於特定期間推出的預售以及項目整體開發規劃及銷售計劃、地理位置及產品種類的組合、政府機關批准預售的時間及建築面積。我們無法向閣下保證物業的已售或預售建築面積及售價和已確認建築面積未來會一直增長。由於根據施工時間表，物業交付時間各不相同，故各期間的經營業績或會因已售或預售建築面積及我們所售物業之交付時間而有重大差異。倘售價或已確認平均售價因未來特定期間地理位置及產品種類的組合或我們無法控制的原因降低，我們的現金狀況及銷售收入將受重大不利影響，亦將對有我們償還債務的能力有不利影響。

此外，無法保證我們的售價或已確認平均售價整體一直符合營運所在城市的行業趨勢。儘管過往我們住宅及商業物業的售價或已確認平均售價波動一般符合營運所在城市的行業趨勢，但售價或已確認平均售價整體或會因物業系列及產品類型組合、推出銷售及預售和物業交付時間的變動而偏離行業趨勢，因而或難以評估我們的過往表現及預測未來趨勢。

我們的部分物業開發項目的總建築面積或與原許可面積有差異。

政府授出土地的土地使用權時會在土地出讓合同訂明開發商可在該土地上許可開發總建築面積。此外，相關城市規劃批文及施工許可證亦載列總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際建築面積或與土地出讓合同或相關城市規劃批文及施工許可證批准開發的總建築面積有差異。實際建築面積須待竣工後有關當局完成檢查物業後方獲得批准。開發商或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外地價及／或行政罰款或採取整改措施後，方可向物業開發商發出房屋建築工程竣工驗收備案表。在頒發工程竣工驗收備案表之前，我們無法將單個單位交付予買家或將預售所得款項確認為收入。倘有關超出建築面積的問題導致我們的物業交付延遲，

風險因素

我們亦可能須根據銷售合約對買家承擔責任。無法保證我們的現有各開發中項目或任何未來物業開發項目的合約總建築面積不會超過許可總建築面積。任何該等因素均可能對我們的業務有不利影響。

我們或無法按預算按時完成我們的項目，甚至根本無法完成。

物業開發項目通常需要龐大資本資源，並且物業可能歷時日久方可產生收入。物業開發項目的進度可能受多種因素影響，其中包括：

- 自然災害或惡劣天氣狀況；
- 市場狀況變動、經濟低迷及／或客戶興趣下降；
- 延遲自有關政府機關取得必要執照、許可或批准；
- 法律、規則、法規及政府政策變動；
- 與我們業務夥伴的糾紛；
- 融資可用性及成本；
- 原材料價格及勞工成本上升；
- 材料、設備、承建商及技能熟練的勞工短缺；
- 潛在土壤或地下地質狀況以及需要補救的潛在環境損害；
- 無法預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞工糾紛及罷工；
- 建築事故；及
- 其他無法預見的問題或情況，例如新冠肺炎大流行疫情。請參閱「－新冠肺炎大流行疫情可能已並繼續影響中國的宏觀經濟狀況及房地產市場。因此，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。」

風險因素

在我們受一項或多項上述因素影響之前，我們可能已經耗費大量資本資源，很少或沒有收回或減少損失的可能性。土地收購及物業建設等業務過程通常會產生巨額資本開支。我們通常根據建設計劃制定預售計劃。倘若項目的建設工期因包括上述因素在內的不同因素而出現重大延遲，我們可能無法如期完成建設，從而可能會導致物業交付延遲。例如，我們位於紹興的其中一項物業已因建築完工延後而導致物業交付延遲。由於上述因素，建設延遲或未能按照其計劃規格、時間表或預算完成項目的建設，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響，並且亦可能導致聲譽受損。

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以及客戶索償的風險。

我們於預售合約中作出若干承諾。該等預售合約及相關中國法律法規規定了違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能按時交付預售物業，我們須就延遲交付對相關買家承擔責任。倘我們的延遲交付時間超逾指定期限，則買家可終止預售合約並申索賠償。例如，於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們分別有一個項目、四個項目及兩個項目的物業交付出現若干延遲，並因此分別產生賠償及違約付款為人民幣3.2百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣5.0百萬元。於二零一八年，我們岳陽的一個項目的物業交付延遲約一年。我們於二零一七年通過收購物業公司岳陽雄城置業有限公司（或岳陽雄城）的方式收購岳陽的項目，而物業交付延遲（發生在我們收購相關項目公司之前）主要由於收購前與我們無關的岳陽雄城的前股東缺乏足夠資金。儘管有關失敗是由於與我們無關的原因所致，但相關物業買家無法從引致該等缺陷的岳陽雄城前股東獲得損害賠償，因為彼等並非出售岳陽雄城後的預售合同的訂約方。我們已與岳陽雄城前股東達成協議，彼等將與物業買家就延長物業交付日期進行協調。此外，岳陽雄城前股東同意以書面協議方式負責因岳陽項目交付延遲而造成的損失。截至本文件日期，我們就收購岳陽項目的物業交付延遲而支付給購房者的補償及違約金已從收購岳陽雄城的代價中全額扣除。於二零一九年，我們紹興的三個項目的物業交付因供應商的產能不足而延遲約一至三個月及滁州的一個項目的物業交付因優化建設計劃調整建設時間表而延遲約三個月。截至二零二零年四月三十日止四個月，我們寧波的一個項目的物業交付因獲得竣工證書需要較長時間導致建設竣工短暫延後而延遲約一週及連雲港的一個項目的物業交付因非我們所能控制的公用

風險因素

設施供應計劃變化而延遲約三個月。於二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，該六個項目的物業交付延遲主要由於施工進度延遲所致。請參閱「財務資料－經營業績－其他開支」。我們或會繼續因各種原因而延遲交付物業並可能因此須將買家作出賠償。此外，倘個別物業所有權證所列出的相關單位的建築面積，與預售合約所列出該單位的建築面積有3%以上的偏差，則買家亦可能拒絕接收交付或甚至終止預售合約。我們無法向閣下保證我們的物業交付不會出現任何延遲，亦無法保證交付單位的建築面積將不會超過相關預售合約所列出建築面積的3%。倘我們未能根據預售合約的條款交付物業，我們可能遭受法律訴訟或與可能有權拒絕預售合約的客戶進行磋商。我們亦無法向閣下保證因延遲或未能交付而引致的任何法律訴訟或重新磋商將取得有利結果。任何此類因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

根據中國現行法律，物業開發商須滿足若干條件，然後方可開始預售相關物業。此外，預售所得款項的存放及使用亦受限制。若我們未能按照中國相關法律及任何相關地方規定將部分預售所得款項存入指定的託管賬戶，我們可能會面臨若干行政措施，包括暫停預售所得款項的分配、暫停網籤合約資格及記入房地產開發企業的徵信檔案中。根據《住房和城鄉建設部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》，商品住房預售所得款項要全部存入託管賬戶，由相關機構負責監管及控制，確保預售所得款項用於項目工程建設，預售所得款項按建設進度進行核撥，及留有足夠的資金保證物業項目的完工及交付。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。就重點託管資金的使用而言，項目公司可申請提取超過於指定託管賬戶維持的規定重點託管資金最低金額的預售所得款項，作當地監管規定所允許的用途。一般託管資金（指超過重點託管資金的盈餘所得款項）根據當地監管規定於完成必要的申請流程後的若干情況下可劃撥至項目公司的一般公司賬戶，或於其他並無相關申請規定情況下則可自由使用。若我們未遵守相關規定及要求，則或會面臨罰款，此可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。於往績記錄期間，我們發生以下與預售所得款項相關的事件或預售所得款項事件，其中(i)於二零

風險因素

一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，47家、75家、87家及92家項目公司並無分別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)截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，29家、42家、22家及17家項目公司並無分別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。請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事件－預售所得款項事件」。

倘中國政府對預售操作施加禁令或進一步限制，我們或會被迫尋求其他資金來源為我們的物業項目開發提供資金。我們可能無法以優惠條款獲得其他資金來源，或根本無法獲得，此可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

新冠肺炎大流行疫情可能已並繼續影響中國的宏觀經濟狀況及房地產市場。因此，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。

於二零一九年年末，報道一種具高傳染性的新型冠狀病毒疫情。於二零二零年三月，世界衛生組織將新冠肺炎爆發定性為大流行病。截至本文件日期，新冠肺炎大流行病已蔓延至全球逾200個國家及地區，死亡人數及感染病例數目繼續增加。多個國家已採取前所未有的措施以阻止新冠肺炎大流行病的蔓延，包括嚴格的城市封鎖及出行禁令。我們擁有土地儲備及業務的若干中國城市一直處於封鎖狀態並實施出行限制，以遏制新冠肺炎大流行病的蔓延。

根據國家統計局於二零二零年四月十七日發佈的數據，中國於二零二零年的二零二零年第一季度國內生產總值較二零一九年第一季度下降6.8%。根據仲量聯行的資料，儘管影響自二零二零年四月開始緩解，惟由於新冠肺炎大流行病抑制現場銷售，中國房地產市場總體於短期內承受壓力。根據國家統計局於二零二零年四月十七日發佈的數據，二零二零年第一季度中國房地產投資為人民幣21,963億元，較二零一九年第一季度減少約7.7%。根據國家統計局於二零二零年七月十六日發佈的數據，中國於二零二零年上半年的國內生產總值為人民幣456,614億元，較二零一九年上半年下降1.6%。與二零二零年第一季度同比下降6.8%相比，降幅收窄5.2個百分點。二零二零年上半年全國房地產投資為人民幣62,780億元，同比增長1.9%，與二零二零年一月至五月同比下降0.3%相比，表明房地產投資出現回升。

風險因素

由於新冠肺炎大流行疫情，我們預計我們位於湖北省的兩個開發中項目的物業交付時間將延遲約一至三個月及位於湖北省以外的11項物業項目的交付時間將延遲約一至兩個月。為遏止新冠肺炎大流行疫情，我們的大部分商業物業已根據當地政府的規定及措施臨時暫停運營。我們對於我們若干物業的租戶實施豁免一個月租金。請參閱「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響」。新冠肺炎大流行疫情在一定程度上擾亂了所有行業的供應鏈，乃由於中國業務營運長時間暫停以及強制隔離規定導致勞動力不穩定所致。如我們的承建商或供應商在業務營運中遭受任何中斷，我們的建設進度亦可能會中斷。

全球範圍內完全遏制新冠肺炎大流行疫情的時間仍不確定。倘新冠肺炎大流行疫情未能於短期內得到完全控制，我們的業務及經營業績或會由於中國物業市場前景轉變、中國經濟增長放緩、營商氣氛趨於負面或其他我們無法預見的因素而受到重大不利影響。

我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動。

本文件附錄三所載我們物業的評估值乃由仲量聯行根據多項假設以及主觀及不確定因素編製。評估我們的物業及土地儲備的價值所依據的假設包括我們在市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的延期合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排。此外，並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮就於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

我們物業的評估值不應被視為其實際可變現價值或其實際可變現價值的預測。我們物業的價值或會受阻礙我們物業開發進度的無法預料事件以及全國和當地經濟狀況的影響。如若中國可資比較物業市場不景氣，我們物業的價值可能會停滯或下跌。請參閱「－我們的業務及前景易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業項目所在的省份及城市」。倘任何假設被證明不正確，我們物業的實際可變現價值會因此降低，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們有債務並可能於未來產生額外債務，以及可能無法悉數及時償還債務。

於往績記錄期間，我們維持大量借款以為經營提供資金。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及二零二零年四月三十日，我們的借款總額，包括計息銀行及其他借款、資產抵押證券（於二零二零年四月三十日之前悉數償還）及優先票據，分別為人民幣25,874.4百萬元、人民幣29,065.1百萬元、人民幣28,527.4百萬元及人民幣32,214.3百萬元。我們的債務及資產負債水平可能對我們產生不利影響，例如：(i)使我們更容易受一般經濟或行業狀況低迷的影響；(ii)制約我們對業務或經營所在行業的變化制訂規劃或應對變化的靈活度；(iii)與債務水平較低的競爭對手相比，使我們處於競爭劣勢；(iv)限制我們借入額外資金的能力；及(v)增加我們的額外融資成本。日後，我們預計將產生更多債務，以完成我們的開發中項目及持作未來發展項目，且我們亦可能動用額外債務融資所得款項收購土地資源，從而加劇我們因債務所面臨的風險。

我們產生足夠現金滿足未付及未來債務責任的能力取決於未來營運表現，其受（其中包括）現行經濟狀況、中國政府法規、我們營運區域的物業需求及其他因素所影響，極多因素均屬我們控制範圍之外。我們未必可產生充足現金流以支付我們預期的營運開支及補足債務，而在此情況下，我們將被迫採納替代策略，可能包括減少或延遲資本開支、出售資產、債務重組或再融資或尋求股權資本等行動。於二零一八年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的利息覆蓋率分別為0.3及0.8，均低於1，主要是由於截至二零一八年十二月三十一日及二零二零年四月三十日有重大銀行及其他借貸及優先票據結餘。我們無法保證我們於未來的利息覆蓋率將不會位於一以下。利息覆蓋率低於一可能會對我們的現金流量是否足以償付未償還債務帶來潛在影響。倘我們未能履行借款償還責任或未能遵守現時或未來銀行貸款及其他融資安排的限制及契約，可能導致違反該等安排的條款。倘出現違反該等安排條款的情況，貸款人可能將償還未付債務提前到期，或就已抵押借款而言執行抵押有關借款的抵押權益，從而觸發任何交叉違約及提前到期條款。倘任何該等事件發生，我們不能向閣下保證，我們的資產及現金流足以償還所有債務，或我們可獲得其他條款有利於我們或屬我們可接受的融資。因此，我們的現金流、可供分派現金、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們須承擔有關貿易應收款項及應收票據的信貨風險。

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以及二零二零年四月三十日，我們的貿易應收款項及應收票據分別約為人民幣35.4百萬元、人民幣226.1百萬元、人民幣195.0百萬元及人民幣42.4百萬元。儘管我們的貿易應收款項及應收票據的金額在往績記錄期間有所波動，但如果我們客戶的信用狀況轉差或如大量客戶出於任何原因未能全額結算其貿易應收款項及應收票據，則我們將可能會產生減值損失，並且我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。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以及二零二零年四月三十日，我們有貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元。此外，我們的客戶可能存在延遲付款的風險，而此亦可能導致減值損失撥備。無法保證我們將能夠完全收回客戶的貿易應收款項及應收票據，或彼等會及時結清我們的貿易應收款項及應收票據。如果未能及時從客戶處結算，則可能對我們的財務狀況、盈利能力及現金流量產生不利影響。

我們受限於我們銀行及其他借款及優先票據的若干限制性契諾及與其有關的風險。

根據我們的銀行及其他借款的條款，我們受限於若干限制性契諾，此可能限制或以其他方式對我們的營運產生不利影響。該等契諾可能限制（其中包括）我們產生額外債務或提供擔保、增設產權負擔、以我們或我們附屬公司的股本支付股息或分派、提前償還若干債務、削減我們的註冊資本、出售、轉讓、租賃或另行處置財產或資產、在任何重大方面改變業務運營的性質或範圍、投資及進行合併、整合或其他控制權變動交易。我們亦須根據優先票據的條款遵守若干限制性契諾，其可能會限制我們增設留置權及進行整合或合併等方面的能力。此外，我們的部分借款可能限制與我們財務表現掛鈎（如於貸款期限內維持指定最高債務資產比率）的契諾。此外，除非滿足若干條件，否則我們的債務發行契諾可能禁止我們對任何附屬公司增設產權負擔以取得任何離岸債務。此外，我們的信託及其他融資一般以質押我們於相關項目附屬公司的股權及／或相關土地的土地使用權作為抵押。倘我們違約及未能償還所有抵押債務，我們可能失去部分或全部於該等項目附屬公司的股權、相關物業項目資產價值的按比例份額、土地使用權或我們的發展項目。請參閱「財務資料－債務」。發生任何上述事件均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們或無法履行有關合約負債的責任。

我們依賴物業預售產生的現金流量作為我們物業開發的重要資金來源。就預售物業自客戶收取的所得款項在確認相關銷售收入之前記錄為流動負債項下的合約負債。由於來自物業開發及銷售的收入僅在物業交付時確認，因此交付時間可能會影響我們來自物業銷售的收入的金額及增長率。此外，我們會在預售合同中作出若干承諾，而預售合同以及中國法律法規訂明了違反該等承諾的補救措施。例如，如果我們未能按時完成預售物業的交付，我們可能會根據相關的預售合同或根據中國有關法律法規，向相關客戶承擔此類延遲交付的責任。如果我們的延遲超過指定期限，則買家可終止其預售合同並要求賠償。客戶亦可以終止其與我們訂立的合同，及／或就若干其他合同糾紛提起索賠，例如，如果個別房屋所有權證中規定的相關單位的建築面積偏差超過合同中所載的該單位建築面積的3.0%；如果有關單位的室內裝修遜於合約所訂明者；或由於我們的過錯導致客戶未能在法定期限內獲得個人物業所有權證。任何此類因素均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們不能協助客戶及時獲得所有權證，我們或須賠償客戶損失。

中國物業開發商或賣家須在相關銷售合約訂明的時限內，或若未訂明時限，所購買物業尚未完工則一般在物業交付後90天內，或所購買物業已完工則一般在合約簽立後90天內協助買家取得相關個別物業所有權證。我們通常選擇在物業銷售合約內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。根據預售物業的當地法規，我們須向當地的國土資源局及房管局提交登記所需文件，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，以就該等物業申請物業所有權初始登記。我們其後須協助買家取得物業所有權證。主管部門審閱相關申請及簽發批文的延誤以及其他因素可能影響及時申請一般及個別物業所有權證。無法保證我們日後將不會因我們的過失或我們不能控制的任何原因導致個別物業所有權證延誤申請而向買家承擔重大責任。

風險因素

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。

我們的客戶可申請按揭以購買我們的物業。與市場慣例一致，我們為該等按揭擔保一段期間，直至我們物業的買家獲得相關分戶產權證及以銀行為受益人登記的抵押登記證書。該等為並未反映在我們的資產負債表內的或然負債。如果客戶拖欠按揭付款，按揭銀行可自存入金額扣除應付款項，並要求我們立即支付未支付的款項。一旦我們履行了擔保項下的責任，銀行就會將其於按揭項下的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的完全追索權。

由於我們於作出擔保時一般依賴銀行對客戶進行的信用評估，我們無法向閣下保證該信用評估足夠。此外，倘我們運營所在的中國或地方市場的經濟狀況出現任何顯著下滑，我們客戶的收入可能會減少，隨後貸款違約風險可能會增加。截至二零二零年四月三十日，我們就客戶抵押的未償還擔保為人民幣36,635.6百萬元。於往績記錄期間，我們並無就客戶按揭貸款遇到任何重大違約。如果幾個擔保付款責任同時產生，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，尤其是如有關物業的市值大幅貶值或現有的狀況阻止我們以優惠的條款轉售我們的物業。

倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，我們或會面臨土地延遲付款或我們的土地或會遭中國政府沒收。

根據中國法律，倘我們未能在規定期限前繳納任何未付土地出讓金或根據土地出讓合同條款、土地指定用途以及物業開發動工及竣工時間的條款開發物業項目，政府主管部門可能會對我們發出警告、徵收土地延遲付款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘我們未能於訂明限期前支付任何未付土地出讓金，我們可能須繳付土地延遲付款或被中國政府收回有關土地。倘我們未能在土地出讓合同規定的動工日期起一年內開始開發項目，相關中國土地局可向我們發出警告並徵收高達地價20%的土地閒置罰款。倘我們自土地出讓合同所規定動工日期起兩年內仍未開始開發項目，則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權，惟開發項目因不可抗力事件或相關政府部門的行為、或因有關開發項目開始前的必要初步工作延遲而延遲除

風險因素

外。此外，倘物業開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發物業，但未經政府批准工程暫停超過一年，且出現下列兩種情況的任何一種情況：(i)已開發土地面積少於總土地面積的三分之一；或(ii)已投資總金額少於項目計劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而將面臨沒收風險。

於二零零八年一月，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。於二零一二年六月一日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於二零一二年七月一日生效。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或所有權轉讓交易、租賃交易、按揭交易或土地登記申請。

我們遭遇物業建設延遲施工及／或竣工的情況。我們遭遇延遲乃主要由於(i)城市規劃的調整，土地使用性質的改變或其他不可抗的行政程序；(ii)為優化建築方案而調整建築進度；(iii)考慮到市場狀況而調整建築進度；及(iv)因與我們無關的理由延遲達到建築條件。我們無法向閣下保證日後不會發生導致土地收回或物業開發延遲施工及完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證，日後關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及此前對土地的投資，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

加息會對客戶的按揭利率及我們的融資成本造成影響，我們對此十分敏感。

利率變動通常會影響客戶的按揭利率及我們的融資成本。自二零零八年金融危機以來，中國人民銀行已數次調整一年期銀行貸款基準利率。中國人民銀行已將其一年期貸款基準利率由二零一九年一月的4.31%下調至二零二零年三月的4.05%。然而，中國人民銀行或會上調基準利率。我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截

風險因素

至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月產生的融資成本分別為人民幣220.3百萬元、人民幣432.1百萬元、人民幣777.6百萬元、人民幣154.4百萬元及人民幣178.6百萬元。任何基準利率的上升均可能增加我們客戶的按揭利率以及我們的融資成本。按揭利率上升可能對房地產市場的增長產生負面影響，而融資成本增加可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法從合營企業及聯營公司獲得預期的經濟及其他利益，且與業務夥伴的糾紛或彼等違反中國法律的規定，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們已與其他物業開發商成立合營企業及設立聯營公司，以開發物業項目，且將來或會繼續此做法。截至二零二零年七月三十一日，我們有24個為透過合營企業及聯營公司開發的項目。合營企業或聯營公司的成功取決於多項因素，其中部分因素並非我們所能控制。因此，我們可能無法從合營企業及聯營公司獲得預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律，合營企業及聯營公司的協議及組織章程細則，以及與合營企業及聯營公司有關的若干事宜須取得合營企業及聯營公司所有各方的同意。合營企業及聯營公司可能涉及與（其中包括）我們的業務夥伴發生以下各項的可能性相關的風險：

- 具有與我們的利益或目標不一致的經濟或商業利益或目標；
- 作出違反我們的指示、要求或政策或目標的行動；
- 無法或不願履行其於合營企業及聯營公司的有關協議及組織章程細則項下的義務；
- 財政困難；或
- 就其責任及義務與我們產生糾紛。

此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及營運並無全面控制權，我們無法向閣下保證彼等已經或將會嚴格遵守所有適用中國法律及法規。我們無法向閣下保證我們將不會遇到合營企業及聯營公司方面的問題，或合營企業及聯營公司將不會違反適用中國法律及法規，該等情況或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

風險因素

我們的經營業績已經及將會繼續受到合營企業及聯營公司的表現所影響，且我們於合營企業及聯營公司的投資須承受流動性風險。

我們的合營企業及聯營公司的表現已影響並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。一般而言，在合營企業及聯營公司開始透過將交付其開發的物業產生收益前，我們預計將不會從有關合營企業及聯營公司獲得收益。於二零一七年、二零一八年、二零一九年及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們應佔合營企業及聯營公司的虧損分別為人民幣0.1百萬元、人民幣61.4百萬元、人民幣43.1百萬元及人民幣11.9百萬元。截至二零二零年四月三十日止四個月，我們應佔合營企業及聯營公司的收益為人民幣29.1百萬元。

此外，我們於合營企業及聯營公司的投資亦存在流動性風險。我們對合營企業及聯營公司的投資不如其他投資產品般具有流動性，因為即使我們的合營企業及聯營公司根據權益會計法呈報溢利，但在獲得股息前亦無現金流量。此外，我們因應不斷變化的經濟、金融及投資狀況而迅速出售我們在聯營公司或合營企業中的一項或多項權益的能力受到限制。市場受到各種因素的影響，例如總體經濟狀況、融資可用情況、利率及供求關係，其中許多因素非我們所能控制。我們無法預測我們是否能夠以我們設定的價格或條款出售我們在聯營公司或合營企業中的任何權益，或我們能否接受潛在買方提供的任何價格或其他條款。我們亦無法預測找到買方並完成相關交易所需的期限。因此，我們於聯營公司或合營企業投資的非流動性質可能會大大限制我們應對合營企業及聯營公司表現出現不利變化的能力。此外，如果並無應佔聯營公司或合營企業的業績或股息，我們亦將面臨流動性風險，並且我們的財務狀況或經營業績可能會受到重大影響。

在我們物業項目開發的建設及開發階段，我們委聘第三方承建商，而彼等或不會按照我們的預期履約。

我們聘用第三方承建商開展多種物業開發相關服務，包括項目設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、電梯安裝及園林綠化。我們可能通過招標程序或直接委聘選擇第三方承建商，並盡量聘用信譽和往績記錄優良、可靠性高且財力雄厚的公司。然而，我們的第三方承建商可能無法按我們規定的質量等級或在我們規定的時間內提供滿意服務。此外，我們的物業開發項目可能會延遲竣工，而我們可能會由於承建商的財務或其他困難而產生其他成本。倘任何第三方承建商的表現欠佳，我們可能須替換該承建商或採取其他補救措施，從而可能增加成本，對我們項目的開發進度產生不利影響，並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。另外，我

風險因素

們無法向閣下保證，我們的僱員將能夠在執行質量控制時一貫應用我們的質量標準及發現第三方承建商所提供服務的所有不足之處。再者，當我們進軍中國新地區時，當地可能缺少符合我們質量標準和其他要求的第三方承建商，因此我們可能無法聘請足夠數量的優質第三方承建商，進而可能會對我們物業項目開發的施工時間表及開發成本產生不利影響。此外，倘我們與任何第三方承建商的關係惡化，或會與該等第三方承建商發生嚴重糾紛，從而可能會導致高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

建築材料價格及我們承建商的勞工成本波動可能影響我們的業務及財務表現。

鋼鐵及水泥等建築材料成本及承建商的勞工成本或會大幅波動。我們就每個項目與總承建商訂立協議，並訂明包括建築材料及勞工成本在內的費用。協議通常規定主要建築材料（例如鋼材及水泥）的價格範圍。當該等材料的實際價格超過指定價格範圍時，我們將單獨負責支付超過上限部分的金額。另外，我們通常於物業竣工前進行預售，而倘建築材料及勞工成本於預售後上漲，我們不能將上漲成本轉嫁予客戶。倘出現任何該等情況，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。建築材料成本的任何上漲均可能導致我們產生額外成本且可能導致日後建築合同成本增加。建築成本於往績記錄期間內出現波動。任何主要建築材料的成本上漲將對我們的整體建築成本產生不利影響，而整體建築成本通常為我們銷售成本的最大組成部分之一。倘我們未能成功將有關上漲的建築成本，透過按足以彌補所有增加成本的水平為物業定價而轉嫁予客戶，則我們的利潤率會受到不利影響。

投資物業的流動性不足及投資物業缺乏其他用途或會嚴重限制我們在投資物業表現出現不利變動時的應對能力。

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以及二零二零年四月三十日，投資物業的公平值分別為人民幣568.1百萬元、人民幣1,102.6百萬元、人民幣1,492.6百萬元及人民幣2,014.8百萬元。由於物業投資整體流動性相對不足，我們因應不斷變化的經濟、財務及投資狀況而迅速出售一項或以上投資物業的能力受到限制。物業市場受眾多因素影響，如總體經濟狀況、融資可用情況、利率及供需，其中許多因素非我們所能控制。我們無法預測我們是否能夠以我們設定的價格或條款出售任何投資物業，或我們能否接受潛在買方提供的任何價格或其他條款。我們亦不能預測我

風險因素

到買方並完成物業銷售所需的時間長度。此外，我們亦可能需要因物業的管理和維護或在出售該等物業前糾正其缺陷或作出改善而產生資本支出。我們無法向閣下保證能在需要時為該等開支提供資金，或根本無法籌措資金。此外，倘我們在投資物業的租賃協議期限內出售該物業，我們或須向我們的商舖租戶支付終止合同費。

此外，投資物業的老化、經濟及財務狀況變動或中國物業市場競爭格局的變動或會對來自我們投資物業的租金及收益以及投資物業的公平值造成不利影響。然而，由於變更投資物業的用途須取得大量的中國政府批文以及翻新、重建及整修涉及龐大的資本支出，我們可能不會輕易作出變更。我們無法向閣下保證我們將具備必要的批文及充足的資金進行所需變更。上述因素及任何其他會阻礙我們應對投資物業表現不利變動的能力的因素，均可能影響我們與競爭對手競爭的能力及我們的經營業績。

我們投資物業的公平值可能會不時波動，並在未來可能會大幅下降，亦可能由於投資物業估值中會計估計的不確定性而使用重大不可觀察的輸入值而發生變化，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們須於每個期間結束時重新評估我們投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，我們投資物業的公平值變動產生的損益均計入當期合併損益及其他全面收益表內。我們的投資物業在每個相關日期由獨立物業估值師評估，並按公平值計量，且估值技術中使用大量不可觀察的輸入數據。我們在合併財務狀況表中確認投資物業的總公平值及相關遞延稅項，並在我們的損益及其他全面收益表中確認投資物業的公平值變動以及相關的遞延所得稅開支。

儘管其對呈報的溢利有影響，但只要我們持有相關投資物業，公平值損益並不會改變我們的現金狀況。重估調整的金額已經並將繼續受市場波動以及估值技術中大量不可觀察的輸入數據變化的影響。因此，我們無法向閣下保證市場狀況或估值技術的變化將繼續為我們的投資物業帶來公平值收益，或我們的投資物業的公平值可能與實際出售投資物業中獲得的金額存在重大差異。與投資物業錄得的公平值比較，我們的投資物業的公平值的任何重大減少或我們在投資物業的實際出售中收取金額的任何重大減少將會對我們的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的財務狀況及經營業績可能會受到投資物業公平值變動所產生損益的重大影響。

我們須重新評估我們持有的任何投資物業的公平值。初始確認後，投資物業以公平值計量，即由外部估值師在每個報告日確定的公開市場價值。公平值基於活躍市場價格，並在必要時針對特定資產的性質、位置或狀況的任何差異進行調整。任何此類投資物業的公平值變動產生的損益將在發生期間影響我們的經營業績，並且影響可能屬重大。我們的投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月的公平值收益分別為人民幣17.3百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣22.4百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣0.9百萬元。我們無法向閣下保證，我們將來會確認相若的投資物業公平值收益，而我們亦可能會確認公平值損失，這會影響我們未來期間的經營業績。只要我們持有投資物業，於投資物業的公平值收益將不會改變我們的現金狀況，因而儘管溢利增加，惟將不會增加我們的流動資金。儘管如此，只要我們持有該等物業，投資物業的公平值損失將會對我們的經營業績產生負面影響，即使該等虧損將不會改變我們的現金狀況。

我們或不能持續吸引及維繫商業物業的優質租戶。

我們過往從商業物業投資及運營獲得極小部分的收益。我們或會尋求通過增加具有升值潛力的商業物業來選擇性增加商業物業投資組合。然而，我們承受商業物業所有權及運營附帶的風險，包括市場租金及入駐率的波動、爭取租戶、持續保養及維修產生的成本及由於破產、無力償債、財務困難或其他原因而無法收取租戶租金或與租戶重續租約。我們可能無法識別商業物業的新租戶或維繫現有租戶。此外，競爭物業的數量增加，尤其是緊鄰我們物業的競爭物業，可能會加劇爭取租戶的競爭，並迫使我們降低租金或產生額外費用以推銷我們的物業。倘商業物業市場或我們的商業物業所在城市出現嚴重下滑，我們可能無法維持商業物業投資及運營的當前收益水平。我們無法擴大我們的商業物業投資組合、無法尋求合適的租戶、或無法提高商業物業的財務表現或維持我們目前的租金收入水平，均可能對我們的財務表現及經營業績產生不利影響。所有該等因素可能對我們的商業物業需求產生負面影響，並因此令我們的租金收入減少，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

中國政府可能收緊與向中國物業開發商提供信託融資有關的法規，其或會影響我們獲得信託融資的能力。

我們不時於日常業務過程中訂立若干信託融資安排，請參閱「財務資料－債務－銀行及其他借款－信託融資」。信託融資存在不確定因素。中國的信託融資公司營運主要由中國銀行保險監督管理委員會（或中國銀保監會）進行監管。於二零零九年及二零一零年，中國銀保監會發佈有關物業項目開發信託融資安排的詳細限制，包括但不限於(i)限制信託公司向未獲得相關土地使用權證、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的物業開發商或未達到項目資本比率要求的項目提供融資；及(ii)限制信託公司為由其或其控股股東不具備二級以上資質的物業開發商開發的項目提供資金。於二零一九年五月八日，中國銀保監會發佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》（或第23號通知），進一步收緊房地產行業的信託融資及其他融資安排。據此，第23號通知禁止信託公司及其他金融機構向不具備必要證書、許可證、牌照或充足資本的物業開發商提供融資，或向物業開發商作出具有債務性質的股權投資或提供股東貸款，或向物業開發商提供融資用於支付土地溢價。請參閱「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。上述以及其他政府行為及政策措施可能會限制我們使用未來銀行貸款或其他形式的融資（包括信託融資或資產抵押證券）以為我們的物業開發提供資金的靈活性及能力，因此可能會要求我們維持較高內部產生現金。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。無法保證中國政府將不會就信託融資公司施加額外或更為嚴格的規定。此可能導致我們的融資選項減少及／或我們物業的融資成本增加，從而會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們或會因未登記租賃而被處以罰款。

根據相關中國法規，租賃協議訂約方均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。截至最後實際可行日期，我們租賃19項物業，主要用於辦公室物業，而作為租戶有12份租賃協議未登記。請參閱「業務－自用物業及租賃物業」。有關政府機構或會要求我們完成備案登記租賃協議手續，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。完成我們作為訂約方的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而

風險因素

此並非我們所能控制。我們無法向閣下保證租賃協議的其他訂約方將會配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

我們遞延稅項資產的可收回性存在不確定性。

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以及二零二零年四月三十日，我們錄得遞延稅項資產分別為人民幣921.6百萬元、人民幣1,702.8百萬元、人民幣1,960.6百萬元及人民幣2,095.3百萬元。我們使用關於（其中包括）歷史經營業績、未來盈利期望值及稅項計劃策略的重大判斷及估計定期對變現遞延稅項資產的可能性進行評估。具體而言，猶如該等遞延稅項資產僅在未來應課稅溢利可用以抵扣未動用稅項抵免的情況下予以動用。然而，由於整體經濟狀況或監管環境的不利變動等因素超出我們控制範圍，我們不能保證未來盈利期望值的精確度，此情況下我們或無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們的預付稅項及其他可收回稅項、應收附屬公司的非控股股東款項及用於收購土地使用權以作開發的進度預付款的可收回性存在不確定性。

預付稅項及其他可收回稅項、應收附屬公司的非控股股東款項及用於收購土地使用權以作開發的進度預付款的可收回性存在不確定性。預付稅項及其他可收回稅項主要指土地增值稅及企業所得稅以外的預付稅項，例如流轉稅、增值稅及其他雜項稅項及附加。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以及二零二零年四月三十日，我們的預付稅項及其他可收回稅項分別為人民幣1,350.4百萬元、人民幣3,546.5百萬元、人民幣4,177.9百萬元及人民幣4,232.1百萬元。應收附屬公司的非控股股東款項指於最終結算及分配物業項目前不時向附屬公司的非控股股東及前股東作出的現金墊款。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，我們應收附屬公司的非控股股東款項分別為人民幣1,148.8百萬元、人民幣2,299.1百萬元、人民幣1,631.7百萬元及人民幣1,665.7百萬元。就收購土地使用權以作開發作出的進度預付款項指我們於獲得土地使用權前作出的付款。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以及二零二零年四月三十日，我們就購置土地使用權以作開發作出的進度預付款項分別為人民幣2,612.4百萬元、人民幣4,078.0百萬元、人民幣2,479.6百萬元及人民幣3,680.7百萬元。請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－預付款項、按金及其他應收款項」及本文件附錄一所載會計師報告附註24。

風險因素

我們對預付稅項及其他可收回稅項、應收附屬公司的非控股股東款項及用於收購土地使用權以作開發的進度預付款的可收回性進行評估，其中包括我們的歷史結算記錄、與相關交易對手的關係、支付條件、當前經濟趨勢以及在一定程度上更大的經濟及監管環境，並涉及我們管理層使用的各種判斷、假設及估計。然而，由於我們無法控制影響有關預付款項的所有潛在因素，因此無法保證我們對未來的預期或估計將會完全準確。因此，對於我們的預付稅項及其他可收回稅項、應收附屬公司的非控股股東款項及用於收購土地使用權以作開發的進度預付款的可收回性存在不確定。因此，如果我們無法收回預付稅項及其他可收回稅項、應收附屬公司的非控股股東款項及用於收購土地使用權以作開發的進度預付款，則我們的財務狀況及經營業績可能會到不利影響。

我們的經營業績、財務狀況及前景可能會受到應收合營企業及聯營公司款項所影響。

於往績記錄期間，為支持合營企業及聯營公司的業務營運，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以及二零二零年四月三十日，我們錄得應收合營企業及聯營公司款項分別約為人民幣2,348.6百萬元、人民幣3,237.1百萬元、人民幣2,944.0百萬元及人民幣2,916.9百萬元。我們會根據合營企業及聯營公司的財務狀況、信用歷史及其他因素，定期評估應收合營企業及聯營公司款項。然而，可收回風險為我們未償還結餘中所固有，因為合營企業及聯營公司向我們還款的能力取決於許多因素，其中部分因素非我們所能控制。倘我們無法全面或及時從合營企業及聯營公司收回未償還結餘，則可能會對我們的盈利能力、現金流量及財務狀況造成重大不利影響。請參閱「財務資料－關聯方交易」及本文件附錄一所載的會計師報告附註40(4)。

議價購買收益、出售附屬公司及合營企業的收益、補貼收入及重新計量先前持有的合營企業及聯營公司股權的收益屬非經常性質。因此，我們日後可能不會錄得有關收益或確認有關收入。

我們於二零一七年就收購數間附屬公司錄得議價購買收益約人民幣22.4百萬元。我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月亦錄得出售聯營公司及附屬公司的一次性收益分別合共約為人民幣15.1百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣4.0百萬元、零及人民幣1.1百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們收取退稅及特別補助形式的大量政府補貼分別為人民幣22.7百萬元、人民幣

風險因素

4.0百萬元、人民幣70.8百萬元、人民幣56.7百萬元及人民幣24.4百萬元。我們亦於二零一七年及二零一八年錄得重新計量先前持有的合營企業及聯營公司股權的一次性收益分別約為人民幣60.8百萬元及人民幣1.6百萬元。請參閱「財務資料－經營業績－其他收入及收益」及本文件附錄一會計師報告附註5。儘管有關收益或收入對我們相關期間的呈報溢利有所影響，但其屬非經常性質。因此，我們日後可能不會錄得有關收益或收入，從而對我們的財務表現產生不利影響。

有關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅責任。

根據中國有關土地增值稅的法規，在中國從事房地產開發的國內及海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及其配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得土地增值稅開支分別為人民幣118.4百萬元、人民幣138.9百萬元、人民幣995.5百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣244.7百萬元，計入合併損益及其他全面收益表。根據國家稅務總局發出的通知，自二零零七年二月一日起，土地增值稅責任須在物業開發項目竣工後規定的時間內與有關稅務局清算。我們根據有關的中國稅收法律及法規為適用土地增值稅的估計全數做出撥備。我們的估計乃基於（其中包括）我們自身分攤的可扣減開支（須待有關的稅務機關於結算土地增值稅後予以最終確認）而作出。

於往績記錄期間內，我們已遵守有關地方稅務機關所詮釋及執行的有關增值稅法律及法規就土地增值稅作出所有預付款項及／或全數撥備。土地增值稅責任由稅務機關於物業項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對我們的除稅後溢利及向有關稅務機關落實有關稅務期間的遞延稅項撥備產生影響。倘有關稅務機關所計算的土地增值稅責任高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。此外，隨著我們繼續擴展物業開發項目，我們無法向閣下保證我們在新市場根據我們的估計計提的土地增值稅責任撥備將足以覆蓋我們日後的實際土地增值稅責任。由於無法確定稅務機關強制徵收土地增值稅的時間及土地增值稅徵收是否會追溯應用於強制徵收前售出的物業，因強制徵收土地增值稅而作出的任何付款均會極大地限制我們的現金流量狀況以及我們為土地收購提供資金及執行業務計劃的能力。

風險因素

開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值虧損可能對我們的財務狀況造成不利影響。

倘我們無法完成建築工程並按我們預期的價格及時銷售物業，房地產市場波動或會令我們面對與開發中物業及持作出售的已竣工物業潛在減值虧損有關的風險。當物業賬面值超過其可收回金額時會出現減值虧損。於二零一七年年初，我們就三個項目作出開發中物業及持作出售已竣工物業減值虧損撥備金額人民幣744.6百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，因該等三個項目的物業交付導致轉撥至銷售成本的減值虧損金額分別為人民幣152.0百萬元、人民幣63.2百萬元、人民幣100.1百萬元及人民幣20.2百萬元。開發中物業減值虧損撥備的結餘分別為人民幣401.4百萬元、人民幣360.7百萬元、人民幣270.0百萬元及人民幣259.2百萬元，而截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，持作出售已竣工物業減值虧損撥備的結餘分別為人民幣191.2百萬元、人民幣168.8百萬元、人民幣159.4百萬元及人民幣150.0百萬元。我們無法向閣下保證我們日後不會於不利市況下產生減值虧損（如有）或相若水平的減值虧損。倘我們產生減值虧損或開發中物業及待售竣工物業的減值虧損增加，我們的財務狀況可能會受到不利影響。

金融資產的公平值變動淨額與市場相關，故受到公平值計量的會計估計的不確定性及估值技術中使用重大不可觀察輸入數據而影響。

我們購買中國金融機構發行的理財產品，該等理財產品於我們的財務報表乃分類為按公平值計入損益的金融資產。我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月自按公平值計入損益的金融資產分別產生收益淨額人民幣2.3百萬元、人民幣11.5百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，與截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日該等投資的公平值人民幣330.3百萬元、人民幣49.4百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣373.5百萬元有關。請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益的金融資產」。該等金融資產乃按估值技術所採用的重大不可觀察輸入數據的公平值計量，且其公平值變動計入我們的合併收益表，因而直接影響我們的經營業績。我們無法保證日後將不再發生公平值虧損。倘我們產生重大公平值變動淨值，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

風險因素

健康及環境問題的潛在責任可能會產生成本。

我們須遵守有關健康及環境保護的多項法律及法規。根據中國法律法規規定，在環境敏感地區進行且設有自建污水處理設施的物業項目均須進行環保評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。倘我們未符合該等規定，地方部門可能頒令限制施工，並根據違規情況及後果對我們罰款，罰款額介乎項目總投資額的1%至5%，並可能頒令要求恢復成施工前的原狀，及我們的直接主管人員及其他直接負責人員會被依法處以行政制裁。就其他物業項目而言，我們須提交環境影響登記表以作記錄。如我們未有遵守有關規定，我們將被責令進行備案並面臨最高人民幣50,000元的罰金。竣工後，我們須對環保設施進行驗收，並根據國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序編製驗收報告。在對環保設施進行驗收檢查時，我們被要求不得進行欺詐。我們亦須根據法律公開驗收報告，除非我們須根據國家規定就報告進行保密。倘我們不能在適當的時候對環保設施進行驗收檢查，我們的項目開發可能會推遲。隨著中國環保意識的增強，我們預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環境法律法規。我們預計該等發展將總體上增加我們的項目開發成本。

我們的物業項目或無法取得或延遲取得有關中國政府許可證及證書。

我們在物業項目的多個階段需取得多項許可證及證書，包括但不限於土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。此外，從事房地產開發的企業須取得房地產開發企業資格證書。未取得資格證書而從事房地產開發的企業，將被責令停止開發活動。一般而言，只有在滿足若干條件後方可獲發或重續該等許可證及資格證書。於往績記錄期間內，我們遭受若干建設相關事件。請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事件－建設相關事件」。我們無法向閣下保證我們於滿足該等條件時不會受阻，導致我們延遲獲得，或導致我們無法獲得所需許可證及證書。此外，由於房地產行業受中國政府密切監察，

風險因素

我們預計中國政府會不時頒佈有關頒發或重續所需許可證及證書的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證及證書的能力造成意想不到的障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。

我們可能不時捲入營運產生的法律及其他訴訟。

我們可能與物業開發及銷售各方（包括承建商、供應商、監管機關、客戶及業務夥伴）產生索賠、法律訴訟及其他糾紛。請參閱「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟」。該等糾紛可能引致抗議或法律或其他訴訟，並可能導致我們聲譽受損、產生巨額成本、分散資源及管理層對核心業務活動的注意力。倘我們物業的買家認為我們的已開發物業與我們向其作出的聲明及保證不一致，該等買家或會針對我們開展法律行動。此外，我們可能在運營過程中與監管機關在合規問題上產生爭議，而可能會面臨行政訴訟及不利判令，該等訴訟及判令致使我們承擔責任及導致我們物業開發延遲。請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事件」。我們日後或會捲入其他可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的其他訴訟或糾紛。

我們的營運依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為承建商及設備供應商。於往績記錄期間，我們依賴數目有限的主要供應商經營我們的業務。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，向五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約43.9%、47.3%、57.5%及53.3%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，向單一最大供應商祥生建設（一名關連人士）作出的採購額分別佔我們總採購額的約38.3%、43.5%、50.1%及41.1%。請參閱「業務－供應商及客戶－供應商」。

我們依賴祥生建設會令我們承受多項風險。例如，祥生建設可能出現經營困難，將會（視情況而定）令其提供我們業務營運所需建設服務的能力被削弱。於此情況下，我們將須聘用其他建設公司（包括我們之前從未與之合作的公司）的服務。概不保證該等其他建設公司向我們提供的條款將與祥生建設向我們提供的條款相若或更優惠。此外，[編纂]後，我們可能無法保持相同的效率水平，並可能遇到與新建築承建商合作的其他困難。上述任何因素均可能對我們的業務營運造成重大不利影響。

風險因素

此外，倘我們的其他主要供應商終止與我們的業務關係，或目前供應商所提供的服務、設備或材料未能符合我們的標準，或目前的服務、設備或原材料供應因任何原因而受到中斷，我們可能無法或根本無法輕易及時切換至其他合資格供應商。於該等情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的物業開發業務可能因法定的質量保證而遭受客戶申索。

在中國，所有的物業開發商（包括我們）必須就其建設或銷售的物業提供明確的質量保證。我們過往曾收到有關項目質量的客戶申索，並預期未來將會繼續收到該性質的客戶申索。一般而言，我們與相關第三方承建商協調回應有關客戶申索，乃由於大部分有關申索主要由於客戶不滿意所購買物業質量。視乎我們與第三方承建商訂立的協議，我們一般自第三方承建商獲得質量保證，以彌補就有關保證可能向我們提出的申索。請參閱「業務－我們的物業開發管理－物業交付及售後客戶服務－保修及退貨」。

儘管我們認為該等申索在性質或金額方面一般並不重大，我們仍無法向閣下保證，我們日後不會面臨任何重大客戶申索。倘我們因相關保證被客戶提起大量申索涉及重大金額的申索，而我們未能及時或根本不能就上述申索得到第三方承建商的補償，或我們預留的質量保證金不足以結清質量保證責任下的賠償金額，故為解決此等申索，我們不僅需支付大量費用亦可能面臨逾期更正有關缺陷的風險，該等情況均有損我們的聲譽，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法挽留高級管理層團隊成員及主要人員。

我們業務的增長及成功在很大程度上取決於我們甄選、僱用、培訓及挽留具備能力及資格的合適僱員的能力，包括具有相關專業技能的管理人員。我們提供激勵措施，以吸引及挽留管理人員及經驗豐富的人員，以滿足未來的發展需求。尤其是，我們依賴創始人陳先生及若干主要管理人員的專業知識、經驗及領導能力。倘我們因任何原因失去我們任何高級管理人員的服務，我們可能無法找到合適的替代人選。由於中國對在物業開發方面具有豐富經驗的高級管理人員及主要人員的競爭異常激烈，合資格人員數目有限，我們將來可能無法挽留主要人員的服務，或無法僱用、培訓及挽留高素質的高級主管或主要人員。此外，倘我們高級管理層團隊中的任何成員或我們

風險因素

的其他主要人員加入競爭者或者從事競爭性業務，我們可能會失去客戶及主要專業人員及員工。此外，隨著我們的業務持續發展，我們將需要招募及培訓其他合資格人員。如我們失去高級管理行政人員或主要人員，我們開發及成功推廣產品的能力將受到損害，且我們的業務及前景將受到不利影響。

過往財務業績或不能作為未來表現的指標。

按收入計，我們於往績記錄期間的業務迅速增長。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們的收入分別為人民幣6,293.3百萬元、人民幣14,215.3百萬元、人民幣35,519.5百萬元、人民幣3,835.1百萬元及人民幣8,551.9百萬元。於二零一七年及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們錄得年／期內淨虧損為人民幣285.9百萬元及人民幣115.6百萬元，而於二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得年／期內純利分別為人民幣427.9百萬元、人民幣3,209.0百萬元及人民幣600.3百萬元。該等過往業績不能作為未來表現的指標。我們未必能保持迅速增長，甚或根本不能取得業務增長。

為將我們的資源集中於物業開發及銷售，作為重組的一部分，我們已出售物業管理服務業務及酒店業務。該出售已於二零二零年五月前完成。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們的物業管理服務產生的收入分別為人民幣3.5百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.2百萬元，而我們的酒店服務產生的收入分別為人民幣110.1百萬元、人民幣111.9百萬元、人民幣107.1百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣13.6百萬元。我們預計於出售後將不會自物業管理服務酒店服務錄得收益。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」及本文件附錄一會計師報告附註37。因此，我們的過往業績不應被視為未來表現的指標。

我們於二零一七年錄得淨虧損且可能會於日後期間錄得淨虧損。

我們於二零一七年錄得淨虧損人民幣285.9百萬元，主要是由於我們自二零一六年加快物業開發活動及地域擴張並於二零一七年產生重大行政開支以及銷售及分銷開支，而已確認總建築面積以及已確認平均售價於二零一七年相對較低，導致二零一七年為13.2%的相對低毛利率，而二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為21.1%、23.9%、18.4%及20.7%。儘管我們已自二零一八年以來開始確認純利，惟無法保證我們未來能夠提升或維持財務表現。我們達致並保持盈利能力的能在很大程度上取決於（其中包括）我們開發及提供滿足目標客戶需求的優質物業項目的能力、我們控制與土地收購及物業開發活動有關的成本及費用的

風險因素

能力，以及我們管理外部融資成本的能力。然而，無法保證我們日後將能夠繼續增加物業銷售，或降低與物業開發有關的行政、銷售及分銷開支水平，在此等情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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。

我們購買或要求總承建商購買適用中國法律及法規所規定以及我們認為就在建物業項目及商業物業項目而言屬適當的保險。例如，我們要求總承建商為開發中項目購買全險，包括於施工期間因火災、洪水、雷電、爆炸或其他危險而遭受自然或意外損壞及破壞，並為自有已竣工項目購買部分風險的保險。當有關金融機構要求如此時，我們為可能需為若干開發中項目購買建設相關保險，而有關項目已作抵押，作為我們自該等金融機構獲得借款的擔保。然而，我們並未就所有附屬公司的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或我們的重要人員購買保險，原因為適用中國法律及法規並無有關規定。倘我們的投保範圍不足，我們可能須承擔損失。倘我們招致保單未覆蓋的重大損失及負債，我們可能會產生巨額成本及分散資源，從而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法防止或發現我們僱員或代理違反適用反貪污法律法規的行為。

僱員或代理人的賄賂及其他不當行為或會難以及時防止或發現或根本無法防止或發現。儘管我們已設有旨在防止僱員及代理人參與可能違反適用反貪污法律法規的行為的相關內部監控措施，惟我們不能保證將能防止或偵查到該等不當行為。該等由僱員或代理人作出的不當行為可能令我們承受財務虧損，並損害其業務及營運。除潛在財務虧損外，該等不當行為可能使我們遭受第三方索償及規管性調查。任何前述者均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

我們的物業項目及投資物業的若干部分被指定為民用防空工程，且我們於戰時無法按計劃使用該等區域。

我們的物業項目及投資物業的若干部分被指定為民用防空工程。根據中國法律法規，城市新建樓宇應修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日經修訂的《中華人民共和國人民防空法》及國家人民防空辦公室於二零零一年十一月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，開發商經人民防空主管部門批准，可於平時管理及使用指定為人民防空工程的區域並從中贏利。於往績記錄期間，我們已訂立合約將物業項目的民用防空工程使用權轉讓予客戶用作停車場且我們擬繼續進行此類轉讓。然而，該等區域在戰時可被中國政府免費徵用。倘爆發戰爭而我們項目的民用防空區域被用作公共用途，我們可能無法使用該等區域作停車場，且該等區域將不再是我們的收益來源。此外，雖然我們的業務營運在所有重大方面均遵守有關民用防空工程的法律法規，惟我們無法向閣下保證今後該等法律法規不會修訂，而這可能導致我們的合規負擔及合規成本可能增加。

我們可能遭遇資訊技術系統故障或中斷。

我們依賴我們的資訊技術系統來管理主要運營功能，如處理金融數據及協調總部層面、區域及市級層面的運營團隊之間業務運作。然而，我們無法向閣下保證日後不會發生因電力故障、計算機病毒、硬件及軟件故障、通信故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似情況而造成對我們信息系統的損害或干擾。我們可能在恢復任何受損資訊技術系統時產生高額費用。我們資訊技術系統的故障或中斷以及機密資料的丟失或發佈均可能導致交易錯誤、處理事務低效及客戶與銷售流失。我們的業務及經營業績可能因此遭受重大不利影響。

我們的業務很大程度上取決於我們的品牌形象及知識產權，且對品牌形象及知識產權的任何損害均可能對我們的品牌價值及業務產生不利影響。

我們依賴我們的品牌名稱「祥生」以營銷物業。品牌價值主要基於公眾的主觀認知，並可能因個別事件而受損。與我們或我們的業務有關的任何負面事件或負面報導

風險因素

均可能對我們的聲譽及業務產生不利影響。倘我們無法維持物業質量、向客戶提供持續的負面體驗或被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，我們的品牌價值及消費者對物業的需求可能會大幅降低。

此外，我們可能有負面報導或牽涉負面報導，包括互聯網上、有關我們的公司事務及人員行為或我們所經營或擬經營的房地產市場的負面報導。我們亦可能面對來自不同媒體的負面報導或批評。我們不就該等資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述。儘管如此，任何負面報導（不論是否與我們或我們的關聯方有關，亦不論是否真實或有無充分理據）均可能對我們的品牌及聲譽造成影響，並因而削弱客戶及投資者對我們的信心，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

再者，我們為保護品牌所做的工作或不夠充分，且我們可能無法識別對我們品牌的任何未經授權使用，亦無法及時採取適當措施以行使我們的權利。未經授權使用或侵犯我們的品牌名稱可能損害我們的品牌價值、損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。第三方可能以損害我們於房地產行業中的聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管我們於往績記錄期間並未獲悉到任何相關事項發生，我們無法向閣下保證我們的措施足以保護知識產權。我們主要依賴根據商標及版權法律及法規與員工及業務夥伴所訂合同來保護知識產權。儘管我們採取了預防措施，概無或完全不能保證我們將能夠及時察覺所有濫用或未經授權使用我們的品牌名稱及商標的行為。我們亦無法保證能夠在我們所提起的執法訴訟中獲勝。為保護知識產權而提起的訴訟可能耗時、價格昂貴且轉移管理層的經營注意力。從短期來看，我們的業務及財務狀況可能遭受重大不利影響；而從長遠來看，未能保護我們的知識產權可能降低我們的競爭力及市場份額。

我們物業的虛假宣傳或會導致遭處以罰款、破壞我們的銷售及市場營銷工作以及損害我們的品牌。

作為中國的物業開發商，我們須遵守與我們物業項目的營銷及推廣、我們的業務及我們的品牌形象有關的多項法律及法規。倘我們的任何宣傳被視為不真實，或我們或我們的代理人進行的任何銷售及營銷工作被視為非法，我們可能遭處以罰款，及責令停止發佈宣傳，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告排除不利影響，以糾正過往的虛假宣傳及澄清真相。此外，任何虛假宣傳可能會使我們的其他披露、

風險因素

宣傳、存檔及刊物存疑，會損害我們的品牌及聲譽，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們有20家項目公司因不當廣告、定價及營銷活動而受到地方政府當局的處罰。請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不當廣告、定價及營銷」。

與我們行業有關的風險

房地產行業受到中國政府的嚴格監控，而我們或無法以業務上盈利的方式適應新的法律法規。

中國政府嚴格監控房地產行業並不時頒佈與我們業務相關的新法律法規。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施（如減少可用於物業開發的土地、設定利率、設定預售單價、透過更改銀行存款準備金率及實施貸款限制控制信貸供應、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投融資的外匯限制）直接及間接地對中國物業市場的增長及發展施以重大影響。該等政策或會頒佈以遏制房地產行業的過熱，可能會減少對我們物業的市場需求。為規範其他經濟行業而頒佈的法律法規亦可能間接影響我們的行業。自二零零四年起，中國及地方政府出台了一系列旨在全面控制物業市場增長的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律及法規；
- 限制向擁有大量閒置土地和空置商品房的物業開發商授出或延長循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的物業開發商發放貸款；
- 限制中國商業銀行出於支付土地出讓金目的向物業開發商發放貸款；
- 在上海、南京、長沙及成都等部分城市採取抽籤政策，控制住宅物業銷售的供應；
- 限定個人借款人的每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限；
- 視乎持有物業的期間和類型而定，針對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；

風險因素

- 提高家庭住宅物業購買價首付款的最低百分比；
- 限制買方購買第二套及以上住房及對若干城市不能提供超過指定時間段的當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民施加限購；及
- 收緊對物業市場中擁有一套以上住房的個人及其家庭成員的個人住房貸款的供應及提高相關貸款的利率。

該等措施以及對預售的額外規定及限制預售所得款項用途等其他措施使得我們所開發物業的成本更加高昂、對若干客戶而言不具吸引力甚至根本承受不起。此外，自二零二零年一月以來，中國政府就物業項目的銀行貸款及信託融資安排所實施的政策已經並可能繼續對我們營運所在物業市場產生抑制影響。該等措施於二零一一年下半年開始對中國物業市場造成下行壓力，並於二零一二年第一季度造成交易量下降。

隨著地方政府於二零一二年第二季度及第三季度暫時放開部分限制引起市場波動後，二零一二年最後一個季度及二零一三年第一季度的物業價格及交易量增加。於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，對房價上漲過快的城市，地方政府須增加住房及住房用地的供應及制定價格控制目標。此外，該通知亦規定地方政府須嚴格執行現有限購措施及對於第二套及以上住房的首付款比例和貸款利率的差別化信貸政策。如房價上漲過快，地方政府可進一步提高第二套及以上住房的貸款利率和首付款比例。已實施限購措施的城市，城市市政須施加進一步限制。未實施限購措施的城市，省級人民政府應要求其立即採取限購措施。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售二手房應嚴格按銷售所得與原購買價差額的20%計徵個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲的趨勢。於二零一三年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國數個大城市宣佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。

風險因素

中國政府已於二零一四年第三季度開始放寬若干限制性政策以促進中國住宅物業市場的增長、鼓勵交易及降低閒置房庫存。然而，該等措施導致一線及若干二線城市的物業市場出現過熱跡象。為應對有關情況，於若干一線及二線城市（包括上海、深圳及蘇州），地方政府再次加強限制性措施，如提高一個家庭第二套及以上住房購買價的首付款的最低百分比、規定非本地戶籍居民須於有關城市存有更長久的社會保險記錄，及對物業開發商於年內上調價格的百分比設定限制。於二零一五年，中國政府提高首付款比例並調整個人住房過戶營業稅的計算基準，據此，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，按照銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。於二零一六年，有關稅收政策進一步細化。

於二零一七年二月十三日，中國證券投資基金業協會發佈《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號》（或第4號文）。第4號文規定，設立私募資產管理計劃，直接或間接投資於物業價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢及鄭州等16個中國主要城市，並且日後將根據住房和城鄉建設部相關規定適時調整範圍。根據第4號文，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃或受讓人資產的使用權等方式向物業開發商提供融資，用於支付土地出讓價款或補充營運資金，不得直接或間接為各類機構發放首付貸等違法違規行為提供便利。

近年來，上海、深圳及若干其他城市的政府再次推出政策專門限購物業並防止物業價格過快上漲。有關政策包括提高購買價首付款的最低百分比、設定個人按揭貸款的最低利率以及對住宅物業的銷售採取抽籤政策。於二零一七年四月一日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應及市場過熱的城市應增加住宅用地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或

風險因素

暫停住宅用地供應。所有地方政府應建立審查制度以監察購地資金來源，從而確保物業開發商利用合規自有資金購地。此等措施降低了二零一七年第二季度中國若干主要城市的交易量。

概無法保證中國政府日後會放鬆現有限制性措施、施加及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制我們取得資金的途徑、降低市場對我們產品的需求及增加我們的融資成本，且推出的任何寬松措施亦未必充足。倘我們的業務未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們面臨來自其他房地產開發商的激烈競爭。

近年來，浙江省及泛長三角區域物業市場的競爭日益白熱化。中國及海外物業開發商已進軍我們經營所處的浙江省及泛長三角區域及我們可能將業務拓展至泛長三角區域的物業開發市場。我們的眾多競爭對手包括海外上市外資開發商及頂級國內開發商，而該等開發商可能較我們有更多財務或其他資源，且在工程及技術技能方面較我們更先進。物業開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質承建商的短缺、物業供應過剩導致物業價格下降、政府簽發的批文進一步延遲、以及吸引或挽留優秀僱員的成本增加。此外，整個中國的物業市場亦受到其他多項因素的影響，包括經濟狀況、銀行慣例及消費者情緒的變化。倘我們未能有效競爭，則我們的業務經營、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國政府或會採取更嚴格的措施規管物業行業。

中國物業行業投資於過往十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年期間物業投資的快速增長及物業價格的急速上升，中國政府已出台多項政策及措施限制物業開發。於二零零八年下半年及二零零九年，為減低全球經濟放緩的影響，中國政府採取多項措施，刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，中國政府自二零零九年十二月以來調整部分政策，以加強對物業市場的規管，限制購買物業作投資或投機用途及防止若干城市物業價格上漲過快。於二零一一年八月，住房和城鄉建設部敦促省政府實施限購令以控制物業價格，並就實施限制列出標準。於二零一一年

風險因素

下半年，為進一步冷卻物業市場，除已採取限購措施的40個一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定（其中包括）對於出讓自有住房的個人，應按銷售所得與購買價之間的差額徵收20%的個人所得稅。於二零一三年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國數個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。

於二零一七年四月一日，住房和城鄉建設部發佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。根據該通知，為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應及市場過熱的城市應增加住宅用地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住宅用地供應。所有地方政府應建立審查制度以監察購地資金來源，從而確保房地產開發商利用自有資金購地。

於二零一七年七月，國家發改委、中國證監會、財政部、住房和城鄉建設部、公安部、國土資源部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局及中國人民銀行聯合發佈《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，通過新增用地建設租賃住房及在新建商品住房項目中配建租賃住房等多種舉措推動租賃市場的發展。租賃市場的發展或會對物業銷售產生不利影響。

我們無法向閣下保證，中國政府，尤其是我們營運所在當地政府，將來不會採取更嚴格的政策、法規及措施。有關政策變動可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大負面影響。

我們面對於一個尚處於調整優化階段的行業經營的相關風險。

由於中國房地產行業尚處於調整優化階段，而公開可獲的準確財務及監管資料有限，投資者可能被勸阻收購物業。其他抑制投資於房地產的因素可能包括可供選擇的按揭融資方案不多，有關強制執行業權的法律存在不確定性，住宅物業缺乏流通的二級市場。儘管近年對私人住宅物業的需求有所增加，但房地產市場經歷過起伏及價格波動。供應過剩的風險也隨著房地產投資日益成為投機而顯現出來。我們面臨在此業

風險因素

務環境下經營的相關風險。與房地產行業有關的任何因素均可能減少對我們物業的需求。我們可能被迫壓低價格，導致利潤率下降，對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

與中國有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於中國管理及經營我們所有的業務。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治及社會發展的影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟正由中央計劃經濟向更加以市場為導向的經濟過渡。於一九七八年開始採取改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。中國政府開展的很多經濟改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素亦或會導致進一步調整改革措施。中國的這一完善過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對我們的業務營運造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但各地區不同經濟行業及不同時期的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定均衡。任何經濟放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施以減緩其認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

由於出口疲軟及圍繞與美國的貿易戰的近期發展，中國的經濟增長亦可能放緩。於二零一八年，美國政府在唐納德•特朗普總統的管理下，對從中國進口的多類商品徵收若干輪關稅，而中國則對美國產品徵收類似規模的關稅加以反擊。貿易戰於二零一九年五月升級，美國對價值2,000億美元的中國商品徵收的關稅由10%上調至25%，而中國則對價值600億美元的美國商品上調關稅予以反擊。此外，自二零一九年五月起，美國已禁止六家中國科技公司出口部分敏感的美國商品。於二零一九年八月，美國財政部宣佈中國為貨幣操縱國。於二零一九年九月一日，美國對價值超過1,250億美元的中國商品進一步徵收關稅。於二零一九年九月二日，中國在世界貿易組織對美國的進口關稅進行投訴。不確定因素依然存在，而貿易戰可能對中國經濟及中國房地產行業產生的持久影響不確定。若美國與中國之間的貿易戰開始對中國經濟產生重大影響，我們中國客戶的購買力將受到負面影響。

我們主要依賴附屬公司、合營企業以及聯營公司支付的股息撥付我們可能需要的現金及融資需求，而對中國附屬公司向我們支付股息的能力施加的任何限制會對我們開展業務及支付股息的能力造成重大不利影響。

我們為一家於開曼群島註冊成立的控股公司，並通過我們在中國的附屬公司、合營企業以及聯營公司開展核心業務。因此，向股東派付股息的可用資金在很大程度上取決於自該等附屬公司、合營企業以及聯營公司收取的股息。我們的附屬公司、合營企業以及聯營公司支付股息或其他分配的能力可能受制於其盈利、財務狀況、現金需求及可用情況、適用的法律法規以及融資或其他協議中所載有關向我們作出付款的限制。如我們的任何附屬公司、合營企業或聯營公司以本身的名義產生債務，則控制債務的工具可能會限制向我們作出有關其股權的股息或其他分派。該等限制可能會減少我們自該等實體收取的股息或其他分派的金額，繼而可能限制我們為業務運營提供資金並向股東支付股息的能力。此外，其股息的派發將由我們的附屬公司、合營企業以及聯營公司的董事會及股東全權酌情決定。

此外，附屬公司、合營企業以及聯營公司支付的股息受中國法律的限制所規限。此外，由於附屬公司、合營企業或聯營公司可能因受制於彼等須遵守的協議（例如銀行信貸融資及合營企業協議）中所包含的限制性契約而被限制向我們作出分派。上述任何因素均可能影響我們支付股息及償還債務的能力。由於我們預期將繼續投資於附

風險因素

屬公司、合營企業以及聯營公司以發展物業項目，因此，如我們無法從現有或未來附屬公司、合營企業或聯營公司收取股息，我們的流動資金可能會進一步受到限制，這可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們償付外幣計值債務的能力。

目前，人民幣無法自由兌換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的所有收入以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或償付其他外幣計值債務（如有）的能力。此外，自二零一零年以來，中國人民銀行多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，首次上調（至21.5%的峰值），最近下調（至二零一九年一月四日的當前水平14.5%（就大型機構而言）及12.5%（就小型銀行而言））。自二零一八年四月二十五日起，中國人民銀行將符合若干條件的銀行的人民幣存款準備金率下調至最低16.0%。

根據現行中國外匯法規，只須遵循若干程序要求，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易包括溢利分派及利息支付。然而，資本項目交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本項目交易包括外商直接投資及償還貸款本金。概不保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以支付股息或償付我們可能擁有的外幣計值債務的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及把握商業機會以應對市場狀況的能力。

我們的投資物業位於具有中國政府授予的長期土地使用權的土地。倘我們決定尋求擴大我們投資物業的土地使用權，我們須支付的土地出讓金金額及可能施加的額外條件存在不確定因素。

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，用作商業、旅遊或娛樂用途的土地使用權的最長期限為40年，而用作工業或其他用途的土地使用權的最長期限為50年。除非土地使用權持有人申請並獲授延長土地使用權年期，否則土地使用權將於屆滿後退還予中國政府。

風險因素

該等土地使用權並無自動續期權及土地使用權持有人須於其期限屆滿前一年申請延長土地使用權。倘延長申請獲批准（且有關批准通常由中國政府授出，除非因公共利益目的而收回有關土地），土地使用權持有人須支付土地出讓金。倘並無提出申請或有關申請未獲批准，土地使用權項下的物業將退還予中國政府而無須作出任何賠償。截至最後實際可行日期，由於與我們投資物業獲授土地使用權類似的中國政府授予的土地使用權期限概無屆滿，並無先例可作為我們須支付的土地出讓金金額及可能施加的任何額外條件的指示（倘我們於土地使用權期限屆滿後決定尋求延長投資物業的土地使用權）。

於若干情況下，中國政府可因公共利益目的於期限屆滿前終止土地使用權。此外，中國政府有權終止長期土地使用權並於受讓人未根據土地使用權出讓合同遵守或履行若干條款及條件的情況下徵用土地。倘中國政府收取高額土地出讓金、施加額外條件或不批准延長我們任何投資物業的土地使用權期限，我們的營運及業務可能受到干擾，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

匯率波動可能會對閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率存在波動，並受（其中包括）中國政府政策以及國際及國內政治及經濟形勢的變動影響。一九九五年至二零零五年七月二十日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自二零零五年七月二十一日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的區間內波動。二零一五年十一月三十日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自二零一六年十月一日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

風險因素

我們絕大部分收入、負債及資產以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。現時，我們並無訂立任何對沖交易以減輕我們面臨的外匯風險。人民幣兌港元的任何重大匯率變動均可能對我們的財務業績及股份應付股息的價值及金額造成負面影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令[編纂]所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資的所得款項所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能導致我們以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們就股份支付股息或開展其他業務運營可用的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的財務表現及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的財務表現。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

中國法律制度的不確定性可能會對我們的業務造成重大不利影響。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東受到的法律保障。我們的業務在中國開展，而我們的主要營運附屬公司位於中國，因此，我們受中國法律法規的約束。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規很多通常是以原則為導向，要求執法機構在運用及執行有關法律時作出詳細詮釋。此外，該等法律及法規相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此該等法律法規的實施及詮釋具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規

風險因素

行為。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層精力分散。

閣下向我們、於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產均位於中國且絕大部分董事及高級管理層於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外地方向我們或我們的董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，於其他司法權區獲得的法院判決可能難於或不可能獲得中國認可或執行。

此外，於二零零六年七月十四日，中國及香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(或該安排)。根據該安排，倘香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和執行該判決。同樣地，倘中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，倘爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國執行由香港法院裁定的判決。於二零一九年一月十八日，中國最高人民法院與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》(或新安排)。新安排將擴大該安排下中國內地與香港兩地相互執行判決的範圍。對於根據該安排須由訂約方以書面形式約定選擇司法管轄地以便所選擇的司法管轄地對某事項具有唯一管轄權的情形，新安排規定原審法院可根據若干規定未經訂約方同意而行使管轄權。新安排在生效後將取代該安排。然而，截至最後實際可行日期，新安排尚未生效，且並無明確具體生效日期。該安排繼續適

風險因素

用，故投資者可能難以甚至無法對我們位於中國的資產或我們的董事或高級管理層執行香港法院的判決。

我們根據企業所得稅法可能被視為一間中國居民企業，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅。

根據於二零零八年一月一日生效及於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率將一律劃為25%。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務運營、人員、會計及財產等方面實施有效管理及控制的組織機構。

國家稅務總局於二零零九年四月二十二日發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(或82號文)(於二零一四年一月二十九日經修訂)，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(或第45號公告)，該公告已於二零一一年九月一日生效並於二零一五年六月一日及二零一六年六月十八日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定居民身份及管理認定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的幾乎全部成員目前位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就本集團全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

風險因素

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅，除非該等外國投資者註冊成立的司法權區與中國訂有規定不同預扣稅安排的稅收條約或類似安排。根據於二零零六年八月發佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘有關香港股東直接持有中國企業25%或以上的權益，則位於中國的外商投資企業派付予其位於香港的股東的股息將須繳納5%預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管我們幾乎所有業務運營位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入，及因此於我們被視為中國居民企業的情況下是否須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓我們股份所變現的收益或派付予我們非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法權區與中國訂有稅收條約或安排的股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排項下的優惠。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司派付股息或向我們作出分派的能力及限制我們增加於中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於二零一四年七月頒佈37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(或37號文)。根據37號文及其實施規則，中國居民(包括中國機構及個人)須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公

風險因素

司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司所需資料發生變動時，如其中國居民個人股東、名稱、營運期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(或13號文)，自二零一五年六月一日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制我們的中國附屬公司進行外匯活動(包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算)，亦可能導致有關境外公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保我們受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必一直能夠適時強令股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

中國法律法規就外國投資者收購中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。

我們可能透過收購於我們所屬行業經營的其他公司以實現部分業務增長。包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於二零一一年八月二十五日頒佈及於二零一一年九月一日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(或安全審查規定)在內的多項中國法律法規已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的併購活動之審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境

風險因素

外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營業執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們的業務運營遭受重大中斷，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們透過權益或資產收購、注資或任何合約安排方式未必能成功收購該公司。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何所需批准程序（包括商務部的批准）均可能對完成有關交易造成延遲或制約我們的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義、流行病及大流行等超出我們控制範圍的因素的不利影響。

我們的業務受中國總體經濟及社會狀況影響。我們無法控制的若干因素可能會對我們業務營運所在地區的經濟、基建及民生造成不利影響。中國某些地區易遭受自然災害、潛在的戰爭、恐怖襲擊、流行病（例如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症（SARS）、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感及H3N2流感）及大流行（例如仍在持續的新冠肺炎大流行疫情）的威脅。嚴重的自然災害及戰爭或恐怖主義可能會導致（其中包括）電力短缺或故障、人員傷亡、資產損毀，並導致我們的業務運營中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系、金融市場及我們的業務運營造成重大不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能對整體營商氣氛及環境造成不利影響，令我們經營業務的地區出現不確定因素，導致我們的業務遭受不可預測的損失，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商釐定，故此指示性[編纂]範圍及[編纂]與[編纂]後股份的市價可能大不相同。

我們已申請將我們的股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成交投活躍或流動的交易市場；(ii)倘形成這樣的交易市場，情況將於[編纂]完成後會持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及價格或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論彼等作出估計所依據資料的準確性如何）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

潛在投資者因[編纂]而即時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。

[編纂]大幅超出我們的有形資產淨值減去總負債後的每股價值，因此潛在投資者在[編纂]中購買我們的股份將遭受即時攤薄。倘若我們將於緊隨[編纂]後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

根據上市規則第10.08條，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干例外情況所限。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及優先權可能優先於當時股東所享有者。此外，倘我們於日後按低於每股有形資產淨值的價格發行額外股份或與權益掛鈎的證券，則閣下及其他股份買家的每股有形資產淨值可能被進一步攤薄。

未來出售或預期出售大量股份，尤其是我們的現有股東未來出售或預期出售股份，可能影響我們的市價。

我們股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們的股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載於「[編纂]－根據上市規則向聯交所承諾」。然而概無保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

日後我們或不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能認定屬重要的其他因素。請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

風險因素

我們的管理層對[編纂][編纂]用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用[編纂][編纂]的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂][編纂]的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。請參閱「未來計劃及[編纂]」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予者，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東未必享有根據香港或該等其他司法權區法律可享的同等權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東一致。

緊隨[編纂]後，我們的控股股東將直接或間接控制本公司股東大會上[編纂]%表決權的行使。請參閱「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。我們的控股股東對企業交易的結果或其他提交予我們的股東以供批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延遲或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護其利益的機會。

風險因素

由於[編纂]的定價與交易之間相隔數天，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

我們股份的[編纂]將於[編纂]釐定。然而，我們的股份不會於[編纂]前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間內出售或[編纂]我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因[編纂]至[編纂]之間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或其各自的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或未必有效或公開刊載的資料與市場慣例之間或有差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與其他經濟體編製的數據相比較，因而不應加以依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似統計數據相同的基準呈列或編製或具有相同的準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的應佔比重或重要程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法、假設及現時可獲得的資料並與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險

風險因素

因素。根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或倚賴本文件或公開發表的媒體報導中的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有關於我們及[編纂]事宜的報章及媒體報導。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並無出現或未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們不會就媒體發佈的任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，亦不對當中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中的任何資料與本文件的內容不符或抵觸，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的資料。

豁免嚴格遵守上市規則項下的規定

為籌備[編纂]，本集團已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合（其中包括）下列條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，陳弘倪先生（執行董事、行政總裁及總裁）及談銘恒先生（「談先生」）（首席財務官、副總裁兼聯席公司秘書），將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。儘管陳弘倪先生及談先生居住在中國，彼等擁有有效的旅遊文件且能夠於該等文件到期後續新以前往香港。此外，陳淳女士（「陳女士」）（我們的聯席公司秘書）（香港常住居民）已獲委任為兩名授權代表的替代人員。各授權代表及替任代表可應聯交所要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵即時通訊。授權代表及替任代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表及替任代表均可隨時迅速聯絡董事（包括獨立非執行董事）。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。董事各自向我們的授權代表及替任代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表及替任代表提供其住宿地點的電話號碼或通過保持其手提電話暢通，且董事、授

豁免嚴格遵守上市規則項下的規定

權代表及替任授權代表各自亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址；

- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表及替任授權代表或合規顧問安排，或於合理時間內直接與董事安排。倘我們的授權代表及替任授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及第8.17條，發行人的秘書必須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員，律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面，足以履行公司秘書職務之人士。

我們已委任談先生及陳女士為聯席公司秘書。談先生為我們的副總裁兼財務總監。彼主要負責監督本集團的資本市場財務運作及公司秘書事務。於加入本集團前，談先生擁有逾20年財務經驗及任職於中國多家房地產開發公司。彼亦擔任正榮地產集團有限公司（股份代號：6158）聯席公司秘書。董事認為，經計及談先生擔任一間香港上市公司聯席公司秘書的經驗以及其全面了解本集團的財務運作及公司管治事務，認為彼為擔任本公司的公司秘書的合適人士。此外，由於我們的總部及主要業務營運位於中國上海，董事認為，有必要委任談先生作為公司秘書駐於上海，可讓其處理涉及本集團的日常公司秘書事務。然而，談先生並不具備上市規則第3.28條規定之資格，故彼未能完全符合上市規則第3.28及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的規定。

豁免嚴格遵守上市規則項下的規定

因此，本公司已委任陳女士（為香港特許秘書公會會員及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）獲選會員，且根據上市規則第3.28條的規定具備資格）擔任另一名聯席公司秘書以與談先生密切合作及向其提供協助。

因此，我們已就委任談先生為我們的聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免。陳女士為方圓企業服務集團（香港）有限公司之公司秘書行政人員及基於其於公司秘書事務之經驗，董事認為陳女士為協助談先生的合資格適宜人士，任期由[編纂]起計為期三年，在其正式卸職前使談先生獲得相關經驗（按照上市規則第3.28(2)條規定）。此外，自[編纂]起三年期間內，談先生將遵守上市規則第3.29條項下的年度專業培訓規定及將提升其對上市規則的認識。本公司將進一步確保談先生獲得相關培訓及支持，藉此增強其對上市規則的了解及於聯交所上市的發行人的公司秘書職責。

倘陳女士不再提供該協助或倘本公司嚴重違反上市規則，有關豁免將立即撤回。於三年期間末之前，我們將聯絡聯交所，以便其評核談先生在三年間取得陳女士的協助後，是否已獲得上市規則第3.28條所規定的相關經驗，以致毋須進一步豁免。

談先生及陳女士的履歷資料載於本文件「董事及高級管理層」。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[編纂]後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定（就披露於本文件「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」的持續關連交易而言）；及(ii)上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定（就披露於本文件「關連交易－

豁免嚴格遵守上市規則項下的規定

C. 須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。有關詳情請參閱本文件「關連交易」。

有關公眾持股量的豁免

上市規則第8.08(1)(a)條一般要求發行人已發行股份總數的至少25%須於任何時候均由公眾人士持有。然而，上市規則第8.08(1)(d)條訂明，如發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條項下的以下要求，聯交所可酌情接受介於15%至25%的較低百分比：

- (a) 發行人於上市時的預計市值將超過100億港元；
- (b) 涉及的證券數目及其分佈情況將會令市場可在較低的公眾持股量百分比下正常運作；
- (c) 發行人將會於首次上市文件中對公眾持股量的較低指定百分比作出適當披露；
- (d) 發行人將會於上市後的後續年報中確認公眾持股量的充足情況；及
- (e) 任何擬在香港境內外市場同時上市的證券，一般須在香港發售充足數量（須事先與聯交所議定）。

為維持上市時及之後較低公眾持股量的靈活性，我們已向聯交所申請，要求聯交所行使其於上市規則第8.08(1)(d)項下的酌情權，而聯交所已授予我們可豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，而公眾人士不時持有的股份最低百分比將為以下最高者：

- (a) 本公司已發行股本總數的[編纂]%；或
- (b) 於[編纂]獲行使後公眾人士持有的股份佔本公司經擴大已發行股本的有關百分比。

豁免嚴格遵守上市規則項下的規定

為支持申請，我們已向聯交所確認：

- (a) 現時預期本公司的市值將介於[編纂]港元至[編纂]港元（並無計及因[編纂]獲行使可能發行的股份），超過上市規則第8.08(1)(d)條所規定的最低100億港元限值；
- (b) 現時預期[編纂]項下將發售不少於[編纂]股股份，而[編纂]預期將不少於[編纂]港元（假設[編纂]為[編纂]港元及並無計及因[編纂]獲行使可能發行的股份）。因此，儘管公眾持股量百分比較低，惟預計將有充足股份滿足香港投資者需求；
- (c) 根據[編纂]，股份將發售予廣泛投資者，包括香港公眾人士、專業及機構投資者以及香港境內外對股份有大量需求的其他投資者。該多樣化的投資者基礎將可進一步促進股份交易中活躍而流通的售後市場；及
- (d) 我們承諾會於本文件內對公眾持股量的較低指定百分比作出適當披露並於我們[編纂]後的後續年報中確認公眾持股量的充足情況。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陳國祥先生	中國 浙江省杭州市 西湖區之江路111號 九溪玫瑰園東區南門 祥生別墅	中國
陳弘倪先生	中國 上海 長寧區 劍河路2222號 溫莎豪園92號	加拿大
姚筱珍女士	中國 浙江省 杭州市 濱江華家池 12棟503室	中國
趙磊義先生	中國 浙江省杭州市 上城區 賽麗綠城麗園 5棟2單元702室	中國
獨立非執行董事		
王幹文先生	香港 山頂地利根德里14號 地利根德閣 3座44樓A室	中國
丁建剛先生	中國 杭州市 上城區 由義弄4號 2幢2單元702室	中國
馬紅漫先生	中國 上海市 閘北區 廣中西路 99弄54號704室	中國

有關我們董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期

39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京朝陽區

建國門外大街甲12號

新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

聯席保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：

盛信律師事務所

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈35樓

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

上海市徐匯區

淮海中路1010號

嘉華中心45層

董事及參與[編纂]的各方

核數師及申報會計師

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

獨立物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

[編纂]

公司資料

註冊辦事處
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部
中國
上海市
閔行區
恒基旭輝中心南區
5號樓

香港主要營業地點
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

聯席公司秘書
談銘恒先生
中國
上海市
嘉定區真南路
3911弄67號

陳淳女士(ACS, ACIS)
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

公司網站 <http://www.shinsunholdings.com>

(本網站所載資料並不構成本文件的一部分)

授權代表
陳弘倪先生
中國
上海
長寧區
劍河路2222號
溫莎豪園92號

談銘恒先生
中國
上海市
閔行區
恒基旭輝中心南區
5號樓

公司資料

替任授權代表

陳淳女士
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

審核委員會

王幹文先生 (主席)
丁建剛先生
馬紅漫先生

薪酬委員會

丁建剛先生 (主席)
陳弘倪先生
馬紅漫先生

提名委員會

陳國祥先生 (主席)
丁建剛先生
馬紅漫先生

[編纂]

合規顧問

邁時資本有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

公司資料

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

諸暨支行

中國

浙江紹興

暨陽街道

暨陽路158號

中國民生銀行

寧波慈溪支行

中國

浙江省

寧波慈溪市

孫塘南路257號

中國銀行

天台縣支行

中國

浙江省台州市

天台縣人民西路167號

平安銀行

杭州西湖支行

中國

杭州市西湖區

教工路18號

世貿麗晶城歐美中心A座1樓

行業概覽

本節及本文件其他章節中涉及房地產業及中國整體經濟的若干數據及統計數據來自各種官方及獨立第三方來源，乃根據政府實體及政府間組織的公開數據及仲量聯行提供的委託研究報告編製。本節及本文件其他章節中呈列的來自上述及其他來源之資料為該等來源當前可提供的最新資料。我們認為，本節及本文件其他章節所載數據源為該等數據的適當來源，且該等資料已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由認為該等數據在任何重要方面屬不實或具誤導性，或我們遺漏了任何事實導致該等數據在任何重要方面屬不實或具誤導性。我們、聯席保薦人、[編纂]、其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問及參與[編纂]的所有其他各方（仲量聯行除外）均未獨立認證來自官方或其他第三方來源之數據的準確程度，亦未對此作出任何聲明。該等數據可能與中國國內或國外編纂的其他數據不相符或並非按同樣精確程度或完整程度編纂。因此，本文件所載或提述的官方及其他第三方來源可能並不準確，閣下不應過分依賴該等數據。

緒言

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行利用關於中國及我們營運所在地區及城市的房地產市場的必要資料編製行業研究報告。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣450,000元，而我們認為這符合類似報告的市場價格。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，透過擁有、佔用及投資房地產向尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有339個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾93,000名僱員。

本節乃主要由仲量聯行指定市場研究團隊根據多份中國政府刊物、實地到訪及面談、知名研究機構及仲量聯行的自有數據庫編製，並認為有關資料及統計數據均屬可靠。

仲量聯行採納上述數據源並認為其可靠的主要理由如下：採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及仲量聯行了解其自有數據庫及所訂閱的中國房地產指數系統數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：(i)本集團所提供的所有文件均屬真實準確；(ii)相關中國政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；及(iii)若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。由於房地產市場不斷波動且變化無常，仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。仲量聯行不負責預測或保證房地產市場的未來狀況。

截至最後實際可行日期，董事經作出合理查詢後確認，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場數據並無發生可能會限制、違背或影響本節所載數據的重大不利變動。

中國經濟概覽

作為世界第二大經濟體，中國的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣641,280億元增加至二零一九年的人民幣990,870億元，複合年增長率為9.1%。儘管受

行業概覽

到美國關稅的壓力，中國的實際國內生產總值於二零一九年仍增長了6.1%。在最近六年，固定資產投資以1.8%的複合年增長率增長，於二零一九年達人民幣560,870億元。此外，實際利用外商直接投資由二零一四年的1,196億美元穩定增長至二零一九年的1,381億美元。同時，城鎮居民人均可支配收入由人民幣28,844元增長至人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%。截至二零一九年底，中國的城鎮化率為60.6%。下表載列於所示年度的節選中國經濟指標：

中國主要經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
常住人口(百萬)	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	64,128	68,599	74,006	82,075	90,031	99,087	9.1%
實際國內生產總值增長率(%)	7.3	6.9	6.7	6.8	6.6	6.1	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	51,202	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087	1.8%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.0%
實際利用外商直接投資(十億美元)	119.6	126.3	126.0	131.0	135.0	138.1	2.9%
城鎮化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑》(二零一九年)

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的主要指標

儘管中國政府自二零一五年以來已採取一系列緊縮政策為過熱的住房市場降溫，但隨着經濟及固定資產投資的迅速增加，近年來房地產市場仍實現飛速增長。根據中國國家統計局的資料，房地產投資由二零一四年的人民幣95,040億元增長至二零一九年的人民幣132,190億元，複合年增長率為6.8%。同時，城鎮化進程加快及消費升級拉動住宅物業市場的需求。於二零一九年，已登記住宅物業投資為人民幣97,070億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為8.6%。同期，已售住宅物業的建築面積以7.4%的複合年增長率增長，而住宅物業的平均價格於二零一九年飆升至每平方米人民幣9,287元，複合年增長率為9.4%。同時，可支配收入及消費支出不斷增加激發商業物業市場的需求，已售商業物業的建築面積以2.3%的複合年增長率躍升，且商業物業的平均價格以2.2%的複合年增長率增加，於二零一九年達每平方米人民幣10,952元。下表載列於所示年度的節選中國房地產市場指標：

節選中國房地產市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	6.8%
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	9,707	8.6%
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	1,501	7.4%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	809	738	772	718	660	680	(3.4%)
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	9,287	9.4%
商業物業投資(人民幣十億元)	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418	1,323	(1.6%)
已售商業物業的建築面積(百萬平方米)	91	93	108	128	120	102	2.3%
已竣工商業物業的建築面積(百萬平方米)	121	120	125	127	113	108	(2.2%)
商業物業的平均價格(人民幣元/平方米)	9,817	9,566	9,786	10,323	11,150	10,952	2.2%

資料來源：中國國家統計局《中國統計年鑑》(二零一九年)

行業概覽

中國房地產市場的驅動力

城市群의進一步發展

於二零一九年三月，清華大學中國新型城鎮化研究院發佈《2018年中國都市圈發展報告》，指出於二零一八年，中國所有34個特大城市佔總面積的24%，佔總人口的59%，佔總名義國內生產總值的77.8%。尤其是作為必要的戰略特大城市之一，長江三角洲城市群經濟增長最為活躍、開放度最高及創新能力最強，覆蓋上海市、江蘇省、浙江省及安徽省的全部地區，集中於27個城市。根據中國國家統計局的資料，截至二零一九年底，長三角佔中國總人口的16.2%，佔總名義國內生產總值的23.9%。蓬勃發展的經濟環境及長三角總人口的增長表明對住房有着巨大需求，引導長三角房地產市場的健康發展。

城鎮化加快

近年來，「獨生子女政策」限制的取消及「戶口政策」的改革促進了中國城鎮人口的增長。根據中國國家統計局的資料，二零一九年的已登記城鎮人口為8.48億，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為2.5%。隨着城鎮化水平及質量的提高，截至二零一九年底，城鎮化率達60.6%。城鎮化率的持續增長會提高對住宅物業的需求，從而帶動中國房地產市場的發展。

城鎮居民可支配收入及開支的增加

由於中國經濟快速發展，人們的生活水平不斷提高，二零一四年至二零一九年期間收入及支出均穩定增長。根據中國國家統計局的資料，城鎮居民人均可支配收入由二零一四年的人民幣28,844元增至二零一九年的人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%，而城鎮居民的人均消費支出於同期由人民幣19,968元增至人民幣28,063元，複合年增長率為7.0%。可支配收入的不斷增加刺激人們追求更高的生活水平，從而促進中國房地產市場的發展。

中國房地產政策的近期發展

中國政府在房地產市場中起着至關重要的作用，並已頒佈一系列立法措施，包括貨幣、財政、融資及土地政策，以降溫及穩定房地產市場。「房子是用來住的，不是用來炒的」原則於二零一六年首次提出，並自此開始實施。於二零一八年，中國政府發佈「因城施策分類指導」，宣佈為規範房地產市場，各城市可根據自身情況制定政策。

於二零一九年上半年，中國房地產市場呈現過熱態勢，中國政府已重訂上述政策，以建立房地產市場健康發展的長期機制，並減少對房地產市場的經濟依賴。於二零一九年下半年，為控制房地產開發商的融資並進一步避免將房地產業作為對經濟的短期刺激，中國政府發佈了包括限制發行外債及嚴格查處流入房地產行業資金的各種違法行為等政策。

新冠肺炎爆發及其對中國房地產市場的影響

新冠肺炎於二零二零年一月爆發，已在短期內對房地產市場活動及客戶信心產生重大影響。中國房地產業的各個領域均受到一定程度的影響。中國房地產市場短期仍會受壓，因為新冠肺炎爆發已抑制了需求及期房銷售，而影響很可能會於二零二零年

行業概覽

第二季度有所緩解。爆發的影響主要取決於大流行疫情的持續時間、政策的響應以及行業中市場參與者的反應能力。預計政府將通過制定財政政策、貨幣政策以及相關的房地產政策來積極應對這一問題。在城市群的發展、持續城市化進程以及剛性與升級需求的支持下，預計市場需求將會趨於穩定。在此情況下，我們認為中國房地產市場的基本面在中長期內將保持穩定及彈性。

競爭格局及我們的市場地位

競爭格局

中國房地產市場的競爭相對激烈，尤其是住宅物業市場。根據中國國家統計局的資料，截至二零一八年底，中國有97,937家房地產開發商，其中浙江省有6,818家房地產開發商，其中大多數專注於住宅物業開發。隨着房地產市場規模的增長及競爭的加劇，大型房地產開發商的規模有可能保持快速增長。根據中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）的資料，自二零一五年至二零一八年，就前10、30、50及100家房地產開發商而言，按簽約銷售額劃分的市場份額增長迅速。就前30家開發商而言，市場份額由二零一五年的26.6%增加至二零一八年的45.2%，就前50家開發商而言，二零一八年的市場份額達55.1%，較二零一五年高23.0個百分點。下表載列於所示年度，按簽約銷售額劃分在中國前10、30、50及100家房地產開發商的市場份額：

按簽約銷售額劃分在中國的房地產市場份額（二零一五年至二零一八年）

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
前10家房地產開發商	17.0%	18.7%	24.2%	26.9%
前30家房地產開發商	26.6%	29.4%	38.4%	45.2%
前50家房地產開發商	32.1%	35.3%	45.9%	55.1%
前100家房地產開發商	40.0%	44.8%	55.5%	66.7%

資料來源：中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）

本集團從浙江省起步，並擴展至泛長三角區域，與其他開發商競爭，包括與本集團背景相似的四家快速成長的國家及地區房地產開發商。根據中國房地產指數系統的資料，自二零一六年至二零一九年，本集團在中國的簽約銷售額大幅增長，複合年增長率為89.5%，於上述競爭對手中排名第一。此外，根據中國房地產指數系統及中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）的資料，於二零一九年，在該等競爭對手當中，本集團在中國的簽約銷售額及新增土地儲備方面排名第三，在浙江省的簽約銷售額方面排名第二。下表載列本集團與競爭對手於二零一九年的排名：

本集團與競爭對手於二零一九年的排名

本公司	按簽約	簽約銷售額	按在中國的	按在中國的	按在浙江省的
	銷售額排名	二零一六年至			
	二零一六年至	二零一六年至	排名	儲備排名	排名
	二零一九年	二零一九年			
	複合年增長率	複合年增長率			
本集團	1	89.5%	3	3	2
A公司	2	65.4%	2	1	不適用
B公司	3	58.0%	1	2	不適用
C公司	4	47.6%	4	5	1
D公司	5	41.8%	5	4	3

資料來源：中國房地產指數系統、中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）、由仲量聯行編纂

行業概覽

通過實施「1+1+X」發展戰略，在200多個城市進行詳細研究，基於「幸福生活運營商」理念形成產品價值體系並規範管理策略，本集團在金融投資、土地收購、品牌認可、產品質量及物業服務等方面與競爭對手形成競爭。同時，本集團致力於鞏固其在浙江省及泛長三角區域的市場地位，同時策略性尋求機會擴展至本區域以外其他具高增長潛力的城市。

市場地位

於一九九五年，祥生地產在浙江省諸暨市正式成立。本集團擁有房地產開發一級資質。經過約25年的發展，本集團逐步從浙江的開發商發展成為全國性的物業開發商。於過去數年，本集團的簽約銷售額急劇增長。根據中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）及中國國家統計局的資料，本集團的簽約銷售額佔中國市場的比例由二零一七年的0.42%迅速增加至二零一九年的0.73%，在中國所有開發商中的排名由二零一七年的第35位上升至二零一九年的第28位。同時，本集團不僅在簽約銷售額方面取得巨大進步，亦在其他方面取得巨大進步。就綜合表現¹而言，根據中國房地產業協會的排名，本集團的排名由二零一七年的第50位躍升至二零二零年的第27位，反映了其銷售額、盈利能力及營運的提升。此外，就客戶滿意度而言，根據中國房地產指數系統的資料，本集團與中國前20家房地產開發商處於同一水平，於二零一九年的得分為87分，高於行業平均水平五分。

本集團紮根於浙江省，並擴展至泛長三角區域，在浙江省確立了主導地位，且在長三角區域表現優異。根據中國房地產指數系統及浙江省統計局的資料，於二零一九年，本集團就簽約銷售額而言在浙江省所有物業開發商中排名第三位，佔全省物業簽約銷售額的5.1%。此外，本集團業務已覆蓋浙江省所有地級市。特別是在紹興市等省內部分城市，本集團通過優質的物業、滿意的服務及較高的客戶忠誠度在銷售額業績²方面保持絕對優勢。同時在長三角的所有開發商中，本集團於二零一九年在銷售額業績方面排名第14位。

中國選定省份及城市的房地產市場

地理分佈

本集團已在浙江省建立業務，並進一步擴展至泛長三角區域，該區域是中國經濟最繁榮的地區，包括上海市、江蘇省、安徽省、山東省及江西省。根據中國國家統計局的資料，截至二零一九年底，浙江省及泛長三角區域佔中國總人口的26.7%，佔中國總名義國內生產總值的33.6%。具體而言，在城市層面，本集團計劃進一步增強在浙江省及泛長三角區域（包括但不限於上海市、杭州市、寧波市、紹興市、溫州市、台州市、嘉興市、南京市、蕪湖市及濟南市）的部分繁榮城市的房地產投資市場地位。

以下討論根據城市對本集團的收益貢獻及土地儲備以及其對本集團發展策略的重要性，提供與本集團物業項目所在浙江省及泛長三角區域的選定省份及城市有關的若干資料。

1 綜合表現：排名基於規模、銷售額業績、盈利能力及營運管理作出。

2 銷售額業績：排名基於簽約銷售金額、簽約銷售面積、銷售率、客戶滿意度作出。

行業概覽

上海市

上海是中國的直轄市。位於長江口的地理位置使城市成為長三角的中心。於二零一四年，上海的總面積為6,340平方公里，有2,430萬居民。作為國際經濟、金融、貿易、航運、科技創新中心，上海是中國的中心城市之一。上海的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣24,068億元持續增長至二零一九年的人民幣38,155億元，複合年增長率為9.7%。根據上海市政府的十三五規劃，上海將在長三角及中國的發展中發揮主導作用。在現代化的產業結構、技術創新和政府政策的支持下，可保證該城市於未來幾年有望繼續保持強勁經濟增長。下表載列於所示年度與上海相關的節選經濟指標：

上海的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至
							二零一九年
							複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	2,406.8	2,565.9	2,818.4	3,063.3	3,268.0	3,815.5	9.7%
實際國內生產總值增長率(%)	7.1	7.0	6.8	6.9	6.6	6.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	47,710	52,962	57,692	62,596	68,034	73,615	9.1%
固定資產投資 (人民幣十億元)	601.6	635.3	675.6	724.7	不適用	不適用	6.4%*
城鎮化率(%)	89.6	87.6	87.9	不適用	不適用	不適用	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	73,620	80,941	88,034	96,580	110,117	不適用	10.6%**
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	102.3	94.2	98.1	111.5	109.2	不適用	不適用

資料來源：上海市統計局《上海統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、國家統計局

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

儘管物價飛漲及有住房限制政策，但近年來上海的房地產市場仍在快速增長。住宅物業投資由二零一四年的人民幣1,731億元穩步增長至二零一九年的人民幣2,318億元，複合年增長率為6.0%。同期，由於投機性需求，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣32,926元，複合年增長率為14.9%。於二零一六年，鑑於住宅物業市場繁榮及住宅用地供應減少，上海的住宅土地市場過熱導致住宅用地平均價格急升至每平方米人民幣32,743元。於不久的將來，強大的購買力及有限的土地供應將有助於穩定價格水平，並進一步推動上海房地產市場的發展。下表載列上海於所示年度的節選住宅物業市場指標：

上海的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至
							二零一九年
							複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	173.1	182.3	198.0	215.9	222.6	231.8	6.0%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	15.5	16.2	15.6	19.0	17.3	14.5	(1.3%)
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	17.8	20.1	20.2	13.4	13.3	13.5	(5.3%)
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	16,415	21,501	25,910	24,866	28,981	32,926	14.9%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	19,483	18,815	32,743	17,196	21,071	20,517	1.0%

資料來源：上海市統計局《上海統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

行業概覽

浙江省

浙江省位於中國東南沿海及長三角南部。其總地域面積約105,500平方公里。截至二零一九年底，人口為5,850萬。隨着民營經濟的蓬勃發展、高新技術產業、製造業及信息服務業的日漸成熟，浙江省成為中國經濟最活躍的省份之一。浙江省的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣40,173億元快速增長至二零一九年的人民幣62,352億元，複合年增長率為9.2%。下表載列於所示年度與浙江省相關的節選經濟指標：

浙江的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	4,017.3	4,288.6	4,725.1	5,176.8	5,619.7	6,235.2	9.2%
實際國內生產總值增長率(%)	7.6	8.0	7.6	7.8	7.1	6.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	40,393	43,714	47,237	51,261	55,574	60,182	8.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	2,355.5	2,666.5	2,957.1	3,112.6	不適用	不適用	9.7%*
城鎮化率(%)	64.9	65.8	67.0	68.0	68.9	70.0	不適用
城鎮單位建築工人的年平均工資(人民幣元)	46,149	48,279	50,350	51,879	56,265	不適用	5.1%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	100.9	96.3	95.7	117.0	122.1	不適用	不適用

資料來源：浙江省統計局《浙江統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

受住宅物業高庫存的影響，浙江省的房地產市場較二零一四年略有下降。浙江省政府於二零一六年推出一系列「供給側結構改革」措施以縮減住宅物業庫存後，房地產市場開始復蘇。住宅物業投資由二零一四年的人民幣4,594億元快速增長至二零一九年的人民幣7,727億元，複合年增長率為11.0%。同時，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣16,303元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為9.1%。於未來數年，人才引進計劃和「戶口政策」的完善可能會刺激常住人口的穩定增長，並進一步支撐穩定的物業需求。同時，棚戶區改造及四大都市圈的建設可保持穩定的土地供應。下表載列浙江省於所示年度的節選住宅物業市場指標：

浙江的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	459.4	445.1	480.7	564.6	715.6	772.7	11.0%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	41.6	39.4	50.9	43.4	30.5	不適用	(7.5%)*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	39.4	51.3	72.3	76.7	79.4	78.0	14.6%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	10,526	10,755	11,447	13,430	15,242	16,303	9.1%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	5,865	6,659	11,246	12,476	12,602	14,102	19.2%

資料來源：浙江省統計局《浙江統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、國家統計局、中國房地產指數系統

附註：
*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

杭州市

浙江省省會城市杭州是中國15個副省級城市之一。其位於杭州灣出口，總地域面積為16,853平方公里。截至二零一九年底，常住人口為1,040萬。杭州是長三角的副中心及杭州都市圈的核心城市。得益於信息化的發展，杭州的數字經濟取得巨大進步，已成為杭州經濟增長的重要引擎。杭州的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣9,206億元增長至二零一九年的人民幣15,373億元，複合年增長率為10.8%。杭州的經濟發展潛力及資本集聚效很可能於未來數年為房地產市場提供剛性需求。下表載列於所示年度與杭州相關的節選經濟指標：

杭州的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）	920.6	1,005.0	1,131.4	1,260.3	1,350.9	1,537.3	10.8%
實際國內生產總值增長率(%)	8.2	10.2	9.6	8.1	6.7	6.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）	44,632	48,316	52,185	56,276	61,172	66,068	8.2%
固定資產投資（人民幣十億元）	495.3	555.6	584.2	585.7	不適用	不適用	5.7%*
城鎮化率(%)	75.1	75.3	76.2	76.8	77.4	78.5	不適用
建築工人的年平均工資（人民幣元）	47,542	50,475	52,269	54,299	59,181	不適用	5.6%**
建築材料採購價格指數（上年度=100）	105.7	96.9	99.0	117.1	120.9	不適用	不適用

資料來源：杭州市統計局《杭州統計年鑑》（二零一五年至二零一九年）、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算

**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

近年來，由於快速的經濟增長及杭州的產業升級吸引越來越多的人，杭州的房地產市場迅速增長，拉動住宅物業的剛性需求。住宅物業投資自二零一四年至二零一八年以9.9%的複合年增長率增長，於二零一八年達人民幣1,953億元。此外，住宅物業的平均價格大幅上漲，於二零一四年至二零一九年的複合年增長率為13.6%。未來，杭州城市環境改善及經濟前景樂觀有望吸引房地產市場的持續投資。人才引進計劃和「積分落戶制」的完善將可吸引人口，產生大量需求，並進一步為房地產市場提供支持。下表載列杭州於所示年度的節選住宅物業市場指標：

杭州的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資（人民幣十億元）	133.7	144.2	156.0	171.3	195.3	不適用	9.9%*
已竣工住宅物業的建築面積（百萬平方米）	13.5	16.0	14.4	14.7	11.1	9.6	(6.5%)
已售住宅物業的建築面積（百萬平方米）	9.5	12.9	18.9	15.2	13.3	12.8	6.2%
住宅物業的平均價格（人民幣元/平方米）	14,035	14,748	16,211	21,225	24,360	26,522	13.6%
住宅用地平均價格（人民幣元/平方米）	12,233	15,555	29,782	31,189	33,831	30,925	20.4%

資料來源：杭州市統計局《杭州統計年鑑》（二零一五年至二零一九年）、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

寧波市

寧波是浙江省東部的副省級城市，總地域面積為9,365平方公里。於二零一九年，常住人口為850萬。其位於浙江省東海岸，北側為杭州灣與上海隔海相望。寧波是長三角南部的經濟中心及寧波都市圈的核心城市。化學工業、紡織服裝行業及機械產業這三大支柱產業一直是寧波經濟的驅動力。其名義國內生產總值由二零一四年的人人民幣7,732億元增長至二零一九年的人人民幣11,985億元，複合年增長率為9.2%。在寧波市政府的十三五規劃中，寧波的名義國內生產總值預計將保持增長，年均增長率為7.5%。下表載列於所示年度與寧波相關的節選經濟指標：

寧波的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年
							複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	773.2	813.9	868.6	984.2	1,074.6	1,198.5	9.2%
實際國內生產總值增長率(%)	7.6	8.1	7.1	7.8	7.0	6.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	44,155	47,852	51,560	55,656	60,134	64,886	8.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	398.9	450.7	496.1	501.0	不適用	不適用	7.9%*
城鎮化率(%)	70.3	71.1	71.9	72.4	72.9	73.6	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	54,729	58,239	63,195	63,033	67,959	不適用	5.6%**
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	100.4	95.0	97.5	122.2	130.2	不適用	不適用

資料來源：寧波市統計局《寧波統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算

**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

寧波市政府於二零一六年推出一系列補貼政策，拉升物業需求，並帶動寧波房地產市場的復蘇。住宅物業投資總體呈上升趨勢，於二零一八年達人民幣1,102億元，二零一四年至二零一八年的複合年增長率為9.3%。此外，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣15,956元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為7.9%。於未來數年，因寧波的住宅用地建築面積的購置價格在長三角主要城市中為最低，寧波很可能會吸引房地產市場的投資。下表載列寧波於所示年度的節選住宅物業市場指標：

寧波的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年
							複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	77.3	74.8	79.3	93.2	110.2	不適用	9.3%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	8.8	9.6	12.0	9.4	3.7	不適用	(19.5%)*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	6.0	8.5	11.3	12.8	13.0	不適用	21.5%*
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	10,890	11,022	11,738	14,145	16,202	15,956	7.9%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	5,364	7,671	12,268	9,247	8,988	12,418	18.3%

資料來源：寧波市統計局《寧波統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

紹興市

紹興是浙江省中北部的一個地級市。其位於錢塘江南岸，總地域面積為8,273平方公里。截至二零一九年底，常住人口為510萬。其為杭州都市圈內城市及長三角的核心地區。於過去數年，紹興通過產業升級及高科技創新取得穩定的經濟發展。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣4,266億元增長至二零一九年的人民幣5,781億元，複合年增長率為6.3%。具發展潛力的經濟及日益上升的城鎮化將為當地房地產市場提供堅實的支持。下表載列於所示年度與紹興相關的節選經濟指標：

紹興的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	426.6	446.6	478.9	507.8	541.7	578.1	6.3%
實際國內生產總值增長率(%)	7.5	7.1	5.5	7.1	7.1	7.2	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	43,167	46,747	50,305	54,445	59,049	63,935	8.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	230.5	258.3	288.2	311.6	不適用	不適用	10.6%*
城鎮化率(%)	62.1	63.2	64.3	65.5	66.6	68.4	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	47,215	47,265	50,581	52,734	56,614	不適用	4.6%**

資料來源：紹興市統計局《紹興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於二零一四年購房限制的放寬以及經濟發展差距導致的低價格水平，紹興吸引了部分投機性需求，自二零一四年以來房地產投資穩步增長。住宅物業投資由二零一四年的人民幣466億元增長至二零一九年的人民幣630億元，複合年增長率為6.2%。同時，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣13,945元，複合年增長率為11.5%。於未來數年，隨着城鎮化進程加快、高等教育發展計劃及人才引進計劃，預計將吸引更多人來紹興，進一步增強購買力。下表載列紹興於所示年度的節選住宅物業市場指標：

紹興的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	46.6	42.8	43.1	50.3	63.4	63.0	6.2%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5.9	4.7	8.1	4.1	3.8	不適用	(10.5%)*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.4	5.9	6.7	8.5	8.4	不適用	17.5%*
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	8,080	8,195	8,116	9,429	12,574	13,945	11.5%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	2,644	3,301	4,483	8,562	9,362	10,389	31.5%

資料來源：紹興市統計局《紹興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

溫州市

溫州位於浙江省南海岸，總地域面積為12,083平方公里。截至二零一九年底，該市擁有930萬居民。其為長三角核心地區及海峽西岸經濟區的中心城市。溫州是中國民營經濟和股份合作經濟最重要的發源地之一。隨着輕工業的穩步增長，溫州經濟近年來發展迅速。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣4,303億元增長至二零一九年的人民幣6,606億元，複合年增長率為9.0%。溫州經濟的持續增長及高城鎮化率有望成為支撐房地產市場發展的兩個重要引擎。下表載列於所示年度與溫州相關的節選經濟指標：

溫州的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	430.3	461.8	510.2	541.2	600.6	660.6	9.0%
實際國內生產總值增長率(%)	7.2	8.3	8.4	8.4	7.8	8.2	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	40,510	44,026	47,785	51,866	56,097	60,957	8.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	305.3	345.6	390.6	417.8	不適用	不適用	11.0%*
城鎮化率(%)	67.2	68.0	69.0	69.7	70.0	70.5	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	41,182	42,071	43,381	45,044	46,380	不適用	3.0%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	100.5	94.4	93.7	106.2	117.5	不適用	不適用

資料來源：溫州市統計局《溫州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於住宅物業的高庫存，溫州的房地產市場自二零一四年至二零一五年略有下降。自二零一六年以來，當地政府出台一系列扶持政策，市場開始復蘇。住宅物業投資由二零一四年的人民幣552億元增加至二零一八年的人民幣919億元，複合年增長率為13.6%。自二零一四年至二零一九年，住宅物業的平均價格以2.6%的複合年增長率波動。於未來數年，溫州城市更新帶來的土地供應增加以及大量人口帶來的強勁購買需求可能會促進房地產市場的健康發展。下表載列溫州於所示年度的節選住宅物業市場指標：

溫州的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	55.2	51.9	67.2	77.4	91.9	不適用	13.6%*
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.9	4.3	5.3	4.6	3.4	不適用	(3.9%)*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.8	4.6	6.4	8.0	9.8	9.2	19.1%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	13,844	12,631	14,149	13,984	14,394	15,776	2.6%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	8,299	14,687	17,807	16,123	16,234	19,998	19.2%

資料來源：溫州市統計局《溫州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註：
*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

台州市

台州位於浙江省東海岸。其總地域面積為10,050平方公里。截至二零一九年底，該市人口為620萬。台州位於長三角的核心地區及寧波都市圈。台州被視為中國民營經濟的發源地。隨着以製造業為基礎的民營經濟的創新及發展，該市近年取得快速的經濟增長。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣3,387億元增長至二零一九年的人民幣5,134億元，複合年增長率為8.7%。經濟增長及城鎮化加快可能會助力台州房地產市場的發展。下表載列於所示年度與台州相關的節選經濟指標：

台州的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	338.7	355.4	389.9	440.7	487.5	513.4	8.7%
實際國內生產總值增長率(%)	7.5	6.4	7.8	8.1	7.6	5.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	39,763	43,266	47,162	51,374	55,705	60,351	8.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	176.6	199.6	227.3	251.8	不適用	不適用	12.6%*
城鎮化率(%)	59.5	60.3	61.3	62.2	63.0	63.7	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	41,206	40,849	43,423	45,130	49,520	不適用	4.7%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	102.9	97.8	94.8	117.5	119.1	不適用	不適用

資料來源：台州市統計局《台州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算

**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於住宅物業的高庫存以及隨後實施的相關補貼政策，台州的房地產市場近年來出現波動。住宅物業投資於二零一四年至二零一八年以7.9%的複合年增長率波動。此外，住宅物業的平均價格由二零一四年的每平方米人民幣9,674元增加至二零一九年的每平方米人民幣12,419元，複合年增長率為5.1%。於未來數年，隨着民營經濟進一步參與房地產市場以及由於城市面積擴大導致土地供應增加，物業投資有望穩定增長。城鎮化率的提高及城市地區的加速融合可能吸引更多的人口，從而帶動對房地產市場的需求。下表載列台州於所示年度的節選住宅物業市場指標：

台州的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	33.3	27.3	26.3	29.9	45.1	不適用	7.9%*
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	2.2	2.5	3.6	2.9	2.5	不適用	2.4%*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	2.7	3.5	5.3	6.2	6.1	6.3	18.2%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	9,674	9,727	9,956	10,267	12,682	12,419	5.1%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	6,085	4,133	6,393	11,008	10,719	10,654	11.9%

資料來源：台州市統計局《台州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

嘉興市

嘉興位於浙江省東北部，總地域面積為3,915平方公里。於二零一九年，常住人口為480萬。嘉興是唯一與浙江省省會城市杭州及中國經濟中心上海接壤的城市。其為杭州都市圈內城市及長三角的核心地區。得益於政府扶持政策及獨特的戰略位置，近年來嘉興的經濟發展穩定。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣3,353億元增加至二零一九年的人民幣5,370億元，複合年增長率為9.9%。嘉興的產業結構調整及具潛力的經濟均為當地房地產市場提供堅實後盾。下表載列於所示年度與嘉興相關的節選經濟指標：

嘉興的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	335.3	351.8	386.2	438.1	487.2	537.0	9.9%
實際國內生產總值增長率(%)	7.5	7.0	7.1	7.8	7.6	7.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	42,143	45,499	48,926	53,057	57,437	61,940	8.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	222.1	251.4	279.0	301.0	224.3	不適用	0.2%*
城鎮化率(%)	59.2	60.9	62.9	64.5	66.0	67.4	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	43,041	67,149	71,456	62,054	79,508	不適用	16.6%*
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	105.2	99.4	95.2	119.6	126.4	不適用	不適用

資料來源：嘉興市統計局《嘉興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於與周邊城市相比價格較低，因此嘉興住宅市場的投資氛圍近期總體呈上升趨勢。住宅物業投資於二零一五年觸底反彈，其後於二零一八年迅速恢復至人民幣768億元，二零一四年至二零一八年的複合年增長率為22.5%。此外，於二零一四年至二零一九年，住宅物業的平均價格以14.8%的複合年增長率快速增長，於二零一九年達每平方米人民幣13,967元。於未來數年，嘉興將與上海都市圈及杭州都市圈充分融合。嘉興亦將加快城市更新及特色小鎮建設，以吸引房地產市場投資。同時，強勁的城鎮化發展及人才引進計劃可能會鼓勵人口湧入嘉興，並進一步支持物業需求。下表載列嘉興於所示年度的節選住宅物業市場指標：

嘉興的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	34.2	28.0	33.5	54.8	76.8	不適用	22.5%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.3	4.2	7.0	4.5	2.5	不適用	(12.8%)*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.1	5.5	9.9	8.9	10.3	不適用	26.1%*
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	6,997	7,183	7,812	11,181	13,287	13,967	14.8%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	3,120	3,403	6,250	10,769	11,756	11,404	29.6%

資料來源：嘉興市統計局《嘉興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

江蘇省

南京市

南京是江蘇省的省會城市，為位於中國東部的副省級城市。其總地域面積為6,587平方公里，常住人口為850萬。南京是華東地區重要的中心城市以及長三角區域及南京都市圈的核心城市。南京擁有豐富的自然和社會資源，使其成為了中國的研發中心。隨着高技術產業、石化工業、信息服務業等新興支柱產業的蓬勃發展，南京的經濟近年來出現強勁增長。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣8,956億元快速增長至二零一九年的人民幣14,030億元，複合年增長率為9.4%。作為江蘇省唯一的國家級新區，南京江北新區的建設將刺激經濟並進一步支持其房地產市場。下表載列於所示年度與南京相關的節選經濟指標：

南京的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	895.6	986.2	1,066.2	1,171.5	1,282.0	1,403.0	9.4%
實際國內生產總值增長率(%)	10.1	9.3	8.0	8.1	8.0	7.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	42,568	46,104	49,997	54,538	59,308	64,372	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	546.0	548.4	553.4	431.3	471.8	不適用	(3.6%)*
城鎮化率(%)	80.9	81.4	82.0	82.3	82.5	83.2	不適用
城鎮單位建築工人的年平均工資(人民幣元)	51,647	53,739	53,325	59,041	60,371	不適用	4.0%*

資料來源：南京市統計局《南京統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註：*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

得益於流動性過剩，南京自二零一四年以來吸引大量投機需求，導致市場大幅增長。住宅物業投資於二零一九年大幅增長至人民幣1,736億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為16.9%。此外，住宅物業的平均價格自二零一四年以來有所上漲，而於二零一七年則由於地方政府的限制政策略有下降。於未來數年，強大的購買力及有序的土地供應有望使南京房地產市場保持健康持續增長。下表載列南京於所示年度的節選住宅物業市場指標：

南京的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	79.6	108.1	139.3	157.0	157.5	173.6	16.9%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	7.2	10.6	9.1	8.1	9.1	不適用	6.1%*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	11.2	14.3	14.1	12.1	9.9	不適用	(3.1%)*
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	10,964	11,260	17,884	15,259	19,708	19,428	12.1%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	10,127	17,640	30,045	26,787	16,495	23,246	18.1%

資料來源：南京市統計局《南京統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註：*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

安徽省

蕪湖市

蕪湖為安徽省東南部的地級市，位於長江東南岸。蕪湖被定位為皖南及長三角的核心城市。未來，該城市將被建設為科學創新中心及「產業轉移示范區」。於最近數年，產業升級及技術創新已成為推動蕪湖經濟蓬勃發展的重要引擎。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣2,310億元快速增長至二零一九年的人民幣3,618億元，複合年增長率為9.4%。蕪湖經濟的不斷增強預計將支持該市房地產市場的發展。下表載列於所示年度與蕪湖相關的節選經濟指標：

蕪湖的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	231.0	245.7	269.9	296.3	327.9	361.8	9.4%
實際國內生產總值增長率(%)	10.7	10.3	9.7	8.9	8.4	8.2	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	27,384	29,766	32,315	35,175	38,397	42,064	9.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	239.3	270.9	300.7	334.2	不適用	不適用	11.8%*
城鎮化率(%)	60.7	62.0	63.5	65.1	65.5	66.4	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	41,871	40,197	40,669	43,007	48,584	不適用	3.8%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	98.7	98.1	101.0	109.3	114.1	不適用	不適用

資料來源：蕪湖市統計局《蕪湖統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

受去庫存壓力的影響，蕪湖房地產市場於二零一五年至二零一六年表現疲弱。在二零一七年實施一系列扶持性法規後，蕪湖房地產市場開始復蘇。蕪湖的住宅物業投資於二零一四年至二零一八年期間以2.7%的複合年增長率波動。此外，住宅物業的平均價格於二零一九年達峰值每平方米人民幣8,432元。於未來數年，城鎮化進程加快及人才引進計劃帶來的人口流入該城市，很可能會刺激住宅物業市場。同時，為保持蕪湖的供需平衡，多項增加住宅土地供應、去庫存及加快相關供應進度的政策已開始生效。下表載列蕪湖於所示年度的節選住宅物業市場指標：

蕪湖的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	32.5	28.1	27.4	33.3	36.2	不適用	2.7%*
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	6.2	4.8	5.0	4.5	3.4	不適用	(13.8%)*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	5.6	5.2	6.8	7.2	7.7	不適用	8.1%*
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	5,143	4,603	5,231	6,501	7,259	8,432	10.4%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	2,283	2,369	3,884	4,645	5,438	4,959	16.8%

資料來源：蕪湖市統計局《蕪湖統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

山東省

濟南市

濟南是山東省的省會城市，位於京津冀地區、長三角及中原經濟區的交匯處。全市總地域面積為10,244平方公里，於二零一九年，人口為890萬。作為工業發展、科學創新及礦產資源的重要中心樞紐，濟南已利用優勢進一步加快城市發展。憑借紮實的工業基礎及政府扶持政策，濟南於過去數年的經濟發展迅速。其名義國內生產總值於二零一九年增加至人民幣9,443億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為10.4%。濟南具潛力的經濟發展及重要的城市地位很可能於未來數年為房地產市場提供支持。下表載列於所示年度與濟南相關的節選經濟指標：

濟南的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	577.1	610.0	653.6	720.2	785.7	944.3	10.4%
實際國內生產總值增長率(%)	8.8	8.1	7.8	8.0	7.4	7.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	38,763	39,889	43,052	46,642	50,146	51,913	6.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	306.3	349.8	397.4	436.4	不適用	不適用	12.5%*
城鎮化率(%)	66.4	68.0	69.5	70.5	72.1	71.2	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	47,854	54,406	66,234	70,713	78,001	不適用	13.0%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	99.7	95.0	95.5	113.0	116.2	不適用	不適用

資料來源：濟南市統計局《濟南統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)；山東省統計局《山東統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

濟南的房地產市場近年來穩步增長。住宅物業市場的投資穩步增長，於二零一九年達人民幣1,136億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為13.1%。與此同時，住宅物業的平均價格呈上升趨勢，於二零一九年達每平方米人民幣11,501元，複合年增長率為9.9%。於未來數年，人才住房補貼政策及城市棚戶區改造計劃預計將通過維持供需平衡來促進住宅物業交易的穩定上升趨勢。下表載列濟南於所示年度的節選住宅物業市場指標：

濟南的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	61.4	72.5	80.6	82.3	92.9	113.6	13.1%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.9	3.3	8.0	4.9	9.0	7.7	14.9%
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	7.2	9.2	12.3	9.7	9.6	10.2	7.1%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	7,160	7,531	8,409	9,718	12,179	11,501	9.9%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	4,699	4,629	7,387	12,546	9,245	9,548	15.2%

資料來源：濟南市統計局《濟南統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

行業概覽

土地價格、建築材料及勞工成本的歷史趨勢

土地價格

土地購置成本是中國房地產開發商成本結構中的最大部分之一。住宅用地平均價格由二零一四年的每平方米人民幣4,526元上升至二零一九年的每平方米人民幣9,655元，複合年增長率為16.4%，主要由住宅物業市場的高需求及中國政府對土地供應的控制所驅動。值得注意的是，自二零一七年以來，住宅用地價格呈現出波動上升趨勢，隨著政府計劃在房價不斷上漲的壓力下增加住宅用地供應，預計此趨勢在不久的將來將會持續。下表載列於所示年度的中國住宅用地價格指標：

中國住宅用地價格指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	4,526	5,578	7,912	9,249	8,472	9,655	16.4%

資料來源：中國房地產指數系統

建築材料

建築材料是房地產開發商成本結構中的重要因素，鋼材及水泥構成建築材料成本的主要部分。根據中國鋼鐵工業協會及中國水泥協會的資料，鋼材價格指數於二零一六年顯著上升且隨後維持較高水平，而水泥價格指數於二零一五年明顯下降後自二零一五年至二零一九年期間保持穩步增長。隨著房地產業的需求不斷上升，預期建築材料的價格於不久的將來會維持上升趨勢。下表載列於所示年度中國的節選主要建築材料指標：

中國的節選主要建築材料統計數據（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
鋼材價格指數 (一九九四年基準年度=100)	83.1	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	5.0%
水泥價格指數	308.4	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	8.8%

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

勞工成本

勞工成本是房地產開發商成本結構中的關鍵因素。城市建築工人的平均年薪由二零一四年的人民幣45,804元上升至二零一九年的人民幣65,580元，複合年增長率為7.4%。隨著中國社會經濟發展水平的持續提高，以及政府對提升人均收入的承諾，預期城鎮建築工作的年工資日後會保持平穩增長。下表載列於所示年度中國的勞工成本指標：

中國的勞工成本（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
城鎮單位建築工人的年平均工資 (人民幣元)	45,804	48,886	52,082	55,568	60,501	65,580	7.4%

資料來源：中國國家統計局《中國統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

監管概覽

本節載列影響我們的業務及我們營運所在的行業的最重要中國法律及法規概要。該等法律包括有關（其中包括）設立房地產開發企業、取得土地使用權、物業開發、商品房的銷售或預售以及環境保護的法律。

房地產開發企業的設立

一般規定

根據於一九九四年七月五日頒佈並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂及於二零一九年八月二十六日最新修訂並於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產管理法**」），房地產開發企業定義為是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施並於二零一一年一月八日、二零一八年三月十九日及二零一九年三月二十四日及二零二零年三月二十七日最新修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發條例**」），成立房地產開發企業須符合下列條件（相關法律及行政法規規定的企業成立條件除外）：(i)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及(ii)有不少於4名持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，不少於2名持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市人民政府可以根據實際情況，對註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

外商投資於房地產開發

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」），該法律於二零二零年一月一日起生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》並成為中國外商投資的法定基礎。

根據外商投資法，外商投資指外國自然人、企業或其他組織直接或間接進行的任何投資活動，包括以下情況：(i)一名外國投資者於中國境內獨自或與任何其他投資者共同成立外資企業；(ii)一名外國投資者於中國境內購入股份、股權、物業股份或任何其他類似的於企業中的權利及權益；(iii)一名外國投資者於中國境內獨自或與任何其他

監管概覽

投資者共同投資任何新項目；及(iv)一名外國投資者以任何其他受法律、行政法規或中國國務院規定的方式進行投資。外資企業是指根據中國法律在中國境內註冊成立的企業，其全部或部分投資來自外國投資者。

外商投資法進一步規定國家採用先前建立的國家待遇管理制度及外國投資負面清單。先前建立的國家待遇是指在投資准入階段給予外國投資者及其投資的待遇，不低於給予國內投資者及其投資的待遇；負面清單指國家規定外商投資准入特定領域的特殊管理措施。國家將對負面清單外的外國投資給予國家待遇。負面清單將由中國國務院公佈或批准公佈。如中國締結或加入的國際條約或協議對外國投資提供了更優惠的待遇，則該等規定可能適用。

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月十日頒佈並於二零一五年四月十日生效的《外商投資產業指導目錄》(「**指導目錄**」)，大型主題公園的建設屬於外商投資限制類，高爾夫球場和別墅的建設屬於外商投資禁止類，其他房地產開發屬於外商投資許可類。根據商務部及國家發改委於二零一七年六月二十八日聯合頒佈並於二零一七年七月二十八日生效的經修訂指導目錄(「**目錄(2017年版)**」)及國家發改委及商務部於二零一八年六月二十八日頒佈及自二零一八年七月二十八日起生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(「**負面清單(2018年版)**」)，房地產開發不屬於負面清單(2018年版)的範圍內，並且建造大型主題公園、高爾夫球場和別墅的限制性措施同樣適用於國內外投資。於二零一九年六月三十日，商務部及國家發改委聯合發佈《鼓勵外商投資產業目錄》(2019年版)及外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)(「**負面清單(2019年版)**」)，彼等均於二零一九年七月三十日生效，並取代了目錄(2017年版)和負面清單(2018年版)，而房地產開發政策維持不變。負面清單(2019年版)由國家發改委及商務部於二零二零年六月二十三日頒佈並於二零二零年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**負面清單(2020年版)**」)所取代。負面清單2020年版並無有關房地產開發政策的進一步涵義。

監管概覽

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資進入和管理的意見》，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支可以其名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)在外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及向土地管理部門獲取國有土地使用權證後可申請重續正式的外商投資企業批准證書及營業執照，營業期限僅為一年；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。有關投資者應提交承諾履行國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證等的保證函，並應提交國有土地使用證，有關建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機構出具的納稅證明材料；(v)倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

於二零一五年八月十九日，中華人民共和國住房和城鄉建設部(「住房城鄉建設部」)、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，修訂《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業以及海外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下：外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照一九八七年二月十七日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

監管概覽

房地產開發商資質

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及業績核定在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經核定的資質等級承建房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於一九九三年十一月十六日頒佈並於二零零零年三月二十九日、二零一五年五月四日及二零一八年十二月二十二日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)，從事房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。從事房地產開發的企業根據其財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。此外，根據二零零一年四月三十日頒佈，於二零一五年八月二十四日最新修訂，並於二零一五年十月一日生效的《杭州市城市房地產開發經營管理若干規定》，新成立的開發商應在領取營業執照之日起30天內向房地產開發部門申請臨時資格證書。

根據77號文，各資質等級企業須於規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得超越彼等自有資質等級的批准範圍承擔任何任務。

根據於一九九三年九月二十五日頒佈、首次於一九九七年七月十四日、第二次於二零零一年十二月二十八日及第三次於二零零四年三月二十九日修訂的《浙江省房地產開發管理條例》，房地產開發商自領取營業執照之日起一年以上無正當理由未從事房地產開發的，吊銷資格證書。

監管概覽

房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家為保護公眾利益有權取回土地所有權或土地使用權，惟此情況下，國家須給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種途徑是從地方土地管理部門獲得土地出讓，以及從已獲得土地使用權的土地使用者獲得土地轉讓。

土地出讓

於一九八八年四月十二日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了一項對《中華人民共和國憲法》的修訂。該修訂容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律制度鋪路。於一九八八年十二月二十九日，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月十九日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據於二零零七年三月十六日頒佈及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年限期內要求收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於二零零零年七月五日，浙江省人大常委會頒佈《浙江省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》。該等辦法規定了浙江省土地使用權出讓過程和轉讓的特殊要求。

監管概覽

土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私下協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「**土地出讓規定**」），該規定於二零零七年十一月一日生效）所規限。土地出讓規定明確規定，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，應通過競價方式程序出讓。土地出讓規定訂明一系列措施，以確保作商業用途的土地使用權出讓能公開及公平地進行。

於二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定完善以公開招拍掛方式的土地供應政策，以及加強房地產市場管控中土地轉讓政策的積極作用。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，並於二零零三年八月一日生效，規管在同一地塊僅有一個用地申請者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

根據國土資源部及國家發改委於二零一二年五月頒佈的《關於發佈實施限制用地項目目錄（2012年本）和禁止用地項目目錄（2012年本）的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不應低於1.0。

監管概覽

現有土地使用者的土地轉讓

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同從該等土地使用者取得土地使用權。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予受讓人。如實施城市規劃重新調整土地用途進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

房地產項目開發

房地產開發項目動工

根據《城市房地產管理法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該土地使用者在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該土地使用者在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收且無須賠償，惟有關延誤乃由於不可抗力事件、政府行動或開發項目動工前必需進行的前期工程所致除外。

根據《閒置土地處理辦法》（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），在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或
- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准終止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

監管概覽

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方法。

房地產項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請建設用地規劃許可證。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須按照相關規劃及設計要求進行一切必要規劃及設計工程。為符合於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零一五年四月二十四日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》之規定及程序，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須由房地產開發商取得城市規劃機關發出的建設工程規劃許可證。

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及於二零一八年九月二十八日由住房城鄉建設部最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建築機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目的竣工驗收

根據開發規定，由建設部於二零零零年四月四日頒佈及於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

監管概覽

房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈、於一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月二十二日及二零一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的僱員購買工傷保險及支付保費，同時鼓勵企業為僱員購買意外責任保險並支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

房地產項目的營銷及推廣

房地產廣告

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年十月二十七頒佈並於二零一五年四月二十四日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國廣告法》及國家工商行政管理局於二零一五年十二月二十四日頒佈的《房地產廣告發佈規定》，房地產廣告及房源信息應當真實。該面積應當註明為建築面積或室內建築面積，且不得包含以下任何內容：升值承諾或投資回報；利用項目到特定地點所需的時間標明項目位置；違反國家有關價格管理的規定；或利用正在規劃或在建的交通、商業、文化及教育等市政條件作為誤導性宣傳。就發佈虛假廣告欺騙、誤導消費者及損害購買商品或接受服務的消費者的合法權益而言，廣告商應依法承擔民事責任。

此外，房地產預售或銷售廣告必須載明以下事項：開發商名稱、中介組織擔任交易代理的確切部分；該組織的名稱；及預售或銷售許可證號。倘廣告僅註明房地產項目的名稱，則上述事項可省略。

此外，以下房地產不得刊登廣告：在未依法取得國有土地使用權的土地上開發、在尚未被國家徵用的集體土地上開發、根據司法機關或行政機關依法作出的裁定、扣押決定或任何其他形式的強限制房地產權利、未取得預售許可證擅自預售上述項

監管概覽

目、所有權爭議；違反國家相關規定的開發；不符合項目質量標準及驗收不合格；或法律及行政法規禁止的任何其他情況。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)，商品房銷售包括物業完工前及完工後的銷售。

商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並先後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》(「**預售辦法**」) 規定進行。預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬進行商品房銷售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售辦法，如物業開發商涉及預售所得款項不合規的情況，主管監管部門可處以相當於非法所得三倍的罰款，但每個項目的罰款不超過人民幣30,000元。最高罰款人民幣30,000元指一個項目可被處以的最高罰款，而不論該項目是否就預售所得款項涉及一個或多個類型的不合規事宜。

根據城市房地產法及預售辦法，商品房預售所得款項應用於相關項目的開發及建設融資。

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》，商品房預售的全部所得款項應由相關部門監管及管理，以確保所得款項用於相關項目的開發及建設。

下文載列省級或市級當地房地產行政管理機構頒佈的實施細則。

監管概覽

浙江

根據由浙江省住房和城鄉建設廳於二零一零年九月十六日頒佈並於二零一零年十一月一日生效的《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》，所有預售所得款項須存入託管賬戶及預售所得款項的使用須受銀行監管，且僅可於房地產開發企業遞交申請及項目若干階段的完工證明或其他有效支付證明材料後方可動用。此外，監管項目預算清冊總額不低於130%的預售資金按預售資金監管協定方式監管。其中，按監管協定監管的項目預算清冊總額的20%可以用於項目相應的前期工程費、管理費、銷售費、財務費、不可預見費、稅費及同步償還本項目房地產開發貸款及其他費用。倘物業開發商提供虛假材料申請開立託管賬戶，騙取工程建設資金，擅自扣押及挪用購房者的預售所得款項或未將購房者的預售所得款項存入託管賬戶，物業開發商將面臨對侵權實體施加的以下一項或多項監管措施，包括停止預售、在指定時間內要求糾正的行政通知、實體信用記錄以及人民銀行信用報告系統中的不良記錄。杭州、溫州、湖州、諸暨、衢州、舟山、紹興、嘉興、龍游及臨海的預售所得款項監管大致上與《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》一致。

此外，寧波及海寧有關預售所得款項的地方法規進一步列明預售所得款項一般可分類為兩類：主要託管資金及一般託管資金。主要託管資金相等於受監管項目估計預算的130%，而一般託管資金指超出主要託管資金金額的盈餘所得款項。物業開發商須維持指定託管賬戶內的主要託管資金結餘並可將託管賬戶內的多餘款項用於其他支出。

於上述浙江省各城市，預售所得款項的法規須將有關款項分類為主要託管資金及一般託管資金。

此外，為應對新冠肺炎的爆發，浙江省政府已採取措施支持物業開發商的發展。根據該等措施，於新冠肺炎爆發期間，可用於結算初步工程成本、管理費、銷售費用、財務費用及其他開支的物業預售所得款項比例將由20%增加至30%。

監管概覽

安徽

根據於二零二零年四月十六日生效的《滁州市商品房預售資金監督管理辦法》(「辦法」)及於二零一四年一月一日生效的《宜城市市區商品房預售資金監督管暫行辦法》，存入託管賬戶的預售所得款項須包括重點資金及一般資金。物業開發商應根據物業項目的施工進度申請使用重點資金。受監管的重點資金須根據物業項目的施工進度支配使用。主要資金監管上限應於考慮各項因素後(例如面積、建築結構及用途)釐定並不時修訂。物業開發商可申請將一般資金優先用作項目建設。違反上述規定的物業開發商須由主管機關責令其改正，並暫停發放預售所得款項；情節嚴重者或倘物業開發商拒不改正，主管機關須暫停預售物業的網上合約登記並記錄有關不當行為。

根據於二零一六年十二月十日生效的《南陵縣預售資金監管實施細則》(「細則」)，所有預售所得款項須存入託管賬戶作為重點資金及一般資金進行單獨監管。重點資金應分配結算工程費(包括工程施工、住宅區及公用設施基礎建設)、不可預見費(工程施工成本的10%)及銷售收益稅費。重點資金的監管限額應於考慮面積、建築結構及用途等多項因素後釐定，並不時予以修訂。於維持規定重點資金結餘後，物業開發商可透過託管系統申請提取一般資金優先用於相關項目的施工。受監管的重點資金須根據物業項目的施工進度支配使用。

就一般託管資金的使用限制而言，蘇州、天長及蕪湖的地方法規及政策規定於維持規定的主要託管資金結餘後，物業開發商可申請提取託管賬戶內的一般託管資金，且該一般託管資金應優先用於相關項目的施工，而廣德及馬鞍山的地方法規規定，超出主要託管資金的盈餘所得款項不會納入監管範圍，並可由物業開發商隨時提取。

上述安徽各城市的地方法規將託管資金分為主要託管資金及一般託管資金。

監管概覽

江蘇

根據於二零一三年五月二十日生效的《(江蘇省揚州市) 寶應縣商品房預售資金監管暫行辦法》，所有預售所得款項均須存入指定託管賬戶，該賬戶下相等於工程費總額另加20% (須維持作不可預期費) 的金額須受監管，及受監管的預售所得款項金額應根據項目進度而進行削減。此外，超過規定監管金額的任何部分預售所得款項可由物業開發商自由使用。根據寶應縣政府頒佈並於二零一四年二月十七日生效的《縣政府辦公室關於進一步做好全縣商品房預售款監管工作的通知》，維持作為不可預見費的受監管資金的監管限額由20%減少至10%。寶應對預售所得款項違法行為的處罰與浙江省類似。

根據於二零二零年三月十二日生效的《(江蘇省張家港市) 關於商品房預收款監管資金有關事項的通知》，所有預售所得款項須存置於指定託管賬戶內，並專門用於購買開發及建設所需的建材及設備、支付項目建設的進度款、法定稅費及其他相關開支。在滿足若干條件後，物業開發商可在銀行擔保情況下提取託管賬戶內的部分預售所得款項。

江蘇省南京市、宿遷市、泰興市、東台市及連雲港等部分城市規定，在確保使用建設資金的前提下，當託管賬戶內受監管預售所得款項超出相關項目建設預算總額的100 – 120%時，銀行可允許物業開發商使用多餘款項償還貸款或允許轉讓多餘款項。

此外，根據《連雲港市市區商品房預售資金監管辦法》(連政規發[2015]5號) 及《連雲港市市區商品房預售資金監管實施細則》(連住房規發[2016]號)，連雲港商品房預售資金監管中心 (前稱連雲港市房地產交易管理服務有限公司) (「監管部門」) 乃為監管預售所得款項的第三方機構。房地產開發商須在辦理預售或銷售物業手續前與監管部門及商業銀行簽訂監管協議，商業銀行須按照監管部門頒佈的商品房預售所得款項批准通知轉移預售所得款項。未經監管部門的同意，不得支付託管賬戶內的資金。房

監管概覽

地產開發商應每月向監管部門提交銀行對賬單進行核實。倘房地產開發商未能將所有預售所得款項存入託管賬戶，未按照規定使用項目建設的預售所得款項或未按照監管部門要求作出整改，監管部門須立即向市住房保障和房地產管理部門報告，市住房保障和房地產管理部門可暫停預售相關項目並向社會公佈。

因此，除張家港外，上述江蘇各城市的地方法規一般將託管資金分為主要託管資金及一般託管資金。

湖北（仙桃）

根據於二零一五年四月十三日生效的《仙桃市商品房預售資金監管辦法》，存入託管賬戶的預售所得款項須用於相關項目的建設。所得款項的具體使用範圍須包括購買必要的建材及設備、支付標的及配套設施的建設款項、法定稅費、以預售項目抵押的抵押貸款本金及利息及必要的管理費。然而，物業開發商亦可申請一定數額的所得款項作為支付經常性小額支出的儲備金，但不得超過預售所得款項總額的15%，亦不得挪作他用。仙桃的地方法規並不將託管資金分為主要託管資金及一般託管資金。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(i)擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發資質證書；(ii)該企業已取得土地使用證或其他土地使用批文；(iii)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv)商品房已完工並經驗收合格；(v)已妥善解決原居民的搬遷；(vi)供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及(vii)已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。此外，浙江省物價局於二零一一年五月十七日頒佈《浙江省商品房銷售明碼標價銷售實施細則》。所有出售的商品財產應在規定的時間內一次披露。

監管概覽

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在使房地產市場降溫，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括（其中包括）(i)購買房地產限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第二套或以上住房購買按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及其他實物裝置均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，合約各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出房屋他項權證。

物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住房城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）（於二零一一年二月一日生效），並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。倘不遵守上述登記備案規定，對個人將處以人民幣1,000元以下的罰款，對企業將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款，前提是個人或企業未能於規定時限內進行整改。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋出租的，須將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

監管概覽

房地產登記

國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日生效並於二零一九年三月二十四日修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於二零一六年一月一日頒佈並於二零一九年七月二十四日修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》規定（其中包括）國家實行不動產統一登記制度，且不動產登記須遵守嚴格管理、穩健連續、方便群眾的原則。

房地產融資

貸款予房地產開發企業

於二零零四年八月三十日，中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、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的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其房地產開發項目至少35%的投資總額以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀保監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用權證；
- 貸款抵押率不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，須審慎發放貸款或延長貸款期限；

監管概覽

- 禁止向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀保監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有土地閒置、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，限制對其發放新開發項目銀行貸款和信貸展期。

信託及資產管理融資

中國銀保監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》於二零零七年三月一日開始生效。就該等辦法而言，「信託公司」指依照《中國公司法》和《信託公司管理辦法》設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀保監會頒佈有關信託公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀保監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》、中國銀保監會於二零零九年三月二十五日頒佈並於當日開始生效的《中國銀監會關於支持信託公司創新發展有關問題的通知》、於二零一零年二月十一日頒佈並於當日開始生效的《中國銀監會辦公廳關於加強信託公司房地產信託業務監管有關問題的通知》，該等通知規定，限制信託公司（不論形式上或性質上），向尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款，及向自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（經濟適用房除外）（根據國務院頒佈並於二零一五年九月九日生效的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的標準更改為20%，其他物業項目則更改為25%）的房地產開發商發放信託貸款。房地產開發商擬向信託公司申請貸款的，房地產開發商本身或其控股股東應當取得房地產開發資質證書，等級不低於二級。

監管概覽

於二零一八年四月二十七日，中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會及國家外匯管理局聯合發佈的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》，要求包括信託公司在內的金融機構、銀行、基金管理公司和金融資產管理公司應遵守有關資產管理業務類型和資產管理產品發行的適用規定。此外，此等金融機構應堅持為實體經濟服務的基本目標，防止資金脫實向虛在金融體系內自我循環，防止過於複雜的產品加劇風險跨行業、跨市場、跨地區傳遞，並針對資產管理業務中的問題制定優先的統一標準和規則，例如多層嵌套，不清楚的槓桿作用，嚴重的套利和頻繁的投機活動。

中國銀保監會於二零一九年五月八日發佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂像成果促進合規建設」工作的通知》，強調信託公司不得直接為不具備「四證」、開發商或其控股股東不合格，資本金未足額支付的房地產開發項目提供融資，也不得通過股權投資變相提供融資加股東借款、股權投資加次級債務、應收賬款、特定資產收益權等；直接或變相提供融資，以供房地產企業支付土地出讓金，以及直接或變相向房地產企業發放營運資金貸款；向地方政府提供資金；要求或接受地方政府或其附屬部門提供的各種擔保；將表內和表外資金直接或間接地投資於「兩高一超」行業（即高能耗、高污染和超產能的行業）或其他限制性或禁止領域。

個人住房貸款

國務院於二零一零年四月十七日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(i)對購買首套住房且套型總建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從30%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對住房價格過高、上漲過快、供應緊張地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

監管概覽

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀保監會於二零一五年三月三十日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於住房價格的40%，實際首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例須為住房價格的20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例須為住房價格的30%。

中國人民銀行及中國銀保監會於二零一五年九月二十四日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為住房價格的25%。中國人民銀行及中國銀保監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及中國銀保監會於二零一六年二月一日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為住房價格的25%，各地可向下浮動5%；對擁有一套住房且應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為住房價格的30%。對於實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行。銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及該等銀行金融機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

監管概覽

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《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》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目完工後，有關環境部門及建設單位亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

於二零一八年一月二十二日最新修訂的《浙江省建設項目環境保護管理辦法》訂明了詳細的環境要求及適當程序，特別是針對浙江省房地產開發項目。

人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「**人民防空法**」），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。根據浙江省人民代表大會常務委員會於一九九九年九月三日發佈及於二零零四年一月十六日第一次修訂、二零一四年五月二十八日第二次修訂、二零一五年十二月四日第三次修訂的《浙江省實施〈中華人民共

監管概覽

和國人民防空法>辦法(2015修正)》以及由浙江省人民政府於二零一六年四月八日發佈、於二零一六年六月一日生效並於二零一八年十二月二十九日最近一次修訂的《浙江省防空地下室管理辦法》，建設單位具有使用和管理其在非戰時自行建造的防空財產的權利，惟須在符合條件的部門進行註冊程序。此外，建設單位也有權使用供公眾使用的民防財產，並經民用航空主管部門或縣級以上國防批准使用後，可獲得合法的民防財產使用證書。

房價穩定措施

中華人民共和國財政部(「**財政部**」)及國家稅務總局(「**國稅總局**」)於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年三月三十一日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，將按銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去最初購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一六年二月十七日頒佈並於二零一六年二月二十二日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(i)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米或以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(ii)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，該通知強調北京市、上海市、廣州市、深圳市當時不適用若干營業稅優惠政策。

監管概覽

根據住房和城鄉建設部於二零一六年十月十日頒佈實施的《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》，各級房地產主管部門應當對房地產開發商的違法經營行為進行調查和處罰，包括：(i)進行惡意投機活動，捏造或者傳播價格上漲信息，抬高價格；(ii)向消費者收取押金、訂艙費和其他費用，或者通過認購、訂艙、發行行號和卡等方式變相收取費用，以抬高價格，而不符合出售商品房的規定。從事違法經營活動的房地產開發商，根據情況可能被列為嚴重違法的房地產開發商名單。

根據《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》(由國土資源部及住房城鄉建設部於二零一七年四月一日頒佈及施行)，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地，特別是普通商品房住宅用地供應規模，去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地部門要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

根據住房城鄉建設部於二零一八年五月十九日發佈並實施的《住房城鄉建設部關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各地區要採取切實措施，達到穩定房價、控制租金、降低槓桿率、防範風險、調整結構及穩定預期的目標，支持剛性住房需求，堅決遏制房地產投機。要改善商品房土地供應方式，建立土地價格與房屋價格的聯動機制，防止土地價格推高房價。在重點城市，應增加居住用地的比例，建議居住用地至少佔城市發展用地的25%。

根據住房城鄉建設部、中共中央宣傳部、公安部、司法部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局和中國銀行業和保險監督管理委員會於二零一八年六月二十五日聯合發佈的《關於在部分城市先行開展打擊侵害群眾利益違法違規行為治理房地產市場亂象專項行動的通知》，將於二零一八年七月至十二月在包括杭州在內的一些城市採取特別行動。要監管的主要問題包括：(i)投機性購買住房，包括壟斷住房資源，操縱

監管概覽

房地產價格或租金；(ii)房地產開發商的違法或違反行為，包括以向政府申請的價格不同的價格出售商品房，或通過施加附加條件限制購房者的合法權利（例如捆綁停車位或裝修）而變相漲價，並違反了透明定價的規定，例如未說明銷售狀態或住房資源價格。住房和城鄉建設部已經分發了兩份違法的房地產開發商和中介機構名單。

外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於二零零八年八月五日最後修訂的《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」）。根據外匯管理條例，人民幣可就經常項目的付款（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）進行自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局批准，否則不可就資本項目（如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國）自由兌換。

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日施行的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」），(a)境內居民（「**境內居民**」）為進行投融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」），其須向國家外匯管理局地方支部登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方支部辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照該等登記程序可能會被罰款。

根據於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**13號文**」），銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

監管概覽

稅項

企業所得稅

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零一八年十二月二十九日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）。內資企業和外商投資企業適用25%的所得稅統一稅率。此外，根據於二零零七年十二月六日頒佈、自二零零八年一月一日起生效並於二零一九年四月二十三日修訂的企業所得稅法和《企業所得稅法實施條例》，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。根據企業所得稅法和《企業所得稅實施細則》，除在中國境內設立的企業外，在中國境外設立的「實際管理機構」位於中國的企業均被視為「居民企業」，並按其全球收入的25%的企業所得稅統一稅率繳納所得稅。此外，企業所得稅法規定，非居民企業是指根據外國法律成立的，其「實際管理機構」不在中國境內但在中國設有營業場所或營業地點的實體，或在中國並未設有營業場所或營業地點，但收入來自中國境內。此外，《企業所得稅實施細則》規定，外商投資企業應向非中國企業投資者支付的股息，適用10%的預提稅率。

此外，根據於二零零六年八月二十一日簽署的《內地和香港特別行政區關於所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，在香港適用於自二零零七年四月一日或之後開始的任何課稅年度所得的收入，以及在中國內地至二零零七年一月一日或之後開始的任何年度在香港成立的公司的收入，如果其在分配時持有每家該中國附屬公司25%或以上的股權，則按從其中國附屬公司收取的股息的5%的稅率徵收預提所得稅；如果該附屬公司在該附屬公司中擁有25%的股本權益，則按10%的稅率徵收預提所得稅。根據於二零零九年二月二十日發佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業支付的股息的接收者必須滿足某些要求，才能根據稅收協定獲得優惠的所得稅率，其中一項要求是納稅人必須是相關股息的「受益人」。為了使中國企業支付的股利的企業接受方能夠按照稅收協定享受稅收優惠待遇，在收到股息前十二個月內，該接受方必須始終是中國企業若干比例的股本的直接所有者在收到股息之前。此外，於二零一八年二月三日發佈並自二零一八年四月一日起生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將「實益擁有人」定義為擁有或控制根據其產生收入的權利或財產的人士，並引入對有關「實益擁有人」的確認帶來不利影響的各種因素。

監管概覽

增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈以及於二零一六年二月六日修訂並於二零一七年十一月十九日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工服務、修理修配勞務、銷售服務、無形資產及不動產以及進口貨物的所有實體和個人，應當繳納增值稅（「**增值稅**」）。

根據於二零一六年三月三十一日頒佈、於二零一六年五月一日施行及於二零一八年六月十五日修訂的《國家稅務總局關於發佈〈房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法〉的公告》，銷售自行開發房地產項目的房地產開發企業須支付增值稅。

財政部和國家稅務總局於二零一六年三月二十三日發佈並於二零一六年五月一日生效以及經於二零一七年七月十一日的《關於建築服務等營改增試點政策的通知》及於二零一九年三月二十日的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》所修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，從二零一六年五月一日起在全國範圍內實施以增值稅代替營業稅的試點方案，所有建築業、房地產業、金融業和消費者服務業等行業的營業稅納稅人應納入試點範圍，並繳納增值稅代替營業稅。根據本通知的附錄，在中華人民共和國境內從事服務、無形資產或不動產銷售的單位和個人，應為增值稅的納稅人，並應繳納增值稅而非營業稅。房地產銷售和二手房交易也應採納本通知。根據於二零一七年十一月十九日頒佈並於當日生效的《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，營業稅正式由增值稅代替。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈及於二零一一年一月八日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日發佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權以及該土地上的建築物及其附着物所取得的增值額減除扣除項目後繳付。

監管概覽

勞工保護

由全國人大常委會於一九九四年七月五日發佈、於一九九五年一月一日起施行並於二零一八年十二月二十九日最新修訂的《中華人民共和國勞動法》、於二零零七年六月二十九日由全國人大常委會發佈並其後於二零一二年十二月二十八日修訂並於二零一三年七月一日起施行的《中華人民共和國勞動合同法》以及由國務院頒佈並於二零零八年九月十八日施行的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》規定，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當簽署書面勞動合同；此外，工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度；嚴格執行國家規程和標準，對勞動者進行安全衛生教育；提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。

人力資源和社會保障部於二零二零年一月二十四日發佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)規定，所有患有新型冠狀病毒的患者，可疑患者以及與其有密切關係的人將被隔離以接受醫療和檢查，以及無法提供服務的員工因政府實施隔離或緊急情況下的其他措施，在此期間內有權要求用人單位賠償。用人單位不得依照《勞動合同法》第四十條和第四十一條解除與勞動者的勞動合同。在此期間，任何已失效的勞動合同應延至醫療或檢查期屆滿之日，或政府採取緊急措施之時的隔離期或有關期間屆滿之日。

根據中國適用法律，包括由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日發佈、自二零一一年七月一日起施行並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、由國務院發佈及於一九九九年一月二十二日施行並於二零一九年三月二十四日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》以及由國務院發佈及於一九九九年四月三日施行並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》規定，用人單位應當為其僱員繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等社會保險基金及住房公積金。該等款項將向地方政府部門支付且用人單位未繳納該等款項的，將處以罰款並責令其限期補足。

監管概覽

中國併購

根據商務部、國資委、國稅總局、工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日頒佈，商務部隨後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者並購境內企業的規定》（「併購規定」），外國投資者收購境內企業，是指外國投資者購買在中國境內設立的非外商投資企業股東的股權，或者外國投資者認購境內公司的增資，因此轉換並重建諸如外資企業之類的國內公司；或者，通過協議購買國內企業的資產並通過外國投資者為合併和收購國內企業而建立的外商投資企業經營該等資產，或者通過協議購買國內企業的資產然後由外國投資者使用所購買的資產建立經營此類資產的外商投資企業。以境內公司、企業或自然人合法成立或控制的海外公司的名義，由境內公司、企業或自然人進行的具有關聯方關係的境內公司的併購，為須經商務部審批。

於二零一六年十月八日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「6號文」），並於同日生效及於二零一七年七月三十日修訂並於二零一八年六月二十九日進一步修訂。根據6號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為不牽涉中國政府規定的特別准入管理辦法的外商投資企業（須根據6號文的規定進行備案），則其應根據6號文辦理註冊備案手續並提交註冊申請。商務部和國家市場管理總局於二零一九年十二月三十日發佈並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》，代替了6號文。自二零二零年一月一日起，外國投資者在中國境內直接或間接從事投資活動的，外國投資者或外商投資企業應按照該等辦法向商務主管部門提交投資信息。

歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至一九九五年，當時陳先生（我們的控股股東、執行董事及董事會主席）及其配偶朱國玲女士於中國成立祥生地產。我們於一九九九年開始在浙江省紹興市開發住宅物業，並透過多年的持續發展已將我們的業務擴展至浙江省主要城市，包括杭州、溫州、寧波、紹興、衢州及湖州。於浙江省建立強大的市場地位同時，我們亦自二零零四年起策略性地專注泛長三角區域。我們分別於二零零四年及二零零七年進軍江蘇及上海市場，自此我們已於泛長三角區域的其他地區立足，如南京、合肥、蘇州、南通、揚州、蕪湖及九江。我們於泛長三角區域的成功為我們在中國其他經濟地區的策略拓展奠定了堅實基礎。我們分別於二零零七年及二零一八年將我們的業務拓展至武漢及呼和浩特。憑藉我們的品牌及於開發優質住宅物業方面的經驗，我們於二零零六開始開發非住宅物業，自該時起我們已建立日益豐富的多元化投資物業組合，涵蓋寫字樓、商業綜合體、社區業務及酒店。截至二零二零年七月三十一日，我們於11個省份45個城市擁有合共205個處於不同開發階段的項目，我們應佔的總建築面積為23,824,832平方米。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，自二零一一年起，我們的綜合實力連續十年位居「中國房地產百強企業」之列，而快速擴張已令我們的排名由二零一一年的第92名提升至二零二零年的第27名。

業務發展里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑
一九九五年	祥生地產於中國成立。
一九九九年	我們於浙江省紹興市開發了第一個住宅項目，即諸暨祥生濱江花苑。
二零零四年	我們策略性地將業務拓展至泛長三角區域。

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
二零零七年	我們於上海開發首個住宅項目，即上海祥生福田雅園。
二零一一年	根據中國房地產TOP10研究組的資料，我們首次位居中國房地產百強企業之列。
二零一四年	我們將公司總部遷至浙江省杭州市。
二零一五年	根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，我們於中國房地產開發商當中排名第51位。
二零一六年	根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，我們於中國房地產開發商當中排名第50位。 我們採納「1+1+X」擴張策略，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此區域以外的其他具高增長潛力的區域城市。
二零一九年	我們的上海運營中心開始運營。
二零二零年	根據中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心的資料，我們於中國房地產開發商當中排名第27位。

我們的公司發展

本公司於二零一九年十二月十三日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]實體。有關詳情，請參閱下文「—重組」。

歷史、重組及公司架構

我們的中國主要運營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務運營由本集團於中國成立或收購的運營附屬公司開展。我們的主要運營附屬公司包括主要控股公司及／或於往績記錄期間對本集團收益及溢利有重大貢獻的附屬公司。以下載列主要公司發展，包括於主要運營附屬公司的股權重大變動。

祥生地產

祥生地產為本集團的主要境內控股公司及我們物業開發項目的集中管理平台，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於一九九五年一月四日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣6百萬元。截至其成立日期，祥生地產由祥生實業擁有60%及朱國玲女士（陳先生的配偶）擁有40%。祥生實業由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子、執行董事、行政總裁及總裁）擁有1%。

於一系列注資及股權轉讓後，由於祥生地產股權架構的內部重組作為陳先生、朱國玲女士及陳弘倪先生家族安排的一部分，以逐步鞏固家族在陳先生領導下的企業中的權益，截至二零一七年九月十八日，祥生地產由諸暨祥紳擁有約97.5%及陳先生擁有約2.5%，註冊及繳足資本為人民幣11.8億元。諸暨祥紳於有關時間由陳先生全資擁有。祥生地產的註冊資本透過諸暨祥紳分別於二零一八年七月九日及二零一八年十二月三十一日注資人民幣100百萬元及人民幣300百萬元增加至人民幣15.8億元。於有關注資完成後，祥生地產由諸暨祥紳擁有98.14%及陳先生擁有1.86%。

於一系列股權轉讓後（作為重組的一部分），祥生地產由諸暨卓傑全資擁有。有關進一步詳情，請參閱下文「— 重組 — 諸暨卓傑收購祥生地產的全部股權」。

泰興祥瑞

泰興祥瑞為我們的物業開發項目泰興祥生觀棠府、泰興祥生棠悅園及泰興祥生未來城花園的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零一五年一月二十二日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣200百萬元。截至其成立日期，泰興祥瑞由祥生地產擁有55%、諸暨市祥生企業管理諮詢有限公司（「諸

歷史、重組及公司架構

暨祥生企業」，本公司的間接全資附屬公司) 擁有35%及諸暨市九庫投資有限公司(「諸暨九庫」) 擁有10%。諸暨九庫由趙紅衛先生(祥生地產的董事) 擁有50%及陳慧萍女士(趙紅衛先生的配偶) 擁有50%。

於二零一六年六月二日，諸暨祥生企業將其於泰興祥瑞的20%及15%股權分別轉讓予諸暨九庫及祥生地產，總代價為人民幣70百萬元，乃根據泰興祥瑞於有關轉讓時間的當時註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，泰興祥瑞由祥生地產擁有70%及諸暨九庫擁有30%。自此，泰興祥瑞並無股權變動。

祥生廣場商貿

祥生廣場商貿為本公司的間接全資附屬公司，其保留部分商業物業用作投資用途。該公司於二零零六年五月二十六日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣20百萬元。截至其成立日期，祥生廣場商貿由祥生地產擁有51%、祥生實業擁有39%及陳弘倪先生(陳先生之子及執行董事) 擁有10%。由於祥生廣場商貿股權架構的內部重組作為陳先生及陳弘倪先生家族安排的一部分，於二零零七年十二月二十七日，陳弘倪先生轉讓其於祥生廣場商貿10%的股權予祥生實業，代價為人民幣2百萬元，乃根據祥生廣場商貿當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，祥生廣場商貿由祥生地產擁有51%及祥生實業擁有49%。祥生廣場商貿的註冊資本透過祥生地產及祥生實業分別於二零一九年十二月十二日注資人民幣15.3百萬元及人民幣14.7百萬元增加至人民幣50百萬元，並將於二零二五年前繳足。重組完成後，祥生廣場商貿由祥生地產全資擁有。有關進一步詳情，請參閱下文「一重組一收購中國公司」。

自此，祥生廣場商貿並無股權變動。

舟山祥生

舟山祥生為我們的物業開發項目舟山祥生南山郡花園的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一五年十二月十日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣30百萬元。自其成立以來及直至最後實際可行日期，舟山祥生由祥生地產擁有90%及諸暨市祥鵬企業管理有限公司(祥生地產的直接全資附屬公司) 擁有10%。

歷史、重組及公司架構

祥生新合

祥生新合為我們的物業開發項目諸暨祥生橡樹園及諸暨祥生東方樾的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一三年七月二十四日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣80百萬元。截至其成立日期，祥生新合由祥生地產擁有51%、李宇實業集團有限公司（「李宇實業」，獨立第三方）擁有25%及上海紅子雞美食總匯有限公司（獨立第三方）擁有24%。

於一系列股權轉讓及註冊資本變更後，截至二零一六年八月十五日，祥生新合由祥生地產全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣130百萬元。於二零一六年九月二十三日，祥生新合的註冊資本透過萬向信託有限公司（「萬向信託」，獨立第三方及與祥生新合訂立信託融資安排的信託融資提供方）分別注資人民幣32.5百萬元及人民幣40.6百萬元增加至人民幣162.5百萬元及其後於二零一六年十一月十八日進一步增加至人民幣203.1百萬元。於有關注資完成後，祥生新合由祥生地產擁有64%及萬向信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有36%。於信託融資安排項下的貸款悉數償還後，於二零一九年四月八日，祥生新合的註冊資本透過萬向信託持有股權的資本削減人民幣73.1百萬元減少至人民幣130百萬元。於有關資本削減完成後，祥生新合由祥生地產全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣130百萬元。自此，祥生新合並無股權變動。

祥生祥瑞

祥生祥瑞為我們的物業開發項目諸暨祥生府的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一六年十二月十五日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣60百萬元。截至其成立日期，祥生祥瑞由祥生新合全資擁有。

於二零一七年三月十四日，祥生祥瑞的註冊及繳足資本透過祥生新合注資人民幣20百萬元增加至人民幣80百萬元。於有關注資完成後，祥生祥瑞仍由祥生新合全資擁有。於二零一七年五月二日，祥生祥瑞的註冊及繳足資本透過萬向信託（獨立第三方及與祥生祥瑞訂立信託融資安排的信託融資提供方）注資人民幣20百萬元進一步增加至人民幣100百萬元。於有關注資完成後，祥生祥瑞由祥生新合擁有80%及萬向信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有20%。於悉數償還信託融資安排項下的貸款後，

歷史、重組及公司架構

於二零一九年五月二十九日，祥生祥瑞的註冊及繳足資本透過萬向信託持有股權的資本削減人民幣20百萬元減少至人民幣80百萬元。於有關資本削減完成後，祥生祥瑞由祥生新合全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣80百萬元。自此，祥生祥瑞並無股權變動。

祥生宜景

祥生宜景為我們的物業開發項目諸暨祥生西湖公館的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一七年二月六日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至其成立日期，祥生宜景由祥生地產全資擁有。

於二零一七年三月三十日，祥生宜景的註冊資本透過平安信託有限責任公司（「平安信託」，獨立第三方及與祥生宜景訂立信託融資安排的信託融資提供方）注資人民幣48百萬元增加至人民幣98百萬元。於有關注資完成後，祥生宜景由祥生地產擁有51%及平安信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有49%。於悉數償還信託融資安排項下的貸款後，於二零一八年三月十五日，平安信託將其於祥生宜景的49%股權轉讓予祥生地產，代價為人民幣48百萬元，相等於平安信託根據信託融資安排的註冊金額。於有關股權轉讓完成後，祥生宜景由祥生地產全資擁有。自此，祥生宜景並無股權變動。

祥生弘景

祥生弘景為我們的物業開發項目柯橋祥生群賢府的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零一七年二月十四日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，截至成立日期尚未繳足。截至其成立日期，祥生弘景由祥生地產擁有60%、諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司（「諸暨祥雲企業」，祥生地產的直接全資附屬公司）擁有20%及杭州金祥股權投資合夥企業（有限合夥）（「杭州金祥」）擁有20%。杭州金祥由Tu Shushu女士（本公司附屬公司的董事）擁有90%及杭州潛龍投資管理有限公司（「杭州潛龍」，一家由陳冠群先生（陳先生的侄子）擁有80%及陳先生擁有20%的公司）擁有10%，杭州潛龍作為普通合夥人及Tu Shushu女士作為有限合夥人。

歷史、重組及公司架構

於二零一七年三月一日，杭州金祥將其於祥生弘景的20%股權轉讓予祥生地產，由於於有關時間祥生弘景的註冊資本尚未繳足，故代價為零。於有關股權轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有80%及諸暨祥雲企業擁有20%。祥生弘景的註冊資本已由祥生地產於二零一七年四月二十七日悉數繳足人民幣40百萬元及諸暨祥雲企業於二零一七年三月二十日繳足人民幣10百萬元。

於二零一七年六月六日，諸暨祥雲企業根據與祥生地產訂立的融資安排，將其於祥生弘景的20%股權轉讓予杭州匯石投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州匯石」，為獨立第三方)，代價為人民幣10百萬元，乃根據祥生弘景當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有80%及杭州匯石擁有20%，乃持有作為該融資安排的抵押品。於悉數償還融資安排項下的貸款後，於二零一七年七月十三日，杭州匯石將其於祥生弘景的20%股權轉讓予諸暨祥雲企業，代價為人民幣10百萬元，等於杭州匯石根據信託融資安排支付的原始代價。於有關轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有80%及諸暨祥雲企業擁有20%。

於二零一八年十二月十八日，祥生地產將其於祥生弘景的20%股權轉讓予浙旅湛景置業有限公司(「浙旅湛景」，獨立第三方)(非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司)，代價為人民幣10百萬元，乃根據祥生弘景當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有60%、諸暨祥雲企業擁有20%及浙旅湛景擁有20%。自此，祥生弘景並無股權變動。浙旅湛景，為一家國有企業，於二零一七年的中國物業開發商房地產會議上結識本集團的管理層，並此後開始探索成立合營企業以開發物業項目(即諸暨祥生雲溪九里)的可能性。此後，我們繼續與浙旅湛景合作開發多個物業項目，包括柯橋祥生群賢府雅園及衢州祥生觀棠府。

海寧祥生

海寧祥生為我們的物業開發項目海寧祥生新語府的项目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零一六年四月十八日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，截至成立日期尚未繳足。截至其成立日期，海寧祥生由

歷史、重組及公司架構

祥生地產擁有60%、金亞飛女士（獨立第三方）擁有35%及浙江曼斯頓房地產開發有限公司（「浙江曼斯頓」，獨立第三方（非海寧祥生的主要股東））擁有5%。浙江曼斯頓透過其股東（為我們認可的電梯供應商之一）了解本集團。

於一系列股權轉讓後，截至二零一六年十一月二十一日，海寧祥生由祥生地產擁有60%及浙江曼斯頓擁有40%。海寧祥生的註冊資本已由祥生地產於二零一六年十二月六日繳足人民幣30百萬元及浙江曼斯頓於二零一六年九月二十九日繳足人民幣20百萬元。

於二零一六年十二月十五日，祥生地產根據與海寧祥生訂立的信託融資安排，將其於海寧祥生的5%股權轉讓予陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴信託」，獨立第三方及信託融資提供方），代價為零。於有關股權轉讓完成後，海寧祥生由祥生地產擁有55%、浙江曼斯頓擁有40%及陸家嘴信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有5%。於悉數償還信託融資安排項下的貸款後，於二零一七年七月十三日，陸家嘴將其於海寧祥生的5%股權重新轉讓予祥生地產，代價為零。於有關股權轉讓完成後，海寧祥生由祥生地產擁有60%及浙江曼斯頓擁有40%。

由於與擬定貸款人（要求浙江曼斯頓持有海寧祥生的多數權益）協定的潛在融資安排，於二零一七年七月十九日，祥生地產將其於海寧祥生的20%股權轉讓予浙江曼斯頓（作為代名人），代價為零。鑒於上述潛在融資安排並無落實，於二零一七年九月五日，浙江曼斯頓將其於海寧祥生的20%股權轉回予祥生地產，代價為零。於有關股權轉讓完成後，海寧祥生由祥生地產擁有60%及浙江曼斯頓擁有40%。自此，海寧祥生並無股權變動。

上海聚博

上海聚博為我們的物業開發項目上海祥生虹口區項目的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零零四年八月五日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣10百萬元。截至其成立日期，上海聚博由上海聚聯投資有限公司（「上海聚聯」，獨立第三方）擁有80%、上海一方置業發展有限公司（「上海一方」）（獨立第三方）擁有10%及無錫華順投資置業有限公司（「無錫華順」）（獨立第三方）擁有10%。

歷史、重組及公司架構

於二零零四年十二月二十八日，上海聚聯及無錫華順將彼等各自於上海聚博的75%及5%股權轉讓予上海一方，總代價為人民幣8百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於有關轉讓完成後，上海聚博由上海一方擁有90%、無錫華順擁有5%及上海聚聯擁有5%。

於二零零五年六月十四日，上海一方將其於上海聚博的85%及5%股權分別轉讓予上海聚聯及無錫華順，總代價為人民幣9百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於有關轉讓完成後，上海聚博由上海聚聯擁有90%及無錫華順擁有10%。

於二零零五年七月七日，上海聚聯將其於上海聚博的60%、20%及10%股權分別轉讓予祥生實業、上海凱暄經貿有限公司（「上海凱暄」，獨立第三方）及上海中虹（集團）有限公司（「上海中虹」，獨立第三方），總代價為人民幣9百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於二零零四年前後，上海聚聯的股東通過業界共同的朋友介紹結識陳先生。考慮到上海聚聯的未來業務計劃及上海聚聯有意縮減其於上海聚博的投資規模，陳先生決定透過祥生實業投資上海聚博。於二零零五年七月七日，無錫華順將其於上海聚博的10%股權全部轉讓予上海聚聯，代價為人民幣1百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於上述轉讓完成後，上海聚博由祥生實業擁有60%、上海凱暄擁有20%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%，註冊及繳足資本為人民幣10百萬元。

於二零零五年十二月十九日，由於內部重組，祥生實業將其於上海聚博的60%股權轉讓予浙江五洲房地產開發有限公司（「浙江五洲」，本公司的間接全資附屬公司），代價為人民幣6百萬元，乃根據上海聚博於有關轉讓時間的當時註冊及繳足資本釐定。於有關轉讓完成後，上海聚博由浙江五洲擁有60%、上海凱暄擁有20%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%。

由於內部重組，於二零零八年七月十四日，浙江五洲將其於上海聚博的60%股權轉讓予祥生地產，代價為人民幣6百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於有關轉讓完成後，上海聚博由祥生地產擁有60%、上海凱暄擁有20%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%。

歷史、重組及公司架構

於二零一零年一月二十日，上海凱暄將其於上海聚博的20%股權轉讓予祥生地產，代價為人民幣2百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於二零一六年三月三十日，上海聚博的註冊資本透過祥生地產注資人民幣72百萬元、上海凱暄注資人民幣9百萬元及上海中虹注資人民幣9百萬元增加至人民幣100百萬元。於有關轉讓及注資完成後，上海聚博由祥生地產擁有80%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%，註冊及繳足資本為人民幣100百萬元。

於二零一六年六月二日，祥生地產根據與上海聚博訂立的信託融資安排，將其於上海聚博的10%股權轉讓予華寶信託有限責任公司（「華寶信託」，獨立第三方及信託融資提供方），代價為人民幣10百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，上海聚博由祥生地產擁有70%、上海中虹擁有10%、上海聚聯擁有10%及華寶信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有10%。華寶信託於上海聚博持有的10%股權將轉回予祥生地產，代價為人民幣10百萬元，將相當於華寶信託支付的原始代價，且上海聚博逾70%股權的質押將於悉數償還相關信託融資安排項下將於二零二六年到期的貸款後解除。有關與信託公司及資產管理公司的融資安排的詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－銀行及其他借款－信託融資」。

於二零一六年八月九日，上海中虹通過公開揀選受讓方，在上海聯合產權交易所掛牌出讓方式將其於上海聚博的10%股權轉讓予上海聚聯，代價約為人民幣76.6百萬元，乃透過公開上市及銷售流程釐定。於有關股權轉讓完成後，根據信託融資安排，上海聚博由祥生地產擁有70%、上海聚聯擁有20%及華寶信託擁有10%。自此，上海聚博並無股權變動。

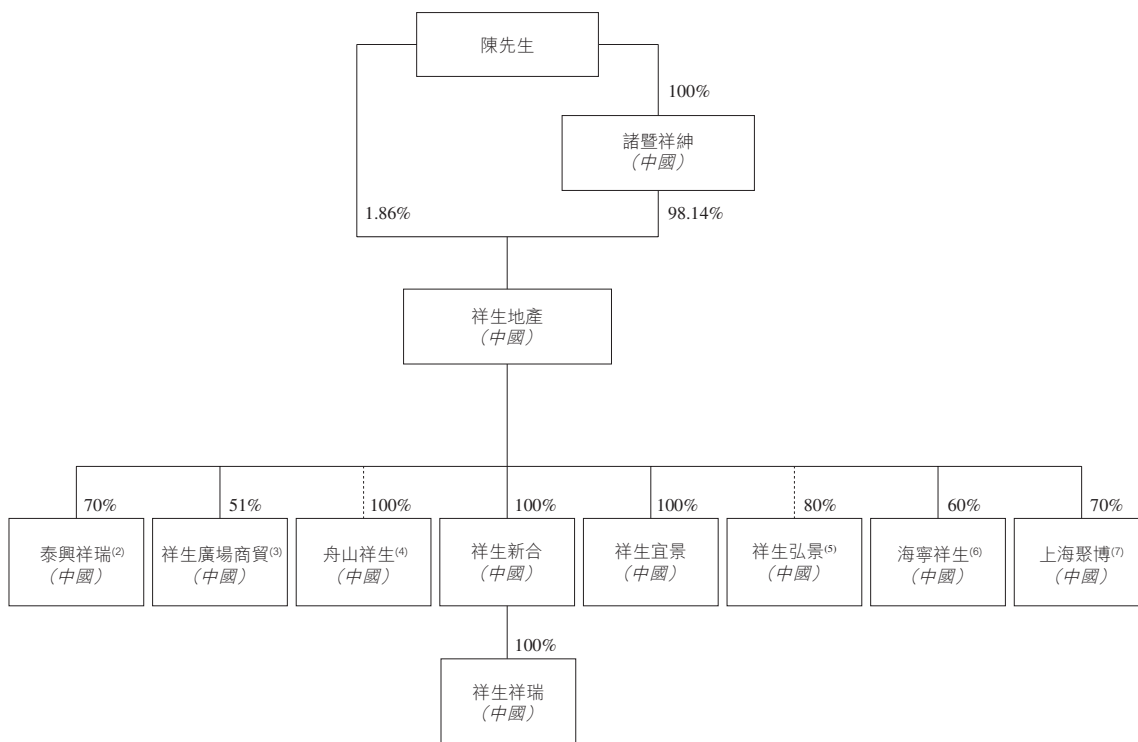
截至二零二零年四月三十日，我們擁有200多家附屬公司。由於為每個新物業項目成立項目公司是中國物業開發行業的慣常做法，我們已採納擁有大量附屬公司的複雜集團架構。此舉使本集團於一般業務過程中開展及完成物業項目時在相關許可、合規及財務風險管理方面具有靈活性。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們已進行重組，據此本公司成為本集團的控股公司及[編纂]實體，而我們的中國業務已轉讓予本公司。

下圖載列緊接重組前本集團的簡化公司架構⁽¹⁾：



----- 間接持股

附註：

- (1) 上圖僅包括我們主要運營附屬公司相關的持股資料。有關我們主要運營附屬公司的詳情，請參閱本節上文「— 我們的公司發展」。
- (2) 泰興祥瑞餘下30%股權由諸暨市九庫投資有限公司持有，而諸暨市九庫投資有限公司由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%。
- (3) 祥生廣場商貿餘下49%股權由祥生實業（一間分別由陳先生及陳弘倪先生擁有99%及1%的公司）持有。
- (4) 舟山祥生由祥生地產全資擁有，其中90%股權由祥生地產直接持有，而10%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥鵬企業管理有限公司持有。
- (5) 祥生弘景由祥生地產擁有80%，其中60%股權由祥生地產直接持有，而20%股權透過其全資附屬公司諸暨祥雲企業管理諮詢有限公司持有。祥生弘景餘下20%股權由浙旅湛景置業有限公司（獨立第三方）（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）持有。

歷史、重組及公司架構

- (6) 海寧祥生餘下40%股權由浙江曼斯頓房地產開發有限公司（獨立第三方）（非海寧祥生的主要股東）持有。
- (7) 根據信託融資安排，上海聚博餘下30%股權由上海聚聯投資有限公司（獨立第三方）持有20%及由華寶信託有限責任公司（獨立第三方）持有10%。

為籌備[編纂]，我們實行了下列重組步驟，以成立本集團：

諸暨卓群合夥企業向諸暨祥紳注資

於二零一九年十二月二十六日，諸暨卓群合夥企業向諸暨祥紳（一間持有本集團主要在岸控股公司祥生地產98.14%股權的公司）注資人民幣1百萬元。該注資已於二零二零年五月二十二日以現金繳足。於有關注資完成後，諸暨祥紳由陳先生擁有99%及諸暨卓群合夥企業擁有1%。諸暨卓群合夥企業分別由陳先生（普通合夥人）擁有99%及陳冠群先生（作為有限合夥人及陳先生的侄子）擁有1%。

成立諸暨卓傑

諸暨卓傑為於二零一九年十二月二十七日在中國成立的有限公司，作為祥生地產的控股公司。截至其成立日期，其註冊資本人民幣9.7百萬元已於二零二零年四月十七日悉數繳足並由諸暨祥紳全資擁有。

諸暨祥紳向諸暨卓傑注資

於二零一九年十二月三十日，諸暨祥紳將其於祥生地產的98.14%股權（相當於人民幣25億元）注入諸暨卓傑，作為諸暨卓傑的資本儲備。於有關注資完成後，祥生地產由諸暨卓傑擁有98.14%及陳先生擁有1.86%。

諸暨卓傑收購祥生地產的1.86%權益

於二零二零年一月二十日，陳先生將其於祥生地產的1.86%股權轉讓予諸暨卓傑，代價約為人民幣59.8百萬元，乃參考獨立估值師對祥生地產截至二零一九年十一月三十日的股東權益（包括祥生地產的所有資產及負債，例如應收賬款、長期股權投資及固定資產）評估的公平值經訂約方公平磋商後釐定。代價於二零二零年四月十七日以現金結算及此交易於截至二零二零年四月三十日止四個月內入賬為視作向陳先生作出的分派。於有關股權轉讓完成後，祥生地產由諸暨卓傑全資擁有。

歷史、重組及公司架構

收購中國公司

為避免控股股東的業務與本集團的業務存在潛在競爭，作為重組的一部分，我們收購以下從事本集團核心業務的公司：

(a) 湖州祥生宜越房地產開發有限公司（「祥生宜越」）的10%股權

祥生宜越為一家主要從事物業開發的公司並為我們的全資附屬公司，緊接重組前，由祥生地產擁有90%及由杭州慈抱投資有限公司（「杭州慈抱」）（杭州賽憶資產管理有限公司全資擁有的公司，而杭州賽憶資產管理有限公司由祥生實業（一間分別由陳先生及陳弘倪先生擁有99%及1%的公司）全資擁有）擁有10%。於二零二零年三月十六日，祥生地產向杭州慈抱收購祥生宜越的10%股權，代價為人民幣3百萬元，乃根據祥生宜越於收購時的當時註冊及繳足資本釐定。代價已於二零二零年五月二十一日以現金結清及此交易於截至二零二零年四月三十日止四個月內入賬為視作向杭州慈抱作出的分派。於有關股權轉讓完成後，祥生宜越由祥生地產全資擁有。

(b) 祥生廣場商貿的49%股權

祥生廣場商貿為一家主要從事物業開發的公司並為我們的非全資附屬公司，緊接重組前，由祥生地產擁有51%及由祥生實業（一間分別由陳先生及陳弘倪先生擁有99%及1%的公司）擁有49%。於二零二零年四月二十四日，祥生地產向祥生實業收購祥生廣場商貿的49%股權，代價為人民幣63.7百萬元，乃由訂約方經參考獨立估值師對祥生廣場商貿截至二零一九年十二月三十一日的股東權益（包括祥生商貿廣場的所有資產及負債，例如應收賬款及固定資產）評估的公平值後公平磋商釐定。代價於二零二零年五月八日以現金結算及此交易於截至二零二零年四月三十日止四個月內入賬為視作向祥生實業作出的分派。於有關股權轉讓完成後，祥生廣場商貿由祥生地產全資擁有。

歷史、重組及公司架構

(c) 弘潤國際有限公司 (「弘潤國際」) 的100%已發行股本

弘潤國際為一家控股公司，持有鄒城市祥宜房地產開發有限公司 (「鄒城祥宜」) (一家主要從事物業開發的公司) 30%股權。緊接重組前，弘潤國際由朱國玲女士 (陳先生的配偶) 全資擁有。於二零二零年三月十二日，弘潤國際向弘源國際控股有限公司 (「弘源國際」) (一家亦由朱國玲女士全資擁有的公司) 收購鄒城祥宜的30%股權，代價為35百萬美元，乃參考鄒城祥宜當時的註冊及繳足股本後釐定。該代價於二零二零年六月一日以現金結算及此交易於截至二零二零年四月三十日止四個月內入賬為視作向弘源國際作出的分派。於二零二零年四月二十二日，我們的全資附屬公司香港祥生發展有限公司 (「香港祥生」) 向朱國玲女士收購弘潤國際的100%已發行股本，名義代價為1港元，乃由訂約方經參考弘潤國際截至二零二零年三月三十一日的資產淨值後公平磋商釐定。代價於二零二零年五月二十二日以現金結算及此交易於截至二零二零年四月三十日止四個月內入賬為視作向朱國玲女士作出的分派。於有關股權轉讓完成後，弘潤國際由香港祥生全資擁有。

(d) 杭州祥生弘越房地產開發有限公司 (「祥生弘越」) 的48.98%股權

祥生弘越為一家主要從事物業開發的公司並為我們的非全資附屬公司，緊接重組前，由祥生地產擁有51.02%權益及由弘源國際 (一家由朱國玲女士 (陳先生的配偶) 全資擁有的公司) 擁有48.98%權益。於二零二零年三月三十一日，祥生地產向弘源國際收購祥生弘越的48.98%股權，代價為人民幣651百萬元，乃由訂約方經參考獨立估值師對祥生弘越截至二零一九年十二月三十一日的股東權益 (包括祥生弘越的所有資產及負債，例如存貨) 評估的公平值後經公平磋商釐定。代價已於二零二零年八月二十五日前以現金結清。此交易於截至二零二零年四月三十日止四個月內入賬為視作向弘源國際作出的分派。於有關股權轉讓完成後，祥生弘越由祥生地產全資擁有。

歷史、重組及公司架構

(e) 浙江祥生弘創建築科技有限公司（「祥生弘創」）的100%股權

祥生弘創為杭州祥義公寓管理有限公司（「祥義公寓」）的控股公司，緊接重組前，由我們的執行董事姚筱珍女士擁有51%及祥生建設（一家由陳先生間接擁有99%及陳弘倪先生（執行董事）擁有1%的公司）擁有49%。於最後實際可行日期，祥生弘創及祥義公寓各自均無業務經營。鑒於我們的潛在計劃為利用祥義公寓作為我們日後開發服務式公寓營運業務的一個平台，於二零二零年四月七日，祥生地產向姚筱珍女士收購祥生弘創的51%股權，代價為人民幣51百萬元，乃由訂約方經參考祥生弘創於有關收購時間的當時註冊及繳足資本後公平磋商釐定，及向祥生建設收購祥生弘創49%的股權，鑒於於有關收購時間其於祥生弘創的註冊資本尚未繳足，故代價為零。代價於二零二零年五月二十五日前以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生弘創由祥生地產全資擁有。

董事確認，於往績記錄期間，本集團進行之任何收購事項之適用百分比率概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，無需披露相關收購前財務資料。

出售中國公司

附屬業務需要與我們的核心業務（即物業開發及銷售）不同的專長、管理及其他資源。為將我們的資源主要專注於物業開發及銷售業務以及為使本集團與控股股東所擁有公司之間的業務劃分更為清晰，我們已出售以下從事若干附屬業務的公司：

物業管理業務

(a) 岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司（「祥生越都」）的100%股權

祥生越都於二零零九年五月二十五日成立為一家有限公司，旨在提供物業管理服務。於二零二零年三月三十日，遼寧祥生越都置業有限公司（「遼寧祥生」，一家由祥生地產擁有51%及浙江諸暨越都貿易有限公司（「諸暨越都」，一家由執行董事趙磊義先生擁有80%及其配偶Zhen Heqian女士擁有20%的公司）擁有49%

歷史、重組及公司架構

的公司) 將於祥生越都的51%及49%股權轉讓予祥生物業服務(一家由祥生實業擁有98%及陳先生的配偶朱國玲女士擁有2%的公司) 及諸暨越都，總代價為人民幣500,000元，乃根據祥生越都於有關轉讓時間的當時註冊及繳足資本釐定。各項代價乃由祥生物業服務及諸暨越都分別於二零二零年五月二十五日及二零二零年五月二十日結算。於有關股權轉讓完成後，祥生越都不再為遼寧祥生的附屬公司。

酒店業務

(b) 湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司(「祥生仙苑酒店管理」)的100%股權

祥生仙苑酒店管理於二零一二年六月五日成立為一家有限公司，旨在經營及管理位於中國湖北的湖北祥生仙苑國際大酒店。於二零二零年三月二十四日，我們的全資附屬公司祥生地產將於祥生仙苑酒店管理的100%股權轉讓予祥生酒店管理(祥生實業全資擁有的公司)，代價約為人民幣22百萬元，乃根據祥生地產於祥生仙苑酒店管理的投資成本釐定。代價於二零二零年五月二十二日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生仙苑酒店管理不再為祥生地產的附屬公司。

(c) 諸暨祥生幽憩居酒店有限公司(「祥生幽憩居酒店」)的100%股權

祥生幽憩居酒店於二零一八年六月十九日成立為一家有限公司，旨在經營及管理位於中國紹興的諸暨祥生幽憩居酒店。於二零二零年一月十四日，浙江諸暨祥生旅遊文化發展有限公司(「祥生旅遊文化」，浙江祥景旅遊產業發展有限公司的全資附屬公司，而浙江祥景旅遊產業發展有限公司由祥生地產全資擁有) 將於祥生幽憩居酒店的100%股權轉讓予祥生酒店管理，代價為人民幣5百萬元，乃根據祥生幽憩居酒店於有關轉讓時間的當時註冊及繳足資本釐定。代價於二零二零年四月十三日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生幽憩居酒店不再為祥生旅遊文化的附屬公司。

歷史、重組及公司架構

據董事所深知，於往績記錄期間及直至出售公司各自從本集團出售之日期，本公司並不獲悉於重組過程中彼等有任何違反適用中國法律及法規之任何不合規情況而對本集團的業務經營及財務狀況造成重大不利影響。

Golden Stone HK向諸暨卓傑注資

有關詳情，請參閱下文「-[編纂]投資-[編纂]投資者所作投資」。於二零二零年四月二日完成[編纂]投資後，諸暨卓傑由諸暨祥紳擁有99%及Golden Stone HK擁有1%。

註冊成立本公司

本公司於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團的控股公司及[編纂]實體。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立日期，本公司的一股已繳足股款股份已按面值發行及配發予初始認購人（一名獨立第三方），該股份於同日按代價1.00美元轉讓予當時由陳先生全資擁有的Shinlight Limited。於有關轉讓完成後，本公司彼時由Shinlight Limited全資擁有。

成立家族信託

於二零二零年三月三十一日，陳先生以饋贈方式將Shinlight Limited的一股股份（相當於Shinlight Limited的全部已發行股本）轉讓予Shinfamily Holdings（一家由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理家族信託（為全權信託）的控股公司）。家族信託的受益人為陳先生及其家族成員。

註冊成立Shinsun International

Shinsun International於二零二零年一月二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，Shinsun International的一股已繳足股款股份已按面值發行及配發予本公司，而Shinsun International彼時由本公司全資擁有。

註冊成立Shinsun Hong Kong

Shinsun Hong Kong於二零二零年二月二十四日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。截至其註冊成立日期，Shinsun International的10,000股股份已按認購價10,000港元發行及配發予Shinsun International，而Shinsun Hong Kong彼時由Shinsun International全資擁有。

歷史、重組及公司架構

成立祥紳商務諮詢

祥紳商務諮詢於二零二零年三月十八日在中國註冊成立為有限公司，作為本集團於中國的中間控股公司。截至其成立日期，其人民幣10百萬元的註冊資本將根據祥紳商務諮詢的組織章程細則繳足。自其成立以來，祥紳商務諮詢由Shinsun Hong Kong全資擁有。

祥紳商務諮詢向諸暨卓傑注資

於二零二零年五月七日，祥紳商務諮詢向諸暨卓傑注資約人民幣15.2百萬元，已於二零二零年五月十四日以現金繳足。於有關注資完成後，諸暨卓傑由祥紳商務諮詢擁有60.8081%、諸暨祥紳擁有38.8%及Golden Stone HK擁有0.3919%。

祥紳商務諮詢收購諸暨卓傑的餘下權益

於二零二零年五月十一日，諸暨祥紳將其於諸暨卓傑的38.8%股權轉讓予祥紳商務諮詢，代價約為人民幣25億元，乃由訂約方經參考諸暨祥紳於諸暨卓傑的投資成本後公平磋商釐定。代價於二零二零年五月十四日前以現金結算。於有關股權轉讓完成後，諸暨卓傑由祥紳商務諮詢擁有99.6081%及Golden Stone HK擁有0.3919%。

本公司的股份拆細

於二零二零年五月十一日，本公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份各自被拆細為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細完成後，100股股份由Shinlight Limited持有。

本公司收購Silver Rock

於二零二零年五月二十日，Golden Stone將Silver Rock的一股股份（相當於Silver Rock的全部已發行股本）轉讓予本公司，透過向Golden Stone發行及配發每股面值0.01美元的10股股份之方式結算。於同日，本公司向Shinlight Limited發行及配發每股面值0.01美元的890股股份。於有關股份轉讓及股份發行及配發完成後，Silver Rock成為我們的直接全資附屬公司，而本公司由Shinlight Limited擁有99%及由Golden Stone擁有1%。

有關於重組及[編纂]投資完成後的公司架構，請參閱下文「—緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」。

歷史、重組及公司架構

[編纂]投資

[編纂]投資者所作投資

截至二零二零年二月二十七日，Golden Stone HK為Silver Rock的直接全資附屬公司，而Silver Rock由Golden Stone全資擁有。Golden Stone由[編纂]投資者直接全資擁有。

於二零二零年四月一日，Golden Stone HK與諸暨祥紳訂立合營企業協議，據此，Golden Stone HK向諸暨卓傑注資人民幣62百萬元，其中人民幣97,980元注入諸暨卓傑的註冊資本及餘下人民幣61,902,020元注入諸暨卓傑的資本儲備。代價乃經參考獨立估值師對諸暨卓傑截至二零一九年十二月三十一日的股東權益的價值評估約人民幣62億元後釐定並於二零二零年四月二十九日以現金悉數繳足。於有關注資完成後，諸暨卓傑由諸暨祥紳擁有99%及Golden Stone HK擁有1%，註冊及繳足股本約為人民幣9.8百萬元。

於二零二零年五月二十日，Golden Stone與本公司訂立換股協議（「換股協議」），據此，Golden Stone將Silver Rock的一股股份（相當於Silver Rock的全部已發行股本）轉讓予本公司，代價為向Golden Stone發行及配發每股面值0.01美元的10股股份。

[編纂]投資者的投資（「[編纂]投資」）詳情載列如下：

[編纂]投資者姓名：	壽柏年先生
協議日期：	二零二零年四月一日
已付代價金額：	人民幣62百萬元（相等於約70.6百萬元） （透過其於諸暨卓傑的投資）
釐定代價的基準：	由訂約方公平磋商釐定，已參考獨立估值師所評估諸暨卓傑截至二零一九年十二月三十一日的股東權益的估值約人民幣62億元
代價支付日期：	二零二零年四月二十九日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	約人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）

歷史、重組及公司架構

較[編纂]範圍中位數的折讓 ⁽¹⁾ ：	約[編纂]%
所得款項用途：	諸暨卓傑的註冊資本出資人民幣[編纂]元及餘下人民幣[編纂]元注入諸暨卓傑的資本儲備
緊隨[編纂]投資完成後於本公司的股權 ⁽¹⁾ ：	1%
緊隨[編纂]完成後於本公司的股權 ^{(1)、(2)} ：	[編纂]%
本集團的策略利益：	董事認為，本集團可受惠於[編纂]投資，因為其證明了[編纂]投資者對本集團業務的信心並可作為本集團業績、實力及前景的背書，從而有助於我們擴闊股東基礎。此外，壽柏年先生作為本公司戰略投資者的定位，加上其豐富的投資經驗及在中國房地產及物業開發行業的業務網絡，將有助提升本公司形象
特別權利：	Golden Stone及[編纂]投資者概無享有[編纂]投資下的任何特別權利

附註：

- (1) 按緊隨[編纂]完成後但於[編纂]完成前將由Golden Stone持有的股份數目基準計算。
- (2) 並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份。

歷史、重組及公司架構

[編纂]投資的代價乃參考由獨立估值師使用市場法評估諸暨卓傑截至二零一九年十二月三十一日的股東權益評估價值為約人民幣62億元經公平磋商後釐定。於釐定代價時計及其他因素，包括但不限於(i)[編纂]投資者就投資未上市公司承擔的投資風險，包括完成[編纂]及[編纂]的不確定性；(ii)壽先生將為本集團帶來的戰略利益，詳見下文本節「一 有關[編纂]投資者的資料」；及(iii) Golden Stone自[編纂]起實行的六個月禁售限制。

有關[編纂]投資者的資料

Golden Stone為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由壽柏年先生全資擁有。壽先生在中國房地產行業擁有逾15年的經驗，包括其先前於一九九八年四月至二零一五年三月擔任綠城中國控股有限公司（股份代號：3900）（「綠城中國」，為中國的物業開發商及綜合生活服務供應商，其股份於聯交所主板上市）的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司的副執行主席兼總經理及自二零零六年七月至二零一八年四月擔任綠城中國執行董事的經驗。壽先生亦自二零一五年十一月起擔任綠城服務集團有限公司（股份代號：2869）（「綠城服務」，為中國的物業管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市）的非執行董事。壽先生亦為一名經驗豐富的投資者，在中國多個行業（包括物業開發、物業管理、醫療及保健以及教育）擁有逾13年的股權投資經驗。壽先生自二零一五年八月起為綠城服務的最終控股股東。於二零零六年七月至二零一八年一月，彼亦持有綠城中國的股權。

壽先生於二零零五年前後與陳先生在房地產行業社交活動結識及彼等隨後定期保持聯繫。考慮到中國物業市場的長期前景、本集團過往財務表現及業務增長潛力，壽先生決定向本集團作出投資。於二零一九年下半年，陳先生及壽先生開始探索於本集團的投資機遇及壽先生達成協議並按上述方式完成對本集團的投資。憑借壽先生於中國房地產行業及股權投資方面的經驗，董事相信壽先生可在需要時為本集團提供有關發展擴張計劃的業內獨特見解及策略建議。壽先生多年在中國房地產及物業開發行業的商業網絡所建立的關係及人脈將為本集團的物業開發業務帶來協同效應。除於本集團的股權外，Golden Stone及壽柏年先生均獨立於本集團。

歷史、重組及公司架構

禁售及公眾持股量

由於[編纂]投資者並非本公司的核心關連人士，且[編纂]投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接提供資金，故於[編纂]後Golden Stone持有的股份將計入公眾持股量。

Golden Stone同意，其將不會於二零二零年五月二十日（即換股協議日期）至[編纂]後六個月屆滿日期期間內任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。

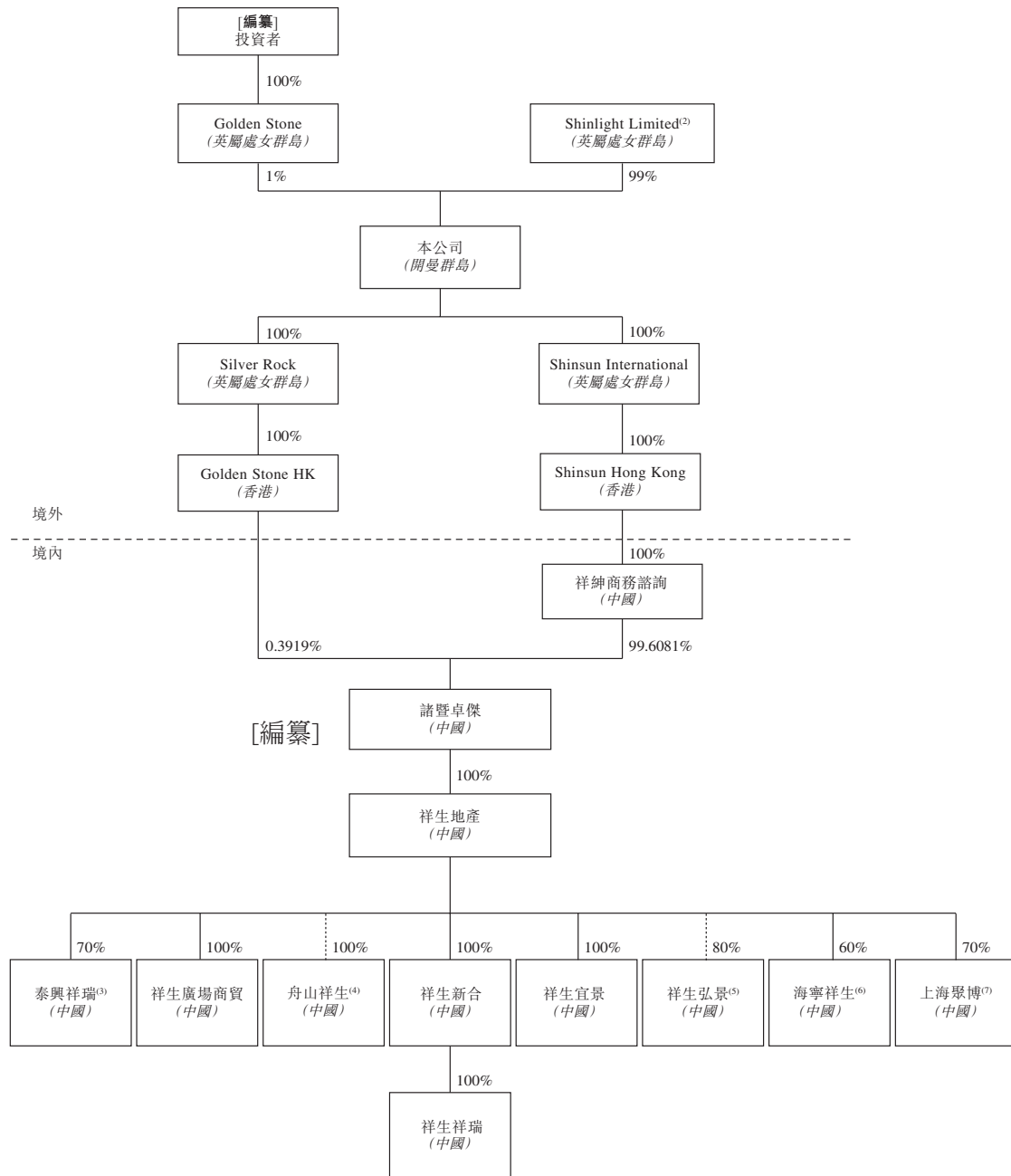
符合臨時指引

聯席保薦人認為，[編纂]投資者進行[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月刊發並於二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月刊發並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL43-12。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構

下圖載列本集團於緊隨重組及[編纂]投資完成後但於[編纂]及[編纂]完成前的簡化公司架構⁽¹⁾：



----- 間接持股

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 上圖僅包括有關我們主要附屬公司的持股資料。有關我們主要運營附屬公司的詳情，請參閱本節上文「— 我們的公司發展」。
- (2) Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。家族信託乃由委託人陳先生以陳先生及其家族成員為受益人成立的一項全權信託。
- (3) 泰興祥瑞餘下30%股權由諸暨市九庫投資有限公司持有，而諸暨市九庫投資有限公司由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%。
- (4) 舟山祥生由祥生地產全資擁有，其中90%股權由祥生地產直接持有，而10%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥鵬企業管理有限公司持有。
- (5) 祥生弘景由祥生地產擁有80%，其中60%股權由祥生地產直接持有，而20%股權透過其全資附屬公司諸暨祥雲企業管理諮詢有限公司持有。祥生弘景餘下20%股權由浙旅湛景置業有限公司（獨立第三方）（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）持有。
- (6) 海寧祥生餘下40%股權由浙江曼斯頓房地產開發有限公司（獨立第三方）（非海寧祥生的主要股東）持有。
- (7) 根據信託融資安排，上海聚博餘下30%股權由上海聚聯投資有限公司（獨立第三方）持有20%及由華寶信託有限責任公司（獨立第三方）持有10%。

法定股本增加

於二零二零年十月二十日，透過增設19,995,000,000股股份，我們的法定股本由50,000美元增加至200,000,000美元，因此，於法定股本增加後，本公司的法定股本為200,000,000美元，分為20,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

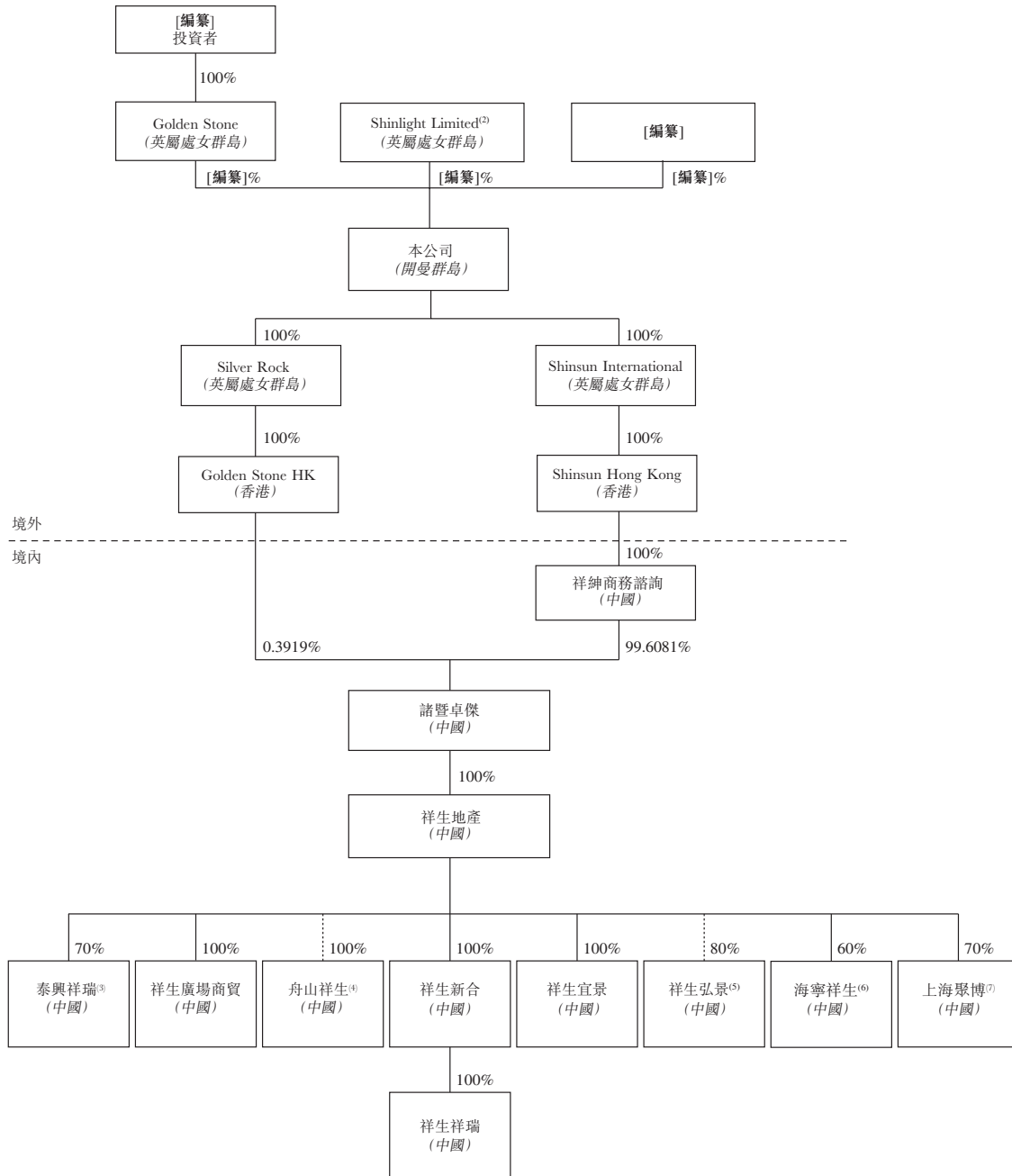
[編纂]

根據股東於二零二零年十月二十日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]美元用以按面值繳足合共[編纂]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份）。

歷史、重組及公司架構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的簡化公司架構⁽¹⁾（並無計及因[編纂]或根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）：



----- 間接持股

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 上圖僅包括有關我們主要運營附屬公司的持股資料。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本節上文「— 我們的公司發展」。
- (2) Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。家族信託乃由委託人陳先生以陳先生及其家族成員為受益人成立的一項全權信託。
- (3) 泰興祥瑞餘下30%股權由諸暨市九庫投資有限公司持有，而諸暨市九庫投資有限公司由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%。
- (4) 舟山祥生由祥生地產全資擁有，其中90%股權由祥生地產直接持有，而10%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥鵬企業管理有限公司持有。
- (5) 祥生弘景由祥生地產擁有80%，其中60%股權由祥生地產直接持有，而20%股權透過其全資附屬公司諸暨祥雲企業管理諮詢有限公司持有。祥生弘景餘下20%股權由浙旅湛景置業有限公司（獨立第三方）（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）持有。
- (6) 海寧祥生餘下40%股權由浙江曼斯頓房地產開發有限公司（獨立第三方）（非海寧祥生的主要股東）持有。
- (7) 根據信託融資安排，上海聚博餘下30%股權由上海聚聯投資有限公司（獨立第三方）持有20%及由華寶信託有限責任公司（獨立第三方）持有10%。

中國監管要求

我們的中國法律顧問確認，誠如上文所述，有關本集團中國公司的所有股權轉讓及註冊資本增加已取得所有必要政府批准及許可證，且所涉及政府程序均符合適用的中國法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已自相關中國監管機關取得實施重組規定的所有必要批准。

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據併購規定，境內公司、企業或自然人若擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，有關收購事項須經商務部審批；境內公司或自然人如通過支付收購價連同股權透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市均須獲中國證監會批准。

歷史、重組及公司架構

根據《外商投資信息報告辦法》(「**外商投資信息辦法**」)，自二零二零年一月一日起，就直接或間接在中國進行投資活動的外商投資者而言，外商投資者或外資企業應根據該等辦法向主管機關提交投資信息。據中國法律顧問所告知，諸暨卓傑已完成所須申報程序並於二零二零年四月根據外商投資信息辦法取得Golden Stone HK注資1% (「**首次增資**」) 的新營業執照。

首次增資完成後，諸暨卓傑成為一家外商投資企業。就祥紳商務諮詢向諸暨卓傑作出的其後注資約人民幣15.2百萬元 (「**第二次增資**」) 及祥紳商務諮詢收購諸暨卓傑38.8%股權 (「**第三次收購事項**」) 而言 (於諸暨卓傑轉變為外商投資企業後發生) 因收購外商投資企業的股權而被視為導致股權變更。據我們的中國法律顧問告知，併購規定並不適用於境內人士向外資方作出的已成立境外投資企業的股權轉讓，因此，併購規定並不適用於第二次增資及第三次收購事項。反而，第二次增資及第三次收購事項應符合外商投資信息辦法。諸暨卓傑已於二零二零年五月分別完成所須申報程序及新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」) 及《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，倘中國境內居民個人以其合法持有的境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定中國居民於其境外特殊目的公司進行重大事項 (如更改基本資料，包括中國居民、姓名及營運期間以及股本增加或削減、股份轉讓或交換、合併或分拆) 時遞交變動申請以供登記。

誠如我們的中國法律顧問所告知，陳先生已按照國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文的規定於二零一九年十二月二十五日及二零二零年四月二十一日完成登記。

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，約佔浙江省物業合約銷售總額的5.1%。根據中國房產信息集團的資料，就合約銷售而言，我們於二零一九年在中國所有開發商中排名第28，約佔中國物業合約銷售總額的0.7%。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」第十。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。我們的「1+1+X」策略亦表明我們致力加快擴大物業開發業務規模的決心。我們相信，經過近20年的發展，我們已在從項目選址到售後服務的項目開發方面積累了豐富的經驗，並且與供應商及業務夥伴建立廣泛的聯繫，而此等正是我們為加快擴張計劃所不可或缺的要害。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，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%。我們的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,835.1百萬元增加123.0%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,551.9百萬元。我們的「1+1+X」策略為我們在往績記錄期間的財務表現的持續提升作出貢獻，主要是由於涉及交付自二零一六年起實施「1+1+X」策略後所收購及開發的物業項目數量日益增加所致。我們的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%。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米增加107.8%至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米。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。

業 務

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。

下表載列於所示期間我們附屬公司的合約銷售總額的變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	(人民幣千元)			止四個月
年／期末未交付的年／期初				
合約銷售總額	13,056,353	42,697,747	75,704,699	86,451,373
加：年／期內新訂的				
合約銷售額	36,016,532	47,446,072	48,018,859	12,101,175
減：年／期內已交付預售及				
銷售額 ⁽¹⁾	6,375,137	14,439,120	37,272,185	9,325,303
年／期末未交付的年／期末				
合約銷售總額	42,697,747	75,704,699	86,451,373	89,227,245

附註：

- (1) 指與年／期內交付的物業相對應的合約價值總額，惟其並不相等於同年／同期的已確認收益。

截至二零二零年七月三十一日，我們擁有205個處於不同開發階段的物業項目，包括181個為附屬公司開發的項目及24個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年七月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,824,832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2,756,613平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約16,271,889平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約4,796,330平方米。

業 務

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%。我們的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,835.1百萬元增加123.0%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,551.9百萬元。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%。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米增加107.8%至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米。市場亦認可我們的增長潛力。根據國務院發展中心企業研究所、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、清華大學房地產研究所及中國指數研究院的資料，就運營效

業 務

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」第十。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。截至二零二零年七月三十一日，我們於11個省份的45個城市擁有合共205個處於不同開發階段的項目，我們應佔的總建築面積為23,824,832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。截至二零二零年七月三十一日，我們的總土地儲備達23,824,832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。截至二零二零年七月三十一日，我們已自各地方政府獲取應佔總建築面積1,378,940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。

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。截至二零二零年七月三十一日，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

業 務

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。

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。

業 務

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。

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」。

業 務

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巨大的城市

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。於二零一九年十二月，國務院頒佈《長江三角洲地區一體化發展規劃綱要》，提出了進一步推進長三角區域內商業及監管環境方面的市場改革以及創新、貿易、政策、旅遊及公共服務等方面區域合作的具體方案。我們相信上述政策將很可能會於不久將來繼續。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及廈門等中國其他具高增長潛力的城市。該等城市在總居住人口、名義國內生產總值以及城鎮人均可支配收入保持平穩增長，而我們認為此預示可為我們於該等城市擴展業務帶來有利的市場潛力。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

業 務

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。

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。

業 務

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。

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。

業 務

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。下表載列於所示期間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						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售	6,165,676	98.0	14,077,218	99.0	35,372,157	99.6	3,786,450	98.7	8,515,084	99.6
管理諮詢服務	-	-	8,972	0.1	23,893	0.1	4,915	0.1	5,989	0.0
物業租賃	14,042	0.2	14,563	0.1	12,619	0.0	3,789	0.1	16,068	0.2
酒店服務 ⁽¹⁾	110,075	1.7	111,853	0.8	107,088	0.3	38,787	1.1	13,560	0.2
物業管理服務 ⁽¹⁾	3,502	0.1	2,696	0.0	3,781	0.0	1,115	0.0	1,172	0.0
總計	<u>6,293,295</u>	<u>100.0</u>	<u>14,215,302</u>	<u>100.0</u>	<u>35,519,538</u>	<u>100.0</u>	<u>3,835,056</u>	<u>100.0</u>	<u>8,551,873</u>	<u>100.0</u>

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。該兩家酒店於緊隨出售前並無盈利。請參閱「一酒店服務」、「一物業管理服務」及「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。

業 務

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

下表載列各產品系列對滿足客戶生活及活動空間需要的定位、我們就各產品系列採取的差異化措施及服務升級。

	樾系	府系	雲境系	Top系
滿足生活及活動空間的需求	我們提高單位內空間的利用效率，專注提供具有成本效益的空間設計，以更少的空間提供更多功能	我們更多專注於室內生活及活動空間的便利、舒適及實用性，以滿足業主的需求。例如，我們預留足夠空間滿足電源插座及照明插座以及家用電子產品及電器的設計插座之需	我們主要專注生活及活動空間的舒適性。例如，我們設計了雙重入口，在進入單位時使物業顯得更加寬敞；我們設計家居用品儲存空間；我們亦融合客廳及就餐空間，使單位顯得更寬敞及連通。	除雲系設計外，我們亦設計了三層景觀（公共、半私密及私密），其中包括大型多層居住及活動空間
差異化措施	我們主要解決業主的基本生活需求，專注(i)功能及實用性；(ii)兒童的成長；及(iii)業主之間的互動。	除基本的生活需求外，府系的客戶通常注重舒適及實用性方面的需求。我們亦納入獨特的室內及公共景觀設計，並為所有人群提供活動空間。	除府系的功能特色外，我們納入公共活動區域，例如社區會所，以滿足客戶的需求；我們亦納入更多高級及豪華的設計。	我們主要引入定制及寬敞的設計，以滿足客戶的豪華需求。我們聘請知名設計師，並為物業配備高檔電器，為客戶提供卓越的生活體驗。
	我們引入社區設施，以滿足客戶對基本社區服務、休閒、垃圾處理、衛生等方面的需求		除樾系及府系的設施外，我們亦在社區活動區中納入健身房和訪客會晤空間	TOP系的社區設施更多地側重於定製，包括獨立的體育館、游泳池等。
服務升級	我們提供滿足客戶基本生活需求的服務，例如家政服務、寵物服務等。	除提供樾系列服務外，我們亦提供全週期社區服務，例如社區智能生活服務、社區電商等。	我們為客戶提供定製服務，包括滿足客戶各種生活需求的一站式社區服務、全天候問候及禮賓服務等。	

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「一 物業租賃」。

下表載列我們於所示期間的物業組合中物業項目數量的變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 七月三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	止七個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	止七個月
於年／期初	58	118	159	187
加：年／期內收購 ⁽¹⁾	60	42	32	21
減：年／期內已售出及交付 ⁽²⁾	-	-	1	3
減：年／期內出售 ⁽³⁾	-	1	3	-
於年／期終	<u>118</u>	<u>159</u>	<u>187</u>	<u>205</u>

附註：

- (1) 指我們於期內已簽署土地出讓合約或完成收購的項目。
- (2) 指已完成出售及交付的項目。
- (3) 指透過股權轉讓出售的項目。

截至二零二零年七月三十一日，我們擁有205個處於不同開發階段的物業項目，包括181個為附屬公司開發的項目及24個為合營企業及聯營公司開發的項目。截至二零二零年七月三十一日，我們的項目應佔總建築面積為約23,824,832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2,756,613平方米；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約16,271,889平方米；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積約4,796,330平方米。「1+1+X」策略指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的計

業 務

劃。自我們於二零一六年採納該策略以來，我們主要專注於在浙江省及泛長三角區域的土地收購及物業開發，同時在其他具有高增長潛力的城市中戰略性地物色商機。下表載列於所示期間內按區域分類的物業項目數量。

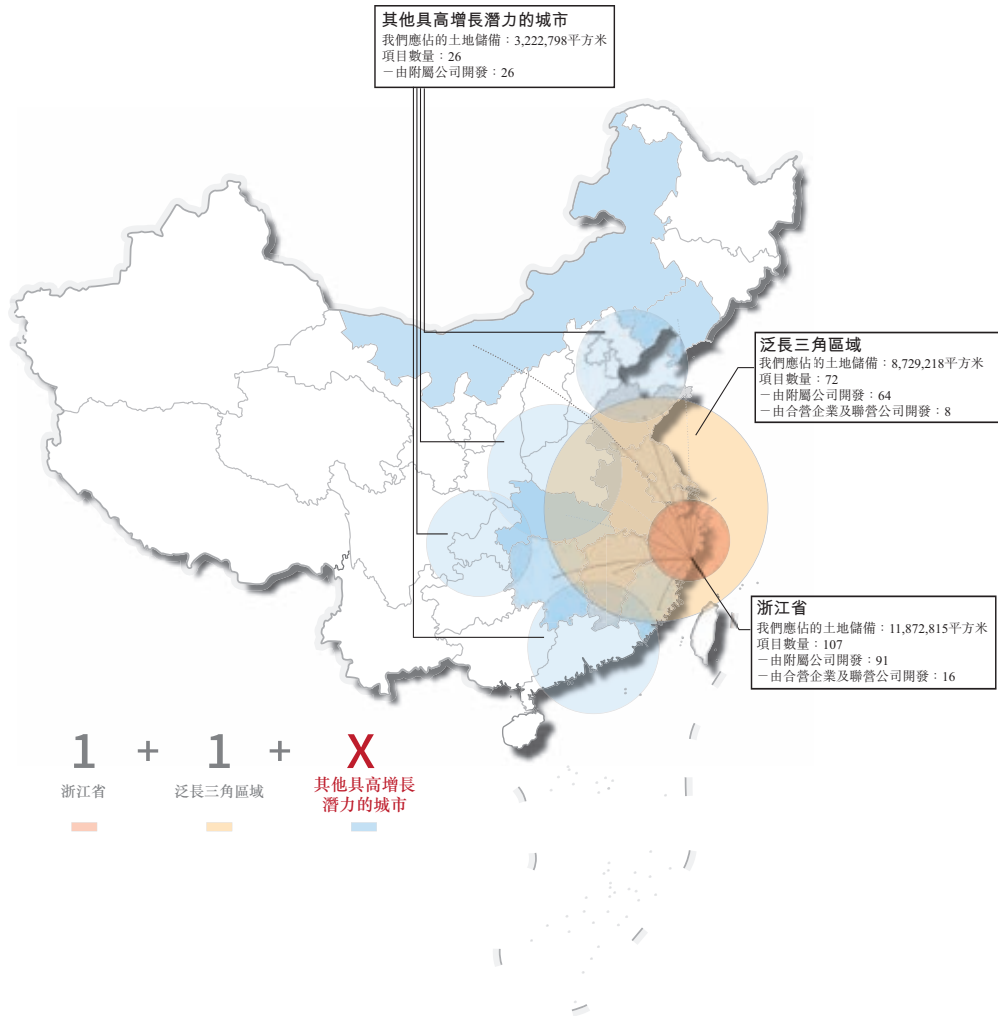
	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	七月三十一日 止七個月
浙江省	38	25	15	10
泛長三角區域	21	16	13	7
其他城市 ⁽¹⁾	1	1	4	4
總計	60	42	32	21

附註：

(1) 指湖北省仙桃、荊門、湖南省衡陽及常德以及內蒙古自治區呼和浩特。

我們最初重點在浙江省諸暨市開展業務，隨後拓展至浙江省的其他城市及泛長三角區域。在浙江省及泛長三角區域確立市場地位後，我們開始拓展至其他具有增長潛力的城市。於二零一七年之前，我們在上海、杭州、紹興、嘉興、湖州、舟山、連雲港、泰州、濟南、滁州、武漢、仙桃、荊州、岳陽、南平、鞍山開展業務。在自二零一六年起採納的「1+1+X」策略下，我們於二零一七年進軍寧波、溫州、台州、衢州、蘇州、南通、宿遷、濟寧、蕪湖、宣城、宿州、常德及上饒，於二零一八年進軍麗水、揚州、鹽城、聊城、馬鞍山、九江、撫州、呼和浩特及南京，於二零一九年進軍荊門、衡陽、金華、鎮江及安慶以及截至二零二零年七月三十一日止七個月進軍合肥及南昌。下圖顯示截至二零二零年七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"> 第I組 — 由本集團於中國持作銷售的物業 第V組 — 由本集團於中國持作投資的物業 	<ul style="list-style-type: none"> 持作出售的已竣工物業 投資物業

業 務

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
發展中物業	<ul style="list-style-type: none">第II組 – 由本集團於中國持有的發展中物業	<ul style="list-style-type: none">投資物業發展中物業
持作未來發展物業	<ul style="list-style-type: none">第III組 – 由本集團於中國持作未來發展的物業第IV組 – 由本集團於中國訂約收購的物業	<ul style="list-style-type: none">發展中物業預付款項、按金及其他應收款項

就開發策略而言，我們計劃主要開發將會分類為『持作出售物業』的物業項目，我們擬銷售該等項目，原因是我們的核心業務是物業開發及銷售。當(i)相關土地出讓合約明確規定物業項目的性質為投資物業；或(ii)我們決定持有物業以實現增值及/或產生租金收入時，我們開發投資物業，而非持作出售的物業。

由於我們計劃主要開發持作出售物業，而非投資物業，我們在開發投資物業前進行審慎的決策程序。我們的投資決策委員會由本公司董事會主席、首席執行官及五名副總裁組成，專門負責根據我們的策略、物業的市場需求、土地出讓合約規定的條件及預期收益和特定物業的成本作出是否出售或持有物業的決策。

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證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七月三十一日的總土地儲備明細（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 ^{6,7} (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 ¹ (平方米)	可租賃 建築面積 ² (平方米)	物業投資 建築面積 ³ (平方米)	規劃 建築面積 ⁴ (平方米)	估計 建築面積 ⁵ (平方米)			
附屬公司開發的物業項目								
上海市	3	14,614	17,252	-	-	288,366	320,232	1.3%
浙江省	91	623,715	563,693	256,901	8,146,186	1,070,350	10,660,845	44.7%
杭州	14	46,813	38,017	241	1,884,128	139,317	2,108,516	8.9%
寧波	3	579	14,905	-	-	215,359	230,842	1.0%
紹興	38	115,674	285,470	129,624	2,358,636	275,596	3,165,000	13.3%
溫州	4	-	-	-	631,266	-	631,266	2.6%
台州	8	176,847	94,883	127,036	1,145,935	-	1,544,702	6.5%
嘉興	5	16,460	21,281	-	179,279	-	217,020	0.9%
湖州	6	266,181	22,038	-	647,874	-	936,093	3.9%
舟山	3	164	65,076	-	407,676	-	472,917	2.0%
衢州	6	997	22,024	-	534,046	-	557,067	2.3%
麗水	4	-	-	-	357,345	440,078	797,423	3.3%
江蘇省	17	208,617	306,700	-	937,955	346,036	1,799,309	7.6%
蘇州	2	2,991	4,967	-	98,127	-	106,085	0.4%
揚州	1	-	-	-	205,321	-	205,321	0.9%
南通	3	9,139	31,829	-	-	177,330	218,298	0.9%
連雲港	2	38,427	73,022	-	-	-	111,449	0.5%
鹽城	1	-	-	-	222,159	-	222,159	0.9%
宿遷	2	2,749	21,449	-	-	168,706	192,905	0.8%
泰州	6	155,311	175,432	-	412,348	-	743,091	3.1%
山東省	8	2,290	125,380	-	961,918	960,370	2,049,958	8.6%
濟南	4	2,290	6,147	-	609,939	456,275	1,074,651	4.5%
濟寧	3	-	119,233	-	219,304	504,095	842,632	3.5%
聊城	1	-	-	-	132,676	-	132,676	0.6%
安徽省	30	170,105	164,147	-	2,300,625	558,695	3,193,572	13.4%
合肥	1	-	-	-	-	202,829	202,829	0.9%
蕪湖	4	8,324	-	-	528,141	-	536,465	2.3%
宣城	10	65,627	65,168	-	597,746	194,323	922,863	3.9%
滁州	11	96,154	98,979	-	383,693	161,543	740,369	3.1%
馬鞍山	2	-	-	-	248,937	-	248,937	1.0%
宿州	2	-	-	-	542,108	-	542,108	2.3%
江西省	6	-	-	-	712,028	300,447	1,012,475	4.2%
南昌	1	-	-	-	-	130,354	130,354	0.5%
九江	1	-	-	-	208,887	-	208,887	0.9%
撫州	4	-	-	-	503,141	170,093	673,234	2.8%

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 ^{6,7} (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
	可供出售 建築面積 ¹ (平方米)	可租賃 建築面積 ² (平方米)	物業投資 建築面積 ³ (平方米)	規劃 建築面積 ⁴ (平方米)	估計 建築面積 ⁵ (平方米)			
湖北省	13	18,948	20,925	82,123	348,257	461,176	931,429	3.9%
武漢	4	5,719	8,553	-	-	67,293	81,565	0.3%
仙桃	5	9,864	6,779	68,887	199,405	155,540	440,475	1.8%
荊門	1	-	-	-	148,852	238,343	387,195	1.6%
荊州	3	3,366	5,592	13,236	-	-	22,194	0.1%
湖南省	3	8,405	18,391	-	598,206	125,805	750,807	3.2%
衡陽	1	-	-	-	231,560	-	231,560	1.0%
岳陽	1	6,422	-	-	245,371	-	251,793	1.1%
常德	1	1,983	18,391	-	121,276	125,805	267,454	1.1%
內蒙古自治區	6	-	-	-	839,771	239,532	1,079,303	4.5%
呼和浩特	6	-	-	-	839,771	239,532	1,079,303	4.5%
福建省	1	56,504	-	-	19,624	300,000	376,128	1.6%
南平	1	56,504	-	-	19,624	300,000	376,128	1.6%
遼寧省	3	16,280	19,186	-	49,666	-	85,131	0.4%
鞍山	3	16,280	19,186	-	49,666	-	85,131	0.4%
總計	<u>181</u>	<u>1,119,477</u>	<u>1,235,673</u>	<u>339,024</u>	<u>14,914,236</u>	<u>4,650,778</u>	<u>22,259,189</u>	<u>93.4%</u>
合營企業及聯營公司開發的物業項目								
浙江省	16	8,997	-	-	1,096,804	106,170	1,211,971	5.1%
杭州	3	-	-	-	303,530	-	303,530	1.3%
寧波	2	-	-	-	177,881	-	177,881	0.7%
紹興	5	-	-	-	216,992	58,355	275,347	1.2%
嘉興	3	-	-	-	205,970	47,814	253,784	1.1%
湖州	2	8,997	-	-	104,909	-	113,906	0.5%
金華	1	-	-	-	87,523	-	87,523	0.4%
江蘇省	4	1,627	697	-	116,326	-	118,650	0.5%
南京	1	-	-	-	73,801	-	73,801	0.3%
鎮江	1	-	-	-	42,525	-	42,525	0.2%
泰州	2	1,627	697	-	-	-	2,324	0.0%
安徽省	3	5,673	15,787	-	72,792	39,382	133,635	0.6%
滁州	2	5,673	15,787	-	43,927	-	65,387	0.3%
安慶	1	-	-	-	28,866	39,382	68,248	0.3%
江西省	1	9,956	19,702	-	71,729	-	101,387	0.4%
上饒	1	9,956	19,702	-	71,729	-	101,387	0.4%
應佔總計	<u>24</u>	<u>26,253</u>	<u>36,185</u>	<u>-</u>	<u>1,357,652</u>	<u>145,552</u>	<u>1,565,643</u>	<u>6.6%</u>
總土地儲備	<u>205</u>	<u>1,145,730</u>	<u>1,271,858</u>	<u>339,024</u>	<u>16,271,889</u>	<u>4,796,330</u>	<u>23,824,832</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。

下表載列於所示期間我們附屬公司所開發項目的土地儲備總量的變動。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 七月三十一日 止七個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	(以平方米計)			
年／期初 ⁽¹⁾	6,794,772	13,679,429	19,816,014	19,486,232
加：年／期內新近 獲得的土地儲備	7,745,430	7,861,915	3,927,269	4,850,224
減：年／期內交付的已竣工 建築面積	860,773	1,725,331	4,257,050	2,077,267
年／期末	13,679,429	19,816,014	19,486,232	22,259,189

附註：

- (1) 各年／期初的建築面積的計算乃(i)通過加回交付的已竣工建築面積；並(ii)扣除因成立或出售附屬公司或我們據以計算建築面積的許可證或證書數量（於項目開發的不同階段獲得）的變動而導致建築面積變動所產生的差異，我們認為該等變動產生的影響並不重大。

我們的物業項目

下表載列截至二零二零年七月三十一日我們的物業項目詳情。

項目	已竣工				發展中				未來發展				業務				
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業投資 建築面積	已竣工總 建築面積	已售總可 出售建築 面積百分比	可出售 及可租賃 建築面積	預售總建 築面積百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積	估計 總建築 面積	實股/ 實股/ 估計開工日期	實股/ 實股/ 估計開工日期	實股/ 實股/ 估計開工日期	截至 二零二零年 四月 三十日 產生的 開發成本 ⁽¹⁾	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ⁽²⁾	本集團 應佔市值 ⁽³⁾	參考物業 估值報告 ⁽⁴⁾
	(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)		
附屬公司開發的物業項目																	
上海市																	
1	45,437	-	-	-	-	-	-	-	288,366	二零二零年九月	二零二零年十二月	二零二零年十二月	8,869.0	83%	7,295.0	69	
2	48,000	90,962	-	-	104,059	83%	-	-	-	二零零八年十二月	二零零八年十二月	二零二零年三月	1,653.6	68%	201.0	70	
3	64,536	104,487	1,517	17,252	123,256	99%	-	-	-	二零二零年七月	二零零六年八月	二零二零年十月	830.8	68%	-	不適用	
浙江省																	
杭州																	
4	67,824	160,301	1,912	-	162,213	99%	-	-	-	二零零六年六月	二零零六年七月	二零一八年四月	2,151.4	100%	-	不適用	
	311,667	72,644	730	-	73,374	99%	-	-	-	二零零七年五月	二零零七年五月	二零一八年十二月	-	100%	-	不適用	
	366,657	87,656	1,182	-	88,838	98%	-	-	-	二零一七年六月	二零一七年六月	二零一九年十月	1,196.6	100%	-	8	
5	30,479	51,417	623	27,144	79,184	99%	-	-	-	二零一七年五月	二零一七年五月	二零一九年十月	2,583.2	100%	-	6	
6	67,137	153,213	44,278	10,873	208,363	69%	-	-	-	二零二零年三月	二零二零年五月	二零二零年一月	1,615.2	100%	666.0	5	
7	57,139	-	-	-	-	-	29%	-	-	二零二零年五月	二零二零年五月	二零二零年一月	-	-	43,567	1,670.0	
								43,567	163,478								

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 產生的 開發成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷ 確切 ⁸	本集團 應佔市值 ⁹ (人民幣 百萬元)	參考物業 估價報告 ¹⁰
	佔地面積 (平方米)	不可出售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 ¹ (平方米)	可租賃建 築面積 ² (平方米)	已竣工 建築面積 ³ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁴ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁵ (平方米)	預計 總建築 面積 ⁶ (平方米)	預計 總建築 面積 ⁷ (平方米)	預計 總建築 面積 ⁸ (平方米)	預計 總建築 面積 ⁹ (平方米)	預計 總建築 面積 ¹⁰ (平方米)				
8 杭州祥生星合映公寓	66,440	-	-	197,626	-	207,369	-	-	-	-	-	-	967.7	100%	2,042.0	9
9 杭州祥生銀湖新區 公寓	69,665	-	-	239,750	-	241,613	-	-	-	-	-	2,413.5	100%	2,691.0	4	
10 杭州祥生銀湖宸禧 公寓	127,166	-	-	431,047	-	442,162	-	-	-	-	-	3,219.1	100%	3,882.0	3	
11 富陽祥生宸光悅公寓	30,163	-	-	96,640	-	102,594	-	-	-	-	-	929.3	100%	1,141.0	1	
12 杭州祥生雲境名邸	76,443	-	-	208,353	-	208,891	-	-	-	-	-	3,374.1	100%	3,987.0	7	
13 杭州祥生江山雲麓南府	79,617	-	-	199,172	-	292,406	-	-	-	-	-	1,048.0	100%	2,394.0	10	
14 杭州祥生江山雲麓北府	57,309	-	-	202,357	-	204,539	-	-	-	-	-	1,200.8	100%	2,704.0	11	
15 杭州下沙大學城北(6號地 塊)	40,031	-	-	-	-	-	-	139,317	-	-	-	-	2,411	76%	0.0	12
16 杭州臨德合園	19,052	-	-	21,106	-	21,106	-	-	-	-	-	143.0	55%	76.0	2	
17 瑞晶國際商務中心27層	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	7.0	68

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ⁷ 確切	本集團 賬務價值 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹	
	估地面積 (平方米)	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業發展 建築面積	已竣工總 建築面積	已出售建 築面積 百分比	可出租 及可出售 建築面積 (平方米)	預計 總建築 面積	可 出售總 建築 面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ¹⁰	估計 總建築 面積 ¹¹					實地/估 計報告 開始日期
學校																	
18 奉北學生居麟府	46,029	120,651	-	7,053	-	127,704	100%	-	-	-	-	二零一七年七月	二零一九年六月	956.2	100%	不適用	不適用
19 慈溪學生望玥府	58,833	129,091	579	7,852	-	137,521	100%	-	-	-	-	二零一七年十二月	二零一九年十二月	1,402.2	100%	2.0	25
20 寧波學生虎海棠	70,321	-	-	-	-	215,359	-	215,359	215,359	-	-	二零二零年九月	二零二三年十月	-	100%	0.0	27
經銷																	
21 諸暨學生西湖公館	141,381	233,465	2,869	24,370	-	260,704	99%	-	-	-	-	二零一七年九月	二零一九年十二月	1,510.6	100%	不適用	不適用
22 阿橋學生群賢府 一期	105,991	211,127	-	100,917	-	312,045	100%	-	-	-	-	二零一七年七月	二零一九年十二月	2,641.0	80%	不適用	不適用
二期	59,541	136,955	-	49,988	-	186,910	100%	-	-	-	-	二零一七年九月	二零一九年十月	-	80%	-	-
23 阿橋學生群賢府經銷	46,650	72,206	-	50,929	-	125,135	100%	-	-	-	-	二零一七年九月	二零二零年六月	853.6	80%	不適用	不適用
24 上虞學生明玥府	46,033	73,637	48,252	-	121,889	60%	-	-	-	-	-	二零一八年一月	二零二零年九月	81.7	80%	不適用	不適用
25 諸暨學生望江華庭	87,783	-	-	-	-	-	-	226,957	155,349	231,056	68%	二零一八年三月	二零二零年四月	2,117.3	100%	2,450.0	34
26 諸暨學生庇庭公館	41,667	98,766	-	11,065	-	109,831	100%	-	-	-	-	二零一五年九月	二零一七年四月	443.6	100%	不適用	不適用
27 諸暨學生南門春曉	31,307	98,408	-	3,283	-	101,691	100%	-	-	-	-	二零一五年五月	二零一六年十二月	422.9	100%	不適用	不適用
	41,063	92,945	2,969	11,167	-	107,081	97%	-	-	-	-	二零一六年三月	二零一七年十一月	553.2	100%	不適用	不適用

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至二零二零年四月三十日止的賬務成本 ^(b) (人民幣百萬元)	估計未來賬務成本 ^(c) (人民幣百萬元)	截至本集團於估值日期確定的權益 ^(d)	本集團賬務估值 ^(e) (人民幣百萬元)	參考物業估值報告 ^(f)
	佔地面積 (平方米)	不可出售建築面積 (平方米)	可供出售建築面積 (平方米)	可租賃建築面積 (平方米)	可出售及可租賃建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	預計建築面積 (平方米)	預計出售百分比	尚未獲得土地使用的建築面積 ^(g) (平方米)	估計總建築面積 ^(h) (平方米)	實際/估計日期 (估計竣工日期)	實際/估計日期 (估計竣工日期)					
28 諸暨祥生佳悅園	124,922	187,945	1,500	-	-	-	-	-	-	2,026,317	203,317	203,317	1,086.7	-	100%	不適用	不適用
29 諸暨祥生東方樾一期	100,124	202,371	265	203,317	-	-	-	-	-	47,821	96,794	1,076.7	-	-	100%	不適用	不適用
二期	52,303	105,577	265	100,511	-	-	-	-	-	95,047	192,411	1,007.0	-	100%	100%	不適用	不適用
30 諸暨祥生府	48,118	98,881	843	9,028	-	-	-	-	-	61,909	124,688	534.2	-	100%	100%	不適用	不適用
31 諸暨祥生祥園	61,909	124,688	285	11,571	-	-	-	-	-	28,131	60,222	566.7	-	53%	53%	不適用	不適用
32 諸暨祥生瑞園	54,075	-	-	6,606	-	-	-	-	-	69,064	115,087	332.1	-	100%	100%	不適用	不適用
33 諸暨祥生東福春曦苑	69,420	-	-	-	-	-	-	-	-	28,131	60,222	1,843.7	89.3	100%	100%	1,813.0	不適用
34 紹興祥生金麟府	-	-	-	-	-	141,626	97,137	145,172	69%	-	-	777.0	-	51%	51%	不適用	不適用
35 諸暨祥生金麟府	-	-	921	11,947	-	-	-	-	-	231,851	-	1,174.6	244.3	100%	100%	1,484.0	46
36 諸暨祥生雲境花園	-	-	-	-	-	145,126	127,434	147,572	88%	-	-	886.8	1,511.5	70%	70%	887.0	42
37 諸暨祥生南山靜花園(東區)	-	-	-	-	-	381,486	-	386,074	-	-	-	667.9	-	100%	100%	不適用	不適用
38 諸暨祥生熙江越花園	231,851	-	-	-	-	-	-	-	-	53,861	91,497	-	-	-	-	不適用	不適用

業 務

項目	已竣工				發展中			未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷	本集團 賬務市價 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹	
	佔地面積 (平方米)	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	已竣工 物業總建 築面積	已出售建 築面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積 (平方米)	預計 總建築 面積 ⁵ (平方米)	尚未獲得 土地的 使用權的 建築面積 ¹⁰ (平方米)	估計 總建築 面積 ¹¹ (平方米)	實際/估 計日期 關閉日期 ¹² 估價日期 ¹³					實際/估 計建築工 日期 ¹⁴ 估價日期 ¹⁵
39 諸暨養生辰熙新語苑	30,000	85,324	988	9,349	-	95,660	-	-	-	99%	-	-	528.8	100%	不適用	不適用
40 諸暨養生悅江南龍園	36,108	76,854	-	7,086	-	83,940	-	-	-	100%	-	-	464.5	100%	不適用	不適用
41 諸暨養生御山靜苑 (西區)	132,048	-	-	-	-	-	189,980	-	195,616	-	-	-	1,027.8	100%	733.0	43
42 諸暨養生江南大院	118,793	-	-	-	-	-	209,140	162,660	216,368	-	-	-	798.6	100%	1,379.0	39
43 諸暨養生雲樞花園	82,144	-	-	-	-	-	157,599	88,844	159,609	56%	-	-	1,003.3	100%	1,423.0	47
44 諸暨養生金辰府	49,634	-	-	-	-	-	122,670	110,961	124,072	90%	-	-	790.6	100%	1,051.0	40
45 阿橋養生苗陽府	100,381	-	-	-	-	-	208,546	48,675	214,395	23%	-	-	1,824.5	100%	1,999.0	33
46 諸暨養生雲尚花園	69,471	-	-	-	-	-	163,792	48,987	165,478	30%	-	-	833.7	100%	1,411.0	48
47 諸暨養生未來城	40,274	145,616	45,934	5,106	-	196,656	-	-	-	71%	-	-	825.6	100%	522.0	44
48 紹興養生尚會府	68,993	-	-	-	-	-	195,235	103,097	198,444	53%	-	-	1,915.3	100%	1,972.0	36
49 諸暨養生悅海棠花園	21,086	-	-	-	-	-	50,927	48,856	51,728	96%	-	-	340.6	100%	351.0	45
50 諸暨養生春風十里項目	42,403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,807	110.1	100%	69.0	38

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷	本集團 賬務價值 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹	
	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃 建築面積	可出售 及可租賃 建築面積	預售 建築面積	規劃 總建築 面積	預售總 建築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ¹⁰	估計 總建築 面積 ¹¹	實收/已 竣工日期	實收/估 價日期	實收/估 價日期					實收/估 價日期
51 諸暨洋生江南華庭	42,491	127,240	5,533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	619.5	70%	不適用	不適用	
52 紹興洋生望湖名郡	38,034	102,336	28,697	-	-	-	-	-	-	-	-	935.9	70%	不適用	不適用		
53 諸暨洋生君臨府	26,465	-	-	46,312	36,665	49,468	79%	-	-	-	-	289.1	70%	236.0	41		
54 諸暨洋生棠樾花園	29,664	-	-	73,130	-	73,584	-	-	-	-	-	-	100%	412.0	49		
55 諸暨洋生群賢府	72,388	-	-	-	-	-	178,995	178,995	-	-	-	-	100%	0.0	50		
56 諸暨新世紀花園蘭庭	377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	5.0	66		
57 諸暨福世花園蘭庭	1,305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	16.0	67		
58 諸暨蘭亭商貿項目	38,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	864.0	37		
溫州																	
59 溫州洋生尚都錦園	79,769	-	-	250,854	156,647	268,526	62%	-	-	-	-	-	2,643.7	100%	3,078.0	61	
60 溫州洋生祥瑞錦園	57,196	-	-	182,910	118,195	185,848	65%	-	-	-	-	1,705.4	100%	2,071.0	60		
61 溫州洋生弘陽望園	21,191	-	-	51,380	29,228	52,093	57%	-	-	-	-	688.6	51%	不適用	不適用		
62 溫州洋生公園道	28,763	-	-	119,863	-	124,800	-	-	-	-	-	690.3	70%	974.0	62		

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 本集團於 估值日期 項目的 權益 ¹	本集團 總估值 ² (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ³		
	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業投資 建築面積	已竣工總 建築面積	已售總可 出售建築 面積 百分比	可出租 建築面積	預計 總建築 面積 ⁴	預計總 建築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用的 建築面積 ⁵	估計 總建築 面積 ⁶	實收/估 計日期 ⁷				實收/估 計日期 ⁸	實收/估 計日期 ⁹
	(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)	(人民幣 百萬元)
台州																	
63	38,907	1,483	971,170	24,197	-	122,850	-	-	-	-	二零一七年七月	二零一七年八月	二零一七年八月	1,212.4	-	1,689.0	52
64	41,120	-	-	-	-	-	135,483	86%	-	-	二零一八年四月	二零一八年五月	二零一八年五月	1,495.1	319.6	1,733.0	51
65	35,188	-	-	-	-	-	120,024	79%	-	-	二零一八年一月	二零一八年六月	二零一八年七月	781.0	219.6	731.0	53
66	57,622	1,605	79,677	70,686	-	151,968	-	53%	-	-	二零一七年八月	二零一七年八月	二零一七年七月	2,505.8	205.6	2,836.0	58
67	17,147	-	-	-	-	-	70,578	66%	-	-	二零一七年十一月	二零一七年十二月	二零一七年十月	365.3	41.7	511.0	55
68	158,522	-	-	-	-	127,036	-	87%	-	-	二零一八年七月	二零一八年十一月	二零一八年六月	2,729.3	903.3	3,790.0	56
	96,286	-	-	-	-	-	418,914	87%	-	-	二零一八年七月	二零一八年七月	二零一八年一月	-	-	-	-
	62,236	-	-	-	-	127,036	-	-	-	-	二零一八年七月	二零一八年七月	二零一八年一月	-	-	-	-
69	102,520	-	-	-	-	318,012	-	73%	-	-	二零一八年一月	二零一八年三月	二零一八年十二月	2,816.6	647.7	3,153.0	54
70	29,931	-	-	-	-	82,924	-	29%	-	-	二零一八年七月	二零一八年九月	二零一八年十月	618.3	203.4	722.0	59
嘉興																	
71	35,485	75,256	-	5,454	-	80,710	-	100%	-	-	二零一六年十一月	二零一六年十二月	二零一八年十一月	591.5	-	不適用	不適用
72	66,689	189,636	-	8,665	-	198,301	-	100%	-	-	二零一六年十二月	二零一六年十二月	二零一八年十二月	1,490.7	-	不適用	不適用
	33,665	97,723	-	8,665	-	106,388	-	100%	-	-	二零一七年一月	二零一七年一月	二零一八年十二月	-	-	100%	100%
	33,024	91,913	-	-	-	91,913	-	100%	-	-	二零一七年四月	二零一七年九月	二零一八年一月	-	-	100%	100%

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷	本集團 賬務價值 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹	
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業發展 建築面積	已竣工 建築面積	已竣工 建築面積	可出售 建築面積 及可租賃 建築面積	預售 建築面積	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ¹⁰	估計 總建築 面積 ¹¹	實賬/ 估計 建築日期 ¹²	實賬/ 估計 建築日期 ¹³					實賬/ 估計 建築日期 ¹⁴
73 桐鄉祥生國羽公園	59,576	-	-	-	-	-	143,384	64,395	152,465	-	-	-	-	1,687.9	100%	2,130.0	20
74 海寧祥生新韻府	99,983	225,139	8,299	-	233,438	26,625	-	26,814	-	-	-	-	1,723.7	60%	281.0	19	
二期	44,580	116,520	1,398	-	117,918	-	-	-	-	-	-	-	-	60%	-	-	-
三期	42,165	108,618	6,901	-	115,519	-	-	-	-	-	-	-	-	60%	-	-	-
75 海鹽祥生悅瀾灣	13,238	-	-	-	-	26,625	-	26,814	-	-	-	-	1,178.2	60%	-	-	-
	49,345	109,416	8,161	7,162	124,739	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	不適用
湖州																	
76 南潯祥生澤越花苑	154,127	76,871	214,037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,622.5	100%	2,155.0	18
77 安吉祥生東方樾花園	72,962	76,636	52,144	22,038	130,817	-	-	-	-	-	-	-	1,048.5	100%	845.0	13	
78 安吉祥生玖溪花園	160,038	-	-	-	-	206,696	109,765	309,048	-	-	-	-	1,280.3	100%	1,298.0	15	
79 安吉祥生雲溪花苑	22,567	-	-	-	-	37,581	-	46,275	-	-	-	-	227.1	100%	222.0	14	
80 祥生田野牧歌住宅 開發項目	26,656	-	-	-	-	32,729	-	33,418	-	-	-	-	218.8	100%	174.0	16	
81 德清祥生雲山花苑	94,656	-	-	-	-	256,436	74,776	259,133	-	-	-	-	1,040.5	60%	764.0	17	
秀山																	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至二零二零年四月三十日	截至估值日期本集團於項目的權益	本集團應佔市值 ^(b)	參考物業估值報告 ^(c)			
	佔地面積	不可出售建築面積/已出售建築面積	可供出售建築面積	可租賃建築面積	物業發展建築面積	已竣工建築面積	已出售建築面積百分比	可出售及可租賃建築面積	建築面積	規劃總建築面積	預售總建築面積百分比	尚未獲得土地的總面積 ^(a)					估計總建築面積	估計竣工日期	實際/估計竣工日期
82 舟山洋生南山郡花園	189,488	139,006	164	65,076	-	204,246	100%	212,314	142,728	214,545	67%	-	-	二零一六年五月	二零一八年八月	2,637.6	133	2,189.0	63
一期	92,849	139,006	164	65,076	-	204,246	100%	-	-	-	-	-	二零一六年五月	二零一八年八月	-	-	-	-	
二期	96,639	-	-	-	-	-	-	212,314	142,728	214,545	67%	-	-	二零一七年八月	二零二零年八月	-	-	-	-
83 舟山洋生雲海新禧花園	34,022	-	-	-	-	-	-	82,775	60,089	83,902	73%	-	-	二零一七年八月	二零二零年八月	754.2	55.2	1,088.0	64
84 舟山洋生雲山府	32,990	-	-	-	-	-	-	107,975	33,028	109,230	31%	-	-	二零一八年十二月	二零二零年三月	793.1	199.0	713.0	65
衢州																			
85 衢州洋生觀棠府	81,827	203,228	997	-	-	204,225	99%	-	-	-	-	-	二零一七年八月	二零二零年七月	2,270.0	-	8.0	30	
86 衢州洋生花瀾樓小區	400.9	-	-	-	-	-	-	104,531	75,836	108,274	73%	-	-	二零一七年八月	二零二零年十月	981.1	83.9	1,045.0	31
87 衢州洋生雲樞新禧小區	61,677	157,187	-	22,024	-	179,211	100%	-	-	-	-	-	二零一七年十二月	二零二零年十二月	1,335.8	-	不適用	不適用	
88 衢州洋生悅海棠	16,748	-	-	-	-	-	-	39,383	25,082	39,611	64%	-	-	二零一八年七月	二零二零年九月	4,209	23.2	497.0	32
89 龍游洋生翰林府	86,014	-	-	-	-	-	-	190,612	145,288	198,609	76%	-	-	二零一七年九月	二零二零年九月	1,741.5	404.4	1,775.0	29
90 龍游洋生國玥府	69,937	-	-	-	-	-	-	185,157	130,348	187,532	70%	-	-	二零一八年三月	二零二零年十二月	1,128.1	481.1	1,340.0	28
麗水																			
91 麗水洋生雲山祥城	132,957	-	-	-	-	-	-	191,620	11,312	219,732	6%	-	-	二零一九年二月	二零二零年九月	521.4	62.57	774.0	21

項目	發展中										未來發展				業務												
	已竣工					發展中					未來發展																
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業管理 建築面積	已竣工總 建築面積	已售總可 出售建築 面積百分比	可出租及 可出售建 築面積	淨售 建築面積	規劃總 建築面積	預售總建 築面積百分比	尚未獲得 土地使 用權的 建築面積	估計 總建築 面積	實地/地 產/報告 估計日期	實地/地 產/報告 估計日期	實地/地 產/報告 估計日期	實地/地 產/報告 估計日期	截至 二零二 零年四 月三十 日的 賬務成本 ⁶	截至 二零二 零年四 月三十 日的 賬務成本 ⁶	截至 二零二 零年四 月三十 日的 賬務成本 ⁶	截至 二零二 零年四 月三十 日的 賬務成本 ⁶	本集團 賬務估值 ⁵	本集團 賬務估值 ⁵	本集團 賬務估值 ⁵	本集團 賬務估值 ⁵	參物業 估值報告 ⁹		
92 麗水祥生十里雲山2號 地塊	192,195	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,842	二零二一年七月	二零二二年一月	二零二四年四月	273.4	950.7	515.0	100%	515.0	22						
93 麗水祥生十里雲山3號 地塊	144,253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184,236	二零二一年一月	二零二一年七月	二零二三年十月	325.1	732.6	362.0	100%	362.0	23							
94 遂昌祥生和泰觀瀾府	55,086	-	-	-	-	-	69,037	137,593	51%	-	-	二零一九年十二月	二零二一年一月	二零二二年二月	591.5	406.3	643.0	100%	643.0	24							
江蘇省																											
蘇州																											
95 葑家祥生東方蘭花苑	34,399	74,864	2,991	4,967	-	95%	-	-	-	-	-	-	二零一八年四月	二零一八年四月	二零二五年五月	448.9	1.9	14.0	100%	14.0	92						
96 葑家祥生金麟舞庭	45,513	-	-	-	-	-	90,881	98,127	83%	-	-	二零一八年八月	二零一八年九月	二零二二年九月	1,137.9	110.5	1,219.0	100%	1,219.0	93							
揚州																											
97 寶應祥生藍悅花園 一期	100,049	-	-	-	-	-	186,557	205,321	10%	-	-	-	二零一八年八月	二零一八年九月	二零二一年四月	478.4	387.6	771.0	100%	771.0	99						
二期	81,444	-	-	-	-	-	147,359	159,978	13%	-	-	二零一九年四月	二零二一年一月	二零二二年十月	-	-	-	100%	-	-	-						
三期	18,605	-	-	-	-	-	39,199	45,343	-	-	-	二零一九年四月	二零二一年一月	二零二二年十月	-	-	-	100%	-	-	-						
廣西																											
98 如東祥生翰林苑一期	27,191	46,981	739	3,018	-	98%	-	-	-	-	-	二零一七年九月	二零一七年九月	二零一九年四月	373.9	-	-	100%	-	-	不適用						

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 產生的 開發成本 ^(b) (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 ^(b) (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ^(c)	本集團 應佔市值 ^(d) (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ^(e)			
	佔地面積 建築面積 /已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業發展 建築面積	已竣工總 建築面積	已售建築 面積百分比	可出售 及可租賃 建築面積	預計 總建築 面積	預計 總建築 面積 ^(a)	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ^(a)	估計 總建築 面積 ^(a)	實股/ 估計報告 開始日期						實股/ 估計竣工日期	實股/ 估計竣工日期	實股/ 估計竣工日期
99 如東祥生翰林苑二期	75,962	128,139	8,400	28,811	-	165,350	98%	-	-	-	-	二零一七年十一月	二零一七年十一月	二零二零年六月	1,129.3	-	100%	48.0	91	
100 南通祥生雲境	47,814	-	-	-	-	-	-	-	177,330	177,330	-	二零二零年九月	二零二零年九月	二零二零年六月	1,443.7	1,539.2	100%	0.0	100	
連雲港																				
101 連雲港祥生著梧亭苑	102,713	214,876	38,141	52,443	-	315,460	84%	-	-	-	-	二零一六年十二月	二零一六年十二月	二零二零年七月	1,645.2	76.9	90%	332.0	89	
102 連雲港祥生翰林府	53,270	94,070	286	20,580	-	114,936	100%	-	-	-	-	二零一七年八月	二零一七年八月	二零一九年十一月	806.3	-	100%	3.0	90	
鹽城																				
103 鹽城祥生金麟府	128,609	-	-	-	-	-	-	205,013	191,389	222,159	93%	二零一八年九月	二零一八年九月	二零二零年十二月	1,100.0	6.2	100%	1,454.0	98	
宿遷																				
104 宿遷祥生雲湖龍化苑	59,196	103,643	2,749	21,449	-	127,842	97%	-	-	-	-	二零一七年十一月	二零一八年四月	二零二零年六月	507.8	51.0	100%	73.0	97	
105 宿遷祥生東方樾	57,244	-	-	-	-	-	-	-	168,706	168,706	-	二零二零年十月	二零二零年十二月	二零二零年五月	-	912.8	100%	0.0	134	
泰州																				
106 泰興祥生未來城花園	356,869	595,323	47,194	112,834	-	755,350	98%	255,450	184,036	274,538	72%	二零一五年六月	二零一五年八月	二零一六年十二月	4,644.6	1,011.6	70%	1,292.0	96	
一期	46,324	91,977	8,218	2,970	-	103,164	99%	-	-	-	-	二零一五年六月	二零一五年八月	二零一六年十二月	-	-	70%	-	-	
二期	43,999	101,367	6,500	23,363	-	131,230	100%	-	-	-	-	二零一六年六月	二零一六年八月	二零一八年九月	-	-	70%	-	-	
三期	56,886	125,077	6,701	27,209	-	158,988	100%	-	-	-	-	二零一五年九月	二零一五年十一月	二零一七年七月	-	-	70%	-	-	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷	本集團 賬務估值 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹	
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業發展 建築面積	已竣工總 建築面積 ¹⁰	已售總建 築面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積 (平方米)	建築面積 ¹¹ (平方米)	規劃 總建築 面積 ¹²	預售總建 築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ¹³ (平方米)	估計 總建築 面積 ¹⁴ (平方米)					實股/估 計日期 的 賬務/估 計日期 ¹⁵
四期	64,070	121,576	17,321	36,730	-	175,046	-	-	-	-	-	二零一七年八月	二零二零年五月	70%	-	-	
五期	49,604	123,197	4,953	21,768	-	149,918	-	-	-	-	-	二零一六年十一月	二零一九年八月	70%	-	-	
六期	69,173	-	-	-	-	-	238,672	169,475	257,440	71%	-	二零一七年十二月	二零二零年九月	70%	-	-	
七期	26,813	32,129	3,500	774	-	36,403	-	17,118	87%	-	-	二零一六年五月	二零二零年十二月	70%	-	-	
107 秦興學生觀棠府	70,000	50,764	101,738	51,280	-	203,782	-	-	-	-	-	二零一八年三月	二零二零年七月	70%	201.5	467.0	
108 秦興學生榮悅園	23,748	58,537	1,016	-	-	59,553	-	-	-	-	-	二零一七年七月	二零一九年一月	70%	-	不適用	
109 秦興學生泰利苑	50,868	-	-	-	-	-	108,944	88,683	137,790	81%	-	二零一八年六月	二零二零年十月	100%	57.1	798.0	
110 秦興學生熙園	117,612	246,397	1,958	7,973	-	256,529	-	-	-	-	-	二零一八年七月	二零二零年十月	55%	-	不適用	
111 秦州學生福田花園	163,483	252,824	3,404	3,346	-	259,574	-	-	-	-	-	二零一八年七月	二零二零年五月	100%	-	不適用	
山東省																	
濟南																	
112 濟南學生玫瑰家園	80,057	-	-	-	-	-	80,397	23,938	82,759	30%	-	二零一九年八月	二零一九年四月	51%	264.1	117.0	
113 濟南學生西江樾	122,176	-	-	-	-	-	311,283	217,475	391,138	70%	-	二零一八年八月	二零二零年十月	100%	443.6	1,779.0	
一期	66,667	-	-	-	-	-	195,986	139,024	201,810	71%	-	二零一八年十一月	二零二零年十月	100%	-	-	
二期	55,510	-	-	-	-	-	115,298	115,298	189,348	68%	-	二零一八年九月	二零二零年十二月	100%	-	-	
114 濟南學生中央華府	306,620	637,020	2,290	6,147	-	645,457	-	136,022	21%	-	-	二零一四年五月	二零一七年十月	60%	570.5	184.0	
一期	179,687	339,926	213	-	-	340,138	-	-	-	-	-	二零一六年十二月	二零一三年一月	60%	-	-	
二期	126,933	297,094	2,077	6,147	-	305,319	-	136,022	21%	-	-	二零一六年十二月	二零一三年一月	60%	-	-	
115 濟陽學生東方樾	126,175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433,572	二零二零年九月	二零二零年十二月	60%	1,526.6	0.0	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至二零二一年四月三十日止的賬務成本 ^(b) (人民幣百萬元)	截至估價日期本集團於項目的權益 ^(c) 確切	本集團賬估市值 ^(d) (人民幣百萬元)	參考物業估價報告 ^(e)	
	不可出售建築面積/已售建築面積	可供出售建築面積	可租賃建築面積	物業投資建築面積	已售建築面積百分比	可出租及可出售建築面積	建築面積	預計總建築面積	預計出售百分比	尚未獲得土地使用的建築面積 ^(a)	估計總建築面積	實際/估計日期					實際/估計日期
125 宣城祥生宛陵湖景城	304,061	724,104	29,537	23,535	-	777,177	-	48,936	48,936	34%	-	170,452	-	3,471.1	100%	203.0	128
一期	86,925	294,258	20,387	-	-	314,645	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
二期	81,523	209,784	9,150	23,535	-	242,470	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
三期	91,485	220,062	-	-	-	220,062	-	48,936	48,936	34%	-	-	-	-	100%	-	-
四期	44,178	-	-	-	-	-	170,452	-	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
126 宣城祥生宛陵新語	51,247	111,360	4,826	-	-	116,186	-	22,861	22,861	11%	-	-	668.4	9.3	100%	24.0	129
127 宣城祥生雲境小區	54,050	-	-	-	-	-	-	24,122	115,308	22%	-	3,555	324.3	291.5	100%	371.0	130
128 郎溪祥生梧桐湖語	59,907	124,056	21,068	6,333	-	151,457	-	108,923	-	-	-	-	501.6	-	100%	不適用	不適用
129 郎溪祥生悅江南	58,786	-	-	-	-	-	-	144,128	111,260	77%	-	-	471.9	183.2	100%	519.0	127
130 廣德祥生觀棠府	55,840	105,294	8,789	4,817	-	118,900	-	-	-	-	-	-	648.4	-	100%	不適用	不適用
131 廣德祥生北潭越府	52,709	85,564	1,406	30,482	-	117,452	-	-	-	-	-	-	504.1	-	51%	7.0	124
132 廣德祥生君麟府	19,223	-	-	-	-	-	-	53,089	34,889	66%	-	-	328.6	57.7	100%	353.0	125
133 廣德祥生熙悅府	84,780	-	-	-	-	-	-	197,231	29,172	15%	-	-	309.6	486.3	100%	469.0	126
134 廣德祥山溫泉小鎮	37,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,316	20,316	53.7	11.3	100%	不適用	不適用

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ¹⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ¹⁷	本集團 賬務估值 ¹⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ¹⁹
	佔地面積 建築面積	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業投資 建築面積	已竣工總 建築面積	已售總可 出售建築 面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積	淨售 建築面積	規劃 總建築 面積	預告總建 築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ²⁰				
	(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)	
135 滬州祥生壹龍院	37,670	92,192	1,576	3,273	-	97,040	98%	-	-	-	-	-	417.0	-	207.0	不適用
136 滬州祥生藝境山城	183,999	214,171	6,141	6,385	-	226,698	97%	-	-	-	-	-	965.1	-	不適用	不適用
137 滬州祥生東方樾	71,293	133,847	3,806	49,670	-	187,324	97%	-	-	-	-	-	973.1	-	40.0	112
138 滬州祥生十里	135,441	141,469	4,488	4,166	-	150,124	97%	-	-	-	-	-	506.0	-	不適用	不適用
139 明光祥生和家園	52,012	79,442	1,409	-	-	80,851	98%	-	-	-	-	-	245.3	-	不適用	不適用
140 定遠祥生和家園	55,362	104,217	8,866	7,490	-	120,573	92%	-	-	-	-	-	364.9	-	不適用	不適用
141 定遠祥生府	67,980	52,889	69,869	27,995	-	150,752	43%	-	-	-	-	-	627.7	69.4	207.0	113
142 定遠未來樾	69,652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520.8	520.8	150.0	133
143 天長祥生君臨府	39,370	-	-	-	-	161,843	-	94,630	68,844	97,164	73%	-	424.9	55.2	533.0	114
144 天長祥生君臨府雲園	45,622	-	-	-	-	-	-	121,272	87,858	125,490	72%	-	409.0	173.6	343.0	115
145 天長祥生君建堂麟府	60,004	-	-	-	-	-	-	158,469	14,330	161,039	9%	-	207.3	431.0	148.0	131

滬州

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至二零二一年四月三十日止的賬務成本 ¹⁶ (人民幣百萬元)	截至本集團於估值日期項目的權益 ¹⁷ (人民幣百萬元)	本集團本估市價 ¹⁸ (人民幣百萬元)	參考物業估值報告 ¹⁹		
	佔地面積 (平方米)	不可出售建築面積/已出售建築面積	可供出售建築面積	可租賃建築面積	已售建築面積百分比	可出租及可出售建築面積	建築面積	淨售建築面積	規劃總建築面積	預告總建築面積百分比	尚未獲得土地使用的建築面積 ²⁰	估計總建築面積					實股/估價日期	實股/估價日期
馬鞍山																		
146 馬鞍山祥生江山府	60,044	-	-	-	-	105,751	15,423	110,212	13%	-	-	二零一九年十二月	二零二零年一月	二零二零年三月	301.0	266 ²⁰	60.0	116
147 馬鞍山祥生江山樾	57,943	-	-	-	-	130,663	61,418	138,725	47%	-	-	二零一九年一月	二零一九年一月	二零二零年七月	233.5	266 ²⁰	103.0	117
徐州																		
148 宿州祥生江山樾	80,243	-	-	-	-	255,816	179,805	260,737	70%	-	-	二零一八年九月	二零一八年十一月	二零二零年六月	1,170.2	388.3	1,275.0	122
149 宿州祥生雲湖悅花園	96,872	-	-	-	-	272,697	-	281,372	-	-	-	二零二零年七月	二零二零年十月	二零二零年一月	1,180.1	100%	487.0	123
江西省																		
南昌																		
150 南昌祥生府	47,302	-	-	-	-	-	-	-	-	130,354	130,354	二零二零年八月	二零二零年一月	二零二零年十月	-	51%	0.0	87
九江																		
151 永修祥生君臨府	79,578	-	-	-	-	200,832	131,880	208,887	66%	-	-	二零一八年六月	二零一八年十月	二零二零年十一月	437.8	60%	533.0	88

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ^(b) (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ^(c) 確立 ^(d)	本集團 賬務價值 ^(e) (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ^(f)			
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃 建築面積	物業竣工 建築面積	已售建築 面積百分比	可出售 及可租賃 建築面積	建築面積	規劃 建築 面積	可出售 建築 面積百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ^(g)	估計 總建築 面積 ^(h)	實際/估 計建築 面積					實際/估 計竣工日期	實際/估 計竣工日期	截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ^(b) (人民幣 百萬元)
	(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)			
惠州																			
152 惠州祥生東方樾	44,912	-	-	-	-	125,567	95,851	137,974	76%	-	-	-	二零一八年七月	二零一八年九月	425.4	100%	685.0	85	
153 惠州祥生辰東新語	69,915	-	-	-	-	200,051	152,191	203,133	76%	-	-	-	二零一八年九月	二零一八年十月	662.9	100%	846.0	84	
154 惠州祥生佛嶺小鎮																			
惠州台	57,791	-	-	-	-	160,727	58,665	162,084	36%	-	-	-	二零一九年十二月	二零二零年一月	176.3	63%	193.0	86	
155 惠州祥生佛嶺小鎮和風里	60,935	-	-	-	-	-	-	-	-	170,093	170,093	-	二零一六年六月	二零一九年九月	-	63%	不適用	不適用	
湖北省																			
武漢																			
156 武漢祥生柏景灣	61,839	100,768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一九年十一月	二零二零年十月	391.3	100%	不適用	不適用	
157 武漢祥生君城	102,094	172,357	8,533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一三年三月	二零一五年十一月	633.2	100%	不適用	不適用	
158 武漢祥生學府	23,003	31,144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一四年九月	二零一七年一月	188.7	100%	不適用	不適用	
159 武漢祥生半島	224,293	-	-	-	-	-	-	-	-	67,293	67,293	-	二零一三年三月	二零一八年八月	199.8	100%	145.0	106	
仙桃																			
160 仙桃祥生上林仙苑	16,037	49,569	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一五年三月	二零一四年二月	351.0	100%	不適用	不適用	
161 仙桃祥生觀瀾府	67,688	125,054	6,779	-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一七年十二月	二零一七年十二月	495.5	100%	2.0	107	

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二一年 四月 三十日 產生的 開發成本 ^(b) (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ^(c)	本集團 應佔市值 ^(d) (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ^(e)		
	佔地面積 (平方米)	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	已竣工總 建築面積	已出售總 建築面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積 (平方米)	預計 總建築 面積	預計總 建築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ^(a) (平方米)	估計 總建築 面積 ^(a) (平方米)	實收/估 計建築 面積/日 期					實收/估 計建築 面積/日 期	實收/估 計建築 面積/日 期
162 仙桃祥生觀棠府	84,338	-	-	-	-	-	170,167	44%	-	-	二零一八年十一月	二零一九年六月	二零二一年八月	100%	329.4	193.2	399.0	108
163 仙桃祥生西江樾	64,417	-	-	-	-	-	29,237	-	-	155,540	二零二零年七月	二零二零年十一月	二零二三年四月	100%	134.8	454.9	136.0	109
164 湖北祥生仙苑 國際大酒店	58,181	-	-	-	68,887	68,887	-	-	-	-	二零一一年十二月	-	二零一六年六月	100%	-	-	249.0	110
蘇州																		
165 京山祥生尚京公館	118,506	-	-	-	-	-	148,852	33%	119,976	238,343	二零一八年八月	二零一八年十二月	二零二四年五月	80%	362.1	801.9	292.0	104
湖州																		
166 洪湖祥生西堤印象	62,763	127,716	673	3,001	-	131,390	-	-	-	-	二零一零年四月	二零一一年四月	二零一六年八月	100%	336.5	-	不適用	不適用
167 洪湖祥生錦繡東城	112,762	199,336	2,693	2,591	-	204,620	-	-	-	-	二零一零年十二月	二零二零年五月	二零一五年二月	100%	519.3	-	不適用	不適用
168 洪湖祥生紫金廣場	16,856	19,303	-	-	13,236	32,538	100%	-	-	-	二零一六年一月	二零一六年四月	二零一零九年七月	100%	-	-	54.0	105
湖南省																		
衡陽																		
169 衡陽祥生彭家花園	62,527	-	-	-	-	-	231,550	16%	-	-	二零一零年十二月	二零二零年一月	二零二零年十月	100%	469.0	510.0	531.0	103

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至二零二零年四月三十日止的賬務成本 ^(b) (人民幣百萬元)	截至估價日期本集團於項目的權益 ^(c) 100%	本集團應佔市值 ^(d) (人民幣百萬元)	參考物業估值報告 ^(e)		
	佔地面積 (平方米)	不可出售建築面積/已售建築面積	可供出售建築面積	可租賃建築面積	已竣工總建築面積	已出售建築面積百分比	可出售建築面積	預計總建築面積	預計總建築面積百分比	尚未獲得土地使用的建築面積 ^(a)	估計總建築面積	實際/估計出售開始日期 ^(a)					實際/估計竣工日期 ^(a)	截至二零二零年四月三十日止的賬務成本 ^(b) (人民幣百萬元)
岳陽																		
170 岳陽祥生金麟府	171,573	12,816	6,422	-	-	19,238	-	230,617	82,322	245,371	36%	-	-	2,050	100%	1,299.0	101	
常德																		
171 臨澧祥生江山樾	127,473	76,085	1,983	18,391	-	96,458	-	118,058	10,462	121,276	9%	-	125,805	470.6	70%	161.0	102	
一期	42,416	76,085	1,983	18,391	-	96,458	-	118,058	10,462	121,276	9%	-	125,805	470.6	70%	161.0	102	
二期	47,233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期	37,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
內蒙古自治區																		
呼和浩特市																		
172 呼和浩特市祥生江山樾	112,083	-	-	-	-	-	-	310,623	-	315,171	-	-	-	871.4	100%	817.0	79	
一期	36,413	-	-	-	-	-	-	104,910	-	106,500	-	-	-	871.4	100%	817.0	79	
二期	35,010	-	-	-	-	-	-	102,066	-	103,342	-	-	-	871.4	100%	817.0	79	
三期	40,660	-	-	-	-	-	-	103,647	-	105,329	-	-	-	871.4	100%	817.0	79	
173 呼和浩特市祥生東方樾	64,402	-	-	-	-	-	-	204,599	96,187	208,352	47%	-	-	1,059.4	100%	920.0	77	
174 呼和浩特市祥生東方樾	44,980	-	-	-	-	-	-	125,548	-	126,595	-	-	-	1,059.4	100%	920.0	77	
二期	62,832	-	-	-	-	-	-	186,399	-	189,453	-	-	-	1,059.4	100%	920.0	77	
175 呼和浩特市雲湖樾	32,090	-	-	-	-	-	-	88,440	-	89,417	-	-	-	1,059.4	100%	920.0	77	
一期	30,742	-	-	-	-	-	-	97,960	-	100,036	-	-	-	1,059.4	100%	920.0	77	
二期	61,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178,014	373.3	100%	400.0	80		

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ¹⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ¹⁷	本集團 賬務估值 ¹⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ¹⁹			
	佔地面積 (平方米)	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業發展 建築面積	已竣工總 建築面積	已出售建 築面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積 (平方米)	淨售 建築面積 (平方米)	規劃 總建築 面積 ²⁰	預售總建 築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ²¹ (平方米)					估計 總建築 面積 ²² (平方米)	實股/物 業/估價 日期 ²³	實股/估 價日期 ²⁴ 的 賬務成本 ²⁵ (人民幣 百萬元)
177 祥和唐特祥生水樂園	82,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,518	二零二零年十一月	二零二零年十二月	88.8	100%	170.0	81	
瓊海																			
房子																			
178 南平祥生藝境花城	356,363	107,004	56,504	-	-	163,508	58%	17,546	-	19,624	-	300,000	二零四年六月	二零二年十二月	1,205.3	100%	648.0	111	
一期	105,694	67,777	16,833	-	-	84,610	75%	17,546	-	19,624	-	-	二零七年八月	二零零四年四月	-	100%	-	-	
二期	120,028	39,226	39,671	-	-	78,898	42%	-	-	-	-	-	二零二年十月	二零零二年十二月	-	100%	-	-	
三期	130,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,000	二零二年三月	二零零二年十二月	-	100%	-	-	
瓊海																			
蘇山																			
179 鞍山祥生越郡華庭	69,561	123,479	3,401	1,296	-	128,177	97%	-	-	-	-	-	二零零九年七月	二零零九年五月	368.6	51%	不適用	不適用	
180 遼寧祥生越郡華府	96,720	125,867	10,548	17,889	-	154,304	92%	49,438	30,978	49,666	63%	-	二零零九年五月	二零零九年五月	573.2	51%	164.0	83	
一期	61,382	96,633	5,336	5,289	-	107,258	95%	-	-	-	-	-	二零零九年五月	二零零九年五月	-	51%	-	-	
二期	19,084	29,234	5,212	12,600	-	47,046	85%	-	-	-	-	-	二零零九年五月	二零零九年五月	-	51%	-	-	
三期	16,254	-	-	-	-	-	-	49,438	30,978	49,666	63%	-	二零零九年五月	二零零九年五月	-	51%	-	-	
181 遼寧祥生越郡華苑	9,369	18,988	2,330	-	-	21,318	89%	-	-	-	-	-	二零零九年五月	二零零九年五月	14.0	51%	不適用	不適用	
總計	13,931,202	11,037,763	1,119,477	1,235,673	339,024	13,731,936		14,044,521	6,031,936	14,914,236		2,036,654							

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 資產的 賬務成本 ¹⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ¹⁷ (%)	本集團 賬務價值 ¹⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ¹⁹	
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃 建築面積	已竣工 物業總 建築面積	已售總可 出售建築 面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積	規劃 總建築 面積	預計 總建築 面積	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ²⁰	估計 總建築 面積 ²¹	實際/估 計日期 開始日期	實際/估 計日期 結束日期					實際/估 計日期 開始日期
	(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)	
台灣企業及聯營公司開發的物業項目																	
浙江省																	
杭州																	
1	76,702	-	-	-	-	190,413	132,200	241,236	-	-	-	-	-	2,572.8	40%	576.1	不適用
2	44,442	-	-	-	-	277,027	-	278,877	-	-	-	-	-	1,670.9	49%	1,498.7	不適用
3	77,273	-	-	-	-	209,293	39,615	242,708	-	-	-	-	-	3,541.6	29%	1,290.5	不適用
寧波																	
4	65,854	-	-	-	-	172,184	25,230	179,292	-	-	-	-	-	1,754.4	50%	655.6	941.0
5	62,700	-	-	-	-	177,409	140,083	180,071	-	-	-	-	-	1,243.7	49%	252.3	不適用
紹興																	
6	30,452	-	-	-	-	78,950	70,520	80,268	-	-	-	-	-	422.8	51% ^{21a}	150.7	不適用
7	23,905	-	-	-	-	70,186	67,773	71,084	-	-	-	-	-	268.7	35%	143.5	不適用

業 務

項目	已竣工				發展中				未來發展				截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷	本集團 賬務價值 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹	
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業發展 建築面積	已售總可 出售建築 面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積	預售 建築面積	規劃 總建築 面積	預告總 出售建築 面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ¹⁰	估計 總建築 面積 ¹¹	實收/ 估 計竣工日期					實收/ 估 計報告 開始日期
	(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)		
8 諸暨祥生中茂府	64,135	-	-	-	-	118,360	94,418	119,967	80%	-	-	二零一九年六月	二零一九年八月	二零二一年六月	301.5	31%	不適用
9 諸暨祥生雲溪九里	129,248	-	-	-	-	-	-	-	-	193,872	193,872	二零二一年七月	二零二一年十一月	二零二五年三月	38.6	30%	不適用
10 諸暨祥生白馬湖九園	139,984	-	-	-	-	221,446	81,528	227,317	37%	-	-	二零一九年十二月	二零一九年十二月	二零二二年八月	882.5	50%	不適用
嘉興																	
11 嘉興祥生白鷺別院	78,858	-	-	-	-	222,752	62,121	230,264	28%	-	-	二零一八年九月	二零一八年十二月	二零二一年九月	526.5	50%	不適用
12 嘉興祥生上湖軒	59,329	-	-	-	-	172,387	59,908	181,675	35%	-	-	二零一九年十二月	二零二零年四月	二零二二年八月	675.2	50%	不適用
13 嘉興市2020年025號地塊	33,430	-	-	-	-	-	-	-	-	95,628	95,628	二零二零年十一月	二零二一年一月	二零二三年三月	846.9	50%	57
湖州																	
14 湖州祥生群賢府	43,458	63,955	-	-	69%	-	-	-	-	-	-	二零一八年一月	二零一八年四月	二零二零年五月	72.3	50%	不適用
15 湖州祥生悅江南花苑	73,189	-	-	-	-	167,491	148,491	209,818	89%	-	-	二零一八年三月	二零一八年四月	二零二二年三月	416.9	50%	不適用
金華																	
16 義烏世茂祥生雅頤華庭	45,457	-	-	-	-	175,387	19,406	178,618	11%	-	-	二零一九年十二月	二零一九年十二月	二零二二年三月	491.6	49%	不適用

業 務

項目	已竣工				發展中			未來發展			截至 二零二零年 四月 三十日 產生的 開發成本 ^(b) (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團於 項目的 權益 ^(c)	本集團 應佔價值 ^(d) (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ^(e)				
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業管理 建築面積	已竣工總 建築面積	已售建築 面積百分比	可出售 及可租賃 建築面積	預計 總建築 面積	預計總 建築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ^(a)					估計 總建築 面積 ^(a)	實際/估 計出售 開始日期 ^(b)	實際/估 計竣工日期 ^(b)	實際/估 計竣工日期 ^(b)
江蘇省																		
南京																		
17 南京龍湖國際花園	91,346	-	-	-	-	-	239,858	130,360	246,003	54%	-	-	二零一九年四月	二零二一年七月	713.0	30%	不適用	不適用
浙江																		
18 浙江金科祥生悅園	40,340	-	-	-	-	-	104,467	23,502	106,314	22%	-	-	二零一九年八月	二零二一年十月	455.4	40%	不適用	不適用
泰州																		
19 泰興祥和家園	61,530	97,542	2,098	-	99,730	100%	-	-	-	-	-	-	二零一八年十二月	二零二二年六月	342.6	20%	不適用	不適用
20 泰興祥生君城	131,544	270,095	17,879	3,077	291,051	94%	-	-	-	-	-	-	二零一八年十一月	二零一七年四月	69.2	9%	不適用	不適用
安徽省																		
滁州																		
21 定遠祥桂園	48,710	48,093	273	-	48,366	99%	55,088	38,653	56,050	70%	-	-	二零一八年三月	二零二一年八月	337.0	49%	不適用	不適用
22 天長碧桂園壹號公館	67,666	78,429	11,303	32,219	121,951	87%	29,899	11,850	33,597	40%	-	-	二零一八年三月	二零二一年十月	583.3	49%	不適用	不適用

業 務

項目	已竣工				發展中			未來發展			截至 二零二零年 四月 三十日 的 賬務成本 ⁶ (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團於 項目的 權益 ⁷	本集團 賬務價值 ⁸ (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 ⁹							
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積	可供出售 建築面積	可租賃建 築面積	物業投資 建築面積	已竣工 建築面積	已出售 建築面積 百分比	可出售 及可租賃 建築面積	預售總建 築面積 百分比	尚未獲得 土地 使用權的 建築面積 ¹⁰	估計 總建築 面積 ¹¹					實收/ 實收 估價日期	實收/ 實收 估價日期					
安徽																					
23 安慶世茂養生金郡	80,587	-	-	-	-	-	78,942	13,589	87,472	17%	-	119,340	二零一九年九月	二零一九年十一月	二零二二年四月	531.9	523.2	33%	不適用	不適用	
江西省																					
上饒																					
24 上饒養生清水灣	165,492	37,772	19,912	39,404	-	-	143,459	14,231	143,459	10%	-	-	二零一九年三月	二零一八年四月	二零二零年十二月	476.5	181.2	50%	不適用	不適用	
應佔總計	1,735,650	156,676	26,253	36,185	-	219,114	1,278,514	506,049	1,357,662		106,170	145,552									
土地儲備總計	15,666,652	11,194,439	1,145,730	1,271,858	339,024	13,951,050	15,323,035	6,556,985	16,271,889		2,142,824	4,796,330									

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。截至二零二零年七月三十一日，在我們截至二零二零年七月三十一日的205個項目中，我們已就188個項目簽署土地出讓合同並獲取相關土地使用權證，就餘下的17個項目簽署土地出讓合同，但尚未獲取相關土地使用證。
- (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，包括截至二零二零年四月三十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) 指根據截至二零二零年四月三十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七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七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，馬鞍山祥生入賬列為我們的附屬公司。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。截至二零二零年七月三十一日，我們已支付土地收購成本人民幣7,923.4百萬元。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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣8,869.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如土地收購成本及建築成本）約人民幣1,990.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 估計開始日期.....	二零二零年九月
— 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.....	82.5%

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。截至二零二零年四月三十日，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，截至二零二零年七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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,151.4百萬元。

截至二零二零年七月三十一日，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)	佔已售 可出售		實際開始日期	實際預售 開始日期	實際竣工日期
			總建築 面積百分比	本集團應佔 實際股權			
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。截至二零二零年四月三十日，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，截至二零二零年七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).....	79,184
可供出售建築面積(平方米).....	623
可租賃建築面積(平方米).....	27,144
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

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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,583.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	44,278
可租賃建築面積（平方米）.....	10,873
佔已售可出售總建築面積百分比.....	69%
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。截至二零二零年七月三十一日，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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,615.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如土地收購成本及建築成本）約人民幣666.0百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際預售開始日期.....	二零二零年五月
— 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
已預售建築面積（平方米）.....	43,567
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	29%
本集團應佔實際股權.....	100%

7. 杭州祥生星合映公寓

杭州祥生星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66,440平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生星合映公寓由杭州祥生宜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1,851.7百萬元。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣967.7百萬元。土地使用權證已於二零二零年六月獲得。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如土地收購成本及建築成本）約人民幣1,944.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	207,369
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	197,626
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,413.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣439.3百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	83,760
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	35%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,219.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣2,035.3百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	442,162
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	431,047
已預售建築面積（平方米）.....	49,689
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%

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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣929.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣435.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	96,640
已預售建築面積（平方米）.....	5,566
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	6%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,374.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣970.4百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	208,353
已預售建築面積（平方米）.....	46,064
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	22%
本集團應佔實際股權.....	100%

12. 杭州祥生江山雲越南府

杭州祥生江山雲越南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79,617平方米，包括住宅及商業物業、停車場及配套設施。杭州祥生江山雲越南府由杭州祥生弘圖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2,095.9百萬元。我們尚未獲得土地使用權證。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,048.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如土地收購成本及建築成本）約人民幣2,549.6百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年五月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年八月
— 估計竣工日期.....	二零二三年七月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	292,406
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	199,172
本集團應佔實際股權.....	100%

13. 杭州祥生江山雲樾北府

杭州祥生江山雲樾北府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。杭州祥生江山雲樾北府由杭州祥生弘治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2,401.6百萬元。土地使用權證已於二零二零年七月獲得。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,200.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如土地收購成本及建築成本）約人民幣2,336.0百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年六月
— 估計預售開始日期.....	二零二零年九月
— 估計竣工日期.....	二零二三年七月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	204,509
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	202,357
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。截至二零二零年四月三十日，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，截至二零二零年七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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,510.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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、停車場及配套设施。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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,641.0百萬元。

截至二零二零年七月三十一日，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 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	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	50,929	100%	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣853.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣81.7百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際竣工日期.....	二零二零年六月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	121,889
可供出售建築面積（平方米）.....	48,252
佔已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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,117.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣3.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	二零二零年九月
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,843.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣89.3百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	97,137
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	69%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,174.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣244.3百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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).....	147,572
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	145,126
已預售建築面積(平方米).....	127,434
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	88%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣886.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本(例如建築成本)約人民幣1,511.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年五月
— 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.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	386,074
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	381,486
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，其代價根據相關股權轉

業 務

讓協議須於二零二一年六月一日前支付。截至二零二零年三月三十一日，尚未支付代價。我們預計主要透過現金流入（包括附屬公司的經營溢利及合營企業及聯營公司股息），如期於二零二一年六月一日前支付代價。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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,027.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如股權轉讓代價及建築成本）約人民幣184.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	195,616
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	189,980
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	－
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣798.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣504.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	216,368
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）.....	162,660
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	78%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,003.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣552.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	159,609
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	157,599
已預售建築面積（平方米）.....	88,844
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	56%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,824.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣609.7百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	48,675
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	23%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣833.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣643.8百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際預售開始日期.....	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）.....	165,478
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	163,792
已預售建築面積（平方米）.....	48,987
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%

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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,643.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣660.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	二零二零年十月
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
已預售建築面積（平方米）.....	156,647
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.....	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,705.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣480.0百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	182,910
已預售建築面積（平方米）.....	118,195
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.....	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣688.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣268.9百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際預售開始日期.....	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).....	52,093
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	51,380
已預售建築面積(平方米).....	29,228
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	57%
本集團應佔實際權益.....	51%

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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,212.4百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
－ 實際竣工日期.....	二零二零年四月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	122,850
可供出售建築面積（平方米）.....	97,170
可租賃建築面積（平方米）.....	24,197
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,495.1百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣319.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	二零二零年十二月
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）.....	115,343
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	86%
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。截至二零二零年四月三十

業 務

日，我們已就該項目產生開發成本人民幣781.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣219.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
已預售建築面積（平方米）.....	93,362
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	79%
本集團應佔實際權益.....	73%

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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,505.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣205.6百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	151,968
可供出售建築面積(平方米).....	79,677
可租賃建築面積(平方米).....	70,686
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣365.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本(例如建築成本)約人民幣41.7百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	二零二零年十月
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).....	60,787
已預售建築面積(平方米).....	39,961
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	66%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,729.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣903.3百萬元。

業 務

截至二零二零年七月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

	建設狀態	已竣工總		物業投資		發展中規劃		可出售及		估已預售		本集團應佔 實際權益	實際開始日期	實際預告 開始日期	實際/估計 竣工日期
		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)	可租賃 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	可出售 總建築 面積百分比	可出售 總建築 面積百分比						
第一期	發展中	-	-	418,914	415,587	360,924	87%	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	已竣工	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,816.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣647.7百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
已預售建築面積（平方米）.....	222,889
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%

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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣618.3百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣203.4百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	81,878
已預售建築面積（平方米）.....	23,925
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%

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。截至二零二零年四月三十日，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，截至二零二零年七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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,490.7百萬元。

截至二零二零年七月三十一日，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 可出售 總建築 面積百分比	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
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。我們訂立相關土地出讓合同並悉數支付總地價款人民幣1,240.0百萬元。土地使用權證已於二零一八年四月獲得。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,687.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣225.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
已預售建築面積（平方米）.....	64,395
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	45%
本集團應佔實際權益.....	100%

舟山

41. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,637.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣13.3百萬元。

業 務

截至二零二零年七月三十一日，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)	估已售 可出售			估已預售 可出售			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
				總建築 面積 百分比	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)	總建築 面積 百分比					
第一期..... 已竣工	204,246	164	65,076	100%	-	-	-	-	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	142,728	67%	100%	二零一七年八月	二零一七年八月	二零二零年八月	

衢州

42. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,270.0百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積(平方米).....	204,225
可出售建築面積(平方米).....	997
估已售可出售總建築面積百分比.....	99%
本集團應佔實際權益.....	80%

業 務

南通

43. 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。截至二零二零年四月三十日，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，截至二零二零年七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

44. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,129.3百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	二零二零年六月
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）.....	8,400
可租賃建築面積（平方米）.....	28,811
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

泰州

45. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣4,644.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣1,011.6百萬元。

業 務

截至二零二零年七月三十一日，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		可出租 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)	估已預售 可出售總建築 面積百分比	本集團應佔 實際權益	實際開始日期	實際預告 開始日期	實際/估計 竣工日期
			可租賃 建築面積 (平方米)	可出售總建築 面積百分比								
第一期	103,164	8,218	2,970	99%	-	-	-	70%	二零一五年八月	二零一五年八月	二零一六年十二月	
第二期	131,230	6,500	23,363	100%	-	-	-	70%	二零一六年八月	二零一六年八月	二零一八年九月	
第三期	158,988	6,701	27,209	100%	-	-	-	70%	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	175,646	17,321	36,750	93%	-	-	-	70%	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	149,918	4,953	21,768	100%	-	-	-	70%	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	238,672	169,475	71%	70%	二零一七年十二月	二零一八年二月	二零二零年九月
第七期	36,403	3,500	774	100%	17,118	16,778	14,561	87%	70%	二零一六年四月	二零一六年五月	二零二零年十二月

業 務

46. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣913.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣201.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際竣工日期.....	二零二零年七月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	203,782
可供出售建築面積（平方米）.....	101,738
可租賃建築面積（平方米）.....	51,280
佔已售可出售總建築面積百分比.....	35%
本集團應佔實際權益.....	70%

濟南

47. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣192.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣264.1百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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).....	82,759
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	80,397
已預售建築面積(平方米).....	23,938
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	30%
持作未來發展的估計總建築面積(平方米).....	22,703
本集團應佔實際權益.....	51%

48. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,392.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣443.6百萬元。

截至二零二零年七月三十一日，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		估已預售 可出售總建築 面積百分比	本集團應佔 實際權益	實際開始日期	實際預售	
		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)				開始日期	估計竣工日期
第一期.... 發展中	201,810	195,986	139,024	71%	100%	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	115,298	68%	100%	二零一八年九月	二零一九年六月	二零二零年十二月

業 務

49. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,407.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣570.5百萬元。

業 務

截至二零二零年七月三十一日，該項目各階段的詳情如下：

建設出總	已竣工總		可供出售		可租賃		估已售		可出售及		估已預售		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)	建築面積	(平方米)	竣工日期
第一期	340,138		213		-		-		-		-		-		-		二零一七年十月
第二期	305,319		2,077		6,147		136,022		123,807		25,426		21%		60%		二零一七年四月
發展中																	二零一七年十二月
總計																	

業 務

濟寧

50. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣590.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣18.6百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際竣工日期.....	二零二零年五月
建設狀態.....	已竣工
已竣工總建築面積（平方米）.....	169,519
可租賃建築面積（平方米）.....	48,994
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%

51. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣822.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣2,268.5百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七月三十一日的項目詳情如下：

建設期間	
— 實際開始日期.....	二零二零年四月
— 實際預售開始日期.....	二零二零年六月
— 估計竣工日期.....	二零二五年十二月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積（平方米）.....	219,304
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	210,603
已預售建築面積（平方米）.....	42,464
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	20%
持作未來發展的估計總建築面積（平方米）.....	504,095
本集團應佔實際權益.....	100%

蕪湖

52. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,596.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣520.8百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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).....	341,234
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).....	123,892
已預售建築面積(平方米).....	90,971
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.....	51%

53. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣569.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本(例如建築成本)約人民幣40.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
已竣工總建築面積(平方米).....	132,339
可供出售建築面積(平方米).....	8,324
佔已售可出售總建築面積百分比.....	94%
發展中規劃總建築面積(平方米).....	35,183
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	2,306
已預售建築面積(平方米).....	1,024
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	44%
本集團應佔實際權益.....	51%

業 務

54. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣411.2百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣328.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	138,782
已預售建築面積（平方米）.....	90,859
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.....	51%

55. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣993.5百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣238.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
已預售建築面積（平方米）.....	61,112
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	41%
本集團應佔實際權益.....	100%

業 務

呼和浩特

56. 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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣871.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣741.0百萬元。

截至二零二零年七月三十一日，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 本集團 可租賃 應佔		實際開始日期	實際／估計	
		建築面積 (平方米)	實際權益		預售開始日期	估計竣工日期
第一期 發展中	106,500	104,910	100%	二零二零年六月	二零二零年七月	二零二二年九月
第二期 發展中	103,342	102,066	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 發展中	105,329	103,647	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,572.8百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣576.1百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
已預售建築面積(平方米).....	132,200
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.....	40%

2. 杭州祥生中心

杭州祥生中心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。杭州祥生中心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。截至二零二零年七月三十一日，我們尚未獲得土地使用權證。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,670.9百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本(例如建築成本)約人民幣1,498.7百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣3,541.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣1,299.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	242,708
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	209,293
預售建築面積（平方米）.....	39,615
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	19%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,754.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣655.6百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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
— 實際預售開始日期.....	二零二零年六月
— 估計竣工日期.....	二零二二年三月
建設狀態.....	發展中
發展中規劃總建築面積(平方米).....	179,292
可出售及可租賃建築面積(平方米).....	172,184
已預售建築面積(平方米).....	25,230
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.....	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,243.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本(例如建築成本)約人民幣252.3百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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.....	二零二零年十二月
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
已預售建築面積(平方米).....	140,083
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	79%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣903.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣882.5百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	227,517
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	221,446
已預售建築面積（平方米）.....	81,528
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	37%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,505.6百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣526.5百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	227,752
已預售建築面積（平方米）.....	62,121
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	28%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,299.7百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣675.2百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	181,675
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	172,387
已預售建築面積（平方米）.....	59,908
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	35%
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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣1,249.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣416.9百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	209,818
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	167,491
預售建築面積（平方米）.....	148,491
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.....	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣2,239.0百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣713.0百萬元。

業 務

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	246,003
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	239,858
預售建築面積（平方米）.....	130,360
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.....	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。截至二零二零年四月三十日，我們已就該項目產生開發成本人民幣455.4百萬元。我們估計我們將就完成該項目產生額外開發成本（例如建築成本）約人民幣313.1百萬元。

根據我們的內部記錄，截至二零二零年七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）.....	106,314
可出售及可租賃建築面積（平方米）.....	104,467
預售建築面積（平方米）.....	23,502
佔已預售可出售總建築面積百分比.....	22%
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⁽¹⁾。



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。特別是，在簽署土地出讓合約後，獲取土地使用權證書所花費的平均時間為約122天。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。截至二零二零年七月三十一日，我們透過公開招標、拍賣及掛牌出售所收購土地儲備的建築面積為20.2百萬平方米，相當於我們總土地儲備的84.7%。

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。截至二零二零年七月三十一日，我們透過成立具備第三方物業開發商的合營企業所收購土地儲備的建築面積為1.6百萬平方米，相當於我們總土地儲備的6.6%。

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。截至二零二零年七月三十一日，我們透過收購所取得土地儲備的建築面積為2.1百萬平方米，相當於我們總土地儲備的8.7%。

我們亦建立了「祥生小鎮」開發模式，在此模式下，我們與紹興、杭州、呼和浩特及撫州等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。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們按「祥生小鎮」模式以優惠收購成本自多個地方政府獲取十幅地塊。截至二零二零年七月三十一日，我們已自各地方政府獲取

業 務

應佔總建築面積1,378,940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」。

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以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣2,915元、人民幣3,165元及人民幣3,715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%、37.7%、43.9%及49.3%。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。

自二零二零年八月一日起及直至二零二零年八月三十一日，我們已中標三幅地塊，總佔地面積約為259,069平方米。總代價約為人民幣14億元，已及將以內部產生的資金及借貸撥付。該等三幅地塊的平均土地成本為每平方米人民幣7,040元。我們已與相關政府機關就該等地塊簽訂土地出讓合同。該等地塊位於濟南及合肥。截至二零二零年八月三十一日，我們尚未獲得該等地塊的土地使用權證。

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」。

業 務

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及二零二零年四月三十日，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、人民幣9,002.0百萬元及人民幣10,058.3百萬元。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」。

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。截至二零二零年四月三十日，我們的信託融資總額為人民幣20,310.7百萬元。請參閱「財務資料－債務－銀行及其他借款－信託融資」。

自二零二零年四月三十日起及直至二零二零年八月三十一日，我們就借款訂立六份貸款協議，本金總額為人民幣4,210.0百萬元。該等六份貸款協議的年利率介乎3.70%至7.00%。同期，我們就融資訂立28項信託融資安排，本金總額為約人民幣12,166.5百萬元。該等信託融資協議的年利率介乎7.90%至15.40%。

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。

業 務

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72.7百萬元。

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。

於二零二零年七月三十日，祥生地產的全資附屬公司Xiang Sheng Overseas Limited發行本金總額為200.0百萬美元，票息11.0%並於二零二一年到期的優先票據（或二零二一年票據）。該等二零二一年票據按年利率11.0%計息，並由祥生地產及陳先生提供擔保。陳先生提供的個人擔保將於緊接[編纂]前解除。該等二零二一年票據為無抵押。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

業 務

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。

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

業 務

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「—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。一般而言，我們在工程竣工時向建築公司支付合約總價的70%至85%並在項目竣工後支付合約總價的約95%至97%。我們通常保留我們合約價款的約3%至5%作為質量保證金，直至保修期結束為止。通常，我們與承建商約定的信貸期介乎一至三個月內。有關我們五大供應商於往績記錄期間的信貸條款，請參閱「—供應商及客戶—供應商」。

於往績記錄期間內，我們的供應商或承建商概無提供任何墊款、融資、津貼或回扣，我們亦無與任何供應商或承建商訂立任何代付安排。

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。為確保質量，我們通常向供應商數據庫中的核准合格供應商採購材料，數據庫包含有關相關供應商的服務質素及價格的數據，並定期進行檢查及更新。我們通常會從數據庫中邀請至少三名合格承建商以任何單一投標的方式提交標書，我們評估每位供應商的價格及質量。在選擇供應商時，我們考慮其產品及服務質素、是否適合處理潛在項目及其聲譽。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」。

業 務

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發展中項目階段及持作未來發展項目原土地使用權證及所有有關證明（如適用，房地產權證）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。截至二零二零年四月三十日，我們擁有一個由591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；

業 務

- 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
- 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。

業 務

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。

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%。協議通常會列明佣金比率，而佣金比率一般按彼等於某特定期間幫助銷售的物業比例釐定。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們分別委聘四家、四家、四家及五家外部物業代理。我們向有關外部物業代理支付的佣金金額一般取決於其銷售表現，而我們會每月評估有關銷售表現。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二

業 務

零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣34.2百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣2.3百萬元。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

業 務

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－商品房預售」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」。有關國家及地方層面的預售所得款項的適用法律及法規，請亦參閱「－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事件－預售所得款項事件」。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。

我們已採取內部控制措施，以確保物業的預售所得款項根據有關法律法規用於相關項目的建設。在申請預售許可證之前，我們通常會與監管銀行或第三方代理機構簽署一份監督預售所得款項的協議，並設立一個指定的代管賬戶用於存入預售所得款項。當我們需要提取預售所得款項用於相關項目的開發及建設時，我們提交相關資料，例如完成項目某個部分的證明。待收到有關資料後，監管銀行或第三方代理機構解除從託管賬戶提取預售所得款項。

有關監管託管賬戶的適用協議

我們通常與我們根據預售所得款項的相關規定維持指定託管賬戶的監管商業銀行訂立監管協議。在連雲港，我們與當地監管部門訂立該等協議，並以連雲港市房地產交易管理服務有限公司（或該機構）的名義將位於連雲港的項目產生的預售所得款項存入銀行賬戶內。該機構由地方監管部門指定負責預售活動，以處理連雲港的按金或預售所得款項事宜。計劃在連雲港進行預售活動的物業開發商須與當地監管部門及有關商業銀行（或該銀行）訂立《連雲港市商品房預售資金託管協議書》（或連雲港協議書），以該機構的名義開設及存置託管賬戶，並將位於連雲港的項目產生的預售所得款項存入有關託管賬戶。連雲港協議書的主要條款包括以下內容。

業 務

- **賬戶設立。**當地監管部門以該機構的名義於該銀行的當地分行設立銀行賬戶（或機構賬戶）。與此同時，我們亦於該銀行的當地不同分行設立本身的賬戶。
- **存入預售所得款項。**該銀行同意實時將預售所得款項轉入機構賬戶。就按揭貸款而言，如按揭銀行為該銀行，則該銀行將直接將按揭貸款存入機構賬戶。倘按揭銀行並非該銀行，則該銀行同意即時將所得款項轉入機構賬戶。
- **提取預售所得款項。**當我們需要提取預售所得款項作物業開發用途時，我們須就提取提出申請。允許提取的金額取決於餘額佔主要託管資金限值的百分比。當地監管部門會於三個營業日內同意批准或拒絕我們自機構賬戶提取所得款項的請求並指示該銀行是否發放資金。然後，該銀行將發放獲批准的資金。
- **罰款。**該銀行將支付未經授權提取款的1%予當地部門作為罰款。
- **爭議解決。**銀行、相關部門與我們之間的任何爭議將通過調解處理，如未能調解處理，再由當地仲裁法庭仲裁或在當地法院提起訴訟。
- **終止。**當有關物業通過建設竣工驗收時，連雲港協議書可予以終止。於達成該等條件後，我們將申請註銷機構賬戶，而餘額將予發放。

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以及二零二零年四月三十日，我們於該機構賬戶的結餘分別為人民幣462.8百萬元、人民幣330.4百萬元、人民幣70.9百萬元及人民幣25.0百萬元。有關連雲港相關法規的更多詳情，請參閱「監管概覽—房地產交易—商品房預售」。

就連雲港以外的物業項目而言，我們與監管銀行訂立有關監管協議，其主要條款通常包括以下內容。

- **賬戶設立。**我們於監管銀行設立銀行賬戶（或指定託管賬戶），並根據估計建設成本及其他開銷確認初步監管的存款金額。

業 務

- *存入預售所得款項*。我們須將直接收取的所有預售所得款項全數存入受監管託管賬戶。
- *提取預售所得款項*。當我們需要提取預售所得款項作物業開發用途時，我們須就提取提出申請。有關申請包括建設進度證明。如建設進度有變化及需要較在賬戶設立期間所釐定的初步金額更多的資金，我們須提交有關建設規劃部門的證明以及採購訂單。銀行將會根據當地部門的要求在若干天內批准或拒絕我們的提取申請。
- *罰款*。該銀行將支付未經授權提取款的1%予當地部門作為罰款。
- *爭議解決*。任何爭議將通過調解處理，如未能處理，再由當地法院提起訴訟。
- *終止*。當有關物業通過建設竣工驗收時，協議可予以終止。

業 務

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及二零二零年四月三十日，我們於監管銀行維持的結餘分別為人民幣2,110.3百萬元、人民幣3,588.7百萬元、人民幣4,047.6百萬元及人民幣4,912.2百萬元。

此外，存入監管銀行的預售所得款項於本文件附錄一的會計師報告內列賬為受限制現金，而存入機構賬戶的預售所得款項列賬為其他按金，原因為機構賬戶並非在我們名下。有關其他按金及受限制現金的進一步詳情，請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干項目說明」及本文件附錄一所載的會計師報告。

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，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。於往績記錄期間，於簽訂物業銷售合約後，抵押權人銀行將予支付的購買價余額的平均時間約為68天。

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及二零二零年四月三十日，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、人民幣37,028.8百萬元及人民幣36,635.6百萬元。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」。

業 務

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。客戶其後將來指定地點與我們進行交付程序。於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的一個項目、四個項目及兩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「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以及客戶索償的風險」及「財務資料－經營業績－其他開支」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，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。

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。

業 務

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

憑藉我們於開發物業項目方面已建立的經驗及專長，自二零一八年起，我們開始主要向若干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。自二零一八年起，我們與第三方開發商合作以共同開發部分物業項目，而我們認為此舉可減少於整個物業開發週期的投資及運營風險以及利用彼此的行業經驗及競爭優勢。由於我們擁有雄厚的物業開發實力及豐富的行業經驗，部分合營企業及聯營公司因其為缺乏足夠房地產開發經驗的小規模初創企業而委聘我們向其提供管理諮詢服務。於二零一八年、二零一九年及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們分別

業 務

向三名、五名、三名及一名客戶提供管理諮詢服務。於二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們管理諮詢服務產生的收益分別為人民幣9.0百萬元、人民幣23.9百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣6.0百萬元。

我們於二零一八年的管理諮詢客戶包括杭州祥生宜景房地產開發有限公司、江西福田益壽投資開發有限公司及寧波祥生弘遠房地產開發有限公司。於二零一九年，我們的管理諮詢服務客戶包括寧波祥生弘遠房地產開發有限公司、江西福田益壽投資開發有限公司、湖州漢樾房地產開發有限公司、諸暨祥生兆基置業有限公司及諸暨祥駿置業有限公司。於截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的管理諮詢服務客戶為杭州仁祥房地產開發有限公司。

我們預期此業務門類於不久將來不會取得大幅增長。我們一直在專注並預期會繼續專注主要向我們的合營企業及聯營公司提供有關服務。

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。

截至二零二零年七月三十一日，我們持有八項已竣工投資物業，總建築面積為約339,025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以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣12.6百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣16.1百萬元。

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 七月 三十一日 的入住率
1. 天台祥生世紀廣場二期	浙江省台州	127,036	99.3%
2. 諸暨廣場商貿項目	浙江省紹興	78,333	98.4%
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	99.7%

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 七月 三十一日 的入住率
5. 瑞晶國際商務中心27樓	浙江省杭州	241	100%
6. 洪湖祥生聚金廣場	湖北省荊州	13,236	不適用 ⁽¹⁾
7. 湖北祥生仙苑國際大酒店 ⁽²⁾	湖北省仙桃	68,887	不適用 ⁽³⁾
8. 諸暨祥生世紀酒店 ⁽²⁾	浙江省紹興	43,254	不適用 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該物業並不擁有入住率，原因為截至二零二零年七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。緊隨出售前，該兩家酒店並無盈利。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以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣107.1百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣13.6百萬元。

諸暨祥生幽憩居酒店曾由我們的全資附屬公司之一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

業 務

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以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣3.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.2百萬元。

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生越都生物業管理有限公司。因此，我們預計於出售後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，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在全球範圍內擴散，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。

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與二零一九年第一季度相比萎縮6.8%。由於新冠肺炎大流行抑制了中國房地產開發商的需求及銷售計劃，因此短期內中國的房地產市場普遍面臨壓力。然而，此影響很可能在二零二零年第二季度之後有所緩解。根據國家統計局於二零二零年八月十四日發佈的數據，截至二零二零年七月三十一日止七個月全國房地產投資為人民幣75,325億元，同比增長3.4%，而截至二零二零年六月三十日止六個月同比增長1.9%。截至二零二零年七月三十一日止七個月，在建住宅物業的建築面積為5,769.1百萬平方米，同比增長4.1%；同期，售出住宅物業的建築面積達738.4百萬平方米，同比下降5.0%，而截至二零二零年六月三十日止六個月同比下降7.6%。截至二零二零年七月三十一日止七個月，住宅物業銷售總額為人民幣72,686億元，同比增長0.4%，而截至二零二零年六月三十日止六個月則同比下降2.8%，表明住宅物業總銷售額已逐步實現增長。同時，根據國家統計局發佈的「70個大中城市住宅物業銷售價格指數」，於二零二零年七月大多數城市的住宅物業平均售價略高於二零一九年七月。

二零二零年七月的數據顯示，中國房地產市場已開始逐步復甦。據仲量聯行表示，預期中長期而言，持續的城市化進程、居民可支配收入的潛在增長以及強勁的住房需求可能會令中國房地產市場趨於穩定。

受新冠肺炎大流行疫情影響，在二零二零年第一季度，大多數潛在買家無法前往銷售辦事處及建築工地進行現場諮詢及參觀。即使部分開發商採取了在線參觀及在線銷售等措施，惟物業的銷售量仍顯著下降。根據中國房地產指數系統發佈的報告，自二零二零年三月份以來，隨著新冠肺炎大流行疫情逐漸受到控制並且中國的復工進一步加速，銷售辦事處及建築工地開始重新開放，令參觀人數及交易量反彈。剛性需求

業 務

的消費者仍是需求的主要驅動力。對於其他部分消費者，持有房地產資產仍然是資本增值的最佳選擇。

據仲量聯行表示，新冠肺炎大流行疫情嚴重影響了商業地產租戶的業務。部分租戶正在面臨收入減少或破產、無力償債及其他財務困難。在此情況下，業主可能會延遲收取租金，並可能被要求放棄豁免一定時期的租金，而致使租金及入住率均會受到影響。租戶亦調整經營策略以維持業務。

新冠肺炎大流行疫情對我們業務營運的影響

於我們首個項目於二零二零年二月中旬部分恢復營運後，我們的所有項目於截至二零二零年三月下旬全面恢復正常營運。截至二零二零年五月底，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；(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。截至最後實際可行日期，據我們所深知，我們的客戶並無因新冠肺炎大流行疫情於一般業務過程外終止銷售合約。

位於湖北省的物業項目

自爆發新冠肺炎大流行疫情以來，湖北省採取了多項措施來遏制新冠肺炎大流行疫情的蔓延，包括其省會武漢封城。

業 務

截至二零二零年七月三十一日，我們在湖北省擁有13個物業項目，總建築面積為931,429平方米，其中，九個為已竣工項目，三個為開發中項目及一個為持作未來開發項目。截至二零二零年五月底，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，且該三個項目均已恢復正常運營。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，但鑑於新冠肺炎大流行疫情，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

截至二零二零年五月底，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，由於新冠肺炎大流行疫情，我們預計位於湖北省外的物業項目交付將有部分延遲，包括(i)位於山東省鄒城的一個項目的物業交付會延遲約兩個月；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。

截至二零二零年五月底，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。

考慮到(i)截至二零二零年七月三十一日，在項目數量方面，上述13個項目佔我們物業組合約6.3%，涉及物業延遲交付的總建築面積佔截至二零二零年七月三十一日的土地儲備約6.4%；及(ii)考慮到新冠肺炎疫情的影響，上述13個項目的預期物業交付延遲均在合理期間內，而根據與新冠肺炎疫情有關的省或市指導意見，只要我們根據物業銷售或預售合約中的不可抗力條文及時通知購房者，我們就不會受到政府機構的處

業 務

罰或被業主要求進行損害賠償，我們認為該等物業延遲交付不會造成重大影響，我們亦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開發業務造成重大不利影響。下表載列我們於二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年及之後按估計竣工日期計的手頭項目總數的明細並計及因新冠肺炎大流行疫情導致的項目開發進度的任何潛在延遲。

	截至十二月三十一日			
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年 及之後
預計完成建設的項目數量	57	32	31	38
– 附屬公司開發的項目	52	24	24	36
– 合營企業及聯營公司開發的項目	5	8	7	2

下表載列於截至二零二零年七月三十一日未來數年我們開發及持作未來開發的應佔土地儲備總量的若干估計變動。該等估計乃基於我們對取得有關項目的預售許可證及竣工證書（視情況而定）時間的當前估計，受到我們業務計劃及市況的規限，可視乎情況調整。該等估計變動未必顯示我們的未來營運或財務表現。

	開發中規劃建築面積		未來開發預估建築面積		
	新近可供預售 的建築面積	持作出售/ 出租的新近 竣工的建築 面積 ⁽¹⁾	新近建設中 建築面積	新近可供預售 的建築面積	持作出售/ 出租的新近 竣工的建築 面積 ⁽¹⁾
			(平方米)		
截至二零二零年十二月三十一日止年度	6,831,186	4,664,221	3,043,353	739,958	–
截至二零二一年十二月三十一日止年度	1,856,227	4,249,402	1,752,977	2,216,093	24,727
截至二零二二年十二月三十一日止年度	62,678	3,208,999	–	1,141,698	817,060
截至二零二三年十二月三十一日止年度 及以後	–	3,200,413	–	225,000	3,674,857
總計	8,750,091⁽²⁾	15,323,035⁽³⁾	4,796,330	4,322,749	4,516,644⁽⁴⁾

業 務

附註：

- (1) 未來期間竣工時可銷售建築面積與不可銷售建築面積的比例乃參考截至二零二零年七月三十一日開發中總建築面積中可銷售建築面積與不可銷售建築面積的比例而估計。
- (2) 我們截至二零二零年七月三十一日應佔在建規劃建築面積16,271,889平方米，其中包括(i)截至二零二零年七月三十一日已獲得預售許可證的7,521,798平方米（包括438,615平方米不可銷售建築面積），及(ii)預期於截至二零二二年十二月三十一日止年度新增可供預售的8,750,091平方米（包括510,239平方米不可銷售建築面積）。
- (3) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為948,854平方米。
- (4) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為279,686平方米。

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。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，乃由於(i)豁免租金總額僅約人民幣3.6百萬元，相當於若干物業的約兩個月租金；及(ii)我們的租戶並無嚴重拖欠支付租金。

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已並繼續影響中國的宏觀經濟狀況及房地產市場。因此，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

我們預期在履行銀行及其他貸款融資項下的契諾方面將不會有任何可預見困難。截至最後實際可行日期，我們已遵守政府所實施的有關法規及措施並自二零二零年二月起就新冠肺炎大流行疫情產生總成本約人民幣1.4百萬元。截至最後實際可行日期，我們的僱員概無因新冠肺炎大流行疫情遭隔離，而就我們所深知，截至同日，我們的承建商員工概無因新冠疫情大流行疫情遭隔離。

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]所得款項淨額的用途。

業 務

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19個總建築面積約為12,044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8,274平方米的若干物業登記我們作為租戶所訂立的12份租賃協議。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。

營運資金管理

營運資金管理政策

由於物業開發項目需要重大初始資本支出，並且開發週期及投資回收期較長，因此我們制定了以下營運資金管理政策，以密切監察、分析及控制每個項目的成本及預算以及提高營運資金的未來計劃。

業 務

整體管理

我們以集中模式管理營運資金，並採用兩級管理及組織架構來管理及監督其營運資金的使用。在此架構下，我們的集團財務及資金管理中心負責管理及監督其各區域項目公司的財務部門。我們各區域項目公司的財務部門負責執行財務及資金管理中心制定的營運資金管理政策，並負責制定及執行各自區域項目公司的營運資金計劃。我們區域項目公司的財務部門須每月向總部的財務及資金管理中心提交營運資金管理計劃。財務及資金管理中心將透過考慮各項因素（包括相關建設合約中的整體業務計劃、項目銷售及預售時間表以及付款時間表）對有關計劃進行檢討及調整，以確保有關計劃符合我們業務的實際需求。

每個項目的成本及預算管理

- 我們會監察與開發及建設時間表以及土地收購計劃有關的現金流出，透過與業務夥伴磋商及設立合作安排來優化土地收購成本及建設費用的支付時間表，以與我們的預售所得款項及物業銷售計劃的收款時間表相匹配，並同時提升與物業銷售有關的現金流入，加大市場推廣力度及加強市場營銷工作以及就物業銷售及預售加強向客戶的收款，並進一步探索多樣化外部融資來源（包括但不限於銀行及其他借貸、發行資產抵押證券、優先票據或需要時進行其他債務發售，同時更好監察債務到期日及收緊財務控制，以確保我們擁有充足營運資金。我們已收取並將繼續收取來自經營業務的營運資金以及外部融資渠道提供的資金以支持我們的業務增長。
- 於物色機遇階段，我們的投資決策委員會將根據可行性報告及各部門中心的資料（包括成本估算、財務及稅務估算及財務分析），從成本及預算方面確定潛在的開發機遇。有關更多詳情，請參閱「我們的物業開發管理－選址及土地收購」。
- 在項目設計階段，我們通常會在與設計公司的合約中列明成本及時間要求，以確保該等要求反映在施工藍圖中。

業 務

- 在銷售及營銷階段，我們參考市場上可比物業的價格、預期收益及各項目的特點（例如位置、設計以及交通與配套設施的便利情況）來確定單位售價。我們區域公司的銷售及營銷團隊研究當地市場資訊，並制定營銷前、銷售及定價計劃與程序，以供營銷客關中心批准。有關更多詳細資料，請參閱上文「我們的物業開發管理－銷售及營銷」。

通過實施上述營運資金管理政策，董事確認，於往績記錄期間，我們物業項目的實際營運資金需求總體上並未大幅偏離其各自的初始估計營運資金需求水平。

提高營運資金的未來計劃

- 我們將通過加大市場營銷力度並進一步加強來自客戶的有關物業銷售及預售的收款，持續提高與物業銷售及預售相關的現金流入。
- 作為成本及預算管理的一部分，我們將根據與現有及計劃的外部融資機會相關的現金流入，編製開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以繼續規劃及監察現金流出。
- 我們擬通過磋商及建立策略關係優化向建築承建商及供應商付款的分期付款時間表，以盡量減少項目所需的營運資金，從而與我們的收款情況相匹配。我們通常會根據建設進度按照行業慣例分期向建築承建商結算付款。

估計未來開發成本及資金來源

截至二零二零年四月三十日，我們就截至二零二零年七月三十一日的在建項目產生的總開發成本約為人民幣116,655.0百萬元。我們估計，為完成截至二零二零年七月三十一日的在建項目建設，我們將產生約人民幣52,915.0百萬元的額外開發成本。我們主要透過經營業務產生的現金流量（包括預售及銷售物業的所得款項）及自多元化外部融資渠道（例如銀行及其他借貸、資產抵押證券及優先票據）產生的現金流量，為該等項目提供資金，並計劃使用[編纂]所得款項以外的類似資金來源，為完成截至二零二零年七月三十一日的開發中項目的建設提供資金。

業 務

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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣11,286.0百萬元及人民幣2,299.9百萬元，分別佔我們總採購額的43.9%、47.3%、57.5%及53.3%。於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣9,832.4百萬元及人民幣1,770.7百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、43.5%、50.1%及41.1%。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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣10,531.8百萬元及人民幣1,918.3百萬元，分別佔我們總採購額的38.3%、44.4%、53.7%及44.5%。

下表載列於往績記錄期間內五大供應商的若干資料：

供應商	業務活動	首次合作 年份	總採購額	佔總 採購額 百分比	獨立 第三方	信貸期限
(人民幣千元)						
截至二零二零年四月三十日止四個月						
1.	祥生建設 ⁽¹⁾ 建築工程	一九九五年	1,770,710	41.1%	否	介於零至15天， 視建設進度而定
2.	供應商A 建築工程	二零一七年	244,965	5.7%	是	介於零至15天， 視建設進度而定
3.	供應商B 建築工程	二零二零年	103,965	2.4%	是	介於零至30天， 視建設進度而定

業 務

供應商	業務活動	首次合作	總採購額	佔總	獨立	信貨期限	
		年份		採購額			
(人民幣千元)							
4.	供應商C	提供一般 建築工程	二零二零年	102,198	2.4%	是	介於零至30天， 視建設進度而定
5.	浙江祥磊澤義 貿易有限公司 ⁽²⁾	提供電梯	二零一八年	78,013	1.8%	否	介於零至15天， 視建設進度而定
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
1.	祥生建設 ⁽¹⁾	提供一般 建築工程	一九九五年	9,832,415	50.1%	否	介於零至15天， 視建設進度而定
2.	祥生園林綠化 ⁽³⁾	提供綠化 工程服務	二零零三年	453,875	2.3%	否	介於零至30天， 視建設進度而定
3.	供應商A	提供一般 建築工程	二零一七年	432,572	2.2%	是	介於零至15天， 視建設進度而定
4.	供應商D	提供一般 建築工程	二零一八年	321,603	1.6%	是	介於零至15天， 視建設進度而定
5.	浙江祥磊澤義 貿易有限公司 ⁽²⁾	提供電梯	二零一八年	245,557	1.3%	否	介於零至15天， 視建設進度而定
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
1.	祥生建設 ⁽¹⁾	提供一般 建築工程	一九九五年	9,610,131	43.5%	否	介於零至15天， 視建設進度而定
2.	供應商E	提供一般 建築工程	二零一五年	291,682	1.3%	是	介於零至15天， 視建設進度而定

業 務

供應商	業務活動	首次合作	總採購額	佔總	獨立	信貨期限	
		年份		採購額			
(人民幣千元)							
3.	祥生園林綠化 ⁽³⁾	提供綠化工程服務	二零零三年	209,800	0.9%	否	介於零至30天，視建設進度而定
4.	供應商F	提供一般建築工程	二零一八年	181,048	0.8%	是	介於零至15天，視建設進度而定
5.	供應商G	提供建築工程	二零一八年	172,496	0.8%	是	不適用

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1.	祥生建設 ⁽¹⁾	提供一般建築工程	一九九五年	4,386,254	38.3%	否	介於零至15天，視建設進度而定
2.	供應商E	提供一般建築工程	二零一五年	242,345	2.1%	是	介於零至15天，視建設進度而定
3.	供應商H	提供一般建築工程	二零一七年	168,520	1.5%	是	介於零至15天，視建設進度而定
4.	供應商I	提供一般建築工程	二零一七年	115,948	1.0%	是	不適用
5.	供應商J	提供建築工程	二零一七年	113,712	1.0%	是	不適用

附註：

- (1) 祥生建設由祥生實業全資擁有，而祥生實業由控股股東及執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，根據上市規則，祥生建設為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。
- (2) 浙江祥磊澤義貿易有限公司由王泓臻先生（陳先生之外甥）全資擁有。因此，根據上市規則，浙江祥磊澤義被視為本公司於[編纂]後的關連人士。
- (3) 祥生園林綠化由陳國清先生（陳先生的胞兄弟）擁有50%及陳芝萍女士（陳先生的胞姊妹）擁有50%。因此，根據上市規則，祥生園林綠化為陳先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。

業 務

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。據仲量聯行觀察，若干物業開發商委聘與彼等控股股東有關聯的服務提供商以為彼等的物業開發項目提供建築、園林綠化工程及物業管理以及其他相關服務。董事認為該類委聘乃源自物業開發商與其控股股東之間的相互依賴。受益於與祥生建設及祥生園林綠化等服務提供商（「**相關服務提供商**」）的長期合作關係（我們的控股股東之一陳先生及／或其聯繫人於其中擁有權益），本集團及相關服務提供商對彼此的業務營運進行相互深入了解並相互分享類似的服務理念。由於我們毋須委聘相關服務提供商，因此我們可靈活選用供應商，且市場上亦有其他供應商提供類似服務。我們保存一份合格的建築、園林綠化工程及物業管理以及其他相關服務的服務提供商的內部名單，該等服務提供商在經過我們的內部評估後，能夠滿足我們的各項標準，包括技術能力、資質及服務質素，並不時進行審查及更新。除相關服務提供商外，我們於往績記錄期間委聘27家建築服務提供商及65家園林綠化工程服務提供商（均獨立於本集團）。在我們努力維持與相關服務提供商的長期合作關係的同時，我們的董事認識到將我們的供應商基礎多樣化及關連方集中化的重要性，以確保穩定營運不受到干擾。因此，我們將繼續積極物色及委聘能夠按可資比較條款提供類似服務的獨立合格服務供應商，並就我們的物業開發項目促進與彼等的關係。在不太可能的情況下，相關服務提供商終止向我們提供服務，我們將能夠迅速委聘其他服務提供商作為替代服務提供商。

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「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「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－4. 園林綠化工程服務」。

業 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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣85.8百萬元及人民幣51.9百萬元，分別佔我們總收益的1.7%、0.5%、0.2%及0.6%。於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣30.1百萬元及人民幣13.6百萬元，分別佔我們總收益的0.4%、0.2%、0.1%及0.2%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們的五大客戶均為獨立第三方，惟陳芝萍女士（為控股股東之一、執行董事及董事會主席陳先生的家族成員）除外。截至二零二零年四月三十日止四個月，陳芝萍女士亦為我們的單一最大客戶。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區域的房地產開發商。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、16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。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，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以及截至二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣10.0百萬元及人民幣2.6百萬元。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

截至二零二零年四月三十日，我們共有3,561名僱員。我們的絕大部分僱員均位於中國。下文載列截至二零二零年四月三十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.....	35	1.0%
財務、現金及資本管理.....	353	9.9%
行政及人力資源.....	225	6.3%
投資及發展.....	101	2.8%
建築合約管理及運營.....	999	28.1%
產品設計及開發.....	186	5.2%
營銷及客戶關係.....	1,568	44.0%
項目管理.....	61	1.7%
內部控制及合規.....	33	0.9%
總計	3,561	100.0%

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。截至二零二零年四月三十日，我們約有58.1%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)岳陽雄城已結算建築費用約人民幣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，主要包括延遲支付建築費用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。最近一次聆訊已於二零二零年五月十一日舉行。截至本文件日期，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)根據司法鑒定意見，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未支付的總工程費餘額約人民幣0.1百萬元予原告；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），個人被告連同祥生廣場商貿及祥生實業統稱「共同被告」）向諸暨市人民法院提起兩宗訴訟，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最多人民幣50.0百萬元共同及個別承擔責任。於二零一四年，為增強融資實力，祥生實業及借款人作出安排（或該安排）以為彼此的債務提供擔保。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最多人民幣150.0百萬元的債務提供擔保。

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。借款人所借總額為人民幣107.6百萬元。各貸款協議的期限約為一年。訂立貸款協議旨在補充借款人的營運資金。借款人於二零一六年四月提交自願清盤其業務，乃由於其業務營運陷入困難且其無法償還其未償還債務。諸暨人民法院接受借款人於二零一六年四月提交將其業務清盤的備案。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。此兩項訴訟已於資產管理公司申請暫停後中止，乃由於其與借款人提呈和解，並於二零二零年四月二十二日資產管理公司提請恢復時恢復，因其未能與借款人達成和解協議。最近一次聆訊已於二零二零年五月二十七日舉行。截至本文件日期，此項訴訟仍待決。

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，祥生實業須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。

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。

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。

於二零二零年六月一日，買方提交自願駁回本案的動議，並於同日獲批准。因此，此項訴訟已終結。

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29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21.1百萬元；
- 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27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相符的方式進行施工。因此，該等項目公司被處以罰款合計人民幣16.2百萬元；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0.4百萬元。

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，從而導致建築工程施工許可證的申請等有關行政程序的時間規

業 務

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以監督施工過程。

法律後果及影響

上述事件的總罰金約為人民幣37.7百萬元，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（或桐鄉祥生）於取得必要許可證之前開始施工的兩宗事故除外。於二零一八年五月，桐鄉祥生因在獲得建築工程規劃許可證前開展建築工程而被桐鄉市綜合行政執法局罰款金額約人民幣2.3百萬元，被要求須完成建築工程規劃程序。於二零一八年七月，桐鄉祥生因在獲得建築工程施工許可證及所需建築質量監督批文前開展建築工程而被桐鄉市住房和城鄉規劃建設局罰款金額約人民幣2.2百萬元，被要求採取補救措施。桐鄉祥生於二零一八年六月獲得建築工程規劃許可證及於二零一八年七月獲得建築工程施工許可證。截至最後實際可行日期，桐鄉祥生已根據施工進度獲得所有與其建築工程相關的必要執照及許可證。截至最後實際可行日期，就該兩宗事故被罰款約人民幣4.6百萬元並已悉數支付。

經計及(i)自監管機構收到的確認函（桐鄉祥生事件除外）；及(ii)相關項目公司（包括桐鄉祥生）已悉數繳清罰款及／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。此外，上述事件並未引發安全及／或建築結構缺陷或問題，乃由於我們根據內部政策監察建築工程及採用持續的質量監控措施以確保在未取得有關許可證及批文期間內的質

業 務

量監控。此外，所有上述項目已通過必要的竣工驗收或其他按照施工進度所需的許可證或執照，進一步表明上述事件並未引發安全及／或建築結構缺陷或問題。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。

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20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信息的不當及虛假廣告；(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。不當廣告的期限介乎一周至22個月不等。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3.1百萬元。

業 務

事件原因

我們認為，導致不合規事件的原因及情況乃主要包括以下各項：(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；(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；及(iii)我們未能就編製廣告、定價及營銷材料充分有效地進行內部審批程序。

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3.1百萬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，(i)該等不合規事件並不重大或該等不合規事件已得到糾正；及(ii)已完成的銷售不會因廣告不當失效。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。請參閱「監管概覽－房地產項目的營銷及推廣」。

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。我們已並將繼續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

自二零一八年五月起，我們根據中國有關法律法規為僱員提供足額社會保險及住房公積金供款（在可行的範圍內）。

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。少繳納的稅項總額約為人民幣0.5百萬元。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)該等項目公司的財務及資金管理部經理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項目公司的財務及資金管理部經理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，我們已提交所有稅務報表及悉數支付該等少付稅項及罰款。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

預售所得款項事件

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》(或城市房地產法)，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詳細施行預售所得款項管理的規定。

根據預售辦法，如物業開發商涉及預售所得款項不合規的情況，主管監管部門可處以相當於非法所得三倍的罰款，但每個項目的罰款不超過人民幣30,000元。最高罰款人民幣30,000元指一個項目可被處以的最高罰款，而不論該項目是否就預售所得款項涉及一個或多個類型的不合規事宜。請參閱「監管概覽－有關房地產轉讓及銷售的法規」。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，倘相關政府部門對涉及預售所得款項事件的物業項目(不包括截至二零二零年七月三十一日已竣工的項目)處以最高罰款，則有關預售所得款項事件的潛在最高罰款總額將約為人民幣1.8百萬元。

業 務

國家層面與地方層面的適用法律及法規之間的關係

在國家層面，城市房地產法、預售辦法及預售通知載明使用預售所得款項的一般原則。根據城市房地產法及預售辦法，商品房預售所得款項應當用於相應項目的開發建設。此外，根據預售通知，應確保將預售所得款項應用於商業住宅項目的建設，並在考慮到完成及交付有關項目的足夠資金情況下，根據建設進度將預售所得款項用於相關項目。該等國家級法律法規並無載列明確預售所得款項的具體用途是否用於相關項目的開發及建設的詳細標準及範圍，而是交由地方房地產管理部門列明當地市場的相關標準。因此，關於預售所得款項的使用，項目公司應主要遵循省級或市級地方房地產管理部門頒佈的實施細則。特別是，根據預售辦法，住房和城鄉建設部將制定有關監管預售所得款項的詳細監管規定及實施辦法的權力轉授予地方層面的有關政府部門。因此，儘管適用的地方法規通常是根據國家層面的原則及框架制定，但有關地方法規在不同的行政區域之間可能會略有差異。

此外，據中國法律顧問告知，根據向住房和城鄉建設部的諮詢結果，國家層面的法律法規僅列明一般原則及監管框架，有關地方政府機關獲授權對有關一般原則進行說明並就預售所得款項的監管制定詳細的監管規定。因此，地方政府機關作出的說明不大可能會受到國家級政府機關的質疑。

根據涉及預售所得款項事件的項目所在地的省級房地產管理機關的諮詢意見，省級房地產管理機關主要負責制定全省範圍內預售所得款項的指引及監管，而一般不會質疑市縣級機關發出的確認書。中國法律顧問認為，市縣級房地產機關為監管預售所得款項的政府主管機關。

業 務

地方層面適用法規

省級政府通常就監督預售所得款項制定省級辦法。有關省份內的市縣級機關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制於指定託管賬戶存入及維持的預售所得款項。以下預售所得款項事件中提述的結餘要求僅適用於重點託管賬戶。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適用監管要求規定的重點託管資金的申請限額的限制。項目公司須根據適用的監管規定在指定的託管賬戶中存置所需的主要託管資金餘額，並在根據適用監管規定完成必要的提取批准程序後，可使用或將超出款項轉入其一般公司賬戶。如相關物業項目的建設並未僅因轉移超出款項而受到不利影響，有關超出款項毋須經適用法規及規則明確要求或授權僅可用於支付有關物業項目的建設活動相關款項。

業 務

- (iii) 一般託管資金根據適用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，或如適用政府部門無相關申請規定則可自由使用。通常，一般託管資金獲允許用於符合適用監管規定的活動（例如償還借貸、退還股東先前提提供的資金支持），以及用於支付日常業務過程中的其他營運需求（例如一般營運資金及稅項付款），或如適用政府部門並無有關規定，將轉至項目公司的一般公司賬戶並可自由使用。

於往績記錄期間，我們發生以下與預售所得款項相關的事件或預售所得款項事件。

預售所得款項存入指定託管賬戶

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們分別有47家、75家、87家及92家附屬公司分別涉及52個、79個、92個及96個項目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。在該等項目中，同期，分別有15個、24個、34個及17個項目涉及我們並無直接將預售所得款項存入指定託管賬戶的情況，及分別有49個、76個、90個及81個項目涉及我們並無將預售所得款項悉數存入指定託管賬戶的情況。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們收取並須存入指定託管賬戶的預售所得款項總額分別約為人民幣28,762.9百萬元、人民幣45,391.6百萬元、人民幣38,125.9百萬元及人民幣10,425.0百萬元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們存入指定託管賬戶的預售所得款項分別約為人民幣20,251.6百萬元、人民幣31,717.8百萬元、人民幣27,780.8百萬元及人民幣7,639.6百萬元，分別佔於相同期間我們須存入指定託管賬戶的預期所得款項約70.4%、69.9%、72.9%及73.3%。於相同期間內，未直接存入指定託管賬戶的預售所得款項金額分別為人民幣2,073.5百萬元、人民幣3,768.8百萬元、人民幣2,789.5百萬元及人民幣722.2百萬元，而未悉數存入指定託管賬戶的金額分別為人民幣6,437.8百萬元、人民幣9,910.0百萬元、人民幣7,555.7百萬元及人民幣2,063.2百萬元。

發生該等事件主要由於以下原因：

- 由於按揭銀行因商業原因的內部政策或偏好，若干按揭銀行並無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，而是將相關按揭貸款存入我們向該等按揭銀行開設的一般銀行賬戶。我們的行業顧問仲量聯行發現，在我們的項目所在的部分城市，若干按揭銀行會選擇

業 務

將按揭貸款所得款項存入自身所存置的銀行賬戶而非於其他銀行存置的指定託管賬戶。就我們所深知，有關按揭銀行一般會將其內部指引應用於存置普通公司賬戶的其他企業（包括其他物業開發商）。因此，我們相信，有關做法在中國按揭銀行中屬常見。我們通常以首付的方式直接收取購房者支付的預售所得款項，以及按按揭銀行代表購房者支付貸款所得款項的方式收取所得款項。我們通常就預售物業項目與多家按揭銀行合作，乃由於根據彼等的內控政策，按揭銀行通常對該銀行於特定期間可能提供的按揭貸款金額設定上限。若干附屬公司在收取其一般銀行賬戶的貸款所得款項後，將該等資金轉回至向其他銀行開立的指定託管賬戶，而若干附屬公司其後並未自一般銀行賬戶轉至指定託管賬戶。

- 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，我們於預售合同獲批准登記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先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。為切實促進當地房地產市場的健康發展，若干地方政府當局通常在給定的期限內對可登記的預售合約數量實施限制，而據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律法規就可向有關當局登記的預售合約數量限制並無具體明確的要求。經我們的中國法律顧問告知，該等預售合同的登記並不構成預售合同有效性及合法性的條件，其於我們與物業買方簽署預售合同後生效，且我們有權根據合同中包含的付款條件收取預售所得款項。我們訂立的預售合約超過合約登記的限制並不違反《城市商品房預售管理辦法》及監管預售許可證及預售合約的相關法律法規。

為應對上述實際困難，我們已作出以下努力。

- **按揭銀行偏好。**我們一直在探索多種選擇，包括：(i)要求相關附屬公司於按揭銀行存入有關貸款所得款項後五個工作日內，定期將貸款所得款項從按揭銀行的普通公司銀行賬戶人工轉入指定託管賬戶；(ii)主動與相關按揭

業 務

銀行溝通，同時積極尋求替代銀行；及(iii)於可行範圍內聘用新按揭銀行時，要求我們的各附屬公司實施以下措施，並要求各區域財務經理審查及監控該等實施情況：(x)於聘用新按揭銀行前，應考慮按揭銀行是否可滿足有關要求，且通常將按揭貸款存入我們的指定託管賬戶設置為於聘用前與相關銀行協商的條件；及(y)於相關協議中明確規定，按揭銀行應及時將貸款所得款項直接存入指定託管賬戶。

- *地方政府於特定期間對可登記的預售合同數量的限制。*我們(i)一直在與相關地方政府積極溝通，並將確保相關附屬公司在相應預售合同可登記後將涉及的預售所得款項轉入指定託管賬戶；(ii)由於登記限制，已按項目公司層面指定特定公司賬戶以暫時收取預售所得款項，其後將該等款項存入指定託管賬戶，以防止將預售所得款項與我們收取的其他資金相混合；及(iii)要求相關附屬公司於批准相關預售合同登記且其匹配的線上登記號碼可用後五個工作日內，將資金從上述指定公司賬戶人工轉入指定託管賬戶。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，未直接及／或悉數存入指定託管賬戶的預售所得款項分別約為人民幣8,511.3百萬元、人民幣13,673.8百萬元、人民幣10,345.2百萬元及人民幣2,785.4百萬元，其中截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，分別約人民幣2,073.5百萬元、人民幣3,768.8百萬元、人民幣2,789.5百萬元及人民幣722.2百萬元已存入一般公司賬戶，隨後轉入指定的託管賬戶，分別佔有關期間未直接及／或悉數存入指定託管賬戶金額的24.4%、27.6%、27.0%及25.9%。由於有關附屬公司的財務部主管缺乏對相關中國法律及法規之規定的了解，我們並無直接及／或悉數存入預售所得款項的有關金額至指定託管賬戶。

有關附屬公司其後並未將所涉及的全部款項存入有關指定託管賬戶，主要是由於以下原因：(i)在有關期間內，若干物業項目或有關項目的若干部分已完工及交付。因此，已解除對該等物業所產生預售所得款項的限制，包括將相關預售所得款項存入指

業 務

定託管賬戶的規定，並且毋須再存入有關預售所得款項；(ii)於有關指定託管賬戶中存置超過要求限值的充足餘額；(iii)有關預售物業的施工進度已達成當有關附屬公司收到預售所得款項時從指定託管賬戶提取款項的條件。

涉及該預售所得款項事件的附屬公司於往績記錄期間將應有但未存入指定託管賬戶的預售所得款項部分保留於附屬公司的一般銀行賬戶中，並將主要用於相關項目開發（例如結算項目相關成本及建築承包、管理、銷售方面的開支、償還項目融資及支付稅項）。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，指定託管賬戶內的主要託管資金均僅用於相關項目公司承接的特定物業項目。

於往績記錄期間，指定託管賬戶內的主要託管資金均用於根據適用法律及法規開發相應物業項目。儘管一般託管資金的用途不受嚴格限制，惟我們的一般託管資金亦主要用於為相關項目的成本及開支提供資金，包括償還借貸、就建設基本及附屬設施作出付款、稅項付款、為其他營運需求提供資金、一般營運資金及退還股東先前提供的資金支持。

於往績記錄期間及據我們董事所深知，直至最後實際可行日期，若干非全資附屬公司向非全資附屬公司的非控股股東作出臨時墊款，此乃根據我們與非控股股東所訂立共同開發協議基於股權按比例分配的現金盈餘墊款。當盈餘資金可用於該等項目公司時，根據本公司與非控股股東訂立的共同開發協議，資金可不可時按比例基準臨時墊付予該等非控股股東及本集團。相關非全資附屬公司通常使用預售所得款項作出有關墊款，其中(i)相關預售所得款項已於獲准許限額及範圍內動用；(ii)指定託管賬戶已維持充足的預售所得款項所需限值；及(iii)該等預售所得款項為一般託管資金，並無限制用途。我們須在作出該等墊款前取得區域公司及集團層面的批准並考慮監管預售所得款項的相關中國法律及法規、合作歷史及有關非控股股東的過往還款記錄以及相關項目的建設進度等因素。董事確認，於往績記錄期間，我們已在向我們非全資附屬公司的非控股股東作出墊款前遵守上述法律法規以及內部規定。此外，倘聯合開發項目有任何額外營運資金需求，根據有關合作協議，非控股股東同意於收到有關附屬公司的資金需求後償還有關款項。因此，於往績記錄期間及據我們董事所深知，直至最後實際可行日期，我們並無經歷因以預售所得款項向非控股股東墊付現金而引致有關物業開發進度及項目公司營運方面的任何重大不利變動。

業 務

基於上述，就我們向非全資附屬公司的非控股股東作出的墊款而言，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據中國法律顧問告知，所有該等墊款均符合中國有關法律法規（包括有關規管預售所得款項使用的法律法規），惟其可能不符合《貸款通則》。然而，由於相關墊款為免息，因此中國人民銀行根據《貸款通則》對該等墊款處以罰金或懲罰的可能性很小。請參閱「財務資料－關聯方交易」。

指定託管賬戶的結餘要求

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以及二零二零年四月三十日，分別有29家、42家、22家及17家附屬公司分別涉及30個、42個、24個及18個項目並無根據適用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，導致於截至相同日期的不足之數分別約為人民幣1,724.8百萬元、人民幣1,904.4百萬元、人民幣579.0百萬元及人民幣412.4百萬元，分別佔指定託管賬戶內所需現金結餘約45.6%、38.3%、19.3%及14.6%。發生有關事件主要是由於以下原因：(i)要求存入指定託管賬戶的金額與實際存入託管賬戶的金額之間有差異；及(ii)有關附屬公司的財務部主管對有關中國法律法規的規定缺乏了解。

於往績記錄期間內，我們僅根據適用規定所要求的相關程序提取預售所得款項金額。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，允許從指定託管賬戶提取的預售所得款項金額分別為人民幣19,661.4百萬元、人民幣32,534.0百萬元、人民幣29,572.4百萬元及人民幣8,145.1百萬元。於同期，自指定託管賬戶使用的實際金額分別為人民幣17,658.3百萬元、人民幣29,738.0百萬元、人民幣27,823.4百萬元及人民幣7,314.4百萬元。此外，並無有關從指定託管賬戶提取預售所得款項的具體時間要求。我們一般獲准根據有關物業的施工進度自指定的託管賬戶提取預售所得款項。當建設進度滿足提取的條件時，我們的附屬公司會編製有關申請材料，並由區域公司及集團層面審查。

業 務

預售所得款項事件的影響

董事認為，預售所得款項事件不會對我們造成重大影響，且相關政府機構對我們進行預售所得款項事件相關處罰的風險較低，原因如下：

- 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，預售所得款項事件對我們的業務經營及財務表現並無任何重大影響；
- 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存置及使用預售所得款項施加任何行政處罰；
- 就截至二零二零年四月三十日已在建及／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，確認預售所得款項事件均為非重大不合規事件，而我們將不會就此因違反有關預售的相關法規而受到處罰。此外，我們已在可行的範圍內對相關預售所得款項事件採取了整改措施；及
- 就截至二零二零年四月三十日已竣工的物業項目而言，若干項目先前在建造過程中發生過預售所得款項事件。經我們的中國法律顧問告知，就相關已竣工項目而言，有關提取或使用存入指定託管賬戶的相關預售所得款項之限制已於相關物業竣工或完成有關政府主管部門針對相關物業的註冊登記流程後撤銷。我們已在可行的情況下採取措施確保並將繼續確保所有金額存入指定託管賬戶，我們同時亦強化內部控制，以確保附屬公司遵守有關預售所得款項的適用規則及規例。

據我們的中國法律顧問告知，與就預售所得款項與有關主管部門的面談及／或其書面確認涵蓋於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期在預售所得款項事件中涉及的所有物業。同時經我們的中國法律顧問告知，根據《城市商品房預售管理辦法》，或與相關主管部門面談時經受訪部門確認，該等部門及官員獲授權作出有關確認。此外，據我們的中國法律顧問告知，就預售所得款項作出罰款及處罰的權限通常取決於市及縣級住房和城鄉建設部門，而省級上層主管部門的權限性質為負責監督。省級住

業 務

房和城鄉建設部門通常不會直接對房地產開發商處以罰款，亦不會對個案提出意見，而是其負責監督市級及縣級下屬機構的整體運作。根據向有關省級房地產管理部門（為於往績記錄期間內我們涉及預售事件的項目公司所在城市的上級機關）的諮詢，各市級或縣級監管機構為主管政府機構，且彼等通常不會質疑市級或縣級機構頒發的有關確認。因此，我們的中國法律顧問表示，我們收到的有關預售所得款項事件的確認書不太可能受到上級主管部門的質疑。

截至二零二零年七月三十一日，於往績記錄期間涉及預售所得款項事件的120個物業項目中，59個項目已竣工及／或交付。由於政府對商品房預售所得款項監督的主要目的是確保完成物業項目開發，及物業項目交付不存在重大延遲，我們的中國法律顧問認為本集團因預售所得款項事件受到相關政府部門對該59個項目處罰的風險甚微。在餘下的61個項目中，61個項目涉及存款要求，13個項目涉及結餘要求及在餘下的61個項目中合共13個項目同時涉及這兩項要求。

根據預售辦法，主管監管部門可處以相當於非法所得三倍的罰款，但每個項目的罰款不超過人民幣30,000元。最高罰款人民幣30,000元指一個項目可被處以的最高罰款，而不論該項目是否就預售所得款項涉及一個或多個類型的不合規事宜。請參閱「監管概覽－有關房地產轉讓及銷售的法規」。基於以上所述，就餘下涉及預售所得款項事件的61個物業項目而言，我們的中國法律顧問認為倘相關政府部門對該等物業項目的每個項目處以最高罰款，則最高罰款總額可能為約人民幣1.8百萬元。

截至二零二零年九月三十日，在往績記錄期間涉及預售時間的120個物業項目中，67個項目已竣工及／或交付。

基於以上所述，我們的中國法律顧問認為：(i)我們就預售所得款項事件被相關政府機關處以行政處罰的風險很低，有關與預售所得款項事件相關罰款的詳情，請參閱「監管概覽－房地產交易－商品房預售」；(ii)預售所得款項事件不會對我們帶來重大

業 務

影響；及(iii)除上文所披露的預售所得款項事件，我們於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守所有規管物業預售的相關及適用中國法律法規。

基於上述各項，董事認為我們於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守有關預售所得款項的相關法律法規，且預售所得款項事件不會對我們產生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。

強化內部控制措施及營運資金充足性

在我們意識到未遵守有關預售所得款項的相關法律法規之前，我們並未對預售所得款項的存入、提取及使用每月進行嚴格檢查。按項目公司層面，我們的附屬公司無需提交預售所得款項的相關信息以供審查。按區域公司層面，我們並無完全收集或審查該區域內附屬公司的預售所得款項管理。按集團層面，我們並無完全收集或審查與預售所得款項相關的監管規定或與各區域公司就相關規定進行溝通。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。我們的附屬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。我們已並將繼續向責任人員提供有關預售所得款項規則及規例的培訓。有關培訓主要包括：(i)項目公司層面培訓，在預售活動開始前，相關人員進行有關監管預售所得款項的適用監管政策、法律及法規的培訓，特別是有關按金及預售所得款項使用的監管規定以及主要託管資金結餘的最低監管規定；(ii)區域公司層面培訓，有關監管預售所得款項的地方法律法規的更新，特別是區內有關按金及預售所得款項使用的監管規定；及(iii)集團層面培訓，涉及監管政策，特別是本集團經營所在區域的不同區域監管政策的更新、詮釋或闡釋。具體而言，我們已採納下列內部控制措施以確保預售物業的所得款項將根據有關法律法規用於相關項目的建設。

- *按項目公司層面*。每間項目公司的財務部門主管確保預售所得款項存入指定託管賬戶。財務部門主管亦監督項目公司的取款，以確保從有關指定託管賬戶中提取預售所得款項嚴格遵守適用監管規定。在日常運營中，每間

業 務

項目公司的財務部門會定期與工程管理部門進行溝通，以確保獲得與施工狀況有關的最新資訊，以編製從有關指定託管賬戶提取預售所得款項的申請材料。每間項目公司的指定財務負責人會定期收集、存檔及向區域公司提交有關物業項目的預售所得款項的文件及記錄以供審核及批准。

- *按區域公司層面*。每間區域公司的財務及資金管理中心會定期對該區域內附屬公司的預售所得款項管理情況進行全面審查，以確保預售所得款項按照適用的監管規定進行存放。審查由區域公司財務及資金管理中心的財務負責人進行，而審查結果由區域公司財務及資金管理中心主管批准。審查結果將進一步提交予集團層面的財務及資金管理中心。每間區域公司亦定期檢查銀行結餘，以確保根據相關規則及法規於託管賬戶中存置充足餘額。
- *按集團層面*。集團層面的財務及資金管理中心每月收集及審查與預售所得款項相關的監管規定，特別是關注與計劃開始進行預售的房地產項目以及我們近期進入城市／地區有關的規定。集團層面的財務及資金管理中心與相關區域公司的法律部門以及財務及資金管理中心的主管進行討論，以確保就相關物業項目的程序及要求達成一致。在項目、區域及集團層面負責處理及監察託管賬戶的相關財務人員以及項目經理會定期參加與預售所得款項有關的中國法律法規及政策的培訓課程，以及時了解有關法律、法規及政策。集團層面的財務及資金管理中心亦在必要時考慮聘請外部法律顧問，以幫助我們更好地了解與預售所得款項相關的適用規定。

基於我們就有關預售所得款項規定的合規狀況，實施上述加強的內部控制措施已有效防止發生該等預售所得款項事件，包括(i)截至二零二零年五月三十一日，我們已補足截至二零一九年十二月三十一日止記入指定託管賬戶中的所有不足款項。就截至二零二零年四月三十日止指定託管賬戶的不足款項而言，我們已於截至二零二零年八月三十一日悉數補足；及(ii)我們自二零二零年五月以來收取的預售所得款項已悉數存

業 務

入相關指定託管賬戶內。基於上述情況，董事認為，且聯席保薦人及我們內部監控顧問認同，我們採納的加強內部控制措施（如持續實施）乃充分及有效制定以合理防止日後出現有關不合規情況。

我們並無補足截至二零二零年四月三十日至二零二零年八月三十一日於有關指定託管賬戶記錄的所有差額，主要由於涉及的工作量大，需全面收集、審查及分析所涉項目的預售狀況、相關指定託管賬戶的存款及結餘信息。特別是，截至二零二零年四月三十日，我們耗費大量時間有效整改預售所得款項事件，由於(i)截至二零二零年四月三十日，我們全國共有100多個物業項目，截至同日涉及合共442個指定託管賬戶。此外，我們需要收集及分析我們所有物業項目的施工進度數據，而完成收集及分析須耗費大量的時間和精力；(ii)新冠肺炎疫情在某種程度上亦減緩加強內部控制措施的實施；及(iii)預售所得款項事件亦涉及若干第三方，如按揭銀行。因此，整改亦須耗費大量時間與有關第三方溝通，並制定切實可行的措施整改預售所得款項事件。

我們在將資金從一般銀行賬戶轉至指定託管賬戶時並無遇到重大困難，包括涉及營運資金充足方面的困難，且我們於二零二零年五月至二零二零年八月期間根據上述工作及溝通進度補足差額。於二零二零年五月，我們將約人民幣334.7百萬元存入指定託管賬戶，以部分補足截至二零二零年四月三十日的不足款項人民幣412.4百萬元。於二零二零年七月底，我們已完成截至二零二零年四月三十日的項目建設進度及預售情況的資料收集及數據分析。隨後，我們已於二零二零年八月補足截至二零二零年四月三十日的剩餘不足款項。

在我們對預售所得款項進行內部控制的措施方面，我們於二零二零年四月開始加強對預售所得款項的內部控制程序。我們的內部控制顧問將協助審閱及改進我們對預售所得款項的內部控制，並且誠如我們的內部控制顧問所確認，我們已經建立並有效實施了對預售所得款項的內部控制。

基於(i)我們已就預售所得款項事件取得主管政府機關的合規確認；(ii)我們的中國法律顧問認為，我們因預售所得款項事件而被相關政府機關處罰的風險很低，因此預售所得款項事件將不會對我們的財務狀況造成重大影響；(iii)我們的內部控制顧問認為，我們所採納的加強內部監控措施足以有效防止日後出現類似違規情況；(iv)董事認為，將按揭貸款所得款項存入按揭銀行的銀行賬戶而非指定託管賬戶，在中國的按揭銀行中屬慣常做法，聯席保薦人經考慮上述情況後及基於所進行的盡職審查，認為預

業 務

售所得款項事件不會對董事於上市規則第3.08及3.09條項下的能力及合適情況造成任何負面影響。於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，若干貸款協議載有關於維持最低存款結餘的限制性契諾，作為抵押存款或或我們借貸的擔保。在有該等限制性契諾的情況下，考慮到我們附有限制性契諾的其他銀行結餘，如我們已遵守監管規定（包括將預售所得款項直接存入指定託管賬戶而非按揭銀行賬戶的規定），我們仍會遵守該等限制性契諾。遵守有關預售所得款項的監管規定（包括將預售所得款項直接存入指定託管賬戶而非按揭銀行賬戶的規定）並不構成違反我們與有關銀行之間的貸款協議。

此外，董事認為，倘我們全面遵守有關預售所得款項的所有適用法律法規，我們將擁有充足營運資金在往績記錄期間的有關時間為物業開發成本撥付資金。我們得出有關結論，乃考慮到(i)我們於某個期末並無被限制或抵押的現金及現金等價物結餘；及(ii)於相應期間末或期內根據適用中國法律法規我們須向指定託管賬戶存入預售所得款項的估計額外金額。此外，截至二零二零年八月三十一日，我們已動用銀行及其他金融機構授予的信貸融資約人民幣9,781.0百萬元，為其營運資金需求進一步提供一定的靈活性。根據上述假設及分析，於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們具有充足現金，因此有能力提供營運資金以支持我們的物業開發活動及營運。根據與於往績記錄期間的預售所得款項管理有關的上述詳細定量分析進行的盡職調查及對本文件附錄一所載的會計師報告的參考及審閱，聯席保薦人同意董事的觀點。於往績記錄期間，我們已產生最高額外資金人民幣2,595.9百萬元及產生最高融資成本人民幣142.2百萬元。

另外，考慮到預計截至二零二零年七月三十一日我們的物業項目將產生所得款項金額，及在以完全合規的方式存放及動用我們的預售所得款項的基礎上，預計我們會自該等物業項目產生充足的現金盈餘，支持我們未來物業項目的發展。

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信永方略風險管理有限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。

- 我們已並將繼續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）；
- 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；
- 我們已並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已並將繼續支援、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，除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的絕大部分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。截至本文件日期，我們所有從事物業開發業務的中國附屬公司已獲得物業開發的資格證書。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。

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－我們的物業項目或無法取得或延遲取得有關中國政府許可證及證書」。

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（由董事會主席、行政總裁及五名副總裁組成）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（為其中一名執行董事兼副總裁）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，我們購買中低風險的理財產品。請參閱「財務資料－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。
- 我們已針對僱員的行賄及其他不當行為制定一系列政策。我們的高級管理層團隊已制定員工手冊以界定（其中包括）我們的行為守則，該員工手冊已分發予各僱員並得到彼等的認可。我們為僱員採納利益衝突機制，據此，僱員須在該機制下聲明其利益衝突。我們的所有高級管理層須在需要時聲明潛在的利益衝突。我們亦已制定要求本集團所有僱員遵守的職業道德的規則，並制定有關檢查、審計、投訴及舉報的規則，以維持僱員對舉報任何不當行為的溝通渠道的認識及理解。

與控股股東的關係

概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後及並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，Shinlight Limited將直接持有本公司已發行股本總數約[編纂]。Shinlight Limited由家族信託的控股公司Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings繼而由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。陳先生作為家族信託的委託人，透過Shinlight Limited於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，根據上市規則，陳先生及Shinlight Limited為我們的控股股東。

陳先生為本集團的創始人。彼於中國房地產行業擁有超過27年經驗。陳先生現為執行董事兼董事會主席。陳先生的履歷資料載於本文件的「董事及高級管理層」。

業務劃分

本集團業務

我們是一家中國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。有關我們業務及營運的進一步資料，請參閱本文件「業務」。

控股股東的其他業務

除我們的業務外，控股股東之一陳先生透過其控股的若干公司（「除外集團」）投資其他業務，其中包括提供物業管理服務、銷售管理服務、酒店管理服務、建築服務、建築材料銷售、礦產加工及銷售、農產品零售及農貿市場管理。鑑於本集團業務與除外集團業務之間的性質差異，董事認為本集團業務與除外集團所經營業務有明確的業務劃分。因此，除外集團的業務將不會或預期將不會直接或間接與本集團的業務競爭。

於往績記錄期間，本集團委聘除外集團若干成員公司為其物業項目提供物業管理、建築服務及銷售管理服務。預期本集團於[編纂]後將繼續聘請除外集團提供該等服務。該等持續關連交易的詳情載於本文件的「關連交易」。

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而將須根據上市規則第8.10條披露。

獨立於控股股東

我們認為，我們能夠於[編纂]後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，除陳先生外，概無董事或高級管理層團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任任何職務。下表概述陳先生於本集團及控股股東（及彼等各自的緊密聯繫人）所擔任的職務。

姓名	於本集團 擔任的職務	於控股股東及彼等各自的 緊密聯繫人擔任的職務
陳先生	董事長及執行董事	<ul style="list-style-type: none">Shinlight Limited董事祥生實業、諸暨祥紳及浙江弘源創業投資有限公司（「浙江弘源」）（祥生實業的直接非全資附屬公司）之董事及總經理舟山市普陀山祥生大酒店有限公司及諸暨市祥生新世紀綜合市場有限公司（兩者均為祥生實業的非全資附屬公司）之董事以及浙江華睿弘源智慧產業創業投資有限公司（「浙江華睿」）（由浙江弘源擁有35%）之董事

與控股股東的關係

儘管上述陳先生擔任的職務有所重疊，於履行本集團及有關公司職責時，彼已經且將持續獲得本集團及有關公司的個別及獨立董事會及／或高級管理層團隊的支持。此外，Shinlight Limited、祥生實業、諸暨祥紳、浙江弘源及浙江華睿僅為投資控股公司，並無從事其他業務活動。據此，陳先生確認，彼參與上述公司營運將不會影響其在本集團履行董事職務。因此，我們認為董事會整體而言且高級管理層成員能夠獨立履行彼等在本集團的職務，而本集團亦能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

各董事均知悉其身為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立的高級管理層團隊，獨立於控股股東經營本集團的業務營運。

基於上述理由，董事認為本集團有能力在[編纂]完成後，在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

經營獨立

雖然控股股東將於[編纂]後保留於本公司的控股權益，但我們擁有全面權利在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務。

經營所需牌照

我們持有對我們獨立於我們的控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人開展現有業務而言屬必要的所有相關牌照。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們主要透過自身的銷售及市場營銷團隊進行銷售及市場營銷。本集團的客戶群龐大及多元化，並與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。我們擁有與我們的客戶、供應商及其他業務夥伴進行往來的獨立渠道。

與控股股東的關係

經營設施

我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們擁有經營、人力資源、會計及融資的自身僱員團隊。截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本集團與控股股東或彼等的聯繫人進行且將於[編纂]完成後繼續的持續關連交易詳情載於本文件「關連交易」一節。所有該等交易乃按正常商業條款公平進行。除有關持續關連交易外，董事預期，於緊隨[編纂]完成後，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人將不會有任何其他交易。此外，除祥生建設及祥生園林綠化（於往績記錄期間內均為我們的五大供應商之一）外，概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人為就我們的營運提供或採購任何關鍵服務或材料的主要供應商或客戶。儘管祥生建設及祥生園林綠化於往績記錄期間內均為我們的五大供應商之一並預計將會於[編纂]後繼續為本集團提供服務，惟董事認為，如彼等不再向本集團提供服務，從我們與控股股東獨立經營來看將不會受到重大不利影響，乃由於我們的內部供應商名單留存市場上可獲得的其他獨立服務供應商數量（包括具優良往績記錄的具聲譽建築承建商及綠化工程服務供應商），且該等供應商可滿足我們的各項標準，包括資格、費用水平及服務質素，且我們與其維持良好而穩定的業務關係且過往合作良好。此外，我們已與其中數家獨立供應商建立策略合作關係，其可令我們及時以具競爭力價格取得提供建築服務及綠化工程服務的穩定供應。因此，於[編纂]後，上述持續關連交易的存續將不會影響我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行運作。

基於上述，董事認為，於往績記錄期間內，本集團一直獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行運作且將繼續獨立運作。

與控股股東的關係

財務獨立

所有應付或應收控股股東或彼等各自緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘（並非於日常業務過程中產生）將於[編纂]前獲悉數償還或結算。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團貸款提供的所有股份押記及擔保，或本集團就控股股東及彼等各自緊密聯繫人之借款所給予的所有股份押記及擔保亦均將於緊接[編纂]前獲悉數解除。

此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立財政職能，及取得第三方融資的獨立渠道。因此，董事認為，本集團能夠在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下維持財務獨立。

企業管治措施

各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經大多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們相信彼等具有充分經驗，

與控股股東的關係

且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

- (d) 我們已委任邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）的建議及指導；及
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，本公司及附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（並不重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外）、於[編纂]前12個月內擔任本公司或附屬公司董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人將為本公司於[編纂]後的關連人士。

本集團已於日常及正常業務過程中與我們的關連人士訂立多項持續交易。於[編纂]完成後，本章節所披露的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

A 全面獲豁免遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可

於二零二零年[●]，本公司與祥生實業訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，祥生實業同意不可撤銷及無條件地授予(i)本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司權利以使用；及／或(ii)本公司及其附屬公司權利向第三方（因本集團正常及日常業務過程及其他活動產生的營運需要）分許可，在中國註冊的商標「SHINSUN祥生」（「許可商標」）（註冊號：34163093A），自商標許可協議日期起計永久有效且免收專利費。有關詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。商標許可協議不可由祥生實業單方面終止，而祥生實業已承諾會於屆滿後續期及維持許可商標之登記。

交易理由

自二零一九年以來，本集團一直使用許可商標。董事相信，訂立期限超過三年的商標許可協議可確保我們經營的穩定，並且對我們股東的整體利益有利。

關連交易

上市規則項下的涵義

祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生實業為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於使用及／或分許可許可商標的權利乃按免專利費基準授予本公司及其附屬公司、合營企業及／或聯營公司，於[編纂]後，商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條所規定的最低限值範圍內，而將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 物業租賃

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生實業（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業租賃總協議（「物業租賃總協議」），據此，本集團向祥生實業集團租賃若干辦公室物業，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，每月租金總額分別約為人民幣122,000元、人民幣125,000元及人民幣127,000元，乃由本公司及祥生實業經計及本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估的現行市場租金，按公平原則磋商達致。物業租賃總協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關 連 交 易

以下載列物業租賃總協議的主要條款：

- (i) 本集團向祥生實業集團租賃以下辦公室物業：

地址	建築面積 (平方米) (概約)	每月租金		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 (人民幣元)	二零二一年 (人民幣元)	二零二二年 (人民幣元)
浙江省杭州市 新塘路58號 杭州新傳媒產業大廈 18樓A室 (「新傳媒產業大廈」)	344	27,167	27,750	28,333
新傳媒產業大廈 18樓B室	1,031	81,583	83,250	84,917
浙江省諸暨市 東羅路195號 祥生新世紀廣場 商貿大廈16樓 (「祥生新世紀廣場」)	262	9,583	9,750	9,917
祥生新世紀廣場17樓	91	3,333	3,417	3,500

- (ii) 祥生實業集團（作為承租人）須就租賃物業承擔所有水電費用及物業管理費；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生實業集團成員公司訂立的個別物業租賃協議將僅載列於所有重大方面均與物業租賃總協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

關連交易

交易理由

鑑於有關辦公室物業的租金與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估的現行市場租金相符，故本集團將於[編纂]後將向祥生實業集團租賃該等辦公室物業。

歷史交易金額

下表載列有關祥生實業集團就租賃辦公室物業向我們支付的租金的歷史交易金額：

地址	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	四月三十日 止四個月 (人民幣元)
祥生新世紀廣場16樓	100,000	100,000	100,000	-

鑑於本集團於往績記錄期間並無租賃其他辦公室物業予祥生實業集團，故並無有關租賃其他辦公室物業的歷史交易金額。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，祥生實業集團就物業租賃總協議項下擬租賃的辦公室物業應付予我們的最高租金將分別不超過人民幣1.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.6百萬元。有關最高估計金額乃根據物業租賃總協議所載的辦公室物業固定租金得出。

關連交易

本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱物業租賃總協議的主要條款並確認祥生實業集團根據物業租賃總協議應支付的租金乃參考於類似地段及用途之類似物業的現行市場價格作出，屬公平合理及符合市場費率。董事（包括獨立非執行董事）認為，物業租賃總協議下的租賃條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則項下的涵義

祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生實業為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，物業租賃總協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業租賃總協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將低於0.1%，故物業租賃總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

B 須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生物業服務（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團成員公司可委聘祥生物業服務集團提供物業管理服務，包括（但不限於）(i)於向物業擁有人交付物業前的交付前服務，例如保安、停車場管理、清潔、綠化及公共區域及共享設施的維修、保養及運作；及(ii)我們所持有未售物業單元的物業管理服務（「物業管理服務」）。物業管理服務框架協議的有效期限自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生物業服務集團成員公司獲本集團根據有關中國法律法規按照招標程序選定，本集團將根據招標文件及本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司不時訂立的個別物業管理協議委聘祥生物業服務集團成員公司為我們所持有的未售物業單元提供物業管理服務。倘若祥生物業服務集團成員公司透過上述招標程序獲選就我們所持有的未售物業單元提供物業管理服務，則其亦須向我們提供交付前服務；
- (ii) 未售物業單元的物業管理服務的管理費根據未售物業單元的建築面積收取，有關費用將根據祥生物業服務集團成員公司根據有關招標書提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），並參考獨立第三方一般就相若服務向我們提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用以及有關政府部門建議的定價條款（如有）。就未售物業單元收取的管理費的費率與相同物業項目中向其他獨立物業擁有人所收取的費用相同（如個別物業管理協議所規定）；
- (iii) 交付前服務的服務費乃經公平磋商後，根據物業單元的預期交付建築面積、祥生物業服務集團成員公司將產生的勞工及行政成本、以及獨立第三方就類似服務一般給予我們的費率、市場上同類服務及項目類型的費用以及相關政府機構所建議的定價條款（如有）收取；及
- (iv) 本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司訂立的個別物業管理協議將僅載列於所有重大方面均與物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

關連交易

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們已根據有關中國法律法規或報價比較並計及各項因素（例如其資歷、費用報價及服務質素），以招標的方式委聘祥生物業服務集團為我們的物業項目提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們僅委聘除祥生物業服務集團以外的一家服務提供商（一名獨立第三方）提供物業管理服務。據仲量聯行觀察，若干物業開發商委聘與彼等控股股東有關係的物業管理服務提供商。董事認為該類委聘乃源自物業開發商與其控股股東之間的相互依賴。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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生物業服務集團分別管理29家、42家、76家及78家物業項目，約佔我們於同期物業項目（就物業管理服務產生服務費）總數的96.7%、97.7%、98.7%及98.7%。與祥生物業服務集團進行的交易的條款，包括定價及信貸條款，與其他獨立服務供應商進行的同類交易的條款相若。

物業管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生物業服務集團向本集團所提供物業管理服務的交易金額分別約為人民幣7.6百萬元、人民幣13.6百萬元、人民幣31.8百萬元及人民幣12.1百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於本集團開發及竣工的物業項目數量增加，導致對我們的物業項目的物業管理服務的需求及物業管理服務的合約建築面積增加。

關連交易

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就物業管理服務應付予祥生物業服務集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣54.7百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣64.0百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之估計交付建築面積約為17.4百萬平方米，其中約4.8百萬平方米、5.9百萬平方米及6.7百萬平方米預期將分別於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度內交付。有關交付建築面積乃參考本集團現有物業項目、我們現有物業項目的交付時間表及我們的未來物業開發計劃估計；
- (ii) 本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的預計未售物業單位的估計建築面積分別約為0.5百萬平方米、0.6百萬平方米及0.7百萬平方米，乃根據本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的估計交付建築面積估計；及

關連交易

- (iii) 參考(a)本集團與祥生物業服務集團成員公司所訂立的現有物業管理服務合約所載服務費及管理費的費率；及(b)祥生物業服務集團成員公司根據本集團與祥生物業服務集團成員公司於二零二零年訂立的物業管理服務合約就現有物業項目收取的平均服務費及管理費，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度就物業管理服務應付予祥生物業服務集團之服務費及管理費之估計費率。

相關建議年度上限增加主要由於經參考我們的未來物業開發計劃及新物業項目的交付時間表，本集團預期交付建築面積持續增長（由截至二零二零年十二月三十一日止年度約4.8百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約5.9百萬平方米及6.7百萬平方米）及未售物業單位的估計建築面積持續增長（由截至二零二零年十二月三十一日止年度約0.5百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約0.6百萬平方米及0.7百萬平方米）所致，為此，我們可委聘祥生物業服務集團相關成員公司作為物業管理服務供應商。

上市規則項下的涵義

祥生物業服務由祥生實業擁有98%及朱國玲女士（控股股東兼執行董事陳先生之配偶）擁有2%。祥生實業由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生物業服務為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，物業管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關物業管理服務框架協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故物業管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 銷售管理服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生物業服務（為其本身及代表其附屬公司）訂立銷售管理服務框架協議（「**銷售管理服務框架協議**」），據此，本集團成員公司可委聘祥生物業服務集團成員公司提供銷售管理及其他服務，包括（但不限於）物業項目以及我們佔用或運營的商業物業的展廳、展示單位及銷售辦公室的接待服務、清潔、停車場管理、保安及維護服務（「**銷售管理服務**」）。銷

關連交易

售管理服務框架協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列銷售管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生物業服務集團成員公司獲本集團根據不同獨立服務供應商提供的費用報價比較後選定，本集團將根據本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司不時訂立的個別管理協議委聘祥生物業服務集團成員公司提供銷售管理服務；
- (ii) 本集團應付銷售管理服務的服務費，將根據祥生物業服務集團成員公司提交的費用報價確定。費用報價將計及物業項目的性質、規模及位置、服務範圍以及預計營運成本（包括勞工成本及行政成本），並參考獨立第三方一般就相若服務向我們提供的費用水平、市場類似項目服務及類別的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生物業服務集團成員公司訂立的個別管理協議將僅載列於所有重大方面均與銷售管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們計及各項因素（例如其資歷、費用報價及服務質素）後委聘祥生物業服務集團為我們的物業項目提供銷售管理服務。

銷售管理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

關連交易

歷史交易金額

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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生物業服務集團向本集團所提供銷售管理服務的交易金額分別約為人民幣27.3百萬元、人民幣86.2百萬元、人民幣124.5百萬元及人民幣14.8百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於(i)開發中的物業項目數量大幅增加及本集團的新物業開始銷售，導致對銷售管理服務的需求增加；及(ii)中國勞工成本上漲。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就銷售管理服務應付予祥生物業服務集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣134.9百萬元、人民幣177.9百萬元及人民幣216.2百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，祥生物業服務集團已向或將向本集團提供銷售管理服務之現有80個物業項目及相關物業項目之預售期時長；
- (ii) 根據我們的新物業項目歷史數量及未來物業開發計劃，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之估計新物業項目數量，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計為43個、54個及60個；及
- (iii) 參考(a)本集團與祥生物業服務集團成員公司訂立的現有銷售管理服務合約所載服務費費率；及(b)祥生物業服務集團成員公司根據本集團與祥生物業服務集團成員公司於二零二零年所訂立的銷售管理服務合約就我們的現有物業項目收取的平均服務費，於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度就銷售管理服務應付祥生物業服務集團之估計服務費率。

關連交易

相關建議年度上限增加主要由於(i)經計及我們積極拓展至發展潛力巨大的城市的業務拓展計劃並參考我們的未來物業開發計劃後估計本集團於未來三年開發中物業項目數量持續增加。我們可能委聘祥生物業服務集團作為銷售管理服務供應商所涉及的物業項目總數估計為109個、140個及148個，此乃根據祥生物業服務集團已提供或將提供銷售管理服務予本集團現有物業項目的數量及估計本集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的新物業項目的數量計算得出；及(ii)銷售管理服務的估計服務費費率增幅（就(a)現有項目而言，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度按月基準每個項目平均分別約為人民幣170,000元、人民幣190,000元及人民幣200,000元；及(b)就預期新項目而言），乃與上述現有項目的平均服務費增加一致，主要由於中國勞工成本上漲)上調。

上市規則項下的涵義

祥生物業服務由祥生實業擁有98%及朱國玲女士（控股股東兼執行董事陳先生之配偶）擁有2%。祥生實業由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生物業服務為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，銷售管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關銷售管理服務框架協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故銷售管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

3. 酒店租賃

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生酒店管理訂立酒店租賃總協議（「酒店租賃總協議」），據此，本集團向祥生酒店管理租賃若干酒店，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，每月租金總額分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣3.4百萬元，乃由本公司與祥生酒店管理經計及本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司評估的現行市場租金，按公平原則磋商達致。酒店租賃總協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列酒店租賃總協議的主要條款：

(i) 本集團向祥生酒店管理租賃以下酒店：

酒店	地點	建築面積 (平方米) (概約)	每月租金 截至十二月三十一日止年度		
			二零二零年 (人民幣元)	二零二一年 (人民幣元)	二零二二年 (人民幣元)
祥生世紀酒店	浙江省諸暨市 東羅路195號 酒店區域	43,000	1,798,333	1,834,500	1,871,250
湖北祥生仙苑 國際大酒店	湖北省仙桃市 泵站路特1號 酒店區域	69,000	1,446,750	1,475,667	1,505,167

- (ii) 祥生酒店管理（作為承租人）須就租賃酒店的營運承擔所有水電費用及其他費用；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生酒店管理訂立的個別酒店租賃協議將僅載列於所有重大方面均與酒店租賃總協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

交易理由

本集團的主營業務專注於物業開發及投資。為於本集團與本集團以外的控股股東之間業務建立清晰的界限，及將我們的資源集中於物業開發及投資，我們將旗下擁有的酒店租予祥生酒店管理進行管理及營運，而我們並無在中國經營或管理任何酒店。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－業務劃分」。

關連交易

歷史交易金額

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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司（「祥生仙苑酒店管理」）（於二零二零年三月我們根據重組向祥生酒店管理出售前為我們的附屬公司）就租賃湖北祥生仙苑國際大酒店支付的租金分別約為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣5.2百萬元及零。有關出售祥生仙苑酒店管理的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。鑑於本集團於往績記錄期間並無租賃祥生世紀酒店，故並無有關租賃祥生世紀酒店的歷史交易金額。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，祥生酒店管理就酒店租賃總協議項下擬租賃的酒店應付予我們的最高租金將分別不超過人民幣39.0百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣40.6百萬元。有關最高估計金額乃根據酒店租賃總協議所載的酒店固定租金得出。

本公司獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱酒店租賃總協議的主要條款並確認祥生酒店管理根據酒店租賃總協議應支付的租金乃參考於類似地段及用途之類似物業的現行市場價格作出，屬公平合理及符合市場費率。董事（包括獨立非執行董事）認為，酒店租賃總協議下的租賃條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則項下的涵義

祥生酒店管理由祥生實業全資擁有，而祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生酒店管理為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，酒店租賃總協議項下的交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關酒店租賃協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故酒店租賃協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

關連交易

4. 園林綠化工程服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生園林綠化訂立園林綠化工程服務框架協議（「園林綠化工程服務框架協議」），據此，本集團成員公司可委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務，包括（但不限於）綠化服務、園林綠化服務及戶外道路及渠務工程服務（「園林綠化工程服務」）。園林綠化工程服務框架協議的有效期自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

以下載列園林綠化工程服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生園林綠化由本集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定，本集團將根據本集團成員公司與祥生園林綠化不時訂立的個別服務協議委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務；
- (ii) 本集團應付的服務費將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模及定位、服務範圍、服務期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度），按公平原則磋商後確定；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生園林綠化訂立的個別服務協議將僅載列於所有重大方面與園林綠化工程服務框架協議所載列的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

我們通常獲取至少三家園林綠化服務供應商的費用報價並根據各項因素（包括園林綠化工程能力、定價及信貸條款、服務期限及質素）甄選園林綠化服務供應商。於往績記錄期間，我們已委聘66家園林綠化服務供應商（包括祥生園林綠化）。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，經計及各項因素（例如其資歷、費用報價、服務質素及園林綠化工程能力），我們已委聘祥生園林綠化為我們的物業項目提供園林綠化工程服務。考慮到祥生園林綠化熟悉我們的標準及要求，因此能夠滿足我們物業項目的具體需求，我們認為繼續委聘祥生園林綠化提

關連交易

供園林綠化工程服務符合我們的利益。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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們向祥生園林綠化支付的服務費於相應期間分別約佔祥生園林綠化總收益的96.6%、95.1%、95.0%及74.4%。

園林綠化工程服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

關連交易

歷史交易金額

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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生園林綠化的成員公司向本集團所提供園林綠化工程服務的交易金額分別約為人民幣77.5百萬元、人民幣209.8百萬元、人民幣453.9百萬元及人民幣69.6百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於(i)在建物業項目數量大幅增加，導致對園林綠化工程服務的需求增加；及(ii)中國材料及勞工成本上漲。

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就園林綠化工程服務應付予祥生園林綠化的最高服務費金額將分別不超過人民幣414.9百萬元、人民幣496.6百萬元及人民幣619.2百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團與祥生園林綠化就祥生園林綠化向我們現有物業項目提供園林綠化工程服務訂立的現有園林綠化工程服務協議的未償還合約價值，於二零二零年一月一日為人民幣257.1百萬元。該等物業項目將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內不同的時間段竣工；及
- (ii) 有關我們將委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務涉及的新物業項目截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預計合約價值，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計為人民幣196.0百萬元、人民幣472.4百萬元及人民幣605.2百萬元。有關預計合約價值乃根據以下估算得出：(a)參考我們的在建歷史建築面積及未來物業開發計劃所釐定截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之在建估計建築面積；及(b)參考祥生園林綠化根據本集團與祥生園林綠化於二零二零年訂立的園林綠化工程服務協議就我們的物業項目收取的平均服務費所釐定的估計服務費率並計及材料及勞工成本的預計上漲，複合年增長率為5%。

關連交易

相關建議年度上限增加主要由於(i)經計及我們積極拓展至發展潛力巨大的城市的業務拓展計劃並參考我們的未來物業開發計劃，預計本集團未來三年在建的新物業項目建築面積會持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度約7.4百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約8.2百萬平方米及9.0百萬平方米）；及(ii)園林綠化工程服務的服務費估計持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣200元增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別為每平方米約人民幣210元及每平方米人民幣221元），乃參考預計中國的材料及勞工成本持續上漲，複合年增長率為5%，並計及授予祥生園林綠化的物業項目的園林綠化工程服務預計合約價值比例略有下降（截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計約為44%、41%及38%）。

上市規則項下的涵義

祥生園林綠化由陳國清先生（陳先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳先生的胞姊妹）各自擁有50%，因此，祥生園林綠化為控股股東兼執行董事陳先生的聯繫人，因而將為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，園林綠化工程服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關園林綠化工程服務框架協議的年度上限的各適用百分比比率按年基準預期將超過0.1%惟低於5%，故園林綠化工程服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

C 須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 建築服務

於二零二零年[●]，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與祥生建設訂立建築服務框架協議（「**建築服務框架協議**」），據此，本集團成員公司可委聘祥生建設提供建築及相關服務，作為我們物業開發項目的主要承建商（（「**建築服務**」）。建築服務框架協議的有效期限自[編纂]起至二零二二年十二月三十一日止，並可經訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

關連交易

以下載列建築服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘祥生建設由本集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定，本集團將根據本集團成員公司與祥生建設不時訂立的個別服務協議委聘祥生建設提供建築服務；
- (ii) 本集團應付的建築費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）經公平磋商後確定；及
- (iii) 本集團成員公司與祥生建設訂立的個別服務協議將僅載列於所有重大方面均與建築服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

我們保存一份合資格建築服務供應商的內部名單，該等建築服務供應商在我們內部評估後可滿足我們的技術實力、資歷及服務質素等多項標準。我們通常邀請至少三家合資格建築服務供應商進行投標並在考慮各項因素（包括建築服務供應商的專業資質、技術能力、往績記錄、項目團隊要求及定價條款）下甄選建築服務供應商。祥生建設一直及將作為三家合資格建築服務供應商之一獲邀參加招標流程。於往績記錄期間，我們已委聘28家服務提供商（包括祥生建設）提供建築服務及祥生建設承接的所有物業項目均透過招標方式獲取。倘建築服務供應商提交的投標費用報價較下列價格低10%：(i)提交予本集團的投標中第二低的費用報價；(ii)我們發出的招標文件中所載列的參考價格；及(iii)提交予本集團的投標平均費用報價，我們將開展內部程序及根據成本分析考慮該費用報價是否過低並在適當情況下視該投標無效。

交易理由

於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們已透過招標委聘祥生建設為我們的物業項目提供建築服務。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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生建設分別進行49個、86個、93個及59個物業項目，約佔我們於同期物業項目（就建築服務

關連交易

產生服務費) 總數的89.1%、81.9%、71.5%及59.0%，而我們向祥生建設支付的服務費於相應期間分別約佔祥生建設總收益的98.0%、93.0%、92.1%及84.0%。於往績記錄期間，祥生建設擁有44名客戶(包括本集團)。經計及各項因素(包括其資歷、投標中的費用報價、服務質素及處理我們物業項目的經驗)，祥生建設為我們合資格建築服務供應商之一。考慮到祥生建設熟悉我們的標準及要求，因此能夠滿足我們物業項目的具體需求，我們認為繼續委聘祥生建設提供建築服務符合我們的利益。根據審閱本集團與祥生建設及其他獨立建築服務供應商訂立的建築服務協議的條款，董事及聯席保薦人認為與祥生建設進行的交易的條款，包括定價及信貸條款，與其他獨立建築服務供應商進行交易的條款相若。

建築服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更優條款以及根據屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。

歷史交易金額

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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，祥生建設向本集團所提供建築服務的交易金額分別約為人民幣4,386.3百萬元、人民幣9,610.1百萬元、人民幣9,832.4百萬元及人民幣1,770.7百萬元。

歷史交易金額由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一九年十二月三十一日止年度有所增加，主要由於(i)在建中的物業項目數量大幅增加，導致對建築服務的需求增加；及(ii)中國材料及勞工成本上漲。

關連交易

年度上限

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度我們就建築服務應付予祥生建設的最高服務費金額將分別不超過人民幣9,077.5百萬元、人民幣11,324.4百萬元及人民幣13,401.7百萬元。

於達致在有關情況下認為屬合理及公正的上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團與祥生建設就祥生建設向我們現有物業項目提供建築服務訂立的現有建築服務協議的未償還合約價值，於二零二零年一月一日為人民幣8,125.5百萬元，其中人民幣4,038.8百萬元已於最後實際可行日期結付。該等物業項目將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內不同的時間段竣工；
- (ii) 本集團與祥生建設於二零二零年一月一日直至最後實際可行日期止期間就祥生建設向我們的現有物業項目提供建築服務訂立的建築服務協議的合約價值，其中人民幣6,566.1百萬元將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內結付；及
- (iii) 有關我們將委聘祥生建設提供建築服務所涉及新物業項目於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預計合約價值，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計為人民幣1,154.2百萬元、人民幣6,789.8百萬元及人民幣11,168.1百萬元。有關預計合約價值乃根據以下估算得出：(a)參考我們的在建歷史建築面積及未來物業開發計劃所釐定截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之在建估計建築面積；及(b)參考祥生建設根據本集團與祥生建設於二零二零年訂立的建築服務協議就我們的物業項目收取的平均服務費所釐定的估計服務費率並計及材料及勞工成本的預計上漲。

相關建議年度上限增加主要由於(i)經計及我們積極拓展至發展潛力巨大的城市的業務拓展計劃並參考我們的未來物業開發計劃，預計本集團現時／未來三年在建的新物業項目建築面積會持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度約7.4百萬平方米增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別約8.2百萬平方米及9.0百萬平方米）；及(ii)建築服務的服務費估計持續增加（估計由截至二零二零年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣

關連交易

2,200元增加至截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別為每平方米約人民幣2,310元及每平方米人民幣2,426元)，乃參考預計中國的材料及勞工成本持續上漲，複合年增長率為5%，並計及授予祥生建設的物業項目建築服務的預計合約價值比例略有下降（截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別估計約為72%、70%及68%）。

上市規則項下的涵義

祥生建設由祥生實業全資擁有，而祥生實業由控股股東兼執行董事陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子及執行董事）擁有1%。因此，祥生建設為陳先生及陳弘倪先生的聯繫人，因而為本公司於[編纂]後的關連人士。故此，於[編纂]後，建築服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於上市規則項下有關建築服務框架協議的年度上限的各適用百分比率按年基準預期將超過5%，故建築服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

於上文「－B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的報告、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

於上文「－C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請，而聯交所亦已向我們授出，(i)就上文「－B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下公告規定及(ii)就上文「－C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不超過相關年度上限（見上文所載者）所載相關數額的條件達成與否而定。

我們將就持續關連交易全面遵守上市規則第14A章項下的規定（獲豁免者除外）。於二零二二年十二月三十一日聯交所授出的上述豁免屆滿後，我們將就非豁免持續關連交易遵守屆時適用之上市規則。

關連交易

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為上文「－ B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－ C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及將會(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款或更優條款；及(iii)根據各自屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的條款進行。此外，董事認為，訂立期限為三年以上的商標許可協議（其詳情概述於「－ A.全面獲豁免遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」）可確保我們營運的穩定性，及對股東整體利益有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，於上文「－ B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－ C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下的持續關連交易的年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

聯席保薦人意見

根據本集團提供的相關文件及資料、與我們管理層及中國法律顧問共同進行的盡職調查及討論以及本公司與董事的必要陳述及確認，聯席保薦人認為(i)上文「－ B.須遵守報告、年度審閱及公告規定惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及上文「－ C.須遵守報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的已尋求豁免的持續關連交易已經及將會於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更優條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會目前由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權利及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告、制定有關利潤分配的建議書及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦已與各獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列有關本公司董事會成員及高級管理層的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	加入本集團日期	獲委任為董事日期	於本集團的現時職位	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
陳國祥先生	69歲	一九九五年一月四日	二零一九年十二月十三日	董事會主席兼執行董事	負責制定本集團整體業務方向及策略發展	陳弘倪先生之父
陳弘倪先生	37歲	二零一二年十一月一日	二零二零年五月二十一日	執行董事、行政總裁兼總裁	負責統籌本集團整體業務管理及物業項目運營	陳先生之子
姚筱珍女士	55歲	二零一五年十一月一日	二零二零年五月二十一日	執行董事兼副總裁	負責統籌本集團財務資金管理工作	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	於本集團的 現時職位	於本集團的 角色及職責	與其他 董事及 高級管理層 的關係
趙磊義先生	58歲	二零零七年 八月二十七日	二零二零年 五月二十一日	執行董事兼 副總裁	負責統籌本集團的重點 物業項目的運營及管理	無
王幹文先生	56歲	二零二零年 十月二十日	二零二零年 十月二十日	獨立非執行董事	負責就本集團運營 及管理提供獨立意見	無
丁建剛先生	57歲	二零二零年 十月二十日	二零二零年 十月二十日	獨立非執行董事	負責就本集團運營及 管理提供獨立意見	無
馬紅漫先生	44歲	二零二零年 十月二十日	二零二零年 十月二十日	獨立非執行董事	負責就本集團運營及 管理提供獨立意見	無

董事及高級管理層

高級管理層成員

姓名	年歲	加入本集團日期	獲委任為目前職位日期	於本集團的現時職位	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
顧建軍先生	44歲	二零一六年九月十九日	二零一九年二月十九日	浙南區域總裁	負責統籌浙南區域的日常經營管理日作	無
鍾超先生	46歲	二零一六年十二月一日	二零一九年十月十四日	浙北區域常務副總裁	負責統籌浙北區域的日常經營管理工作	無
郭政先生	39歲	二零一八年四月二十三日	二零一八年四月二十三日	副總裁	負責本集團戰略規劃、品牌管理、總裁辦工作、法律事務及風險管理	無
韓波先生	46歲	二零一八年七月二十三日	二零一八年七月二十三日	副總裁	負責統籌本集團工程及合約中心的管理工作	無
陳建熙先生	40歲	二零一八年八月二十七日	二零一八年八月二十七日	副總裁	負責統籌本集團產品研發中心及投資發展中心的管理工作	無
談銘恒先生	44歲	二零一九年十月十五日	二零一九年十月十五日	副總裁、財務總監兼聯席公司秘書	負責本集團於資本市場的融資業務及公司秘書工作	無

董事及高級管理層

執行董事

陳國祥先生，69歲，於一九九五年創立本集團。陳先生於二零一九年十二月十三日獲委任為董事，並於二零二零年五月二十一日調任為執行董事並獲委任為董事會主席。陳先生主要負責制定本集團整體業務方向及策略發展。陳先生自一九九五年一月至今擔任祥生地產董事長及自一九九五年七月至今擔任祥生實業的董事長。彼亦擔任我們多家附屬公司的董事職務。自二零一四年十一月至二零一八年十二月，陳先生歷任長城國際動漫遊戲股份有限公司（前稱四川長城國際動漫遊戲股份有限公司及四川聖達實業股份有限公司）（一間從事動漫業的公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000835.SZ））第七屆董事會董事兼副董事長及第八屆董事會董事。陳先生為執行董事、行政總裁兼總裁陳弘倪先生之父。

陳先生於中國房地產業擁有逾27年經驗。於一九九五年一月創立本集團之前，陳先生於一九九三年六月成立浙江省諸暨市祥生實業開發總公司並擔任董事長兼總經理，該公司在中國浙江省從事房地產開發。

陳先生於二零零三年十二月自中國浙江省諸暨市人事局獲得高級經濟師資格。陳先生分別自二零一四年五月至二零一八年十二月及自二零一九年五月至今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。彼亦於二零一九年四月獲委任為浙商總會新城鎮產業委員會副主席及於二零一九年六月獲委任為舟山市慈善總會名譽會長。

陳先生因其於房地產業的經驗而獲得多個獎項。彼於二零零四年、二零零八年、二零一零年、二零一一年及二零一四年被評為「浙江省住宅產業十大領軍人物」以及於二零零六年、二零零七年、二零一九年及二零二零年獲得「浙江省諸暨市突出經濟貢獻獎」。於二零零八年，陳先生獲全國房地產商會聯盟評為「2008中國百名優秀房地產企業家」。彼於二零一二年獲紹興市慈善總會頒發的「2012紹興市慈善之星」及於二零一六年獲浙江省人民政府頒發的「浙江省第五屆浙江慈善獎」。陳先生亦分別於二零一八年及二零一九年獲紹興發展大會頒發的「經濟發展功勳獎」及獲2019世界舟山人大會頒發的「金水仙獎」。

董事及高級管理層

陳先生曾擔任諸暨市福爾達服裝刺繡有限公司（「福爾達服裝」，一家於中國成立的公司）董事。於二零零五年八月十六日，福爾達服裝的營業執照被撤銷。陳先生確認，就其所深知及確信，諸暨福爾達在其營業執照被撤銷時有償債能力，而截至最後實際可行日期，並無針對其的索償，且彼並不知悉因福爾達福裝執照被撤銷而針對其提出的任何實際或潛在索償。

董事及高級管理層

陳弘倪先生，37歲，於二零二零年五月二十一日獲委任為執行董事兼行政總裁。彼自二零一九年一月起擔任總裁，並主要負責統籌本集團整體業務管理及物業項目運營。彼亦擔任我們多家附屬公司的董事職務。陳弘倪先生為陳先生（我們的創始人、控股股東、執行董事兼董事會主席）之子。

彼於中國房地產業擁有逾七年經驗。彼於二零一二年十一月加入本集團，擔任祥生實業集團的酒店管理公司總經理，負責酒店的整體運營。自二零一四年十一月至二零一七年十二月，陳先生擔任諸暨城市分公司董事長、負責諸暨市內各項目公司管理及運營。自二零一七年十二月至二零一九年一月，彼擔任祥生地產執行總裁，協助總裁進行祥生地產的整體業務管理。

自二零一六年七月至今，陳先生擔任中國諸暨市新生代企業家協會副會長。

陳先生於二零一零年五月於美國福特海斯州立大學獲得通識教育（商業管理）學士學位。

姚筱珍女士，55歲，於二零二零年五月二十一日獲委任為執行董事。彼於二零一五年十一月加入本集團擔任副總裁，主要負責統籌本集團財務資金管理工作。

於加入本集團之前，姚女士自二零零二年十一月至二零一一年九月擔任浙江金昌房地產集團股份有限公司（一家中國房地產公司）的董事及首席財務官，主要負責統籌該集團財務事宜。自二零一一年十月至二零一五年九月，彼擔任博地控股集團有限公司（一家中國房地產公司）的副總裁，主要負責統籌該集團財務事宜。

董事及高級管理層

姚女士自二零零一年十一月起為浙江省註冊會計師協會認可的註冊會計師，自二零零六年四月起為浙江省人事廳認可的一級建造師，自二零零四年五月起為浙江省人力資源和社會保障廳認可的高級會計師及自一九九八年六月起為中國資產評估協會認可的註冊評估師。姚女士於二零零四年十月於中國西南師範大學獲得會計學文憑並於二零一九年六月於中國廈門大學獲得高級管理人員工商管理學位。

姚女士曾擔任香港歐信源科技有限公司（「歐信源」，一家在香港註冊成立的公司）董事。於二零一九年十月二十五日，歐信源根據公司條例第746條透過除名予以解散，該條例規定香港公司註冊處處長可從公司登記冊將公司除名。姚女士確認，就其所深知及確信，歐信源在解散時有償債能力，而截至最後實際可行日期，並無針對其的索償，且彼並不知悉因歐信源解散而針對其提出的任何實際或潛在索償。

趙磊義先生，58歲，於二零二零年五月二十一日獲委任為執行董事。趙先生於房地產擁有逾12年經驗。彼於二零零七年八月加入本集團擔任副總裁，負責統籌本集團的重點物業項目的運營及管理。

趙先生一九八六年八月於中國浙江廣播電視大學畢業，主修金融。彼於二零零五年一月在中國通過遠程學習完成中國農業大學提供的法學學位課程，並於二零零六年四月完成中國清華大學提供的高級職業經理訓練班課程。

獨立非執行董事

王幹文先生，56歲，於二零二零年十月二十日獲委任為獨立非執行董事。

王先生於基金管理及資本市場投資擁有逾26年經驗。自一九九二年十二月至一九九三年五月以及自一九八九年一月至一九九二年九月，王先生分別擔任香港安永會計師事務所的高級會計師II及美國Clay & Co. CPA的高級核數師。自一九九三年五月至二零零零年二月，彼擔任匯亞資金管理有限公司（亞洲最大及歷史最悠久的私募股權基金及風險投資基金之一）的財務顧問，主要負責財務盡職調查，財務風險管理及投資管理工作。自二零零零年三月起，彼擔任富財資本集團有限公司（一家投資公司）的董事總經理，主要負責公司投資業務規劃、投資項目評估及投資管理工作。自二零一三年四月起，彼擔任匯澤亞洲投資有限公司（一家管理日本及其他亞洲國家公司的基金投資策略的公司）的創辦股東、董事兼投資委員會成員，主要負責投資項目評估及投資策略制定工作。

董事及高級管理層

王先生現任或曾擔任以下上市公司的獨立非執行董事：

公司名稱	服務期間	股份代號及上市地點	主要業務
1. 百本醫護控股有限公司	二零一九年一月至今	聯交所主板：2293	提供醫療服務
2. 中聯發展控股集團有限公司 (前稱中璽國際控股有限公司)	二零一七年十月至二零一八年八月	聯交所主板：264	皮革製品相關業務
3. DT Asia Investments Limited (現為「China Lending Corporation Limited」)	二零一四年九月至二零一六年六月	納斯達克：CADTU (現為CLDC)	向微型、中小型企業提供貸款融資
4. 真明麗控股有限公司	二零一一年十一月至二零一四年九月	聯交所主板：1868	製造及分銷裝飾照明產品
5. 百田石油國際集團有限公司	二零一零年五月至二零一三年十月	聯交所GEM：8011	勘探、開採及開發石油、天然氣及煤炭
6. 中國神舟礦業資源股份有限公司	二零零九年七月至二零一一年十二月	美國證券交易所：SHZ	螢石及有色金屬的開採及加工
7. 稀鎂科技集團控股有限公司 (前稱權智(國際)有限公司)	二零零四年九月至二零一五年三月	聯交所主板：601	手持產品的設計與製造

董事及高級管理層

王先生自一九九三年二月起為香港會計師公會會員並自一九九二年六月起為美國註冊會計師協會會員。王先生自二零一二年十一月至二零一六年十一月擔任中國人民政治協商會議包頭市九原區第八屆委員會委員。王先生於一九八八年十二月於美國夏威夷大學瑪諾亞分校(University of Hawaii at Manoa)獲得工商管理(主修會計)學士學位。

丁建剛先生，57歲，於二零二零年十月二十日獲委任為獨立非執行董事。

丁先生於媒體行業擁有約30年經驗。自一九八五年十一月至一九八九年四月，丁先生擔任浙江省建築工業學校的建築結構教學研究組教師及負責人，負責建築結構課程的教學及教學研究組的管理。自一九八九年四月至二零零八年九月，彼為浙江廣播電視集團(一家從事報紙、雜誌及視頻的出版與銷售的集團)的記者兼製片人，負責製作房地產節目。自二零零八年九月至二零一三年二月，彼擔任浙江在線新聞網站有限公司(一家從事在線新聞發佈的公司)的經濟部副主任及「住在杭州」網站副總編輯，負責研究金融財產並提供評論。自二零一三年三月至二零一四年五月，丁先生擔任杭州中房信息科技有限公司(從事提供房地產業的市場分析)院長，負責房地產政策及房地產市場研究。自二零一九年一月起，丁先生擔任德信中國控股有限公司(一家股份於聯交所主板上市的中國物業開發商(股份代號：2019))的獨立非執行董事。自二零一九年二月二十一日起，丁先生擔任濱江服務集團有限公司(一家物業管理服務供應商，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3316))的獨立非執行董事。自二零一四年五月起，丁先生擔任浙報傳媒地產研究院(從事提供房地產業的市場分析)院長，負責房地產政策及房地產市場研究。彼亦自二零一七年十月起擔任浙江房地產業協會理事會成員及負責有關房地產業政策及市場趨勢研究。

丁先生於一九八三年七月於中國西安建築科技大學(前稱西安冶金建築學院)獲得工業與民用建築專業學士學位。

董事及高級管理層

馬紅漫先生，44歲，於二零二零年十月二十日獲委任為獨立非執行董事。

馬先生於媒體行業擁有逾16年經驗。自二零零二年四月至二零一七年四月，彼擔任上海第一財經傳媒有限公司多個財經電視節目的製片人及主持人。自二零一四年九月至二零一六年八月，彼擔任中國同濟大學金融碩士專業學位研究生校外指導老師。自二零一七年四月至二零二零年四月，彼擔任上海交通大學中國企業發展研究院的企業競爭力研究所所長及高級研究員。自二零一七年四月起，馬先生擔任上海約珥傳媒有限公司（一家傳媒公司）董事兼主席，負責監督業務運營，並擔任上海品牌促進中心專家委員會成員。自二零一八年十二月起，彼擔任上海大學悉尼工商學院的客座講師，為期三年。

馬先生於二零一七年九月獲得美國聯邦國際資格認證協會頒發的國際註冊精算師資格。彼於二零一三年三月獲上海市青年企業家協會評為「2011年－2012年上海十大青年經濟人物」及於二零一五年十二月獲第十八屆上海十大傑出青年評選活動組（由上海市青年聯合會、新華社上海分社、上海廣播電視台及解放日報社等多個組織的代表組成）評為「上海十大傑出青年」。彼亦於二零一四年五月獲共青團上海市委員會及上海市人力資源和社會保障局頒發的「上海市青年五四獎章」。

馬先生於二零零二年四月於中國上海大學獲得產業經濟學碩士學位並於二零零七年七月於中國上海社會科學院獲得經濟學博士學位。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本文件日期前三年於上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)段至第(v)段予以披露，亦概無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

董事及高級管理層

高級管理層

顧建軍先生，44歲，於二零一六年九月加入本集團擔任衢州城市公司總經理，負責統籌衢州城市公司的日常經營管理工作。彼自二零一九年二月起擔任本集團浙南區域業務運營總裁，負責統籌我們於浙南區域的日常經營管理工作。

顧先生於中國房地產業擁有逾16年經驗。於加入本集團之前，顧先生於中國多家房地產公司任職，負責監督物業項目。自二零一零年七月至二零一六年九月，彼任職於天陽置業有限公司，曾出任總經理助理，其最後職位為項目運營與工程管理部質量管理部總監，主要負責物業項目運營及管理。

顧先生自二零零三年六月起為浙江省人事廳認可的合資格土木工程師。彼於二零一七年一月通過遠程學習於中國重慶大學獲得土木工程（工業與民用建築方向）學士學位。彼亦於二零一八年三月完成易居沃頓案例研究與教育基地提供的Wharton & E-House (China) Real Estate Executive Program的國內部分。

鍾超先生，46歲，於二零一六年十二月加入本集團曾擔任蕪湖項目公司總經理、杭嘉城市公司副總經理及我們於浙北區域的區域總裁助理等多個職位。自二零一九年十月至今，彼擔任我們於浙北區域的區域常務副總裁，負責統籌我們於浙北區域的日常運營管理工作。

於加入本集團之前，自二零零七年四月至二零一六年十二月，鍾先生擔任浙江天馬教育實業有限公司（一家地產項目公司）總經理，負責公司經營管理工作。

鍾先生自二零零二年十月起為紹興市職稱改革領導小組認可的合資格土木工程師。彼於一九九七年七月於中國浙江工業大學獲得房地產經營管理學士學位。彼亦於二零一九年四月完成易居沃頓案例研究與教育基地提供的Wharton & E-House Real Estate Executive Program。

郭政先生，39歲，於二零一八年四月加入本集團擔任副總裁，主要負責本集團戰略規劃、品牌管理、總裁辦工作、法律事務及風險管理工作。

郭先生於中國房地產業擁有逾七年經驗。於加入本集團之前，郭先生自二零零六年八月至二零零九年八月擔任福建省廣播影視集團的電視節目策劃，並自二零零九年八月至二零一三年九月擔任福建日報報業集團的新聞記者。自二零一三年八月至二零一七年四月，郭先生擔任正榮集團有限公司（一家主要從事房地產、工業及投資的公司）品牌管理部總經理及自二零一七年五月至二零一八年四月晉升為董事局辦公室主任，主要負責公司治理及綜合管理工作。

董事及高級管理層

郭先生於二零零二年七月於中國北京大學獲得中國文學學士學位。

韓波先生，46歲，加入本集團擔任副總裁。彼於二零一八年七月至二零二零年二月擔任本集團蘇皖區域總裁，負責統籌我們於蘇皖地區的日常業務運營。自二零二零年一月起，彼負責本集團工程合約中心的管理工作。

彼於中國房地產業擁有逾22年經驗。自一九九八年十一月至二零一四年十二月，彼擔任綠城中國控股有限公司（股份代號：03900，一家股份於聯交所主板上市的房地產開發公司）執行總經理，主要負責統籌集團產品、工程等業務的日常運營。自二零一五年一月至二零一八年七月，彼擔任融創中國控股有限公司（股份代號：01918）區域副總裁（天茂置業（南京）有限公司），主要負責集團區域日常管理工作。

韓先生自二零零二年十二月起為浙江省經濟貿易委員會認可的合資格土木工程師。彼於一九九六年七月於中國浙江大學獲得土木工程（工學）學士學位。

陳建熙先生，40歲，於二零一八年八月加入本集團擔任副總裁，自二零二零年一月起負責統籌本集團產品研發中心及投資發展中心的管理工作。二零一八年八月至二零二零年一月分管公司產品研發中心及成本合約中心。同時於二零一九年二月至二零二零年一月兼任浙北區域總裁，全面負責浙北區域所轄項目經營管理工作。

陳先生曾於多家房地產開發公司任職，於中國房地產業擁有逾15年經驗。自二零零五年十二月至二零零八年一月，陳先生擔任重慶龍湖地產發展有限公司（其為股份在聯交所主板上市的房地產公司龍湖地產有限公司（股份代號：0960）的附屬公司）的研發部項目研發負責人，主要負責統籌研發部項目研發管理工作。自二零零八年三月至二零一五年七月，彼任職於重慶協信控股（集團）有限公司，其最後職位為地產開發部總經理兼西安地區業務運營總經理，負責集團研發中心所有項目的研發設計管理工作，以及西安地區公司的業務運營工作。自二零一五年六月至二零一七年六月，彼擔任正榮地產控股股份有限公司（其為股份在聯交所主板上市的房地產公司正榮地產集團有限公司（股份代號：6158）的附屬公司）的副總裁，主要負責設計、成本、工程、

董事及高級管理層

採購等中心的綜合管理工作。自二零一七年九月至二零一八年九月，彼擔任四川藍光和駿實業有限公司（一家物業管理服務供應商）產品副總裁，主要負責產品開發及管理。

陳先生分別於二零零三年六月及二零零七年六月於中國重慶大學獲得建築學學士學位以及建築設計與理論碩士學位。

談銘恒先生，44歲，於二零一九年十月加入本集團擔任副總裁，並分別於二零二零年五月二十一日及二零二零年五月二十六日獲委任為聯席公司秘書及財務總監。彼主要負責本集團資本市場的財務管理及公司秘書工作。

彼擁有逾20年的財務經驗。於加入本集團之前，彼自一九九八年九月至二零零零年十二月擔任安永華明會計師事務所（特殊普通合伙）的高級審計員。自二零零一年一月至二零零八年三月，彼任職於畢馬威華振會計師事務所上海分所，其最後職位為高級經理。談先生亦任職於多家中國房地產開發公司。自二零零八年四月至二零一三年一月，彼擔任景瑞地產（集團）有限公司（「景瑞地產」）風險管控部總監，主要負責風險管理。談先生於二零一三年一月獲委任為股份在聯交所主板上市的房地產公司景瑞控股有限公司（股份代號：1862）首席財務官兼審計法務負責人，任職直至二零一五年八月。自二零一五年八月至二零一六年三月，彼擔任房地產公司正榮集團有限公司財務總監。自二零一六年三月至二零一七年九月，彼擔任正榮地產控股股份有限公司財務總監兼董事會秘書。自二零一七年九月至二零一八年十一月，彼任職於股份在聯交所主板上市的房地產公司正榮地產集團有限公司（股份代號：6158）及其附屬公司組成的集團，其最後職位為財務總監兼聯席公司秘書，主要負責集團整體財務及資本運營。自二零一八年十一月至二零一九年十月，彼擔任奧山控股有限公司（一家房地產開發商）副總裁兼首席財務官，負責監督集團財務事宜。

談先生自二零零九年起獲上海市註冊會計師協會認證為註冊會計師。彼於一九九八年七月於中國上海大學獲得經濟學（主修國際金融）學士學位。彼亦於二零一三年六月於中國復旦大學獲得高級管理人員工商管理碩士。於二零零二年十一月，彼獲國際內部審計師協會授權的中國內部審計協會認可為執業內部審計師。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

談銘恒先生，本公司副總裁兼財務總監，於二零二零年五月二十一日獲委任為聯席公司秘書之一。有關談先生的履歷詳情，請參閱本節「高級管理層－談銘恒先生」。

陳淳女士於二零二零年五月二十一日獲委任為聯席公司秘書之一。陳女士於二零一三年十二月加入方圓企業服務集團（香港）有限公司，目前擔任公司行政秘書，為上市公司的公司秘書工作及合規事宜提供支持與諮詢。

陳女士於二零一零年七月於中國上海金融學院獲得經濟學學士學位。陳女士於二零一六年三月獲認可為香港特許秘書公會會員及獲選為英國特許公司治理公會(The Chartered Governance Institute) (前稱英國特許秘書及行政人員公會) 會員。

我們已就公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則項下的規定」。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於二零二零年十月二十日按照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即王幹文先生、丁建剛先生及馬紅漫先生。王幹文先生獲委任為審核委員會主席，原因為彼具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當專業資格或有關財務管理專業知識。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督我們的財務匯報程序、本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

董事及高級管理層

薪酬委員會

本集團已於二零二零年十月二十日按照上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即丁建剛先生、陳弘倪先生及馬紅漫先生。丁建剛先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層成員的特定薪酬待遇條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

本集團已於二零二零年十月二十日按照上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會並制定其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即陳國祥先生、丁建剛先生及馬紅漫先生。陳國祥先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司堅信，董事會內執行董事及獨立非執行董事的構成應當平衡，從而使董事會中擁有可有效行使獨立判斷的強大獨立元素。

董事及高級管理層

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的目標及方法。本集團認同擁有多元化董事會的裨益，並認為提高董事會多元化水平為支持本集團達致策略目標及可持續發展的關鍵因素。本集團為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族。董事擁有均衡的經驗組合，包括整體管理、品牌提升、業務發展、法律、財務、審計及會計經驗。此外，董事年齡介於36歲至68歲不等。儘管本集團認識到，鑑於董事會目前由六名男性及一名女性組成，董事會層面的性別多樣性可得到提升，但本集團將繼續參照整個董事會多元化政策並根據實際情況採用任命原則。本集團將繼續採取措施在本公司各層面促進性別多元化。

於[編纂]後，董事會提名委員會將不時審核董事會多元化政策及其實施情況，以確保其實施並監控其持續有效性。於[編纂]後，董事會多元化政策及其實施情況同樣會根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、花紅及其他實物福利（如退休金計劃供款）的形式向本公司收取薪酬。截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利）分別為約人民幣1.6百萬元、人民幣16.8百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣3.8百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期間內，本集團任何成員公司概無已付或應付予董事的任何其他金額。

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，支付予五名最高薪酬人士的薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及其他社會福利的總金額分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣21.3百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣5.1百萬元。

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，本公司概無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加入我們或於加入時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事放棄或同意放棄有關期間的任何薪酬。

董事及高級管理層

根據現行安排，截至二零二零年十二月三十一日止年度，估計董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）將不超過人民幣12.0百萬元。董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，並於[編纂]後聽取薪酬委員會意見（其將考慮可比較公司支付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的業績）。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料－D. 購股權計劃」內。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條，委任邁時資本有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易（包括任何股份發行及股份購回）；
- 倘本公司建議以有別於本文件詳述的方式動用[編纂]所得款項，或倘業務活動、發展或業績與本文件任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢時。

合規顧問的任期將自[編纂]開始至本公司派發[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績的年報當日結束。

主要股東

主要股東

就董事所知，於緊接[編纂]及[編纂]完成之前及緊隨[編纂]及[編纂]完成之後（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份），以下人士於股份或相關股份擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們作出披露或直接或間接於本公司的已發行具投票權股份擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	於緊接[編纂]及[編纂]完成前的本文件日期持有的股份 ⁽¹⁾		於緊隨[編纂]及[編纂]完成後持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
陳先生	信託創立人 ⁽²⁾	990股股份 (L)	99%	[編纂] 股股份 (L)	[編纂]
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人 ⁽²⁾	990股股份 (L)	99%	[編纂] 股股份 (L)	[編纂]
Shinfamily Holdings	受控制 法團權益 ⁽²⁾	990股股份 (L)	99%	[編纂] 股股份 (L)	[編纂]
Shinlight Limited	實益擁有人 ⁽²⁾	990股股份 (L)	99%	[編纂] 股股份 (L)	[編纂]
朱國玲女士	配偶權益 ⁽³⁾	990股股份 (L)	99%	[編纂] 股股份 (L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指於股份的好倉。
- (2) Shinlight Limited的全部已發行股本由Shinfamily Holdings持有，而Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員）的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生、TMF (Cayman) Ltd.及Shinfamily Holdings均視為於Shinlight Limited持有的股份中擁有權益。
- (3) 朱國玲女士為陳先生的配偶。根據證券及期貨條例，朱國玲女士被視為於陳先生擁有權益的同批股份中擁有權益。

倘[編纂]獲悉數行使，則陳先生、TMF (Cayman) Ltd.、Shinfamily Holdings、Shinlight Limited及朱國玲女士於股份的權益將分別佔約[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]。

主要股東

除本文件所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）擁有任何股份或相關股份的實益權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們作出披露或直接或間接於本集團任何成員公司擁有已發行具投票權股份的10%或以上權益。董事並不知悉於其後日期可能會導致本公司控股權變動的任何安排。

股本

以下為本公司於緊接及緊隨[編纂]及[編纂]完成前後已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本之概述（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）：

	<u>面值</u>
	(美元)
法定股本：	
[20,000,000,000] 股每股面值0.01美元的股份	[200,000,000]
已發行及將予發行繳足或入賬列作繳足：	
1,000 股於本文件日期的已發行股份	10
[編纂] 股因[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份</u>	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂] 股總數</u>	<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件及已根據[編纂]及[編纂]發行股份。其並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將在所有方面與本文件所述全部已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其是，將全面享有於本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟[編纂]項下的權利除外。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」。

股 本

發行及配發股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權可發行、配發及處理本公司股本中佔已發行股份總數的股份不超過以下各項之和：

- (1) 於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）之20%；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有）。

除董事獲授權可根據此一般授權發行股份外，董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行、配發或處理股份。

此一般授權將維持有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 有關一般授權於股東大會上以股東普通決議案方式修訂或撤回之日期。

有關此一般授權之進一步資料載於本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.於二零二零年十月二十日通過的股東書面決議案」。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事[已獲授]一般授權以行使本公司一切權力購回股份，惟可購回的股份總數不得超過於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數（不包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行及配發的股份）的10%。

股 本

此項授權僅涉及於聯交所或股份上市（且就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所作出並符合上市規則的購回。有關上市規則概要載於本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－6.本公司購回本身的證券」。

此項購回股份的一般授權將維持有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何適用法律規定須舉行本公司下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (iii) 有關一般授權於股東大會上以股東普通決議案方式修訂或撤回之日期。

有關此項一般授權的進一步資料載於本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.於二零二零年十月二十日通過的股東書面決議案」。

須舉行股東大會及類別會議的情況

本公司僅擁有一個類別股份即普通股，每股均賦有與其他股份相同的權利。

根據開曼群島公司法，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別會議。公司的組織章程細則規定須舉行股東大會或類別會議。因此，本公司將按細則規定舉行股東大會，其概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核合併財務資料一併閱讀。我們的經審核合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論及分析包含若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。由於多項因素（包括「風險因素」及本文件其他內容所載的因素），實際結果可能與該等前瞻性陳述中所預期者大不相同。

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，就合約銷售額而言，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。根據中國房產信息集團的資料，就合約銷售額而言，我們於二零一九年在中國所有開發商中排名第28。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30強」。

我們自二零一六年起採納「1+1+X」擴張策略，將發展立足於浙江省，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。我們的「1+1+X」策略亦表明我們致力加快擴大物業開發業務規模的決心。我們相信，經過近20年的發展，我們已在從項目選址到售後服務的項目開發方面積累了豐富的經驗，並且與供應商、承建商及業務夥伴建立廣泛的聯繫，而此等正是我們為加快擴張計劃所不可或缺的要害。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。我們的收益由二零一七年的人民幣6,293.3百萬元增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%。我們的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,835.1百萬元增加123.0%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,551.9百萬元。我們的「1+1+X」策略令我們在往績記錄期間的財務表現持續提升，主要是由於涉及交付自二零一

財務資料

六年起實施「1+1+X」策略後所收購及開發的物業項目數量日益增加所致。我們的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%。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米增加107.8%至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米。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。

於二零一七年及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們分別錄得年／期內淨虧損為人民幣285.9百萬元及人民幣115.6百萬元，並經過努力提升我們於二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月的表現。於二零一八年，我們錄得純利為人民幣427.9百萬元並於二零一九年大幅增加至人民幣3,209.0百萬元。截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的純利為人民幣600.3百萬元。有關於往績記錄期間內我們收益及純利提升的更多詳細討論，請參閱「一對比各期間經營業績」。

呈列基準

我們於二零一九年十二月十三日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。誠如本文件「歷史、重組及公司架構－重組」所披露，本公司於二零二零年五月二十日成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組涉及在現有公司之上設立新控股公司而並未導致經濟實質發生改變，於往績記錄期間的財務資料通過採用合併會計原則呈列為當時控股公司的延續，猶如重組於往績記錄期間開始時已完成。

我們於往績記錄期間內的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司自所列最早日期起或自附屬公司及／或業務首次納入控股股東共同控制下的日期起（以較短期間為準）的業績及現金流量。本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日的合併財務狀況表經已編製以使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

由訂約方（而非控股股東）持有的附屬公司股權及其變動於重組前採用合併會計原則入賬為非控股權益。損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益有赤字結餘。所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

財務資料

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直並將繼續受到多種因素影響，其中許多因素是我們無法控制的。請參閱「風險因素」。部分主要因素包括但不限於以下各項。

中國經濟狀況及監管環境

我們經營及計劃經營所在城市及地區的整體經濟增長及城鎮化預計會繼續影響我們的業務及經營業績。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多種宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟變動以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動態及政策過去已經並很可能繼續影響我們經營及計劃經營所在城市及地區的物業供需及物業定價趨勢。

此外，我們的業務及經營業績一直並將繼續受中國政府政策及法規（尤其是與物業市場有關的政策及法規）的重大影響。於過往數年，中國政府實施了一系列措施，控制過熱的物業市場，旨在抑制投機性投資及增加價格合理住宅物業的供應量。有關土地供應政策的更多詳情，請參閱「監管概覽－房價穩定措施」。中央及地方政府不時調整或推出有關土地出讓、物業預售、銀行及其他融資、稅項、分區、建築設計及施工的政策及法規，從而對我們的資金來源及融資成本造成重大影響。此外，有關按揭利率及最低首付款的法規亦影響潛在購房者的融資可用性及其成本，而有關物業所有權的限制及與物業業權轉讓及所有權有關的稅項增加亦可能影響潛在購房者對物業的需求。

我們主要專注於開發針對首次購房者及不易受上述限制性措施影響的改善型購房者的物業。因此，我們相信將能夠繼續受益於宏觀經濟增長及城鎮化，以及針對目標客戶的政府優惠政策。

以合理成本獲得合適土地的能力

我們以合理成本獲得合適土地的能力在很大程度上影響我們的業務運營以及財務表現。在「1+1+X」擴張策略下，我們的業務運營立足於浙江省，深入滲透至泛長三角區域，並擴展至浙江省及泛長三角區域以外的其他具高增長潛力的城市。為於往績記錄期間內實施擴張策略，我們通過由相關政府機構組織的掛牌出售程序、拍賣及公開招標為項目獲得土地。我們亦通過合營企業或聯營公司與第三方業務合作夥伴進行合

財務資料

作，並收購或投資於對我們所需土地擁有土地使用權的第三方。該等合併土地收購方法已經並將繼續影響我們的業務運營以及我們獲得所需土地以實施「1+1+X」策略的能力。隨著中國經濟持續增長及城市化進程持續，對住宅物業的需求仍然相對強勁。我們預計物業開發商之間在獲得合適土地方面的競爭將會加劇，此可能會影響我們的未來增長。我們獲得合適土地以實施「1+1+X」策略的能力對於我們未來的業務運營及增長至關重要。

除對我們業務運營的影響外，我們預計收緊土地供應政策以及物業開發商之間對合適土地的激烈市場競爭將導致土地收購成本增加，從而可能對我們的經營業績、流動資金狀況及財務狀況產生重大不利影響。為參與公開招標、拍賣及掛牌出售程序，我們須預先支付按金，此通常佔相關土地實際成本的重大部分，且我們通常須於簽署土地出讓合同後一年內結清土地出讓金，從而加快我們支付土地收購成本的時間，並對我們的現金流量產生重大影響。我們在實施「1+1+X」策略的同時控制土地收購成本的能力將重大影響我們的經營業績及財務狀況。

物業開發、預售及交付時間

由於土地收購及物業建設的大量資本要求以及有限的土地供應，開發商在任何特定時期內可進行的物業項目數量有限。我們的項目可能需要幾個月甚至幾年的時間，才能以預售的形式產生現金流入，甚至可能需要更長的時間才能在項目完成並交付予買方後產生收益。此外，我們可能會在建設、監管審批及其他流程方面遭遇意外延遲，此會擾亂我們的項目預售及交付進度。預售延遲會導致更長的流動資金敞口，而交付延遲會延遲我們確認收益的能力，並影響我們在特定時期內的經營業績。因此，由於意外的項目延遲，我們在收益及流動資金方面的財務表現可能會出現大幅波動。請參閱「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以及客戶索償的風險」。

財務資料

建築材料及勞工成本

建築成本主要包括建築材料及勞工成本，會影響我們的經營業績。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，於銷售成本中確認的建築成本分別為人民幣2,879.7百萬元、人民幣6,115.2百萬元、人民幣15,197.7百萬元、人民幣1,597.2百萬元及人民幣3,140.8百萬元，分別佔物業開發及銷售的總銷售成本的53.3%、54.8%、56.3%、51.3%及46.4%。我們與總承包商就各項目簽訂協議，其中規定包括建築材料及勞工成本在內的費用。該協議通常規定主要建築材料（例如鋼材及水泥）的價格範圍。當該等材料的實際價格超出指定的價格範圍時，我們將僅負責支付超出上限的部分。此外，近年來，城市建築工人的平均工資水平一直上升，導致整體建築成本上升。倘我們無法通過將物業定價為足以補足所有增加成本的價格水平將該等建築成本的增加成功地轉嫁予客戶，我們的利潤率可能會受到影響。

可獲得融資及融資成本

我們以商業上合理的條款為開發項目獲得充足資金的能力會影響我們的業務運營及財務表現。於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的預售現金流量以及外部融資（如銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）為運營提供資金。中國政府不時實施的貨幣法規可能會影響我們獲得資本及融資成本的途徑，尤其是限制房地產開發商獲得銀行及其他融資能力及成本的法規。

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及二零二零年四月三十日，我們的未償還借款總額，主要包括銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據，分別為人民幣25,874.4百萬元、人民幣29,065.1百萬元、人民幣28,527.4百萬元及人民幣32,214.3百萬元。請參閱「一債務」及本文件附錄一會計師報告附註30至32。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及二零二零年四月三十日，我們的銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據的加權平均實際利率分別為8.09%、8.13%、9.28%及9.69%。截至二零一九年十二月三十一日，加權平均利率相對較高主要是由於在同日的總銀行及其他借款中具有相對高利率的其他借款、資產抵押證券及優先票據比例相對較大所致。我們可能會繼續深入國際及國內資本市場，以尋求多元化融資來源，獲得足夠的營運資金並支持我們的業務擴展。我們的融資成本增加將對盈利能力及經營業績產生負面影響，而可獲得融資將影響我們從事項目開發活動的能力，從而將對我們的經營業績產生不利影響。

財務資料

土地增值稅

所有來自銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的收入須按物業增值的30.0%至60.0%的累進稅率繳納土地增值稅，該稅率通過自銷售所得款項總額中扣除與物業開發及銷售相關的成本以及若干其他扣減款項計算。請參閱「監管概覽－稅項－土地增值稅」。於往績記錄期間，我們已評估預付款項與預計土地增值稅負債之間的差額。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得土地增值稅開支分別為人民幣118.4百萬元、人民幣138.9百萬元、人民幣995.5百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣244.7百萬元。請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註10。土地增值稅撥備要求我們的管理層使用大量判斷及估計，且我們無法向閣下保證相關稅務機關將同意我們出於撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此情況下，我們的經營業績及現金流量可能會受到重大不利影響。

重大會計政策、會計估計及判斷

收益確認

物業開發及銷售

我們於資產控制權轉移至客戶時確認物業開發及銷售的收益。於釐定交易價時，如融資部分之影響重大，我們就其影響調整已承諾之代價金額。

就物業控制權於某個時間點轉讓的物業開發及銷售合約而言，收益乃當客戶獲取實質佔有權或已竣工物業之法定業權而本集團現時有權享有付款及代價很可能收回時予以確認。

物業管理服務

我們於實體提供相關服務且客戶同時收取及消耗實體履約所提供的利益時確認物業管理服務收益。

管理諮詢服務

我們於實體提供相關服務且客戶同時收取及消耗實體履約所提供的利益時確認與物業項目開發相關的管理諮詢服務收益。

財務資料

酒店服務

我們於提供相關服務時確認酒店服務收益。

物業租賃

我們於租賃期內按時間比例確認物業租賃收益。

公平值計量

我們於往績記錄期間的各年末按公平值計量投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或（在無主要市場情況下）最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為我們可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量（即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

我們採納適用於不同情況且具備充分持作出售資料以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 按估值技術計量，而對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 — 按估值技術計量，而對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

有關公平值計量的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註2.4。申報會計師就本集團於往績記錄期間的歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。

財務資料

我們已實施內部政策以確保第三級金融資產公平值估值的合理性。董事知悉證監會於二零一七年五月十五日發出的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」。就此，董事確認：(i)彼等在作出投資決定時，以謹慎、技能及勤勉行事並監督轉授職能的人；及(ii)彼等符合的標準是指任何合理努力並具備可合理預期任何董事在執行有關董事就有關公司所執行的職能時會具備的知識、技能以及經驗的人所達到的標準。於批准金融資產投資時，董事應審閱我們財務部門編製的金融資產投資建議書的可行性研究並考慮投資規模、其風險概況及回報率。於作出投資時，我們的財務部將密切監控投資表現並至少於每一個報告期或在必要時對金融資產第三級公平值進行一次評估，以供董事審閱及批准。董事將審閱第三級金融資產的公平值估值，並計及重大不可觀察輸入數據及適用的估值技術，以及釐定第三層金融資產的公平值估值是否符合適用的國際財務報告準則。

董事對我們的歷史財務資料中分類為公平值第三級的金融資產的估值工作感到滿意。

聯席保薦人已(i)考慮本文件附錄一所載由申報會計師發出的有關本集團整體歷史財務資料之保留意見；(ii)考慮董事進行之工作及審閱有關文件；及(iii)與本公司管理層及申報會計師討論本公司進行之有關估值工作。基於上述，聯席保薦人並無注意到任何事項將會導致聯席保薦人質疑本公司就於第三級中分類為按公平值計入損益的有關金融資產所執行的會計程序。

財務資料

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值存在，或當必須為資產（金融資產、合約資產、遞延稅項資產、開發中物業、持作出售的已竣工物業、投資物業及分類為持作出售附屬公司除外）作出年度減值測試時，則我們會使用資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減處置成本兩者的較高者估計資產的可收回金額。我們釐定個別資產的價值，惟不會產生大體上獨立於其他資產或資產組別的現金流入的資產則除外，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

僅於資產的賬面值超逾其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，估計日後現金流量乃使用可反映金額時間值的現行市場評估及該資產特有的風險的稅前折現率折現至現值。減值虧損於其產生年度或期間自損益與該減值資產功能一致的該等費用類別內扣除。

於往績記錄期間各年末均評估是否有任何跡象顯示於過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。如該等跡象存在，則會估計可收回金額。僅於用作釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，資產（商譽除外）過往確認的減值虧損方可撥回，惟撥回金額不得高於（倘該資產於過往年度未有確認減值虧損）將可釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損的撥回於產生年度或期間計入損益，但如該資產按重估金額列賬，則減值虧損撥回會根據該重估資產的有關會計政策列賬。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或作資本增值的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的持作使用權資產權益物業經營租賃項下的租賃權益），惟並非用作生產或供應貨品或服務或行政目的，或於日常業務過程中銷售。該等物業按成本（包括交易成本）進行初始計量。於初始確認後，投資物業按反映往績記錄期間各年末之市場狀況的公平值列賬。

財務資料

我們將投資物業公平值變動引致的收益或虧損於產生年度或期間計入損益。我們將投資物業報廢或處置引致的收益或虧損於報廢或處置年度或期間於損益確認。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

我們將開發中物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬，且包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內相關物業產生的其他直接應佔成本。

我們將開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建設期間預期超出一般經營週期除外。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

我們將持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。

我們就未售物業應佔的土地及樓宇成本總額按分攤基準釐定成本。可變現淨值計及預期最終可變現的價格，扣除物業銷售估計將產生的成本。根據我們的過往經驗及標的物業的性質，我們基於現行市況估算售價、開發中物業的竣工成本以及出售物業所產生的成本。倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將減少，此可能導致開發中物業及持作出售的已竣工物業計提撥備。有關撥備須使用判斷及估計。倘預期與原先估計有所不同，則賬面值及估計變動期間的物業撥備將作相應調整。

借款成本

與收購、建造或生產合資格資產（即須花費大量時間準備好其預期用途或出售的資產）直接相關的借款成本乃資本化為該等資產成本的一部分。當資產實質上已準備好用於其預定用途或出售時，該借款成本的資本化即停止。在特定借款用於合資格資產的支出之前，將其暫時投資所賺取的投資收入從資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體產生的與資金借貸相關的利息及其他成本。

財務資料

當期及遞延所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。我們確認，與在損益之外確認的項目相關的所得稅在其他全面收益或直接在權益中確認。我們根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），以預計可從稅務機關收回或支付給稅務機關的金額計量當期稅務資產及負債，並考慮我們運營所在國家的現行詮釋及慣例。遞延稅項採用負債法，對報告期末資產及負債的稅基與其賬面價值之間的所有暫時性差異（為財務報告目的）計提。

我們就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債是由於在非業務合併的交易中對商譽或資產或負債的初始確認而產生，並且在交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益；及
- 就於與對附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額，當可以控制暫時差額的轉回時間，並且暫時差額在可預見將來很可能不會轉回時。

我們就所有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免的結轉以及任何未使用稅務損失確認遞延稅項資產。我們以應課稅溢利可能用於抵銷可扣減暫時差額、未使用稅務抵免的結轉及未使用稅務損失為限確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產產生自對非業務合併的交易中資產或負債的初始確認，並且在交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業的投資相關的可扣減暫時差額，僅在很可能於可預見的將來暫時差額轉回且可取得應課稅溢利用於抵銷暫時差額時方確認遞延稅項資產。

我們於往績記錄期間的每年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並減少至不再有可能獲得足夠的應課稅利潤以允許全部或部分遞延稅項資產被使用的程度。我們於往績記錄期間的每年末重新評估未確認的遞延稅項資產，並以在很可能獲得足夠的應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限予以確認。

財務資料

我們根據於往績記錄期間的每年末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），以預期適用於該資產變現或清償該負債期間的稅率計量遞延稅項資產及負債。

倘及僅當本集團具有在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產及遞延稅項負債乃涉及同一稅務機關對同一應課稅實體或擬於各預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的未來期間按淨額基準結算流動稅項負債與資產的不同應課稅實體徵取的所得稅，或同時變現資產及清償負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

分配物業開發成本

我們根據各單位的可售建築面積佔可售總建築面積的比例將土地成本分配至各單位。已確定及具體分配與單位有關的建築成本。一般建築成本已按與土地成本類似的可售建築面積進行分配。

提早採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益及國際財務報告準則第16號租賃分別於二零一八年一月一日、二零一八年一月一日及二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。我們於整個往績記錄期間貫徹應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號。倘我們於二零一七年並無應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號且於二零一七年及二零一八年並無應用國際財務報告準則第16號，對我們於二零一七年及二零一八年財務表現及狀況的估計影響如下：

	未採納國際	採納國際			報告金額
	財務報告準則 第9號、第15號 或第16號的金額	財務報告準則 第9號的影響	財務報告準則 第15號的影響	財務報告準則 第16號的影響	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內(虧損)/溢利					
二零一七年.....	(384,747)	19,489	80,653	(1,344)	(285,949)
二零一八年.....	310,836	(3,158)	120,222	40	427,940
總權益					
截至二零一七年十二月三十一日.....	1,335,569	38,426	87,813	(2,576)	1,459,232
截至二零一八年十二月三十一日.....	2,267,252	35,268	220,875	(2,536)	2,880,859

經計及以上所披露的影響，我們的董事認為採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第16號將不會對我們截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務狀況及表現產生重大影響。

此外，我們的董事認為採納國際財務報告準則第15號將對我們於二零一七年及二零一八年的財務表現產生重大影響，及採納國際財務報告準則第15號將對我們截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況產生重大影響。國際財務報告準則第15號對我們於二零一七年及二零一八年的財務表現的影響主要由於銷售佣金資本化，銷售佣金被視為與客戶訂立銷售合約的增量成本並將於通過採納國際財務報告準則第15號確認相關收益時支銷。

財務資料

經營業績

下表載列於所示期間我們合併損益及其他全面收益表的概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (人民幣千元)	二零一九年	二零二零年
收益	6,293,295	14,215,302	35,519,538	3,835,056	8,551,873
銷售成本	(5,459,461)	(11,216,121)	(27,039,427)	(3,130,783)	(6,783,308)
毛利	<u>833,834</u>	<u>2,999,181</u>	<u>8,480,111</u>	<u>704,273</u>	<u>1,768,565</u>
財務收入	16,892	71,376	151,883	26,223	37,788
其他收入及收益	131,031	36,789	95,375	63,190	43,487
銷售及分銷開支	(502,524)	(752,994)	(1,073,899)	(356,507)	(264,031)
行政開支	(521,753)	(1,119,107)	(1,125,445)	(354,543)	(341,578)
其他開支	(46,152)	(69,630)	(199,371)	(3,376)	(27,651)
投資物業的公平值收益	17,285	13,978	22,406	18,163	854
財務成本	(220,316)	(432,110)	(777,570)	(154,350)	(178,579)
應佔下列公司溢利及虧損：					
合營企業	1,208	(30,492)	(54,644)	(5,195)	42,235
聯營公司	(1,349)	(30,929)	11,502	(6,689)	(13,154)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(291,844)</u>	<u>686,062</u>	<u>5,530,348</u>	<u>(68,811)</u>	<u>1,067,936</u>
所得稅抵免/(開支)	5,895	(258,122)	(2,321,393)	(46,803)	(467,591)
年/期內除稅後(虧損)/溢利	<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>600,345</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(300,123)	325,047	2,312,283	(131,320)	582,070
非控股權益	14,174	102,893	896,672	15,706	18,275
	<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>600,345</u>
物業、廠房及設備轉撥至投資物業之 重估收益	-	-	-	-	161,395
所得稅影響	-	-	-	-	(40,348)
年/期內其他全面收入，扣除稅項	-	-	-	-	121,047
年/期內全面收益總額	<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>721,392</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(300,123)	325,047	2,312,283	(131,320)	701,906
非控股權益	14,174	102,893	896,672	15,706	19,486
	<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>721,392</u>

財務資料

收益

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，且亦自管理諮詢服務及物業租賃產生一小部分收益。過往，我們亦從事若干附屬業務，包括主要為三家酒店提供酒店服務，以及主要為我們開發的四項住宅物業提供物業管理服務。附屬業務需要與我們的核心業務（即物業開發及銷售）不同的專業知識、管理及其他資源。因此，作為重組的一部分，本集團已出售該等附屬業務。有關進一步資料，請參閱「歷史、重組及公司架構－出售中國公司」、「業務－酒店服務」及「業務－物業管理服務」。

下表載列我們於所示期間按業務門類劃分並以絕對金額及佔總收益百分比列示的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	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	3,786,450	98.7	8,515,084	99.6
管理諮詢服務	-	-	8,972	0.1	23,893	0.1	4,915	0.1	5,989	0.0
物業租賃	14,042	0.2	14,563	0.1	12,619	0.0	3,789	0.1	16,068	0.2
酒店服務 ⁽¹⁾	110,075	1.7	111,853	0.8	107,088	0.3	38,787	1.1	13,560	0.2
物業管理服務 ⁽¹⁾	3,502	0.1	2,696	0.0	3,781	0.0	1,115	0.0	1,172	0.0
總計	<u>6,293,295</u>	<u>100.0</u>	<u>14,215,302</u>	<u>100.0</u>	<u>35,519,538</u>	<u>100.0</u>	<u>3,835,056</u>	<u>100.0</u>	<u>8,551,873</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 為將資源用於物業開發及銷售，作為重組的一部分，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投資物業，並預期此後將可自該兩家酒店產生物業租賃收入。該兩家酒店於緊接出售前並無盈利。請參閱「業務－酒店服務」、「業務－物業管理服務」及「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期間按城市層級劃分的土地收購明細。

城市層級	截至十二月三十一日止年度						截至七月三十一日 止七個月	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	新地塊	總 建築面積 (平方米)	新地塊	總 建築面積 (平方米)	新地塊	總 建築面積 (平方米)	新地塊	總 建築面積 (平方米)
二線城市.....	28	3,553,906	15	3,700,600	11	1,593,364	16	3,702,220
三線城市.....	13	2,238,671	8	1,771,929	3	1,047,096	2	603,954
其他.....	13	1,952,853	12	2,389,386	11	1,286,809	1	544,050
總計.....	<u>54</u>	<u>7,745,430</u>	<u>35</u>	<u>7,861,915</u>	<u>25</u>	<u>3,927,269</u>	<u>19</u>	<u>4,850,224</u>

下表載列我們於往績記錄期間按城市層級劃分的物業開發及銷售收益明細。

城市層級	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
一線城市.....	381,193	85,938	117,355	—	—
二線城市.....	3,659,688	7,525,151	19,914,328	1,249,671	4,705,146
三線城市.....	238,391	2,584,209	5,502,489	1,132,062	2,058,085
其他.....	1,886,404	3,881,920	9,837,985	1,404,717	1,751,853
總計.....	<u>6,165,676</u>	<u>14,077,218</u>	<u>35,372,157</u>	<u>3,786,450</u>	<u>8,515,084</u>

財務資料

物業開發及銷售

物業開發及銷售的收益佔我們總收益的絕大部分。物業開發及銷售的收益取決於已確認總建築面積及有關年內已交付物業的已確認每平方米平均售價。於往績記錄期間內，我們確認的建築面積於各期間有所波動，視乎項目規模及其開發階段而定。已交付物業的確認平均售價亦於各期間有所波動，視乎不同系列或不同類型物業以及我們開發及銷售物業項目所在城市及地區物業的售價而定。

為實施「1+1+X」擴展策略，我們著重於浙江省部分城市、泛長三角區域及我們認為具高增長潛力的中國其他核心城市的合適位置。經過多年的營運，我們已能夠在全國範圍內不斷擴大我們的市場地位，尤其是在浙江省及泛長三角區域。於二零一六年，由於我們尚未大量交付在「1+1+X」策略下所收購及開發的物業，但產生若干經營開支，以及因就南平的一個項目計提減值虧損撥備，截至二零一七年一月一日我們錄得累計虧損。然而，自二零一八年起，我們已大幅提升我們的財務表現，並計劃通過繼續實施「1+1+X」策略來維持我們的增長，根據該策略，我們將根據物業開發管理程序及政策，開發及交付位於浙江省、泛長三角區域以及中國其他策略性甄選的城市的更多物業。有關詳細資料，請參閱「我們的物業開發管理」。下表載列於所示期間各地區已確認建築面積以及各每平方米已確認平均售價以及按地區劃分的收益明細（包括絕對金額及佔物業開發及銷售總收益的百分比）。

財務資料

	截至十二月三十一日止年度				截至四月三十日止四個月															
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年													
	已確認 建築面積 ⁽¹⁾	已確認 平均售價	已確認 建築面積 ⁽¹⁾	已確認 平均售價	已確認 建築面積 ⁽¹⁾	已確認 平均售價	已確認 建築面積 ⁽¹⁾	已確認 平均售價												
收益	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元												
	%	%	%	%	%	%	%	%												
浙江省	3,194,189	51.8	374,569	8,528	10,049,981	71.4	861,946	11,660	22,110,680	62.5	1,626,748	13,592	1,536,255	40.6	128,415	11,963	4,464,599	52.4	352,354	12,671
泛長三角區域	2,624,220	42.6	410,200	6,397	3,643,963	25.9	494,350	7,371	12,709,570	35.9	1,766,502	7,195	2,224,250	58.7	301,001	7,390	4,042,031	47.5	545,119	7,415
其他 ⁽²⁾	347,267	5.6	53,520	6,489	383,274	2.7	66,258	5,785	551,907	1.6	95,130	5,802	25,945	0.7	2,752	9,428	8,454	0.1	758	11,153
總計	6,165,676	100.0	838,289	7,355	14,077,218	100.0	1,422,554	9,896	35,372,157	100.0	3,488,380	10,140	3,786,450	100.0	432,168	8,762	8,515,084	100.0	898,231	9,480

(未經審核)

附註：

- 浙江省及泛長三角區域以外的中國地區，包括湖北省、湖南省、內蒙古自治區、福建省及遼寧省。
- 住宅物業的已確認總建築面積不包括停車場的建築面積。

財務資料

於往績記錄期間內，我們來自物業開發及銷售的收益快速增長，主要由於有關期間內確認的總建築面積及確認平均售價普遍上升。我們已確認的總建築面積由二零一七年的838,289平方米大幅增加至二零一八年的1,422,554平方米，並進一步增加至二零一九年的3,488,380平方米。該等增加乃因於有關期間內交付的物業項目數量增加，及我們不斷努力鞏固浙江省及泛長三角區域（例如二零一八年於杭州、嘉興、湖州、蕪湖及連雲港及二零一九年於衢州、南通及南京）的市場地位。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們分別自35個、48個、75個、35個及34個物業項目產生物業開發及銷售收益。具體而言：

- 我們於浙江省的已確認建築面積由二零一七年的約374,569平方米大幅增加至二零一八年的約861,946平方米，並於二零一九年進一步增加至約1,626,748平方米，主要歸因於(i)於紹興確認的物業建築面積增加，例如於二零一八年的諸暨祥生府及於二零一九年的柯橋祥生群賢府；(ii)於二零一八年在舟山確認的物業建築面積增加，例如舟山祥生南山郡花園；(iii)於二零一八年開始在嘉興交付物業，例如於二零一八年的嘉興祥生玖熙花苑及於二零一九年的海鹽祥生悅瀾灣；(iv)於二零一八年開始在湖州交付物業，例如於二零一八年及二零一九年的湖州祥生悅山湖花園；(v)於二零一八年開始在杭州交付物業，例如於二零一八年及二零一九年的杭州祥生雲溪新語公寓及於二零一九年的杭州祥生雲浦新語公寓；及(vi)於二零一九年開始在衢州交付物業，例如於二零一九年的衢州祥生雲栖新語小區。我們於浙江省的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的約128,415平方米大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的約352,354平方米，主要由於(i)截至二零二零年四月三十日止四個月內開始交付紹興的物業（例如諸暨祥生西湖公館及諸暨祥生未來城）；(ii)截至二零二零年四月三十日止四個月內開始交付寧波的物業（例如慈溪祥生望玥府）；及(iii)截至二零二零年四月三十日止四個月內開始交付杭州物業（例如安吉祥生東方樾花園）所致。

財務資料

- 我們於泛長三角區域的已確認建築面積由二零一七年的約410,200平方米增加至二零一八年的約494,350平方米及進一步增加至二零一九年的約1,766,502平方米。自二零一八年至二零一九年在泛長三角區域確認的建築面積大幅增加乃主要由於(i)於二零一九年在宣城確認的建築面積增加，乃由於交付宣城祥生宛陵湖新城及郎溪祥生梧桐新語；(ii)於二零一九年在滁州確認的建築面積增加，乃由於交付滁州祥生東方樾；(iii)於二零一九年在連雲港確認的建築面積增加，乃由於交付連雲港祥生蒼梧春曉苑二期；(iv)於二零一九年在濟南確認的建築面積增加，乃由於交付濟陽祥生中央華府；及(v)於二零一九年在蕪湖確認的建築面積增加，乃由於交付南陵祥生金麟府。我們於泛長三角區域的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的約301,001平方米大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的約545,119平方米，主要由於(i)截至二零二零年四月三十日止四個月內因交付宣城祥生宛陵湖新城而於宣城的已確認建築面積增加；(ii)截至二零二零年四月三十日止四個月內因交付鄒城祥生群賢府而於濟寧的已確認建築面積增加；(iii)截至二零二零年四月三十日止四個月內因交付如東祥生翰林院二期而於南通的已確認建築面積增加；及(iv)因交付蕪湖南陵祥生金麟府而於蕪湖的已確認建築面積增加所致。
- 我們於其他地區的已確認建築面積由二零一七年的約53,520平方米增加至二零一八年的約66,258平方米，主要是由於二零一八年在鞍山交付鞍山祥生越都華庭。於其他地區的已確認建築面積進一步增加至二零一九年的約95,130平方米，主要由於二零一九年交付仙桃的仙桃祥生觀瀾府。我們於其他地區的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的約2,752平方米減少至截至二零二零年四月三十日止四個月的約758平方米。

財務資料

物業的已確認平均售價由二零一七年的每平方米人民幣7,355元上升至二零一八年的每平方米人民幣9,896元，並於二零一九年進一步增加至每平方米人民幣10,140元。已確認平均售價由截至二零一九年四月三十日止四個月的每平方米人民幣8,762元增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的每平方米人民幣9,480元，主要由於現行市況及我們開發物業所在城市及區域物業售價。具體而言：

- 於浙江省，所交付物業的每平方米已確認平均售價由二零一七年的人民幣8,528元大幅增加至二零一八年的人民幣11,660元及進一步增加至二零一九年的人民幣13,592元，主要由於(i)於二零一八年交付的多數物業位於杭州及舟山，例如杭州祥生雲溪新語公寓及舟山祥生南山郡花園，而該等物業的每平方米平均售價乃相對高於二零一七年所交付物業（其多數位於紹興）的每平方米平均售價；及(ii)於二零一九年交付的多數物業位於杭州、嘉興及紹興，例如杭州祥生雲溪新語公寓、杭州祥生雲浦新語公寓、嘉興海鹽祥生悅瀾灣及紹興柯橋祥生群賢府，該等物業的每平方米平均售價乃相對高於二零一八年，因杭州及杭州周邊城市（即杭州都市圈的核心城市）及泛長三角區域核心城市的市況整體不斷上升所致。於浙江省，所交付物業的每平方米已確認平均售價由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣11,963元增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣12,671元，主要由於於紹興交付諸暨祥生西湖公館及於寧波交付慈溪祥生望玥府，而該等項目的每平方米平均售價相對較截至二零一九年四月三十日止四個月內已交付物業（大部分位於湖州及嘉興）的每平方米平均售價為高所致。

財務資料

- 於泛長三角區域，所交付物業的每平方米已確認平均售價由二零一七年的人民幣6,397元增加至二零一八年的人民幣7,371元，主要由於二零一八年交付的多數物業位於滁州及連雲港，例如滁州祥生十里及連雲港祥生蒼梧春曉苑一期，而該等物業的每平方米平均售價乃相對高於二零一七年交付物業，大多數物業位於泰州。於二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，每平方米已確認平均售價維持相對穩定。
- 於其他地區，已交付物業的每平方米已確認平均售價由二零一七年的人民幣6,489元減少至二零一八年的人民幣5,785元及輕微增加至二零一九年的人民幣5,802元，主要歸因於二零一八年交付的物業（主要在鞍山）及於二零一九年交付的物業（主要在仙桃），該等城市均為低線城市，每平方米平均售價普遍低於二零一七年所交付物業（主要位於二線城市武漢）。於其他地區，所交付物業的已確認平均售價由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣9,428元增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣11,153元，主要由於截至二零二零年四月三十日止四個月內交付的物業每平方米平均售價相對較高所致。

財務資料

下表載列於所示期間各物業類型的已確認總建築面積及每平方米已確認平均售價明細以及按物業類型劃分的收益明細（包括絕對金額及佔物業開發及銷售總收益的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月								
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年		二零二零年				
	收益	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	收益	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	收益	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	收益	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	收益	已確認 總建築面積 ⁽¹⁾ 平方米			
住宅物業 ⁽¹⁾	5,753,065	792,124	7,263	13,768,974	97.8	1,395,618	9,866	34,400,043	97.3	3,392,852	10,139	8,342,760	98.0	884,964	9,427
商業物業	412,611	46,165	8,938	308,244	2.2	26,936	11,444	972,114	2.7	95,528	10,176	172,524	2.0	13,267	12,989
總計	6,165,676	838,289	7,355	14,077,218	100.0	1,422,554	9,896	35,372,157	100.0	3,488,380	10,140	8,515,084	100.0	898,231	9,480

(未經審核)

附註：

- (1) 包括住宅物業及停車場。
- (2) 住宅物業的已確認總建築面積並不包括停車場建築面積。

財務資料

我們通常會在滿足中國法律及法規規定的預售條件後於物業仍在開發中的情況下，與客戶訂立預售合約。一般而言，開發中物業的預售於該等物業的建設完工之前進行。我們該等物業竣工並交付予客戶後，方會確認任何物業預售的收益。於確認相關銷售收益前，預售物業客戶所得款項於流動負債項下確認為合約負債。由於物業開發及銷售之收益僅於交付物業後確認，故有關交付時間可能影響銷售物業之收益金額及增長率。

於往績記錄期間內，我們就住宅物業的已確認建築面積隨著業務增長而增加。於往績記錄期間內，我們住宅物業的已確認平均售價增加乃主要歸因於交付杭州及其他杭州週邊城市（例如紹興及嘉興，即杭州都市圈核心城市及泛長三角區域核心城市）的項目（其擁有相對較高的物業售價）以及於售出已交付物業的期間內住宅物業價格整體上漲所致，均受城市化及住宅物業需求增加所驅動。

於往績記錄期間內，我們就商業物業已確認建築面積及已確認平均售價有所波動，乃主要由於已交付商業物業的特徵各異，例如 (i) 地理位置及毗鄰其他商業資源；(ii) 周邊地區的配套設施；及 (iii) 各項已交付商業物業的市場定位。與二零一七年及二零一九年比較，於二零一八年確認的平均售價相對較高乃主要由於二零一八年交付的商業物業主要位於杭州，而該地區商業物業的已確認每平方米平均售價普遍高於二零一七年及二零一九年交付的商業物業（其多數位於泰州、紹興及濟南）。截至二零一九年四月三十日止四個月至截至二零二零年四月三十日止四個月，已確認平均售價維持相對穩定。

管理諮詢服務

我們於二零一八年開始主要向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務並產生服務收益。該等服務主要涵蓋項目建設、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。管理諮詢服務收益由二零一八年的人民幣9.0百萬元增加至二零一九年的人民幣23.9百萬元，乃主要由於我們提供管理諮詢服務的客戶數量增加所致。我們的管理諮詢服務由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣4.9百萬元增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣6.0百萬元，主要由於我們提供管理諮詢服務的數量增加所致。

物業租賃

物業租賃收益主要指來自租賃我們開發及自有投資物業的租戶的租金收入。於二零一七年、二零一八年及二零一九年，物業租賃收益分別為人民幣14.0百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣12.6百萬元。我們物業租賃收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3.8百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣16.1百萬元，主要由於天台祥生世紀廣場開業所致。

財務資料

酒店服務

酒店服務收益主要指入住我們酒店的客人產生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以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，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、人民幣107.1百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣13.6百萬元。作為重組的一部分，我們已出售酒店服務業務並於二零二零年五月前完成出售。我們預計於出售後將不會自酒店服務錄得任何收益。我們分別於二零二零年三月及二零二零年四月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，且我們預期將來自該等兩家酒店產生物業租賃收入。該兩家酒店於緊接出售前並無盈利。請參閱「業務－酒店服務」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－3.酒店租賃」。

物業管理服務

物業管理收益來自岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司及泰州祥生物業管理有限公司向四項住宅物業項目提供的物業管理服務，主要包括安全、清潔、綠化、維修及保養服務。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，物業管理收益分別為人民幣3.5百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.2百萬元。於二零一八年一月，我們出售泰州祥生物業管理有限公司。為進一步將我們的資源集中於物業開發，作為重組的一部分，我們已於二零二零年三月出售岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司。因此，我們自出售以來並無自物業管理服務錄得任何收益，且預期此後將不會錄得任何物業管理服務收益。

銷售成本

我們的物業開發及銷售業務產生絕大部分銷售成本。下表載列就物業開發及銷售業務而言於所示期間按業務分部及物業類型劃分的銷售成本明細（包括絕對金額及佔總銷售成本的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售										
住宅物業 ⁽¹⁾	5,157,842	94.5	10,948,964	97.6	26,388,132	97.6	2,987,910	95.4	6,689,829	98.7
商業物業	241,850	4.5	205,769	1.9	586,974	2.2	127,680	4.1	80,332	1.2
小計	5,399,692	99.0	11,154,733	99.5	26,975,106	99.8	3,115,590	99.5	6,770,161	99.9
管理諮詢服務	-	-	5,071	0.0	10,788	0.0	2,786	0.1	2,742	0.0
物業租賃	590	0.0	362	0.0	187	0.0	61	0.0	2,899	0.0
酒店服務 ⁽²⁾	56,889	1.0	52,981	0.5	50,854	0.2	11,529	0.4	6,409	0.1
物業管理服務 ⁽²⁾	2,290	0.0	2,974	0.0	2,492	0.0	817	0.0	1,097	0.0
總計	5,459,461	100.0	11,216,121	100.0	27,039,427	100.0	3,130,783	100.0	6,783,308	100.0

財務資料

附註：

- (1) 包括住宅物業及停車場。
- (2) 為將資源用於物業開發及銷售，作為重組的一部分，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投資物業，並預期此後將可自該兩家酒店產生物業租賃收入。該兩家酒店於緊接出售前並無盈利。請參閱「業務－酒店服務」、「業務－物業管理服務」及「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。

物業開發及銷售成本

物業開發及銷售產生的銷售成本主要指建築成本、土地收購成本及資本化利息成本。下表載列於所示期間按成本類型劃分的物業開發及銷售的銷售成本明細（包括絕對金額及佔物業開發及銷售總銷售成本的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
建築成本.....	2,879,654	53.3	6,115,220	54.8	15,197,672	56.3	1,597,202	51.3	3,140,758	46.4
土地收購成本.....	1,963,138	36.4	4,178,234	37.5	10,169,862	37.7	1,367,911	43.9	3,336,897	49.3
資本化利息成本.....	556,900	10.3	861,279	7.7	1,607,572	6.0	150,477	4.8	292,506	4.3
總計.....	<u>5,399,692</u>	<u>100.0</u>	<u>11,154,733</u>	<u>100.0</u>	<u>26,975,106</u>	<u>100.0</u>	<u>3,115,590</u>	<u>100.0</u>	<u>6,770,161</u>	<u>100.0</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，以及由截至二零一九年四月三十日止四個月至截至二零二零年四月三十日止四個月，物業開發及銷售的銷售成本增加乃主要由於(i)當地物業市場狀況普遍改善及我們交付物業所在地區的土地升值導致的土地收購成本增加；(ii)工人的平均工資水平及原材料成本（如鋼材及混凝土）上漲導致建築成本增加；及(iii)已確認總建築面積與業務增長一致。

建築成本

建築成本包括項目設計及建築成本，而項目設計及建築成本主要包括承建商費用、建築材料成本及勞工成本。建築成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地理條件、所需建築材料類型及數量、所需勞工數量及工人的平均工資水平。由於我們於交付物業時確認銷售成本，故交付物業的時間亦會影響建築成本的絕對金額。

財務資料

下表載列於所示期間建築成本的敏感度分析，顯示假設所有其他可變因素保持不變，倘建築成本上升或下降5%對除稅前溢利的影響。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元，百分比除外)				
除稅前溢利增加／(減少)					
倘每平方米建築成本下降5%...	143,983	305,761	759,884	79,860	157,038
佔除稅前(虧損)／溢利的					
百分比	(49.3%)	44.6%	13.7%	(116.1%)	14.7%
倘每平方米建築成本上升5%...	(143,983)	(305,761)	(759,884)	(79,860)	(157,038)
佔除稅前(虧損)／溢利的					
百分比	49.3%	(44.6%)	(13.7%)	116.1%	(14.7%)

土地收購成本

土地收購成本包括與收購佔用、使用及開發土地權利有關的成本，主要指就政府出讓土地產生的土地出讓金。土地收購成本受多項因素影響，如地塊位置、當地物業市場狀況、土地收購時間、項目容積率、收購方法以及中國法律法規的變動。

下表載列於所示期間土地收購成本的敏感度分析，顯示假設所有其他可變因素保持不變，倘土地收購成本上升或下降5%對除稅前溢利的影響。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元，百分比除外)				
除稅前溢利增加／(減少)					
倘每平方米土地收購					
成本下降5%...	98,157	208,912	508,493	68,396	166,845
佔除稅前(虧損)／溢利					
百分比	(33.6%)	30.5%	9.2%	(99.4%)	15.6%
倘每平方米土地收購					
成本上升5%...	(98,157)	(208,912)	(508,493)	(68,396)	(166,845)
佔除稅前(虧損)／					
溢利百分比	33.6%	(30.5%)	(9.2%)	99.4%	(15.6%)

資本化利息成本

資本化利息成本包括與建設某一項目直接應佔的一部分財務成本。並非項目開發直接應佔的財務成本於其產生年度或期間在合併損益及其他全面收益表內支銷並入賬列作財務成本。

財務資料

下表載列於所示期間有關銷售成本的若干其他數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
已確認總建築面積 (平方米)	838,289	1,422,554	3,488,380	432,168	898,231
已確認每平方米平均售價 (人民幣元)	7,355	9,896	10,140	8,762	9,480
已確認每平方米平均成本 (人民幣元) ⁽¹⁾	6,441	7,841	7,733	7,209	7,537
平均成本佔已確認平均售價的 百分比	87.6%	79.2%	76.3%	82.3%	79.5%
已確認每平方米平均土地收購 成本 (人民幣元) ⁽²⁾	2,342	2,937	2,915	3,165	3,715
平均土地收購成本佔已確認 平均售價的百分比	31.8%	29.7%	28.7%	36.1%	39.2%

附註：

- (1) 指我們物業開發及銷售的平均成本，乃按某一年度的建設成本、土地收購成本及資本化利息成本的總和除以該期間已確認總建築面積計算得出。
- (2) 指我們物業開發及銷售的平均土地收購成本，乃按某一期間的土地收購成本除以該期間已確認總建築面積計算得出。

已確認建築面積的每平方米平均土地收購成本由二零一七年的人民幣2,342元增加至二零一八年的人民幣2,937元，乃主要由於二零一八年浙江省已交付物業的比例較高，而浙江省的平均土地收購成本較我們交付物業所在其他地區較高。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務分部及物業類型劃分的毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	765,984	12.4	2,922,485	20.8	8,397,051	23.7	670,860	17.7	1,744,923	20.5
管理諮詢服務	-	-	3,901	43.5	13,105	54.8	2,129	43.3	3,247	54.2
物業租賃	13,452	95.8	14,201	97.5	12,432	98.5	3,728	98.4	13,169	82.0
酒店服務 ⁽¹⁾	53,186	48.3	58,872	52.6	56,234	52.5	27,258	70.3	7,151	52.7
物業管理服務 ⁽¹⁾	1,212	34.6	(278)	(10.3)	1,289	34.1	298	26.7	75	6.4
總計	833,834	13.2	2,999,181	21.1	8,480,111	23.9	704,273	18.4	1,768,565	20.7

(未經審核)

財務資料

附註：

- (1) 為將資源用於物業開發及銷售，作為重組的一部分，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投資物業，並預期此後於出售後將可自該等兩家酒店產生物業租賃收入。該兩間酒店於緊接其出售前並無盈利。請參閱「業務－酒店服務」、「業務－物業管理服務」及「歷史、重組及公司架構－重組－出售中國公司」。

物業開發及銷售之毛利及毛利率

毛利率由二零一七年的13.2%增加至二零一八年的21.1%，並於二零一九年進一步增加至23.9%，以及由截至二零一九年四月三十日止四個月的18.4%增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的20.7%，乃主要由於往績記錄期間內物業開發及銷售的利潤率上升，而利潤率上升主要是因(i)二零一七年至二零一八年已確認每平方米平均售價上漲幅度超過已交付建築面積的平均成本，及(ii)二零一八年至二零一九年已交付建築面積的平均成本有所下降所致。為實施我們的戰略性擴張，我們已運用多樣的土地收購方法並制定有效的土地收購投資及執程序。該等程序包括：(i)區域公司的投資及開發人員收集有關資料；(ii)我們集團層面的投資開發中心審查項目建議；及(iii)徵詢其他部門的意見，例如財務資金管理中心、資本管理中心、工程合約中心，產品研發中心、運營管理中心以及營銷客關中心。在該等過程中，我們考慮的因素包括當地經濟、工地的物理及地質特徵、當地政策、財務前景、規模、當地競爭情況及營運資金充足性。有關我們的土地收購方法及程序的更多詳情，請參閱「業務－我們的物業開發管理－選址及土地收購」。因此，我們已能夠物色具長期投資價值的地塊，同時實現與物業項目市場價值相關的具吸引力單位土地成本，從而降低我們的土地成本。下表載列我們按物業項目類型劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	595,223	10.3	2,820,010	20.5	8,011,911	23.3	549,295	15.5	1,652,931	19.8
商業物業	170,761	41.4	102,475	33.2	385,140	39.6	121,565	48.8	91,992	53.4
總計	765,984	12.4	2,922,485	20.8	8,397,051	23.7	670,860	17.7	1,744,923	20.5

(未經審核)

財務資料

我們物業開發及銷售的毛利率於二零一七年至二零一九年以及截至二零一九年四月三十日止四個月至截至二零二零年四月三十日止四個月整體有所增加，主要受有關期間交付的住宅物業的毛利率增加所帶動。具體而言：(i)於二零一八年交付舟山祥生南山郡花園、諸暨祥生府及杭州祥生雲溪新語公寓，該等項目的每平方米平均售價相對較高；(ii)於二零一九年交付諸暨柯橋祥生群賢府、衢州祥生雲栖新語小區、杭州祥生雲溪新語公寓、杭州祥生雲浦新語公寓、湖州祥生悅山湖花園、海鹽祥生悅瀾灣及諸暨祥生瑞園，而該等項目的每平方米平均售價普遍相對較高；(iii)截至二零二零年四月三十日止四個月內交付慈溪祥生望玥府、諸暨祥生西湖公館、張家港祥生東方樾花苑及如東祥生翰林院二期，而該等項目的每平方米平均售價普遍相對較高；加上(iv)我們項目開發標準化、我們對土地收購機會之敏銳見解及詳細及謹慎的流程，令於我們能以合理的成本獲得土地及控制開發及建設成本；及(v)於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月杭州及杭州周邊城市（即杭州都市圈的核心城市）住宅物業市場狀況整體有所上升。

於二零一八年我們的商業物業的毛利率較二零一七年及二零一九年的毛利率相對較低，主要由於我們於二零一八年交付的商業物業主要位於杭州（其經濟發展水平、建築成本及土地收購成本均高於其他城市，如於二零一七年及二零一九年交付多數商業物業的泰州、紹興及濟南）導致二零一八年較高土地收購成本及較高建設成本從而帶來較低毛利率所致。

我們管理諮詢服務的毛利率由二零一八年的43.5%上升至二零一九年的54.8%，並由截至二零一九年四月三十日止四個月的43.3%增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的54.2%，乃由於管理諮詢服務數量增加，並不增加大量人數及產生重大額外勞工成本。

於二零一七年至二零一九年，我們物業租賃的毛利率維持相對穩定。我們物業租賃的毛利率由截至二零一九年四月三十日止四個月的98.4%下降至截至二零二零年四月三十日止四個月的82.0%，主要由於產生與天台祥生世紀廣場（於二零一九年十二月三十一日開業）有關的成本所致。

酒店服務的毛利率由二零一七年的48.3%增加至二零一八年的52.6%，主要由於我們酒店營運方面已提高營運效率所致。酒店服務的毛利率由截至二零一九年四月三十日止四個月的70.3%下降至截至二零二零年四月三十日止四個月的52.7%，乃主要由於截至二零二零年四月三十日止四個月的酒店服務收益因新冠肺炎大流行疫情（其導致業務及休閒旅遊大幅下降）而減少。有關更多詳情，請參閱「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響」。

財務資料

我們於二零一八年就物業管理服務錄得毛虧損，乃由於我們就於遼寧的管理物業收取較低的物業管理費及高企的員工成本所致。物業管理服務的毛利率由截至二零一九年四月三十日止四個月的26.7%下降至截至二零二零年四月三十日止四個月的6.4%，乃主要由於我們管理下的物業的有關員工及其他成本支出用於抗擊新冠肺炎大流行疫情而導致銷售成本增加。有關更多詳情，請參閱「業務－新冠肺炎大流行疫情的影響」。

財務收入

於二零一八年及二零一九年，財務收入主要包括來自我們銀行存款的利息收入以及我們向合營企業及聯營公司提供資金的利息收入。我們的財務收入於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為人民幣16.9百萬元、人民幣71.4百萬元、人民幣151.9百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣37.8百萬元，其中，於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們來自合營企業及聯營公司的利息收入分別為零、人民幣36.5百萬元、人民幣65.2百萬元、人民幣10.5百萬元及零。有關詳情，請參閱「－關聯方交易－重大關聯方交易」。

其他收入及收益

下表載列於所示期間其他收入及收益明細（包括絕對金額及佔其他收入及收益總額的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
議價購買收益.....	22,437	17.1	-	-	-	-	-	-	-	-
出售聯營公司收益.....	15,130	11.5	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司收益.....	-	-	9,969	27.1	4,032	4.2	-	-	1,058	2.4
補貼收入.....	22,725	17.3	4,019	10.9	70,756	74.2	56,736	89.8	24,351	56.0
沒收按金.....	1,445	1.1	2,168	5.9	2,593	2.7	1,084	1.7	2,060	4.7
按公平值計入損益的										
金融資產的投資收入.....	2,279	1.7	11,547	31.5	1,938	2.0	169	0.3	83	0.2
出售物業、廠房及										
設備項目的收益.....	388	0.3	485	1.3	1,438	1.5	967	1.5	1,197	2.8
匯兌差額，淨額.....	-	-	-	-	-	-	834	1.3	10,459	24.1
重新計量先前持有的合營										
企業及聯營公司股權收益.....	60,824	46.6	1,558	4.2	-	-	-	-	-	-
其他 ⁽¹⁾	5,803	4.4	7,043	19.1	14,618	15.4	3,400	5.4	4,279	9.8
總計	131,031	100.0	36,789	100.0	95,375	100.0	63,190	100.0	43,487	100.0

附註：

(1) 指收取銷售辦事處的公用設施費及出售低價值耗材。

財務資料

出售聯營公司及附屬公司收益

當我們以換取於附屬公司及聯營公司的股權所收取代價超過出售時我們應佔有關聯營公司或附屬公司的賬面值時，產生出售聯營公司及附屬公司收益。我們於往績記錄期間出售若干聯營公司並於二零一七年錄得有關出售的一次性收益合共人民幣15.1百萬元。我們於往績記錄期間出售若干附屬公司並於二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別錄得一次性收益合共人民幣10.0百萬元、人民幣4.0百萬元、零及人民幣1.1百萬元。

補貼收入

補貼收入主要包括(i)於二零一七年政府退還費用及退稅人民幣22.2百萬元；及(ii)紹興地方政府提供的補貼以獎勵我們提供資助幫助當地破產企業清償申索及債務。我們透過司法拍賣收購一間進入破產程序公司的開發中物業項目。該公司使用收購所得款項清償申索及債務。由於我們收購該物業項目令隨後完成建設及交付物業，當地政府給予我們財務獎勵。有關補貼一般為非經常性質。於二零一七年及二零一九年的補貼收入相對較高乃主要由於我們多付土地增值稅的慈溪市一個項目於二零一七年錄得土地增值稅退稅為人民幣22.2百萬元，以及於二零一九年自紹興市地方政府收取的政府補貼為人民幣64.4百萬元。截至二零二零年四月三十日止四個月內，我們的補貼收入為人民幣24.4百萬元，主要包括(i)諸暨當地政府為表彰我們的稅務貢獻獎勵的人民幣19.0百萬元；及(ii)為表彰我們物業建設的質量獎勵人民幣1.2百萬元。該等政府補貼一般屬於非經常性質。

沒收按金

我們通常於客戶與我們訂立物業預售或出售協議時收取一筆按金，當客戶決定不進行有關交易時，該筆按金將被客戶沒收並由我們保留。

按公平值計入損益的金融資產的投資收入

按公平值計入損益的金融資產的投資收入主要包括我們向全國知名商業銀行及其他金融機構購買的理財產品投資收入。於往績記錄期間，我們主要投資於低風險國內基金。有關詳情，請參閱下文「一 合併財務狀況表若干項目說明一 按公平值計入損益的金融資產」。我們已建立嚴格的投資管理程序以應對潛在投資風險。我們僅投資於低風險理財產品。有關詳情，請參閱下文「一 流動資金及資本資源一 財政管理政策」。

財務資料

匯兌差額，淨額

匯兌差額，淨額涉及若干以美元計值的應收款項，並指人民幣與美元之間的利率波動產生的收益。

議價購買收益及重新計量先前持有的合營企業及聯營公司股權收益

重新計量先前持有的股權收益指於我們將合營企業及聯營公司轉換為附屬公司時於合營企業及聯營公司之長期投資公平值超過其賬面值。於二零一七年五月，透過股權收購協議，我們增加於三家合營企業的股權，並因此使其成為附屬公司。有關股權收購方面，我們於二零一七年錄得議價購買的一次性收益人民幣22.4百萬元及重新計量先前持有股權的一次性收益人民幣60.8百萬元。有關交易詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註36(A)(a)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)員工相關開支；(ii)主要與營銷渠道服務費及營銷活動計劃開支有關的廣告開支；(iii)支付予第三方銷售代理的銷售佣金；(iv)辦公開支；(v)營銷設施開支，主要指就搭建銷售辦公室產生的開支及有關展示單位室內裝修的費用；及(vi)其他開支。下表載列於所示期間的銷售及分銷開支明細（包括絕對金額及佔銷售及分銷開支總額的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工相關開支	126,816	25.4	265,764	35.3	435,434	40.5	152,674	42.8	143,148	54.2
廣告開支	260,444	51.8	333,962	44.3	384,412	35.8	144,593	40.6	74,488	28.2
銷售佣金	19,172	3.8	26,069	3.5	34,231	3.2	5,298	1.5	2,273	0.9
辦公開支	33,409	6.6	50,730	6.7	63,282	5.9	19,581	5.5	17,385	6.6
營銷設施開支	60,470	12.0	68,535	9.1	140,412	13.1	29,179	8.2	23,794	9.0
其他 ⁽¹⁾	2,213	0.4	7,934	1.1	16,128	1.5	5,182	1.4	2,943	1.1
總計	<u>502,524</u>	<u>100.0</u>	<u>752,994</u>	<u>100.0</u>	<u>1,073,899</u>	<u>100.0</u>	<u>356,507</u>	<u>100.0</u>	<u>264,031</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括在提供客戶服務、活動服務費及推廣材料時產生的開支。

財務資料

行政開支

行政開支主要包括(i)員工相關開支；(ii)差旅及招待開支；(iii)稅項開支（例如土地使用稅、財產稅、印花稅及其他雜項稅）；(iv)辦公相關開支；(v)折舊及攤銷開支；(vi)第三方專業服務開支，主要指諮詢費；(vii)[編纂]開支；(viii)銀行服務費；(ix)租賃開支；及(x)其他。下表載列於所示期間的行政開支明細（包括絕對金額及佔行政開支總額的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工相關開支	236,457	45.5	590,382	52.6	610,856	54.3	190,673	53.8	206,328	60.4
差旅及招待開支	58,385	11.2	86,369	7.7	101,953	9.1	29,914	8.4	22,240	6.5
稅項開支	73,804	14.1	130,725	11.7	115,518	10.3	29,357	8.3	20,851	6.1
辦公室開支	75,873	14.5	145,501	13.0	95,614	8.5	42,120	11.9	24,348	7.1
折舊及攤銷開支	37,196	7.1	45,632	4.1	85,990	7.6	36,924	10.4	29,826	8.7
第三方專業服務開支	22,468	4.3	87,135	7.8	81,355	7.2	9,763	2.8	20,762	6.1
[編纂]開支	-	-	-	-	-	-	-	-	12,470	3.7
銀行服務費	10,134	1.9	7,432	0.7	8,030	0.7	1,204	0.3	3,118	0.9
租賃開支	3,281	0.6	15,228	1.4	15,887	1.4	11,136	3.1	971	0.3
其他	4,155	0.8	10,703	1.0	10,242	0.9	3,452	1.0	664	0.2
總計	521,753	100.0	1,119,107	100.0	1,125,445	100.0	354,543	100.0	341,578	100.0

其他開支

其他開支主要包括(i)向非營利組織及當地社區捐款，用於脫貧、助學、基礎設施建設、災難救濟及養老等。於往績記錄期間內，隨著我們業務規模的擴大，收益及地域覆蓋亦隨之擴大，並且出於社會責任感，我們增加了涉及捐款的組織及社區數量以及公司捐款總額；(ii)就遲繳稅項及涉及我們物業開發活動的若干不合規情況支付的罰款。有關若干重大不合規事件的更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事件」；(iii)主要由於二零一八年延遲交付一個岳陽物業項目、於二零一九年延遲交付三個紹興項目及一個滁州項目作出的賠償；(iv)因與我們以美元計值的應收款項及美元貶值產生的匯兌虧損；(v)出售合營企業之虧損；(vi)資產減值虧損，指應收第三方款項、其他應收款項及其他存款的減值，以及於二零一九年因我們

財務資料

透過合營企業開發的浙江省湖州項目引致的人民幣53.0百萬元的聯營公司長期投資減值虧損，乃由於地方政府有關土地供應政策不斷變化帶來的不確定性以及其後與包括我們在內的受影響房地產開發商進行的和解所致；及(vii)於二零一九年開發中物業虧損人民幣22.9百萬元。於二零一八年，我們收購一家項目公司，以按溢價獲得該項目公司持有的一幅地塊。於二零一九年，由於當地政府改變相關規劃，當地政府按低於附屬公司收購價之價格購回該幅地塊。因此，我們於二零一九年錄得開發中物業的一次性虧損人民幣22.9百萬元，相當於我們支付的股權收購代價與當地政府所購回地價之差額，另加上於當地政府購回地塊前我們產生的成本。我們確認缺口為開發中物業虧損。下表載列於所示期間的其他開支明細（包括絕對金額及佔其他開支總額的百分比）。

	截至十二月三十一日止年度						截至四月三十日止四個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
捐贈 ⁽¹⁾	25,584	55.4	31,808	45.7	53,370	26.8	60	1.8	12,199	44.1
罰款	8,243	17.9	24,269	34.9	8,199	4.1	1,597	47.3	7,320	26.5
賠償	2,104	4.6	10,088	14.5	31,510	15.8	2	0.1	5,602	20.3
匯兌虧損	-	-	2,446	3.5	11,724	5.9	-	-	-	-
出售合營企業的虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	1,834	6.6
資產減值虧損	8,863	19.2	487	0.7	66,574	33.4	1,659	49.1	-	-
開發中物業的虧損	-	-	-	-	22,927	11.5	-	-	-	-
其他	1,358	2.9	532	0.7	5,067	2.5	58	1.7	696	2.5
總計	46,152	100.0	69,630	100.0	199,371	100.0	3,376	100.0	27,651	100.0

附註：

- (1) 捐款指主要向我們擁有業務營運所在城市的當地社區、學校、工會、慈善基金及公益基金作出的捐款。

投資物業的公平值收益

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，投資物業的公平值收益分別為人民幣17.3百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣22.4百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣0.9百萬元。投資物業的公平值收益變動主要反映投資物業在中國的市場公平值變動，其於各年末基於獨立專業合資格估值師的估值而變動。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以及二零二零年四月三十日，投資物業的公平值分別為人民幣568.1百萬元、人民幣1,102.6百萬元、人民幣1,492.6百萬元及人民幣2,014.8百萬元。

財務資料

財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款利息、資產抵押證券、優先票據及租賃負債；及(ii)收益合約產生的利息開支（指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間計入流動負債內的就重大融資部分確認的利息開支）減已資本化利息。下表載列於所示期間按來源劃分的財務成本明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
銀行及其他借款的利息.....	1,374,575	2,559,191	3,223,183	693,812	1,081,827
資產抵押證券的利息.....	22,099	203,549	255,634	96,157	15,464
優先票據的利息.....	–	34,942	62,359	25,170	49,827
租賃負債的利息.....	1,358	1,561	7,340	1,184	3,031
收益合約產生的利息開支.....	481,717	672,109	928,918	368,080	369,994
小計.....	1,879,749	3,471,352	4,477,434	1,184,403	1,520,143
減：資本化利息.....	(1,659,433)	(3,039,242)	(3,699,864)	(1,030,053)	(1,341,564)
總計.....	<u>220,316</u>	<u>432,110</u>	<u>777,570</u>	<u>154,350</u>	<u>178,579</u>

應佔合營企業溢利及虧損

我們與第三方物業開發商成立合營企業，共同開發物業項目。合營企業乃我們擁有共同控制權的實體。我們通常預期應佔合營企業虧損，直至各自的物業開發項目竣工並開始產生收益為止。於二零一七年，我們錄得應佔溢利為人民幣1.2百萬元，主要由於由合營企業所經營的浙江省湖州項目所產生的收益及溢利。於二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們分別錄得虧損人民幣30.5百萬元、人民幣54.6百萬元及人民幣5.2百萬元，乃主要由於我們通過合營企業共同開發的大部分項目尚未竣工或交付，因此未產生重大收益，但產生大額經營開支。截至二零二零年四月三十日止四個月內，我們錄得分佔合營企業溢利人民幣42.2百萬元，主要是由於江西省福田的合營企業開發的物業於截至二零二零年四月三十日止四個月開始交付及產生收益。

應佔聯營公司溢利及虧損

我們與第三方物業開發商成立聯營公司，共同開發物業項目。我們通常預期應佔聯營公司虧損，直至各自的物業項目竣工並開始產生收益為止。於二零一七年及二零一八年，我們分別錄得應佔虧損人民幣1.3百萬元及人民幣30.9百萬元，乃主要由於我們通過聯營公司共同開發的大部分項目尚未竣工或交付，因此未產生任何收益，但產

財務資料

生若干經營開支。於二零一九年，我們錄得應佔溢利人民幣11.5百萬元，乃主要由於我們與聯營公司共同開發的兩個項目開始交付買家並產生收益及溢利所致。截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，我們分別錄得分佔聯營公司虧損人民幣6.7百萬元及人民幣13.2百萬元，乃主要由於我們透過聯營公司開發的大多數項目於該等期間並無交付，因此並無產生任何收益，但產生若干經營開支。

所得稅

所得稅指中國附屬公司應付的企業所得稅及土地增值稅。我們使用(a)中國企業所得稅加遞延所得稅的和除以(b)除所得稅前溢利減土地增值稅的差的商，計算有效企業所得稅率（自土地增值稅扣除稅收影響）。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，實際企業所得稅率（扣除土地增值稅的稅務影響後）分別為30.3%、21.8%、29.2%、(8.6)%及27.1%。於二零一八年，實際企業稅率低於25%（為於中國的統一所得稅率），乃由於我們於二零一八年註銷慈溪祥生置業有限公司，導致長期投資虧損及其於二零一八年的企業所得稅開支減少。截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的實際企業所得稅稅率為負，主要由於於該期間虧損所致。下表載列於所示期間的所得稅開支組成部分。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅.....	500,293	901,296	1,596,364	228,962	353,434
中國土地增值稅.....	118,397	138,881	995,483	37,696	244,740
遞延稅項.....	(624,585)	(782,055)	(270,454)	(219,855)	(130,583)
總計.....	<u>(5,895)</u>	<u>258,122</u>	<u>2,321,393</u>	<u>46,803</u>	<u>467,591</u>

當物業項目開始預售時，我們須根據有關項目的估計溢利率計算及支付企業所得稅，並確認為遞延稅項資產及遞延稅項抵免，而遞延稅項資產將於有關物業交付時撥回至合併損益及其他全面收益表，並實質確認有關收益及溢利。於二零一七年及二零一八年，我們分別確認遞延稅項抵免人民幣624.6百萬元及人民幣782.1百萬元，主要由於二零一七年及二零一八年的已訂約銷售額大幅高於已確認收益金額，因我們的業務規模於該兩年內顯著擴大。

財務資料

我們的土地增值稅於二零一八年至二零一九年大幅增加，主要由於(i)毛利率於二零一九年相對較高(因於二零一九年已確認平均售價上漲)；及(ii)累進土地增值稅率，按高於毛利增長的稅率計導致土地增值稅大幅增加所致。我們的土地增值稅由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣37.7百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣244.7百萬元，主要由於(i)截至二零二零年四月三十日止四個月的毛利率相對較高；及(ii)累進土地增值稅率。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付絕大部分相關到期稅項，且並無與相關稅務機關的重大爭議或待決事項。

年／期內(虧損)／溢利

基於上述各項，我們於二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月錄得純利分別為人民幣427.9百萬元、人民幣3,209.0百萬元及人民幣600.3百萬元。我們於二零一七年錄得虧損淨額人民幣285.9百萬元，乃主要由於我們自二零一六年加快物業開發活動及地域擴張並於二零一七年產生重大行政開支以及銷售及分銷開支，而已確認總建築面積以及已確認平均售價於二零一七年相對較低，導致二零一七年錄得相對低毛利為人民幣833.8百萬元，而二零一八年及二零一九年分別為毛利人民幣2,999.2百萬元及人民幣8,480.1百萬元，以及於二零一七年錄得13.2%的相對低毛利率，而二零一八年及二零一九年分別為21.1%及23.9%。截至二零一九年四月三十日止四個月，我們錄得虧損淨額人民幣115.6百萬元，乃主要由於根據我們於二零一九年的交付時間表而於二零一九年四月三十日後交付大量物業所致。

於往績記錄期間，若干附屬公司錄得稅項虧損。稅項虧損總額由二零一八年的人民幣150.8百萬元增加至二零一九年人民幣458.7百萬元，並於截至二零二零年四月三十日止四個月進一步增加至人民幣496.1百萬元，主要是由於(i)與二零一八年相比，二零一九年有更多附屬公司的有關項目處於最後結算階段，而有關項目錄得整體收益，儘管於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月有稅項虧損；(ii)南平祥生房地產開發有限公司因其能夠收取的價格低及相對較高的土地開發成本而產生的虧損。有關更多詳情，請參閱「合併財務狀況表若干項目說明－開發中物業」；(iii)有關人民幣計值優先票據的若干利息及行政開支而於同期並無產生收益；及(iv)商業物業管理附屬公司仍處於初期階段，其財務表現預計將會於初期階段後改善。

財務資料

稅項

開曼群島

我們為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。根據開曼群島的現行法律，我們毋須繳納開曼群島所得稅或資本利得稅。

香港

由於往績記錄期間我們並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

中國

中國企業所得稅

根據相關中國法律及法規，外商投資企業及內資企業一般適用統一25%的企業所得稅率，惟適用特殊優惠稅率者除外。我們的絕大部分附屬公司均須按25%的企業所得稅率納稅。此外，預期我們的資金將保留在中國用於營運，且我們預期中國附屬公司於可見未來不會分配該等盈利。因此，無需就應付予非中國居民企業投資者的股息的預扣稅確認遞延所得稅。

中國土地增值稅

根據中國法律及法規，中國附屬公司應按各項目所在地的地方機構規定繳納土地增值稅。土地增值稅按土地增值（即物業開發及銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出））的30%至60%的累進稅率徵收。

財務資料

對比各期間經營業績

截至二零二零年四月三十日止四個月與截至二零一九年四月三十日止四個月的比較

收益

收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,835.1百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,551.9百萬元，乃主要反映以下各項：

- *物業開發及銷售收益增加* — 物業開發及銷售的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,786.5百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣8,515.1百萬元，乃主要由於在推行我們的「1+1+X」擴張策略後，已確認建築面積及已確認平均售價增加。我們的已確認建築面積由截至二零一九年四月三十日止四個月的432,168平方米大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的898,231平方米，乃主要由於我們於浙江省及於泛長三角區域的已確認建築面積增加所致。已確認平均售價由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣8,762元增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣9,480元，乃主要由在浙江省特別是寧波及紹興所交付物業的已確認平均售價上升所帶動。有關詳情，請參閱上文「一經營業績 — 收益」。
- *管理諮詢服務收益增加* — 管理諮詢服務收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣4.9百萬元增加22.4%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣6.0百萬元，乃主要由於管理諮詢服務數量增加所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3,130.8百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣6,783.3百萬元，乃主要由於我們的經營規模顯著擴大（同期已確認建築面積增加足以證明）。銷售成本佔收益的百分比由截至二零一九年四月三十日止四個月的81.6%略微下降至截至二零二零年四月三十日止四個月的79.3%，主要由於已確認每平方米平均售價由人民幣8,762元增加至人民幣9,480元。有關我們已確認的平均售價的更多詳情，請參閱「一經營業績 — 收益」。

財務資料

毛利及毛利率

因應上述，毛利由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣704.3百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣1,768.6百萬元。毛利率由截至二零一九年四月三十日止四個月的18.4%增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的20.7%，乃主要由於已確認每平方米平均售價增加，而其乃主要由於(i)截至二零二零年四月三十日止四個月內交付數項毛利率相對較高的項目，例如諸暨祥生西湖公館、諸暨祥生未來城及安吉祥生東方樾花園；及(ii)項目開發標準化及策略土地收購令我們能夠以合理成本收購土地及可對開發成本進行有效控制。

財務收入

財務收入由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣26.2百萬元增加44.3%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣37.8百萬元，乃主要由於平均每日銀行存款結餘增加所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣63.2百萬元減少31.2%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣43.5百萬元，乃主要由於補貼收入由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣56.7百萬元減少至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣24.4百萬元，惟部分被錄得的匯兌收益增加所抵銷，主要由於美元與人民幣之間的匯率波動所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣356.5百萬元減少25.9%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣264.0百萬元，乃主要由於(i)廣告開支減少，乃由於我們逐步減少廣告投放金額而日益依賴銷售員工及外部代理推動物業銷售；及(ii)員工相關開支減少，乃因新冠肺炎大流行疫情而暫時關閉若干銷售辦公室及削減其他銷售活動。

行政開支

截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，行政開支保持相對穩定，分別為人民幣354.5百萬元及人民幣341.6百萬元。

財務資料

其他開支

其他開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣3.4百萬元大幅增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣27.7百萬元，乃主要由於(i)本集團向浙江省的一家非營利組織捐贈的企業捐款人民幣9.0百萬元，用於抗擊新冠肺炎大流行疫情；(ii)增加已繳罰款人民幣5.7百萬元；及(iii)支付賠償增加人民幣5.6百萬元，主要因延遲交付紹興、滁州及連雲港的項目所致。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益於截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為人民幣18.2百萬元及人民幣0.9百萬元，乃由於經獨立專業合資格估值師評估後，投資物業的市場公平值於各自期間發生變動。

財務成本

財務成本由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣154.4百萬元增加15.7%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣178.6百萬元，乃主要由於截至二零二零年四月三十日止四個月的銀行及其他借貸以及優先票據增加導致總利息開支增加以滿足我們開發物業項目的融資需求上升，支持我們的業務增長，惟部分被已資本化利息開支相應增加所抵銷。

應佔合營企業溢利及虧損

我們於截至二零一九年四月三十日止四個月錄得應佔虧損人民幣5.2百萬元及截至二零二零年四月三十日止四個月錄得應佔溢利人民幣42.2百萬元。截至二零一九年四月三十日止四個月，我們共同開發的大多數合營企業項目並無交付，因此並無產生重大收益。截至二零二零年四月三十日止四個月，我們錄得應佔合營企業溢利，乃有關合營企業於江西省經營的合營企業項目的溢利。

應佔聯營公司溢利及虧損

我們於截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月錄得應佔聯營公司虧損分別為人民幣6.7百萬元及人民幣13.2百萬元，我們與聯營公司共同開發的大多數項目並無交付，因此並無產生任何收益。

除所得稅前(虧損)/溢利

基於上述各項，截至二零一九年四月三十日止四個月，除稅前虧損為人民幣68.8百萬元，而截至二零二零年四月三十日止四個月，除稅前溢利為人民幣1,067.9百萬元。

財務資料

所得稅

所得稅開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣46.8百萬元增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣467.6百萬元，乃主要由於(i)因來自物業開發及銷售的收益以及毛利增加令應課稅收入及土地增值稅增加；及(ii)遞延稅項減少所致。

期內(虧損)/溢利

基於上述各項，我們截至二零一九年四月三十日止四個月錄得期內虧損淨額為人民幣115.6百萬元，而截至二零二零年四月三十日止四個月純利為人民幣600.3百萬元。

二零一九年與二零一八年比較

收益

收益由二零一八年的人民幣14,215.3百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣35,519.5百萬元，乃主要反映以下各項：

- **物業開發及銷售收益增加** – 物業開發及銷售的收益由二零一八年的人民幣14,077.2百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣35,372.2百萬元，乃主要由於在推行我們的「1+1+X」擴張策略後，已確認建築面積及已確認平均售價增加。我們的已確認建築面積由二零一八年的1,422,554平方米大幅增加至二零一九年的3,488,380平方米，乃主要由於我們於浙江省及於泛長三角區域（以及在較小的範圍內，其他地區）的已確認建築面積增加所致。已確認平均售價由二零一八年的人民幣9,896元增加至二零一九年的人民幣10,140元，乃主要由在浙江省特別是杭州及杭州週邊城市所交付物業的已確認平均售價上升所帶動。有關詳情，請參閱上文「一 經營業績 – 收益」。
- **管理諮詢服務收益增加** – 管理諮詢服務收益由二零一八年的人民幣9.0百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣23.9百萬元，乃主要由於我們向其提供管理諮詢服務的項目數量由二零一八年的三項增加至二零一九年的五項所致。

銷售成本

銷售成本由二零一八年的人民幣11,216.1百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣27,039.4百萬元，乃主要由於我們的經營規模顯著擴大（從二零一八年至二零一九年已確認建築面積增加足以證明）。銷售成本佔收益的百分比由二零一八年的78.9%下降至二零一九年的76.1%。有關減少乃主要由於已確認的每平方米平均土地收購成本由二零一八年的人民幣2,937元略微下降至二零一九年的人民幣2,915元，主要反映我們進軍新市場，例如仙桃，為土地收購成本要求相對較低的低線城市。

財務資料

毛利及毛利率

因應上述，毛利由二零一八年的人民幣2,999.2百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣8,480.1百萬元。毛利率由二零一八年的21.1%增加至二零一九年的23.9%，乃主要由於已確認每平方米平均售價增加而已交付建築面積平均成本減少所致，而此變動則歸因於(i)二零一九年交付數項毛利率相對較高的項目，例如諸暨柯橋祥生群賢府、衢州祥生雲栖新語小區、杭州祥生雲溪新語公寓、杭州祥生雲浦新語公寓、湖州祥生悅山湖花園、海鹽祥生悅瀾灣及諸暨祥生瑞園；(ii)我們進行標準化的項目開發及實施策略性的土地收購，令我們可以合理的成本收購土地並對開發成本加以控制；及(iii)於二零一九年浙江省住宅物業市場狀況整體有所增加所致。

財務收入

財務收入由二零一八年的人民幣71.4百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣151.9百萬元，乃主要由於平均每日銀行存款結餘增加所致。財務收入增加亦歸因於二零一八年及二零一九年確認來自向合營企業及聯營公司作出墊款的利息收入人民幣36.5百萬元及人民幣65.2百萬元。請參閱「一 關聯方交易」。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一八年的人民幣36.8百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣95.4百萬元，乃主要由於於二零一九年自紹興地方政府收取政府補助人民幣64.4百萬元，部分被按公平值計入損益的金融資產的投資收入由二零一八年的人民幣11.5百萬元減少至二零一九年的人民幣1.9百萬元所抵銷，乃主要反映理財產品的市價波動以及贖回。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一八年的人民幣753.0百萬元增加42.6%至二零一九年的人民幣1,073.9百萬元，乃主要由於(i)隨著業務擴大，員工相關成本亦隨之增加；(ii)營銷設施開支增加，乃由於我們增加了對營銷設施的投入以提升有關設施的室內裝飾；及(iii)廣告開支增加。然而，按佔銷售及分銷開支的百分比計，我們的廣告開支由二零一八年的44.3%下降至二零一九年的35.8%，主要是由於我們逐步轉向其他推廣活動所致。

財務資料

行政開支

行政開支維持穩定，於二零一八年為人民幣1,119.1百萬元及二零一九年為人民幣1,125.4百萬元。

其他開支

其他開支由二零一八年的人民幣69.6百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣199.4百萬元，乃主要由於(i)於二零一九年有關浙江省湖州的一個合營企業項目因於合營企業的長期投資產生資產減值虧損人民幣53.0百萬元；(ii)二零一九年主要因三個位於紹興及一個位於滁州的物業項目交付延遲導致支付賠償增加人民幣21.4百萬元；(iii)因有關政府購回我們於二零一八年獲得的一幅地塊導致於二零一九年開發中物業虧損人民幣22.9百萬元所致（有關詳情，請參閱上文「－經營業績－其他開支」）；及(iv)自二零一八年至二零一九年公司捐助增加人民幣21.6百萬元。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由二零一八年的人民幣14.0百萬元增加至二零一九年的人民幣22.4百萬元，主要由於二零一九年天台祥生世紀廣場項目的價值升值所致。

財務成本

財務成本由二零一八年的人民幣432.1百萬元增加80.0%至二零一九年的人民幣777.6百萬元，乃主要由於有關銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據的利息開支增加所致，此與(i)二零一九年的銀行及其他借款及優先票據增加一致以滿足物業項目開發的資金需求以支持業務增長，以及隨著預售所得款項增加，收益合約產生的利息開支亦隨之增加，惟部分被已資本化的相應利息開支增加所抵銷；及(ii)由於新增信託融資的利率通常較銀行貸款及優先票據利率而言更高，加權平均實際利率由二零一八年的8.13%增加至二零一九年的9.28%。

應佔合營企業溢利及虧損

我們於二零一八年及二零一九年錄得應佔合營企業虧損分別為人民幣30.5百萬元及人民幣54.6百萬元。於二零一八年及二零一九年，我們共同開發的大多數合營企業項目尚未交付，因此並無產生任何收益，但引致與項目相關的開支增加。

財務資料

應佔聯營公司溢利及虧損

我們於二零一八年錄得應佔聯營公司虧損人民幣30.9百萬元及於二零一九年錄得應佔聯營公司溢利人民幣11.5百萬元。於二零一八年，我們通過聯營公司共同開發的大多數項目尚未交付，因此並無產生重大收益。於二零一九年，我們錄得應佔聯營公司溢利乃主要由於我們的聯營公司開發的兩個項目於二零一九年開始物業交付。

除所得稅前溢利

基於上述各項，除所得稅前溢利由二零一八年的人民幣686.1百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣5,530.3百萬元。

所得稅

所得稅開支由二零一八年的人民幣258.1百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣2,321.4百萬元，乃主要由於因來自物業開發及銷售的收益以及毛利增加令應課稅收入及土地增值稅增加以及遞延稅項減少所致。

年內溢利

基於上述各項，年內溢利由二零一八年的人民幣427.9百萬元大幅增加至二零一九年的人民幣3,209.0百萬元。

二零一八年與二零一七年比較

收益

收益由二零一七年的人民幣6,293.3百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣14,215.3百萬元，乃主要反映以下各項。

- **物業開發及銷售收益增加** – 物業開發及銷售的收益由二零一七年的人民幣6,165.7百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣14,077.2百萬元，乃主要由於(i)在推行我們的「1+1+X」擴張策略後，已確認建築面積由二零一七年的838,289平方米大幅增加至二零一八年的1,422,554平方米；及(ii)已確認平均售價由二零一七年的每平方米人民幣7,355元增加至二零一八年的每平方米人民幣9,896元，主要由於二零一八年於浙江省交付物業增加，例如杭州、舟山及湖州。有關詳情，請參閱上文「－ 經營業績 － 收益」。
- **管理諮詢服務收益增加** – 我們於二零一八年開始向客戶（主要包括合營企業及聯營公司）提供管理諮詢服務及因此於二零一八年錄得服務收入人民幣9.0百萬元。

財務資料

銷售成本

銷售成本由二零一七年的人民幣5,459.5百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣11,216.1百萬元，乃主要由於隨著經營規模擴大，物業開發及銷售的銷售成本亦隨之增加。銷售成本佔收益的百分比由二零一七年的86.8%下降至二零一八年的78.9%，主要由於已確認平均售價的增幅超過已交付每平方米平均銷售成本所致。

毛利及毛利率

由於上述各項，毛利由二零一七年的人民幣833.8百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣2,999.2百萬元。毛利率由二零一七年的13.2%增加至二零一八年的21.1%，乃主要由於已確認的每平方米平均售價增幅超過已交付建築面積的平均成本增幅。尤其是，該增幅乃由於二零一八年交付數項高毛利率物業（例如舟山祥生南山郡花園、諸暨祥生府及杭州祥生雲溪新語公寓）所致。

財務收入

財務收入由二零一七年的人民幣16.9百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣71.4百萬元，乃主要由於(i)先前持有的股權的平均每日銀行存款結餘增加；及(ii)二零一八年來自關聯方的財務收入人民幣36.5百萬元。請參閱「關聯方交易」。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一七年的人民幣131.0百萬元大幅減少至二零一八年的人民幣36.8百萬元，乃主要由於(i)重新計量先前持有合營企業及聯營公司股權的一次性收益人民幣60.8百萬元及於二零一七年就增加三家合營企業股權錄得的議價購買一次性收益人民幣22.4百萬元，因此，我們將該等公司作為附屬公司（有關詳情，請參閱上文「經營業績－其他收入及收益」）；及(ii)於二零一七年收取有關慈溪項目的稅務退還人民幣22.2百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一七年的人民幣502.5百萬元增加49.8%至二零一八年的人民幣753.0百萬元，乃主要由於(i)隨著業務擴大，員工相關開支、辦公開支及營銷設施開支增加；及(ii)隨著新推出物業項目增加，廣告開支亦隨之增加。然而，按佔銷售及分銷開支的百分比計，我們的廣告開支由二零一七年的51.8%下降至二零一八年的44.3%，主要是由於我們逐步轉向其他推廣活動所致。

財務資料

行政開支

行政開支由二零一七年的人民幣521.8百萬元大幅增加至二零一八年的人民幣1,119.1百萬元，乃主要由於(i)隨著業務擴大，發展中及計劃作未來發展的物業項目數量增加，導致員工相關開支、差旅及文娛開支、稅務開支、辦公室相關開支以及折舊及攤銷開支增加；及(ii)第三方專業服務開支因我們對業務及支持業務規模不斷擴大的戰略諮詢需求不斷增長而增加。

其他開支

其他開支由二零一七年的人民幣46.2百萬元增加50.9%或人民幣23.5百萬元至二零一八年的人民幣69.6百萬元，乃主要由於(i)就若干不合規事件及遲繳稅項支付的罰款由二零一七年的人民幣8.2百萬元增加人民幣16.0百萬元至二零一八年的人民幣24.3百萬元；及(ii)企業捐贈由二零一七年的人民幣25.6百萬元增加人民幣6.2百萬元至二零一八年的人民幣31.8百萬元。

財務成本

財務成本由二零一七年的人民幣220.3百萬元增加96.1%至二零一八年的人民幣432.1百萬元，乃主要由於有關銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據的利息開支增加所致，此與二零一八年的銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據增加一致以滿足物業項目開發的資金需求以支持業務增長，以及隨著預售所得款項增加，收益合約產生的利息開支亦隨之增加，惟部分被已資本化的相應利息開支增加所抵銷。

應佔合營企業溢利及虧損

我們於二零一七年錄得應佔溢利人民幣1.2百萬元及於二零一八年錄得應佔虧損人民幣30.5百萬元。我們於二零一七年錄得由合營企業經營的位於浙江省湖州的一個合營企業項目所產生的溢利。於二零一八年，我們共同開發的大多數合營企業項目尚未交付，因此並無產生重大收益。

應佔聯營公司溢利及虧損

我們於二零一七年及二零一八年錄得應佔虧損分別為人民幣1.3百萬元及人民幣30.9百萬元。於二零一八年，我們通過聯營公司共同開發的大多數項目尚未交付，因此並無產生任何收益。

除所得稅前(虧損)/溢利

基於上述各項，於二零一七年的除稅前虧損為人民幣291.8百萬元，於二零一八年的除稅前溢利為人民幣686.1百萬元。

財務資料

所得稅

我們於二零一七年錄得所得稅抵免為人民幣5.9百萬元，乃因於二零一七年的遞延稅項人民幣624.6百萬元，惟部分被所得稅人民幣500.3百萬元及土地增值稅人民幣118.4百萬元所抵銷。我們於二零一八年錄得所得稅開支人民幣258.1百萬元，與來自物業開發及銷售的收益增加一致。

年內(虧損)/溢利

基於上述各項，我們於二零一七年錄得年內淨虧損為人民幣285.9百萬元，而於二零一八年錄得年內純利為人民幣427.9百萬元。我們於二零一七年錄得淨虧損乃主要由於我們自二零一六年推行「1+1+X」策略以來加快物業開發活動及地域擴張並於二零一七年產生重大行政開支以及銷售及分銷開支，而已確認總建築面積以及已確認平均售價於二零一七年相對較低，導致二零一七年為13.2%的相對低毛利率，而二零一八年及二零一九年的毛利率分別為21.1%及23.9%。

合併財務狀況表若干項目說明

投資物業

我們持有位於中國的若干投資物業，用作產生物業租賃收益及物業市值升值收益。我們各項投資物業的公平值有所波動並很可能會因應現有物業市場情況而波動。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以及二零二零年四月三十日，投資物業的市值分別為人民幣568.1百萬元、人民幣1,102.6百萬元、人民幣1,492.6百萬元及人民幣2,014.8百萬元。於往績記錄期間內，投資物業的公平值增加乃主要由於(i)獨立專業估值師於各年末計量我們的投資物業市值波動所致；及(ii)於二零二零年三月及二零二零年四月分別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為投資物業。

我們將投資物業公平值變動產生的損益計入產生年度的合併損益及其他全面收益表內。

有關投資物業的收益淨額、公平值層級及估值技術的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註15。

財務資料

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。我們將開發中物業按以下兩項的較低者列賬：
(i)成本（包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內相關物業產生的其他直接應佔成本）；及(ii)可變現淨值。

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以及二零二零年四月三十日，開發中物業分別為人民幣51,665.6百萬元、人民幣88,598.4百萬元、人民幣92,688.5百萬元及人民幣98,795.3百萬元。開發中物業自二零一七年十二月三十一日至二零二零年四月三十日增加乃主要由於開始建設的項目數量增加所致。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，開發中物業轉撥至持作出售的已竣工物業的金額分別為人民幣5,394.4百萬元、人民幣10,396.6百萬元、人民幣30,253.3百萬元及人民幣5,296.7百萬元。

當開發中物業的可變現淨值低於土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內相關物業產生的直接應佔銷售成本及稅項時，我們於初始確認後錄得開發中物業減值撥備。下表載列開發中物業減值撥備之變動。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
於年／期初.....	647,995	401,402	360,679	270,021
轉撥至持作出售的已竣工物業之 減值虧損.....	(246,593)	(40,723)	(90,658)	(10,788)
於年／期末.....	<u>401,402</u>	<u>360,679</u>	<u>270,021</u>	<u>259,233</u>

我們於截至二零一七年一月一日就南平祥生藝境花城開發中物業確認減值撥備結餘人民幣648.0百萬元，主要是由於我們為此物業項目產生及預期產生的每單位開發成本高於已預售或預計將予預售單位的平均售價。南平祥生藝境花城位於福建省南平市。此項目地塊總佔地面積為356,363平方米，而我們於二零一二年收購時的地價為人民幣402.0百萬元。我們於二零一四年六月開始建設工程，並於二零一四年九月開始預售。我們於二零一七年十二月完成項目一期及於二零二零年四月完成二期。在購入該物業項目的地塊時，我們已評估（其中包括）南平市的市場狀況，並考慮到南平市政辦公室位於延平區，與我們項目所在區域相同，預期將因其所處地理位置優越而帶來優勢及在其後提高平均售價。尤其是，延平區的市政及運輸基礎設施預期將會因南平市

財務資料

政辦公遷至該區而改善，而我們預期此亦將帶來週邊地區進一步開發及吸引居住人口集中，推動住宅物業需求以及因此為我們的物業帶來較高平均售價。於二零一四年五月，在二零一九年九月預售開始前數月，南平市政府宣佈其搬遷至建陽區（距我們的物業項目所在位置達100多千米）。因此，於南平區的物業交易量下降，且該物業的售價並未達到我們收購該地塊時的預期。因此，我們對該物業項目計提減值撥備，列作成本與相應可變現淨值之間的差額。

儘管我們在福建省唯一的物業項目未取得預期回報，但我們在其他城市及省份的眾多其他物業項目的收購、開發及後續銷售中均取得成功。請參閱上文「一 經營業績 — 毛利及毛利率」。該等業績乃歸因於（其中包括）我們詳細而審慎的選址程序及標準化運作流程。有關更多詳情，請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 選址及土地收購 — 選址」。

截至二零二零年八月三十一日，約人民幣18,442.2百萬元（佔截至二零二零年四月三十日開發中物業的18.7%）已轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

下表載列於所示期間持作出售的已竣工物業的變動。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
截至一月一日的賬面值	3,700,937	3,872,130	3,114,046	5,393,412
收購附屬公司	176,480	-	-	-
自開發中物業轉撥	5,394,406	10,396,649	30,253,263	5,296,701
出售附屬公司	-	-	(998,791)	-
轉撥至銷售成本	(5,399,693)	(11,154,733)	(26,975,106)	(6,770,162)
截至十二月三十一日 / 四月三十日				
的賬面值	<u>3,872,130</u>	<u>3,114,046</u>	<u>5,393,412</u>	<u>3,919,951</u>

持作出售的已竣工物業指於各年末仍未出售的已竣工物業，並按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。持作出售物業的成本由未出售物業應佔所產生總成本的比例釐定。可變現淨值乃參考最終預期變現的價格減出售物業將產生的估計成本釐定。當售

財務資料

價低於開發成本時，我們確認持作出售的已竣工物業的減值虧損。

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以及二零二零年四月三十日，持作出售的已竣工物業分別為人民幣3,872.1百萬元、人民幣3,114.0百萬元、人民幣5,393.4百萬元及人民幣3,920.0百萬元。

截至二零二零年八月三十一日，我們已出售約人民幣3,243.7百萬元，佔截至二零二零年四月三十日持作出售的已竣工物業的82.8%。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項主要指應收客戶物業管理服務、管理諮詢服務、物業租賃以及物業開發及銷售服務費。下表載列截至所示日期的貿易應收款項明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應收款項及應收票據.....	36,611	227,469	196,410	43,741
減值.....	(1,182)	(1,333)	(1,398)	(1,364)
總計.....	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>	<u>42,377</u>

貿易應收款項及應收票據由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣35.4百萬元大幅增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣226.1百萬元，乃主要由於因政府向買方發行優惠券以鼓勵彼等向我們購買物業之若干物業銷售所致。實際上，政府以住房優惠券形式向於土地安置項目期間被拆除物業的業主提供補償。收到有關優惠券的人士可在向物業開發商（例如我們）購買住宅物業時使用該等優惠券用於全數或部分支付其購房款。於收到優惠券後，我們透過發出有關提交文件及申請，向發行優惠券的政府結算現金付款。我們的貿易應收款項隨後減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣196.4百萬元及截至二零二零年四月三十日的人民幣43.7百萬元，主要由於向發行優惠券的政府結算現金付款。

財務資料

貿易應收款項及應收票據為無抵押及不計息，且貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。下表載列截至所示日期的貿易應收款項及應收票據賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
一年內	35,129	226,136	177,618	27,342
一至三年	-	-	17,394	15,035
超過三年	300	-	-	-
總計	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>	<u>42,377</u>

下表載列我們於所示日期按業務門類劃分的貿易應收款項明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
物業開發及銷售	33,468	226,179	191,245	38,164
酒店服務	3,143	992	4,810	3,562
物業租賃	-	298	355	2,015
減值	(1,182)	(1,333)	(1,398)	(1,364)
總計	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>	<u>42,377</u>

物業銷售業務的貿易應收款項由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣33.5百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣226.2百萬元，這(i)主要與收益增加一致及(ii)部分由於政府發行的優惠券增加，而該等優惠券用於向我們購買物業。我們酒店服務的貿易應收款項由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣3.1百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣1.0百萬元，主要由於湖北祥生仙苑國際大酒店的貿易應收款項減少，進一步增加至人民幣4.8百萬元，主要由於諸暨祥生世紀酒店的貿易應收款項增加。我們物業租賃業務的貿易應收款項由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣0.4百萬元增加至截至二零二零年四月三十日的人民幣2.0百萬元，基本與我們新物業天台祥生世紀廣場產生的租金收入增加一致，該物業於二零一九年十二月開盤。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期間按業務門類劃分的貿易應收款項週轉天數明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至
				二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
				止四個月
物業開發及銷售	2.5	3.4	2.2	1.6
酒店服務	5.2	6.8	9.9	37.4
物業租賃	不適用	3.7	9.4	8.9
總計	2.6	3.4	2.2	1.7

貿易應收款項週轉天數乃按期初及期末的平均貿易應收款項除以同期收益再乘以同期天數計算。物業管理及銷售業務的貿易應收款項週轉天數由二零一七年的2.5天增加至二零一八年的3.4天，主要由於二零一八年諸暨交付的兩個項目涉及大量地方政府發行的優惠券，週轉天數較長。物業開發及銷售業務的貿易應收款項週轉天數由二零一九年的2.2天減少至截至二零二零年四月三十日止四個月的1.6天，主要由於諸暨涉及大量地方政府發放的優惠券的四個項目已基本結清。酒店服務的貿易應收款項週轉天數於往績記錄期間普遍增加，主要由於我們貿易應收款項的增幅基本超過收益的增幅；酒店服務的貿易應收款項週轉天數由二零一九年的9.9天增加至截至二零二零年四月三十日止四個月的37.4天，主要由於新冠肺炎疫情的影響，導致我們平均收款期增加。物業租賃業務的貿易應收款項週轉天數由二零一八年的3.7天增加至二零一九年的9.4天，主要由於我們貿易應收款項的增幅超過收益的增幅。

我們於各年末使用撥備矩陣計量信貸虧損以進行減值分析。撥備矩陣根據貿易應收款項預計年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。我們於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。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以及二零二零年四月三十日，我們就貿易應收款項減值計提撥備分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.4百萬元。

財務資料

截至二零二零年八月三十一日，我們其後收回約人民幣17.6百萬元，相當於截至二零二零年四月三十日貿易應收款項的41.6%。

應收關聯方款項

我們提供服務並預付款項予若干關聯方。請參閱「一 關聯方交易」。

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項組成部分。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
預付稅項及其他可收回稅項.....	1,350,378	3,546,459	4,177,935	4,232,141
收購土地使用權作開發的進度預付款.....	2,612,383	4,077,956	2,479,557	3,680,724
應收附屬公司的非控股股東款項.....	1,148,766	2,299,142	1,631,657	1,665,713
其他按金.....	2,346,342	1,406,972	1,176,898	915,781
土地拍賣按金.....	347,600	106,824	1,051,830	800,513
建築成本預付款項.....	239,298	128,697	173,017	298,708
銷售股權產生的未償還應收款項.....	-	-	202,450	202,450
與土地拍賣相關的向第三方作出的墊款.....	215,199	140,427	73,489	73,489
其他應收款項 ⁽¹⁾	396,007	360,142	449,940	469,670
	8,655,973	12,066,619	11,416,773	12,339,189
減：減值.....	(14,730)	(15,066)	(28,575)	(27,484)
總計.....	<u>8,641,243</u>	<u>12,051,553</u>	<u>11,388,198</u>	<u>12,311,705</u>

附註：

(1) 包括代表業主支付物業管理及維修基金、僱員備用金及其他雜項預付款項。

預付稅項及其他可收回稅項主要指預付稅項（土地增值稅及企業所得稅除外），例如營業稅、增值稅及其他雜項稅以及附加稅。當我們進行項目預售時，我們須預付若干稅項及附加稅，其主要包括增值稅（按已收預售所得款項金額乘以適用預付款項費率計算）。我們將有關預付款項確認為「預付稅項」。當自購買物業建設服務產生的進項增值稅超過銷項增值稅，我們將差額確認為「可收回稅項」。當我們於我們已作出增值稅預付款項的項目中交付物業時，我們已預付的稅項累計金額可自應付稅項總額（按項目總銷售額乘以適用稅率計算）中扣減。因此，「預付稅項」其後於有關物業項目交付時結算。「其他可收回稅項」其後於銷項增值稅超過進項增值稅時（一種通常亦會在物業交付期間產生的情況）結算。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以及二零二零年四月三十日，預付稅項及其他可收回稅項分別為人民幣

財務資料

1,350.4百萬元、人民幣3,546.5百萬元、人民幣4,177.9百萬元及人民幣4,232.1百萬元。截至二零二零年八月三十一日，約人民幣1,513.3百萬元（佔截至二零二零年四月三十日預付稅項及其他可收回稅項的35.8%）已獲動用。

收購土地使用權作開發的進度預付款指我們在獲得土地使用權授予之前作出的付款。該等預付款項由二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日增加，並由二零一九年十二月三十一日至二零二零年四月三十日增加，與業務擴展一致，經我們為獲得土地使用權而作出預付款項的土地數量增加所反映。截至二零一九年十二月三十一日收購土地使用權作開發的進度預付款減少主要由於我們於二零一八年就杭州祥生銀湖新語公寓支付地塊的地價款及我們於二零一九年取得該幅地塊的土地使用權所致。截至二零二零年八月三十一日，約人民幣3,623.4百萬元（佔截至二零二零年四月三十日收購土地使用權的進度預付款的98.4%）已獲動用。

應收非控股股東款項

應收附屬公司的非控股股東款項指於日常業務過程中在最終結算及分銷我們的物業項目之前附屬公司的非控股股東的不時現金墊款。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以及二零二零年四月三十日，我們僅錄得給予非控股股東的墊款結餘，而給予前股東的墊款結餘為零。向非控股股東的墊款一般須取得區域公司及集團層面的批准，並考慮遵守有關預售所得款項的法律法規、合作歷史、過往還款記錄及相關項目的建設進度等因素。

我們無意於[編纂]前結清應收或應付非控股股東的所有非貿易款項，並預期未來在我們的日常業務過程中將會再次產生有關墊款。在我們的日常業務過程中，我們通過與非控股第三方物業開發商成立項目公司附屬公司共同開發物業。根據相關聯合開發協議，我們及非控股股東向相關附屬公司提供資金以滿足彼等支付土地費用、物業開發及銷售成本的資金需求。根據我們的聯合開發協議，我們與非控股股東按照所持股權比例提供該等資金，而該等應收或應付非控股股東的款項將不時結算，視建設進度、開發情況及聯合開發項目的預售或銷售而定，直至聯合開發項目的最終結算及分銷為止。

財務資料

下表載列截至所示日期給予非控股股東結餘的賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	(人民幣千元)			
一年內	973,551	1,370,836	392,340	278,529
一至兩年	72,205	851,802	806,910	628,671
兩至三年	35,352	55,057	403,209	697,832
三年以上	67,658	21,447	29,198	60,681
總計	<u>1,148,766</u>	<u>2,299,142</u>	<u>1,631,657</u>	<u>1,665,713</u>

應收非控股股東款項由二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日有所增加代表業務規模擴大，尤其是物業項目數量增加。應收附屬公司的非控股股東款項由二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日減少，主要由於我們於二零一八年就南京龍湖頤輝花苑的地塊向合營企業合夥人支付地價款人民幣528.8百萬元及於二零一九年合營企業合夥人向我們退還相關款項所致。於往績記錄期間，我們於一般業務過程中產生應收及應付非控股股東的現金墊款。截至二零二零年四月三十日，應收附屬公司的非控股股東款項保持相對穩定在人民幣1,665.7百萬元。截至二零二零年八月三十一日，人民幣7.3百萬元（佔截至二零二零年四月三日應收非控股股東款項的0.4%）已獲結算。

於往績記錄期間，我們在收回應收賬齡超過一年的附屬公司非控股股東的款項方面並無任何困難，且我們預計日後亦不會出現有關困難。於往績記錄期間，根據相關合作協議，非控股股東同意在收到相關附屬公司的資金需求請求後償還有關款項，或在相關物業竣工交付後結算有關款項。因此，董事認為，應收附屬公司非控股股東款項並無是否可收回問題。

我們並無對截至二零二零年四月三十日應收非控股股東款項的尚未償還結餘作出撥備，主要由於(i)根據公開查詢，與我們有業務關係的非控股股東及前任股東一般不會有任何未償還任何貸款或應付款項的記錄；(ii)我們與大多數非控股股東有長期關係，而當提出要求時該等股東會支付結欠款項（如上文所述）；及(iii)即使非控股股東未能償還應收賬款，我們將可預扣已分派予非控股股東的項目公司股息，作為結算有關應收款項的擔保，而此是除有關非控股股東在其業務營運中產生的現金外，用於償還的重要資金來源。

財務資料

其他按金

其他按金主要指有關下列各項的按金：(i)融資交易；(ii)政府存置的物業維護基金；(iii)我們於二零一七年就與第三方合作以共同開發一個項目作出的按金人民幣500.0百萬元（由於合作因多項商業考慮而並無繼續，該按金已於二零一八年退還予我們）；及(iv)自連雲港物業項目收取預售所得款項（該款項寄存至地方政府規定的第三方監管賬戶）。其他按金由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣2,346.3百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,407.0百萬元，乃主要由於我們計劃與第三方合作項目支付的按金經各種商業考量後於二零一八年終止時退還。其後，由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,407.0百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,176.9百萬元，並進一步減少至截至二零二零年四月三十日的人民幣915.8百萬元，乃主要由於連雲港的物業項目已開始施工，而我們逐步從連雲港政府指定的監管賬戶中提取資金，以為連雲港的相關物業項目的開發及建設提供資金所致。截至二零二零年八月三十一日，已動用截至二零二零年四月三十日的其他按金結餘人民幣915.8百萬元中的約人民幣217.6百萬元或23.8%。有關連雲港監管賬戶的更多詳情，請參閱「業務—我們的物業開發管理—銷售及營銷—預售—預售所得款項」。

當自位於連雲港的物業項目收取的預售所得款項存入連雲港政府指定的監管賬戶時，賬戶擁有人為受當地政府監管的第三方機構而非我們。此為與賬戶以我們名義所存置的其他監管賬戶的差異所在，即使根據有關地方法規從該等賬戶提取款項是在監管銀行的監管下。在連雲港政府指定的監管賬戶下，我們的控制情況不如以我們名義於監管銀行存置的賬戶，因此不遵守預售所得款項賬戶最低餘額規定的風險較低。財務申報方面，存入連雲港政府所指定監管賬戶的預售所得款項均入賬列為其他存款，而存入以我們名義存置的監管賬戶的所得款項（其入賬列為受限制現金）。

土地拍賣按金指我們為參與掛牌拍賣而支付的按金，以獲取用於開發的土地。土地拍賣按金的波動取決於拍賣時間及所須按金金額。

建築成本預付款項指我們於獲得服務或建築材料之前向供應商支付的款項。建築成本預付款項波動與業務擴展一致，經已竣工物業數量及已產生建築成本金額所反映。

因銷售股權產生的未償還應收款項指出售三家附屬公司，而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，我們尚未就此收取代價。

財務資料

就土地拍賣向第三方作出的墊款指向參加土地拍賣且我們擬於相關合營企業或聯營公司註冊成立之前與之共同開發該項目的第三方的付款。於往績記錄期間，相關墊款總體上下降是由於我們將合作方式逐步轉向直接註冊成立合營企業及聯營公司，預計將進一步減少應付或應收第三方的墊款。

其他應收款項主要包括應收代表業主支付物業管理及維護資金、支付予僱員的零用金及其他雜項預付款項。截至二零二零年八月三十一日，已動用截至二零二零年四月三十日的其他應收款項結餘的約人民幣75.3百萬元或16.0%。

截至二零二零年八月三十一日，已分別動用截至二零二零年四月三十日的預付稅項及其他可收回稅項、應收附屬公司控股股東款項及收購用於開發的土地使用權的進度預付款的約人民幣1,513.3百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣3,623.4百萬元或彼等各自結餘的35.8%、0.4%及98.4%。

按公平值計入損益的金融資產

我們按公平值錄得按公平值計入損益的金融資產，並於損益確認變動淨額。有關金融資產包括我們並未不可撤銷地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。下表載列我們按公平值計入損益的金融資產明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
非上市股權投資 (按公平值)	-	3,036	3,038	-
其他非上市投資 (按公平值)	330,293	49,397	17,529	373,524
於年/期末	<u>330,293</u>	<u>52,433</u>	<u>20,567</u>	<u>373,524</u>

非上市股權投資 (按公平值) 指我們於其他公司的少數股權投資，及被分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為該等非上市股權投資持作交易。其他非上市投資 (按公平值) 主要指我們根據內部投資政策自全國知名的商業銀行或中國其他金融機構購買的理財產品。有關我們理財產品投資政策的詳情，請參閱下文「流動資金及資本資源 - 財政管理政策」。

現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

下表載列截至所示日期的現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
現金及現金等價物	3,229,359	3,113,634	2,412,297	2,446,901
受限制現金	2,375,494	4,074,584	4,207,533	4,971,242
已抵押存款	195,133	670,560	342,651	617,363
總計	<u>5,799,986</u>	<u>7,858,778</u>	<u>6,962,481</u>	<u>8,035,506</u>

財務資料

現金及現金等價物

現金及現金等價物由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣3,229.4百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣3,113.6百萬元，並進一步減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣2,412.3百萬元，乃主要由於我們為支持全國範圍內的「1+1+X」擴張戰略增加收購土地支出。我們的現金及現金等價物隨後增加至截至二零二零年四月三十日的人民幣2,446.9百萬元。為維持足夠的營運資金，我們計劃繼續加強收款工作，並訂立債務及股權融資交易。我們亦計劃密切監察各項物業開發過程，以控制現金流出，如土地收購、建築及銷售。

受限制現金

我們須將預售所得款項存入指定監管賬戶，且該等所得款項應用於相關項目建設。我們將該等所得款項入賬為受限制現金。受限制現金由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣2,375.5百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣4,074.6百萬元，並進一步增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣4,207.5百萬元及截至二零二零年四月三十日的人民幣4,971.2百萬元，乃主要由於若干物業預售增加。

已抵押存款

已抵押存款主要包括就銀行及其他借款作抵押的已抵押銀行存款、買方按揭貸款、項目建設款及應付票據。已抵押存款由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣195.1百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣670.6百萬元，並由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣342.7百萬元增加至截至二零二零年四月三十日的人民幣617.4百萬元，乃主要歸因於物業銷售增加導致買方按揭貸款增加所致。已抵押存款於截至二零一九年十二月三十一日減少至人民幣342.7百萬元，乃主要歸因於工程竣工後的已抵押存款部分獲解除所致。

分類為持作出售的一家附屬公司資產及與分類為持作出售資產直接相關的負債

臨海紫元銀通置業有限公司（或臨海紫元）為一家從事拆遷及重新安置工程的公司。初步土地開發並非我們的業務重點。然而，考慮到參與土地安置整備可令我們在土塊拍賣及招標時享有優勢，而倘我們中標，帶來對我們具吸引力的物業開發項目機會，我們決定收購臨海紫元並與第三方共同進行項目開發。於二零一九年九月，我們收購臨海紫元的100%股權，同時，我們與兩名第三方磋商合作事宜。截至二零一九年十二月三十一日，我們將臨海紫元分類為持作出售的一家附屬公司。因此，截至二零一九年十二月三十一日，我們分別錄得分類為持作出售的資產人民幣592.0百萬元及與分類為持作出售的資產直接相關的負債人民幣41.6百萬元。於二零二零年四月，我們訂立兩份股份轉讓協議以代價人民幣192.6百萬元出售臨海紫元部分權益。於股權轉讓後，我們持有臨海紫元的58.5%股權。根據臨海紫元的最新組織章程細則，所有股東決議案應由佔三分之二投票權的股東通過。因此，臨海紫元入賬列為於合營企業的投資。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註39。截至最後實際可行日期，土地安置開始。

財務資料

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指應付予承包商及建築材料供應商的款項。貿易應付款項及應付票據由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣1,756.0百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣5,064.0百萬元，並進一步增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,102.4百萬元及截至二零二零年四月三十日的人民幣6,133.4百萬元，乃主要由於業務規模擴大以及建築相關材料及服務的採購金額增加。

下表載列截至所示日期按發票日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
一年以內.....	1,629,415	4,791,302	4,741,903	5,199,593
超過一年.....	126,632	272,674	360,533	933,856
總計.....	<u>1,756,047</u>	<u>5,063,976</u>	<u>5,102,436</u>	<u>6,133,449</u>

截至二零二零年八月三十一日，約人民幣2,609.9百萬元，相當於截至二零二零年四月三十日貿易應付款項及應付票據總額的42.6%已結清。董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期概無拖欠支付貿易應付款項及應付票據。

於二零一七年、二零一八年、二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們的貿易應付款項及應付票據週轉日分別約為52日、56日、93日及156日。於往績記錄期間內，貿易應付款項及應付票據週轉日數增加主要是由於(i)於往績記錄期間內我們物業開發業務的整體規模增加，導致本集團需要更長時間分配資金以結算貿易應付款項及應付票據；(ii)於項目建設期間，貿易應付款項及應付票據通常按滾動基準於一至三個月內結算。然而，於建設完工後，其仍需要時間釐定應付承建商及供應商的貿易應付款項及應付票據的最終未償還金額，其通常長於我們一至三個月的正常信貸期限。於往績記錄期間內，由於我們的物業開發業務增加，已完成建設並待最終結算的項目數量大幅增加，導致貿易應付款項及應付票據的整體週轉日增加；及(iii)截至二零二零年四月三十日止四個月內，有關若干承建商及供應商的貿易應付款項及應付票據因新冠肺炎大流行疫情而延遲結算。

財務資料

其他應付款項及應計費用

下表載列截至所示日期其他應付款項及應計費用的組成部分。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
應付附屬公司非控股股東及 前股東款項.....	1,965,541	1,382,358	1,133,698	1,401,890
有關物業銷售的按金.....	356,344	298,535	179,222	257,919
收購股權產生的尚未償還應付款項....	298,644	219,644	1,251,623	1,215,391
與建設有關的保留金.....	316,013	370,041	566,398	545,286
應付利息.....	158,724	188,209	316,752	410,441
應付工資及福利.....	111,523	357,622	338,136	158,678
與土地拍賣相關的來自第三方墊款....	1,274,075	195,150	332,321	74,320
其他稅項及附加.....	78,380	322,182	470,039	323,111
其他.....	416,541	426,238	310,281	258,340
總計.....	<u>4,975,785</u>	<u>3,759,979</u>	<u>4,898,470</u>	<u>4,645,376</u>

財務資料

應付附屬公司的非控股股東及前股東款項主要指若干非控股股東為支持業務發展而向相關附屬公司作出的現金墊款，有關款項為無抵押及須於要求時償還。收取非控股股東現金墊款方面，非控股股東一般按其股權向項目公司作出現金墊款以供項目公司於其物業開發業務過程中使用。於往績記錄期間，我們於一般業務過程中產生應收及應付附屬公司非控股股東及前股東的現金墊款。由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣1,965.5百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,382.4百萬元並進一步減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,133.7百萬元，主要是由於我們向附屬公司的非控股股東及前股東逐步償還尚未歸還的款項。隨後增加至截至二零二零年四月三十日的人民幣1,401.9百萬元，乃主要由於我們收取若干非控股股東及前股東向相關附屬公司作出的現金墊款，以支持彼等於一般業務過程中的業務發展。

下表載列截至所示日期應付非控股股東及前股東款項的明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
應付非控股股東款項	1,620,172	1,353,260	1,109,751	1,383,810
應付附屬公司前股東款項.....	345,369	29,098	23,947	18,080
總計	<u>1,965,541</u>	<u>1,382,358</u>	<u>1,133,698</u>	<u>1,401,890</u>

應付附屬公司前股東款項主要因我們承擔所收購附屬公司結欠其前股東的債務而產生。我們根據與前股東的原安排於往績記錄期間內逐步償還有關債務，從而使得於往績記錄期間內應付附屬公司前股東款項減少。

財務資料

下表載列截至所示日期應付各前股東其他款項的明細：

附屬公司名稱	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
前股東A ⁽¹⁾	宣城民生新城鎮發展有限公司	232,605	-	-
前股東B ⁽¹⁾	岳陽雄城置業有限公司	112,764	29,098	23,947
				18,080

附註：

- (1) 指有關附屬公司於本集團將其收購前的債務，並於收購後由本集團承擔。有關債務主要為前股東向附屬公司作出的墊款以支持其日常業務過程營運及物業開發需求。

應付前股東款項主要與我們收購有關附屬公司有關。我們承擔於收購前該等附屬公司結欠彼等各自前股東的款項，並根據原償還時間表逐步向前股東支付款項。

與銷售物業有關的按金指物業買方於訂立物業購買協議時支付的按金。按金計入其購買款項，或倘彼等決定不進行物業購買交易時則沒收按金。

收購股權產生的尚未償還應付款項指涉及收購目標公司股權之未付代價。由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣219.6百萬元大幅增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,251.6百萬元，乃主要由於我們於紹興收購一家附屬公司。截至二零二零年四月三十日，收購股權產生的尚未償還應付款項仍保持相對穩定在人民幣1,215.4百萬元。

與建設有關的保留金指我們就質量目的自承建商收取的按金。該等按金增加與業務規模擴大以及與建設項目的承包商的業務量增加一致。

與土地拍賣相關的來自第三方墊款主要指參加土地拍賣並擬於相關合營企業或聯營公司註冊成立之前與我們共同開發相關項目的第三方作出的付款。與截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日相比，我們於截至二零一

財務資料

七年十二月三十一日錄得來自第三方有關土地拍賣的墊款金額較高，主要是由於二零一八年我們退回兩名第三方於二零一七年就彼等與我們可能合作開發溫州一個物業項目所作出的付款，而合作最終並無進行。我們已將合作方式逐步轉向直接註冊成立合營企業及聯營公司，預計未來應收或應付第三方的墊款將減少。

應付利息指已累計但尚未到期或支付之利息開支。

應付工資及福利指應計但未付僱員薪酬。於二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，應付工資及福利增加主要由於員工人數增加及其後於二零一九年十二月三十一日減少，主要由於優化我們的人力資源結構，導致人員減少所致。隨後截至二零二零年四月三十日減少至人民幣158.7百萬元，主要由於截至二零二零年四月三十日止四個月，我們支付年終獎所致。

其他稅項及附加指增值稅相關稅項，於往績記錄期間隨我們的收益增加而增加。

合約負債

我們按照預售合約所載收費計劃收取客戶付款。付款通常於交付物業前收取，且我們將該等付款入賬為合約負債，直至我們於交付物業後確認為收益。合約負債由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣36,934.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣74,573.7百萬元，並進一步增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣77,901.7百萬元及截至二零二零年四月三十日的人民幣80,170.4百萬元，乃主要歸因我們的預售所得款項均有增長。

下表載列於所示日期分配至銷售物業相關餘下履約責任（未履約或部分未履約）的交易價。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
預期將於一年內履約	13,170,100	34,773,988	47,454,009	47,175,985
預期將於一年以上履約	28,780,775	44,381,426	34,037,979	42,559,930
總計	<u>41,950,875</u>	<u>79,155,414</u>	<u>81,491,988</u>	<u>89,735,915</u>

財務資料

於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，計入年初合約負債結餘的已確認收益分別為人民幣4,569.4百萬元、人民幣12,860.0百萬元、人民幣34,305.6百萬元及人民幣8,296.4百萬元。

截至二零二零年八月三十一日，約人民幣27,336.0百萬元（佔截至二零二零年四月三十日總合約負債的34.1%）已獲結算。

應付關聯方款項

有關交易類型、關聯方背景及應付關聯方未償還結餘的詳情，請參閱「關聯方交易」。

應付稅項

應付稅項指應計但未支付稅項負債，主要包括土地增值稅及企業所得稅。下表載列截至所示日期的應付稅項明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
企業所得稅.....	365,010	540,148	1,435,996	1,558,247
土地增值稅.....	102,502	26,070	487,182	702,124
總計.....	<u>467,512</u>	<u>566,218</u>	<u>1,923,178</u>	<u>2,260,371</u>

流動資金及資本資源

流動資金來源

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

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以及二零二零年四月三十日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣3,229.4百萬元、人民幣3,113.6百萬元、人民幣2,412.3百萬元及人民幣2,446.9百萬元，受限制現金分別為人民幣2,375.5百萬元、人民幣4,074.6百萬元、人民幣4,207.5百萬元及人民幣4,971.2百萬元，及已抵押存款分別為人民幣195.1百萬元、人民幣670.6百萬元、人民幣342.7百萬元及人民幣617.4百萬元。

財務資料

流動資產淨值

下表載列截至所示日期的流動資產淨值明細。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日	二零二零年 八月三十一日
	(人民幣千元)				
					(未經審核)
流動資產					
開發中物業	51,665,579	88,598,436	92,688,528	98,795,266	104,156,371
持作出售的已竣工物業	3,872,130	3,114,046	5,393,412	3,919,951	3,309,091
存貨	5,645	8,008	8,315	6,175	5,074
貿易應收款項	35,429	226,136	195,012	42,377	92,175
合約資產	117,085	277,380	278,260	282,390	238,160
應收關聯方款項	2,504,108	4,161,637	5,560,849	4,178,402	4,367,036
預付款項、按金及其他應收款項	8,641,243	12,051,553	11,388,198	12,311,705	12,600,852
可收回稅項	619,622	1,541,883	1,968,017	2,169,713	2,279,727
按公平值計入損益的金融資產	330,293	52,433	20,567	373,524	344,942
受限制現金	2,375,494	4,074,584	4,207,533	4,971,242	4,333,583
已抵押存款	195,133	670,560	342,651	617,363	325,321
現金及現金等價物	3,229,359	3,113,634	2,412,297	2,446,901	5,045,833
分類為持作出售的 一家附屬公司資產	-	-	591,983	-	-
流動資產總值	73,591,120	117,890,290	125,055,622	130,115,009	137,098,165
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	1,756,047	5,063,976	5,102,436	6,133,449	6,223,353
其他應付款項及應計費用	4,975,785	3,759,979	4,898,470	4,645,376	6,522,046
合約負債	36,934,913	74,573,736	77,901,721	80,170,382	75,673,447
應付關聯方款項	4,491,843	5,909,143	5,956,321	4,815,928	4,268,113
計息銀行及其他借款	10,325,155	12,523,827	10,288,997	15,642,381	20,683,928
優先票據	-	644,958	1,016,301	72,709	1,384,092
資產抵押證券	1,710,080	2,416,926	205,551	-	-
應付稅項	467,512	566,218	1,923,178	2,260,371	1,743,363
租賃負債	7,078	30,812	50,744	52,078	47,496
與分類為持作出售的資產 直接相關的負債	-	-	41,638	-	-
流動負債總額	60,668,413	105,489,575	107,385,357	113,792,674	116,545,838
流動資產淨值	12,922,707	12,400,715	17,670,265	16,322,335	20,552,327

財務資料

流動資產淨值由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣12,922.7百萬元略微減少4.0%至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣12,400.7百萬元，乃主要由於(i)合約銷售增加導致合約負債增加人民幣37,638.8百萬元；(ii)建設項目數量增加導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣3,307.9百萬元；及(iii)計息銀行及其他借款增加人民幣2,198.7百萬元、資產抵押證券增加人民幣706.8百萬元以及優先票據增加人民幣645.0百萬元，乃因我們為支持業務擴張產生更多債務，惟部分被(i)業務擴張及開發中項目數量增加導致開發中物業增加人民幣36,932.9百萬元；(ii)業務營運擴大導致預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣3,410.3百萬元；(iii)預售增加導致受限制現金增加人民幣1,699.1百萬元；及(iv)應收關聯方款項增加人民幣1,657.5百萬元所抵銷。

流動資產淨值由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣12,400.7百萬元增加42.5%至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣17,670.3百萬元，乃主要由於(i)業務擴展及開發中物業數量增加導致開發中物業增加人民幣4,090.1百萬元；(ii)因已竣工物業金額大幅增加導致持作出售的已竣工物業增加人民幣2,279.4百萬元；(iii)銀行及其他借款減少人民幣2,234.8百萬元；(iv)資產抵押證券所得款項減少人民幣2,211.4百萬元；及(v)我們獲委聘向關聯方履行工程的物業項目增加導致應收關聯方款項增加人民幣1,399.2百萬元，惟部分被(i)合約銷售增加導致合約負債增加人民幣3,328.0百萬元；(ii)土地收購規模擴大及應課稅溢利增加導致應付稅項增加人民幣1,357.0百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣663.3百萬元；及(iv)優先票據增加人民幣371.3百萬元所抵銷。

流動資產淨值由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣17,670.3百萬元減少7.6%至截至二零二零年四月三十日的人民幣16,322.3百萬元，乃主要由於(i)銀行及其他借款增加人民幣5,353.4百萬元；(ii)因預售增加導致合約負債增加人民幣2,268.7百萬元；(iii)因物業交付增加導致持作出售的已竣工物業減少人民幣1,473.5百萬元；(iv)應收關聯方款項減少人民幣1,382.4百萬元；及(v)因業務擴張導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,031.0百萬元，部分被(i)業務擴展及開發中物業數量增加導致開發中物業增加人民幣6,106.7百萬元；(ii)我們透過合營企業及聯營公司共同開發的物業項目減少導致應付關聯方款項減少人民幣1,140.4百萬元；及(iii)因我們還款導致優先票據減少人民幣943.6百萬元所抵銷。

流動資產淨值由截至二零二零年四月三十日的人民幣16,322.3百萬元增加25.9%至截至二零二零年八月三十一日的人民幣20,552.3百萬元，乃主要由於(i)業務擴展及開發中物業數量增加導致開發中物業增加人民幣5,361.1百萬元；(ii)因交付物業導致合約負債減少人民幣4,496.9百萬元；(iii)現金及現金等價物增加人民幣2,598.9百萬元；(iv)我們結算若干應付關聯方款項導致應付關聯方款項減少人民幣547.8百萬元；(v)因繳付

財務資料

稅款導致應付稅項減少人民幣517.0百萬元；及(vi)我們業務擴張導致預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣289.1百萬元，部分被(i)銀行及其他借貸增加人民幣5,041.5百萬元；(ii)業務擴張導致其他應付款項及應計費用增加人民幣1,876.7百萬元；(iii)因發行二零二一年票據導致優先票據增加人民幣1,311.4百萬元。請參見「一債務－優先票據」；(iv)我們將預售所得款項用於物業建設及交付若干物業導致受限制現金減少人民幣637.7百萬元；及(v)交付已竣工物業導致持作出售的已竣工物業減少人民幣610.9百萬元所抵銷。

財務資料

現金流量分析

下表載列截至所示期間的現金流量概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
營運資金變動前的經營現金流量	(149,956)	1,138,938	6,343,256	94,589	1,218,359
營運資金變動	(10,113,694)	3,785,146	3,332,386	6,145,150	(2,954,554)
經營(所用)/所得現金	(10,263,650)	4,924,084	9,675,642	6,239,739	(1,736,195)
已收利息	16,400	96,145	157,339	30,645	31,641
已付利息	(1,284,774)	(3,666,087)	(4,707,333)	(912,328)	(1,003,602)
已付稅項	(800,372)	(1,863,527)	(1,608,878)	(728,908)	(460,117)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(12,332,396)	(509,385)	3,516,770	4,629,148	(3,168,273)
投資活動所用現金流量淨額	(2,421,409)	(3,006,886)	(3,009,131)	(716,466)	(172,446)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	17,145,154	3,400,546	(1,205,817)	(3,243,288)	3,372,164
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	2,391,349	(115,725)	(698,178)	669,394	31,445
年/期初現金及現金等價物	838,010	3,229,359	3,113,634	3,113,634	2,412,297
年/期末現金及現金等價物	3,229,359	3,113,634	2,415,456	3,783,028	2,443,742

經營活動所得/(所用)現金流量淨額

經營活動所得現金主要包括收取預售及銷售物業所得款項、以及來自客戶管理諮詢服務、酒店服務、物業租賃及物業管理服務的服務費。經營活動所用現金主要包括(i)就物業開發作出的付款，例如購買原材料及支付勞工成本；(ii)支付銷售及營銷開支以及行政開支；及(iii)支付收購土地款項。

截至二零二零年四月三十日止四個月，我們經營活動所用的現金流量淨額為人民幣3,168.3百萬元，乃由於經營所用現金人民幣1,736.2百萬元，減已付利息人民幣1,003.6百萬元及已付稅項人民幣460.1百萬元，另加已收利息人民幣31.6百萬元所得。截至二零二零年四月三十日止四個月，營運資金變動前的經營現金流入為人民幣1,218.4百萬元。營運資金增加人民幣2,954.6百萬元主要歸因於(i)物業開發活動增加導致開發中及持作出售的物業增加人民幣3,291.7百萬元；(ii)因我們努力於[編纂]前結算應付關聯方的若干款項，令應付關聯方款項減少人民幣1,265.9百萬元；(iii)預售增加導

財務資料

致受限制現金增加人民幣763.7百萬元；及(iv)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣714.8百萬元，部分因(i)預售增加導致合約負債增加人民幣1,899.0百萬元；及(ii)因與承建商的業務量增加導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,036.9百萬元所抵銷。

於二零一九年，經營活動所得現金流量淨額為人民幣3,516.8百萬元，乃由於經營所得現金人民幣9,675.6百萬元，減已付利息人民幣4,707.3百萬元及已付稅項人民幣1,608.9百萬元，另加已收利息人民幣157.3百萬元。於二零一九年，營運資金變動前的經營現金流入為人民幣6,343.3百萬元。營運資金增加人民幣3,332.4百萬元主要歸因於(i)因預售增加導致合約負債增加人民幣3,604.7百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣1,104.6百萬元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日收購土地使用權作開發之進度預付款減少，原因為我們於二零一九年取得杭州祥生銀湖新語公寓地塊的土地使用權，部分被開發及銷售的物業增加人民幣1,822.2百萬元所抵銷。

於二零一八年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣509.4百萬元，乃由於經營所得現金人民幣4,924.1百萬元，減已付利息人民幣3,666.1百萬元及已付稅項人民幣1,863.5百萬元，另加已收利息人民幣96.1百萬元。於二零一八年，營運資金變動前的經營現金流入為人民幣1,138.9百萬元。營運資金增加人民幣3,785.2百萬元主要歸因於(i)因預售增加導致的合約負債增加人民幣37,866.8百萬元；及(ii)因與承包商的業務量增加導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣3,339.0百萬元，部分被(i)開發及持作出售的物業增加人民幣31,707.9百萬元（主要歸因於竣工增加）；及(ii)其他應付款項及應計費用減少人民幣1,877.6百萬元（主要由於我們於二零一八年因兩名第三方於二零一七年就溫州物業項目與我們的潛在合作最終並無進行而向彼等退還付款所致）所抵銷。

於二零一七年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣12,332.4百萬元，乃由於經營所用現金人民幣10,263.7百萬元，減已付利息人民幣1,284.8百萬元及已付稅項人民幣800.4百萬元，另加已收利息人民幣16.4百萬元。於二零一七年，營運資金變動前的經營現金流出為人民幣150.0百萬元。營運資金減少人民幣10,113.7百萬元主要歸因於(i)開發及持作出售的物業因我們的物業開發活動增加而增加人民幣29,093.3百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣5,538.8百萬元，主要由於應收附屬公司控股股東款項增加，原因為於二零一七年合營企業數量增加、土地拍賣按金因土地收購活動增加而增加及其他按金增加（主要由於收取連雲港祥生蒼梧春曉苑的預售所得款

財務資料

項，我們已於二零一九年十二月開始預售該項目)；及(iii)因預售增加導致受限制現金增加人民幣2,338.4百萬元，部分被因預售增加導致合約負債增加人民幣26,497.2百萬元所抵銷。

為改善我們的負經營現金流量狀況，我們計劃通過加強營銷力度及進一步提高收取我們客戶有關物業銷售及預售款項來改善與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦計劃通過磋商及建立戰略關係更好地利用建築協議下的付款條款，從而優化建築費的付款時間表，使之與我們的銷售及預售收款及物業銷售計劃相匹配。此外，在我們的總部層面，各部門將根據有關物業現有及計劃預售及銷售的現金流入建立開發及建設時間表及土地收購計劃，協作規劃及監察我們的現金流出情況。

投資活動所用現金流量淨額

投資活動所用現金主要包括就收購附屬公司、於合營企業及聯營公司的投資及收購資產作出的付款。投資活動所得現金主要包括出售投資於合營企業及聯營公司的所得款項。

截至二零二零年四月三十日止四個月，投資活動所用現金流量淨額為人民幣172.4百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣4,958.0百萬元；及(ii)投資按公平值計入損益的金融資產人民幣364.3百萬元，部分被收取關聯方還款人民幣5,261.8百萬元所抵銷。

於二零一九年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣3,009.1百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣5,996.1百萬元；(ii)收購附屬公司人民幣558.8百萬元；(iii)於合營企業的投資人民幣484.7百萬元；(iv)於聯營公司的投資人民幣401.9百萬元；及(v)投資物業增加人民幣367.7百萬元，惟部分被收取關聯方還款人民幣4,811.6百萬元所抵銷。

於二零一八年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣3,006.9百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣6,579.0百萬元；(ii)投資物業增加人民幣520.5百萬元；(iii)於聯營公司的投資人民幣341.4百萬元；及(iv)於附屬公司的投資人民幣211.5百萬元，惟部分被關聯方還款人民幣4,412.7百萬元所抵銷。

於二零一七年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣2,421.4百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣4,663.3百萬元；(ii)於合營企業的投資人民幣254.5百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備項目人民幣83.7百萬元，惟部分被(i)收取關聯方還款人民幣2,212.2百萬元；(ii)於附屬公司的投資人民幣623.7百萬元；及(iii)出售按公平值計入損益的金融資產人民幣121.3百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動所得／(所用) 現金流量淨額

融資活動所得現金主要包括計息銀行及其他借款所得款項、償還關聯公司墊款及關聯公司墊款。融資活動所用現金主要包括向關聯公司墊款、償還計息銀行及其他借款以及償還關聯公司墊款。

截至二零二零年四月三十日止四個月，融資活動所得現金流量淨額為人民幣3,372.2百萬元，主要反映(i)計息銀行借款所得款項人民幣8,443.4百萬元；及(ii)發行優先票據所得款項人民幣1,408.1百萬元，惟部分被(i)償還計息銀行借款人民幣5,432.5百萬元；(ii)償還優先票據人民幣951.8百萬元；(iii)償還資產抵押證券人民幣205.6百萬元；及(iv)償還關聯方墊款人民幣187.9百萬元所抵銷。

於二零一九年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣1,205.8百萬元，主要反映(i)償還計息銀行借款人民幣16,186.6百萬元；(ii)償還來自關聯方墊款人民幣9,610.9百萬元；及(iii)償還資產抵押證券人民幣3,270.9百萬元所抵銷，惟部分被(i)計息銀行借款所得款項人民幣17,488.9百萬元；(ii)來自關聯方墊款人民幣8,728.6百萬元；及(iii)發行人幣計值優先票據所得款項人民幣994.9百萬元所抵銷。

於二零一八年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣3,400.5百萬元，主要反映(i)計息銀行借款所得款項人民幣17,892.3百萬元；(ii)來自關聯方墊款人民幣14,446.9百萬元；(iii)發行資產抵押證券所得款項人民幣3,783.6百萬元；(iv)發行優先票據所得款項人民幣602.2百萬元；及(v)收到注資人民幣955.0百萬元，惟部分被(i)償還計息銀行借款人民幣16,053.4百萬元；(ii)償還來自關聯方墊款人民幣15,149.3百萬元；及(iii)償還資產抵押證券人民幣3,076.8百萬元所抵銷。

於二零一七年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣17,145.2百萬元，主要反映(i)計息銀行借款所得款項人民幣20,519.7百萬元；(ii)來自關聯方墊款人民幣12,488.3百萬元；及(iii)發行資產抵押證券所得款項人民幣1,710.1百萬元，惟部分被(i)償還來自關聯方墊款人民幣9,577.4百萬元；及(ii)償還計息銀行借款人民幣8,096.7百萬元所抵銷。

財務資料

財政管理政策

為管理我們的手頭現金，我們購買及贖回理財產品，我們可以根據需要從中輕易獲取現金，並產生較銀行存款固定利率回報更高的短期投資回報，因我們認為此等產品流動性較高且承受的風險水平相對較低。我們僅在擁有過多閒置現金及有關投資不會影響我們於正常營業過程中的現金需求時投資該等產品。我們於往績記錄期間投資的理財產品的相關金融資產主要包括(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債券及其他投資級債務工具；及(ii)各種類型的資產管理計劃，或以上任意幾項的結合，通常為中國國內著名商業銀行及其他金融機構發行的低風險理財產品。根據該等理財產品的相關合約，該等資金的投資分配決定通常由持牌商業銀行或其他金融機構全權決定。購買金額乃根據我們的盈餘資金及資本預算釐定。我們已採納投資及財政政策以及內部控制措施以檢討及監察我們的投資風險。我們僅當我們擁有毋須用於短期營運資金用途的盈餘現金時方會考慮投資理財產品。我們於審慎考慮若干因素後作出投資決定，包括市場及投資狀況、經濟發展、投資成本、投資期限、預計將涉及的風險及預期回報率。我們邀請以下部門的人員甄選、批准及監督我們對理財產品的投資。

- **董事會**。就投資理財產品而言，董事會為最高決策機構。我們已在董事會下設立由總裁、財務總監及其他管理層成員組成的財富管理委員會，主要負責審閱資本管理中心提交的信息報告及批准投資理財產品。
- **資本管理團隊**。我們的資本管理團隊負責制定理財投資策略及編製載有產品風險水平、投資金額、預期收益率、到期日、市場風險以及董事會及我們的財富管理委員會為作出明智決定所需的其他信息的報告。我們的資本管理團隊亦負責定期提交有關投資執行情況、投資產品質素、產品損益、風險水品及有關理財產品的其他信息的報告。

財務資料

下表載列於往績記錄期間內理財產品的性質、投資成本、風險水平（根據有關交易對手方採納的某個內部風險評級釐定）、其預期或實際回報率及贖回日期，以及有關我們理財產品的若干其他資料。

產品	投資成本 (人民幣千元)	風險 水平	預期或 實際 年化 回報率	到期日	性質	相關投資	交易對手方 的背景	截至 二零二零年 四月三十日 的狀態
產品A	13,000	不適用	2.75%	二零一八年 一月二日	保本型， 浮動利率	債券， 銀行票據	股份制商業銀行	已贖回
產品B	300,000	低至中	2.80%	二零一八年 一月三日	非保本型， 浮動利率	債券， 銀行票據	國有銀行	已贖回
產品C	1,001	不適用	0.11%	二零一八年 二月二日	一年期， 固定利率	有關城市 基建的債券	國有銀行	已贖回
產品D	5,800	低至中	2.20%	二零一八年 二月十二日	非保本型， 浮動利率	債券， 銀行票據	國有銀行	已贖回
產品E	5,000	不適用	-0.06%	二零一九年 一月十二日	合約型， 開放式基金	交易所交易 基金，股票	國有銀行	已贖回
產品F	900	低至中	0.01%	二零一九年 一月十五日	非保本型， 浮動利率	債券， 銀行票據	股份制商業銀行	已贖回
產品G	36,000	不適用	9.35%	二零一八年 十二月三日及 二零一九年 三月二十八日	集合股權基金	股權	國有信託公司	已贖回
產品H	5,010	不適用	3.20%	二零一九年 七月十日	一年期， 固定利率	有關城市 基建的債券	國有銀行	已贖回
產品I	9,000	不適用	2.50%	二零一九年 七月二十四日及 二零一九年 十月三十日	信託業保障基金	債券， 銀行票據	於中國註冊成立 的信託公司， 受中國銀行業 監督管理委員會 直接監管	已贖回
產品J	2,000	不適用	-1.20%	二零二零年 一月三日	混合型基金	股權，債券， 銀行票據	國有銀行	已贖回
產品K	12,495	不適用	11.76%	二零一九年 八月九日、 二零一九年 九月十七日、 二零一九年 十二月十六日及 二零二零年 一月六日	集合股權基金	按揭，債券， 銀行存款	國有信託公司	已贖回
產品L	352,855	不適用	12.0% 或以上	不適用	非保本型， 浮動利率	債券	證監會監管的 基金管理公司	尚未贖回
產品M	13,000	低至中	2.70%	按要求	非保本型， 浮動利率	債券	國有銀行	已贖回
產品N	2	低	2.58%	按要求	貨幣基金	短期銀行 存款，債券	國有銀行	已贖回

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以及二零二零年四月三十日，我們按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣330.3百萬元、人民幣49.4百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣373.5百萬元。

財務資料

用於購買產品L的資金主要為二零二零年一月發行二零二二年票據所得款項一部分。請參閱「一 債務 — 優先票據」。根據適用中國法律及法規，我們須獲得相關批准以將該等現金調回境內，為我們的物業開發提供資金。為在可調回境內前最大程度利用該等現金，我們經適當及審慎的評估後，決定對由一家隸屬於中國大型知名國有企業的基金管理公司設立及管理的基金進行臨時現金投資。我們的副總裁、首席財務官兼聯席公司秘書之一談銘恒先生在加入本集團之前，於二零一八年一次商業活動中與該基金管理公司創始人結識。就董事所深知，該基金管理公司為獨立第三方，而除有關我們投資於產品L的交易外，於過去或現在與本公司及其附屬公司，其股東、董事、高級管理層或任何彼等各自聯繫人概無任何關係。

我們決定投資產品L乃主要由於以下原因：

- *背景及過往表現*。該基金管理公司隸屬於中國大型知名國有企業。其創始人已獲得若干行業獎項：例如，於二零一四年，過去由其管理的基金獲HFM Week（致力於為全球對沖基金行業提供商業資料的新聞媒體）評為「最佳大中華基金」並於二零一六年獲得AsiaHedge的「年度最佳基金」獎（由HFM Week頒發的年度獎項，嘉獎亞太對沖基金行業的突出表現）；及
- *回報及退出靈活*。產品L的收益率目標為12.0%或以上，較其他可利用的投資機會高。此外，產品L可轉讓且具流動性，我們可於必要時輕鬆退出。

產品L專注於投資中國公司所發行以美元計值的固定收益債券，亦可能考慮其他地區公司所發行以美元計值的固定收益債券之投資機會。根據基金管理公司刊發的有關產品L的二零二零年八月每月報告，截至二零二零年八月三十一日，產品L的總資產為1,322.1百萬美元，而產品L管理項下淨資產總額為654.8百萬美元。我們的人民幣352.9百萬元投資佔該基金約3.9%的權益。

財務資料

營運資金

我們需要營運資金來償還到期債務，並為附屬公司開發的項目支付建築成本、土地收購成本及所有適用稅項。於二零一七年及二零一八年，我們錄得經營現金流出淨額，乃主要由於物業開發活動的持續增加及加大土地收購力度所致。該等現金流出並不總是被各年度收取預售及銷售物業所得款項完全抵銷，我們認為此與行業慣例相符。有關詳細資料，請參閱「－現金流量分析－經營活動（所用）／所得現金流量淨額」。

為獲得足夠的營運資金，我們將繼續通過加強營銷力度並進一步改善有關物業銷售及預售的客戶回款情況來改善與銷售及預售物業相關的現金流入。我們亦擬通過磋商及建立戰略關係，更好地利用總承包商所提供建築協議項下的付款條件，以優化建築費用的付款時間表，以符合我們的收款及物業銷售計劃。此外，就總部層面而言，各部門將根據與現有及計劃外部融資機會相關的現金流入，制定開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以協調計劃與監察現金流出，包括但不限於發行資產抵押證券、優先票據或其他債務發行。

營運資金的充足性

考慮到我們當前的項目開發與銷售時間表、我們的經營活動所得預期現金、[編纂]的估計所得款項淨額、我們的銀行信貸額度、及我們可獲得的其他財務資源，連同近期的預期現金流出（主要受進入開發階段的現有物業項目的數量增加以及未付土地出讓金所驅動），董事認為我們將有足夠的營運資金應付本文件日期起計至少12個月的目前需求。

資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要指就購買辦公設備、汽車及樓宇以及無形資產所產生的開支。於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月，我們產生的資本開支分別為人民幣86.5百萬元、人民幣49.4百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣7.9百萬元。於往績記錄期間，我們的資本開支普遍下降，主要是由於我們購置了足夠的辦公設備、車輛、樓宇及無形資產以支持我們的業務運營。我們未來業務規模的擴大並不一定要求在上述資本支出項目上按比例增加開支。

董事估計，截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們的資本開支將約為人民幣22.3百萬元。有關估計指我們根據現有業務計劃預期將產生的資本開支總額。我們或會調整業務計劃，而估計資本開支總額亦可能會變動。

財務資料

承擔及或然負債

資本承擔

於往績記錄期間，資本承擔主要與物業開發及收購土地使用權有關。下表載列截至所示日期的資本承擔。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
已訂約但未計提撥備：				
物業開發活動	27,209,976	31,974,383	24,806,046	23,411,179
收購土地使用權	5,416,306	531,558	2,388,549	3,605,764
總計	<u>32,626,282</u>	<u>32,505,941</u>	<u>27,194,595</u>	<u>27,016,943</u>

我們擬透過動用我們的現金及現金等價物、受限制現金、預售／銷售現金流量、銀行及其他融資、國際及國內票據發行及[編纂]收取的所得款項淨額產生的現金流量撥付我們的資本承擔。尤其是，截至二零二零年四月三十日，我們的現金及現金等價物為人民幣2,446.9百萬元及受限制現金為人民幣4,971.2百萬元，其中大部分獲準用於相關物業項目的開發。該等現金及現金等價物以及受限制現金可令我們滿足各物業項目的資本規定並支持我們的物業開發活動。我們亦計劃根據適用法律法規動用預計於未來一至兩年內將收取的預售及銷售所得款項。此外，截至二零二零年八月三十一日，我們擁有未動用銀行及其他金融機構所授予的信貸融資約人民幣9,781.0百萬元，可供我們滿足我們的資本承擔。

或然負債

為符合中國的市場慣例，我們就提供按揭貸款與多家銀行訂立安排，如有需要，為客戶提供保證金作為按揭貸款保證金。該等擔保通常會持續，直至買方完成擔保登記或辦理抵押貸款後頒發房地產權證。作為擔保人，倘買方拖欠款項，我們有義務償還買方根據貸款欠付按揭銀行的所有未償還款項，並有權向拖欠買方追回該筆款項。我們於往績記錄期間並無就向持作出售的已竣工物業買方授出的按揭貸款提供擔保而蒙受任何重大虧損。董事認為，買方拖欠款項的可能性極小，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。故並無就擔保計提撥備。

財務資料

下表載列截至所示日期的按揭擔保及債務擔保總額。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	(人民幣千元)			
就授予物業買方融資				
向銀行提供的擔保	13,642,478	17,930,409	37,028,811	36,635,585
就授予關聯方及一名第三方融資				
而向銀行作出的擔保	27,450	736,744	4,137,450	3,540,450
總計	<u>13,669,928</u>	<u>18,667,153</u>	<u>41,166,261</u>	<u>40,176,035</u>

除本文件所披露者外及除集團內公司間負債外，截至二零二零年八月三十一日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。董事已確認本集團的債項、資本承擔及或然負債直至就債務聲明而言的最後實際可行日期並無任何重大變動。

資產負債表外安排

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

財務資料

債務

下表載列截至所示日期按類型劃分的債務明細。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日	二零二零年 八月三十一日
	(人民幣千元)				
					(未經審核)
即期					
銀行貸款－有抵押	126,500	–	37,250	34,250	1,272,250
銀行貸款－無抵押	20,000	20,000	–	–	–
其他貸款－有抵押	1,993,105	3,578,450	5,886,700	7,278,030	11,313,728
其他貸款－無抵押	–	425,900	144,800	140,650	519,200
長期銀行貸款的即期部分					
－有抵押	199,000	268,000	619,133	735,133	147,000
長期銀行貸款的即期部分					
－無抵押	27,000	–	–	–	–
其他貸款的即期部分					
－有抵押	7,839,550	7,924,977	2,801,114	7,149,318	7,084,750
其他貸款的即期部分					
－無抵押	120,000	306,500	800,000	305,000	347,000
優先票據	–	644,958	1,016,301	72,709	1,384,092
資產抵押證券	1,710,080	2,416,926	205,551	–	–
一年內到期租賃負債	7,078	30,812	50,744	52,078	47,496
即期總額	12,042,313	15,616,523	11,561,593	15,767,168	22,115,516
非即期					
銀行貸款－有抵押	6,547,733	8,482,914	8,345,655	9,288,935	11,267,245
其他貸款－有抵押	6,454,000	3,804,982	8,319,370	5,701,040	5,992,869
其他貸款－無抵押	837,437	1,191,500	351,500	31,500	31,500
租賃負債	7,751	27,931	74,846	71,623	77,262
優先票據	–	–	–	1,477,719	2,081,950
非即期總額	13,846,921	13,507,327	17,091,371	16,570,817	19,450,826
借款及租賃負債總額	25,889,234	29,123,850	28,652,964	32,337,985	41,566,342

因採納國際財務報告準則第16號，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、二零二零年四月三十日及二零二零年八月三十一日，我們的租賃負債總額分別為人民幣14.8百萬元、人民幣58.7百萬元、人民幣125.6百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣124.8百萬元。

我們的借款總額由截至二零一七年十二月三十一日的人民幣25,874.4百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣29,065.1百萬元，主要由於我們的財務需求因我們的業務擴張而增加。我們的借款總額由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣29,065.1百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣28,527.4百萬元，主要由於資產抵押證券減少所致。我們的借款總額由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣28,527.4百萬元增加至截至二零二零年四月三十日的人民幣32,214.3百萬元，並進一步增加至截至二零二零年八月三十一日的人民幣41,441.6百萬元，主要由於財務需求因我們的業務擴張而增加。

財務資料

我們的借款可由我們的資產組合，包括物業、廠房及設備、投資物業、開發中物業及抵押存款抵押。此外，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以及二零二零年四月三十日，我們的控股股東之一陳先生已分別擔保若干銀行及其他借款最多人民幣15,062.3百萬元、人民幣15,175.3百萬元、人民幣16,797.9百萬元及人民幣15,290.8百萬元。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以及二零二零年四月三十日，我們的控股股東之一的家族成員朱國玲女士已分別擔保若干銀行及其他借款最多人民幣12,670.7百萬元、人民幣13,968.7百萬元、人民幣11,447.5百萬元及人民幣10,158.4百萬元。我們的董事確認，所有有關擔保將於[編纂]前獲悉數解除。

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以及二零二零年四月三十日，我們的銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據的加權平均利率分別為8.09%、8.13%、9.28%及9.69%。由二零一八年十二月三十一日增加至二零一九年十二月三十一日主要由於一般具有較高實際利率的信託融資金額增加所致。

銀行及其他借款

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、二零二零年四月三十日及二零二零年八月三十一日，銀行及其他借款應按以下方式償還。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日	二零二零年 八月三十一日
	(人民幣千元)				
					(未經審核)
須於以下期限償還的銀行貸款：					
一年內	372,500	288,000	656,383	769,383	1,419,250
第二年	1,220,000	1,275,000	1,899,500	2,013,000	2,486,000
第三至第五年 (首尾兩年包括在內)	5,327,734	7,207,914	6,446,155	7,275,935	8,781,245
	<u>6,920,234</u>	<u>8,770,914</u>	<u>9,002,038</u>	<u>10,058,318</u>	<u>12,686,495</u>
須於以下期限償還的其他借款：					
一年內	9,952,655	12,235,827	9,632,614	14,872,998	19,264,678
第二年	5,501,500	2,441,100	7,413,670	4,403,440	4,049,169
第三至第五年	1,004,936	1,410,382	462,200	534,100	1,190,200
第五年 (包括該年)	785,000	1,145,000	795,000	795,000	785,000
	<u>17,244,091</u>	<u>17,232,309</u>	<u>18,303,484</u>	<u>20,605,538</u>	<u>25,289,047</u>
銀行及其他借款總額	<u>24,164,325</u>	<u>26,003,223</u>	<u>27,305,522</u>	<u>30,663,856</u>	<u>37,975,542</u>

財務資料

截至二零二零年八月三十一日，我們的未動用銀行及其他金融機構所授予的信貸融資約為人民幣9,781.0百萬元。我們的經批准未動用信貸融資受我們與銀行及其他金融機構訂立的具法律約束力及可強制執行的貸款協議涵蓋。董事已確認，除[編纂]外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。雖然無法保證我們將能夠按有利的條款獲得銀行融資，但我們預期日後撥付營運所用的銀行融資的可用資金不會出現任何變化。

我們須遵守我們與商業銀行訂立的信貸融資的若干慣常限制性契諾。例如，未經相關銀行事先同意，我們若干附屬公司不得進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、控制權變更、削減註冊資本、改變業務範圍、宣派股息及產生額外債務。我們的若干銀行融資亦包含交叉違約條文。

信託融資

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託融資公司訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲得的可能性、審批流程及還款要求方面可提供更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。該等融資安排可分為信託融資及其他融資安排。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資平台的融資安排。由於上述所指出的優勢，我們訂立的信託融資安排於往績記錄期間內增加與我們的業務增長一致。

國務院頒佈《關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，訂明就開發物業項目的最低資金規定為25%，惟普通商品房及保障性住房除外。當向物業開發公司提供資金時，金融機構須根據有關規例向物業開發公司制定融資計劃，包括上述最低資金規定。此外，在訂立融資安排前，我們的區域及集團層面的財務資金管理中心向我們集團層面的融資管理委員會提交金融機構制定的相關融資計劃以作批准。截至二零二零年四月三十日，未償還信託融資總額佔截至同日借款總額的63.0%。有關信託融資安排所適用相關法律及法規的更多資料，請參閱「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。

財務資料

下表載列我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台的截至二零二零年四月三十日尚未償還的信託融資安排。

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品／轉讓	金融機構 的否決權	截至	截至	信託融資 安排的 一般類別
							二零二零年 四月三十日 的結餘	二零二零年 八月三十一日 的結餘	
							(人民幣千元)	(人民幣千元)	
1	金融機構A	11.50%	二零一九年 九月二十四日	二零二一年 九月二十日	抵押土地使用權及開發中 物業	不適用	279,740	169,740	類別1
2	金融機構B	13.90%	二零一九年 九月二十六日	二零二零年 九月二十五日	抵押貿易應收款項及一家 項目公司60%股份及轉 讓一家項目公司40%股 份	有	159,900	159,900	類別3
3	金融機構C	12.00%	二零一七年 十一月九日	二零二一年 十一月九日	抵押土地使用權	不適用	270,000	255,000	類別1
4	金融機構D	9.26%	二零一九年 十一月二十九日	二零二零年 十月十七日	抵押一家項目公司51%股 份及轉讓一家項目公司 49%股份	有	21,000	33,900	類別3
5	金融機構E	13.00%	二零一九年 十一月一日	二零二零年 十一月十二日	抵押土地使用權及一家項 目公司30%股份及轉讓 一家項目公司70%股份	有	25,000	25,000	類別3
6	金融機構G	14.00%	二零一九年 十二月二十七日	二零二零年 六月二十七日	抵押收取項目收入的權利 及一家項目公司100%股 份	不適用	70,000	20,000	類別2
7	金融機構I	11.41%	二零一九年 七月十九日	二零二零年 八月九日	抵押土地使用權及一家項 目公司51%股份及轉讓 一家項目公司49%股份	有	330,000	-	類別3
8	金融機構E	14.00%	二零一九年 十一月十四日	二零二零年 五月六日	抵押土地使用權、一家項 目公司10%股份、一家 項目公司100%股份及轉 讓一家項目公司90%股 份	有	313,400	-	類別3
9	金融機構J	12.00%	二零一九年 七月十七日	二零二一年 一月十七日	抵押土地使用權及一家項 目公司65%股份及轉讓 一家項目公司35%股份	有	597,000	597,000	類別3
10	金融機構J	10.50%	二零一九年 六月二十五日	二零二零年 六月二十五日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	400,000	-	類別2

財務資料

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品／轉讓	金融機構 的否決權	截至	截至	信託融資 安排的 一般類別
							二零二零年 四月三十日 的結餘	二零二零年 八月三十一日 的結餘	
							(人民幣千元)	(人民幣千元)	
11	金融機構K	12.00%	二零一九年 十二月五日	二零二零年 十二月四日	抵押土地使用權及兩家項 目公司100%股份	不適用	1,050,000	-	類別2
12	金融機構L	13.00- 13.50%	二零一九年 八月二十三日	二零二一年 三月二十四日	抵押一家項目公司51%股 份及轉讓一家項目公司 49%股份	有	334,500	474,500	類別3
13	金融機構M	11.00%	二零一九年 四月四日	二零二零年 五月四日	抵押一家項目公司60%股 份及轉讓一家項目公司 40%股份	不適用	292,600	-	類別3
14	金融機構O	11.56%	二零一九年 五月二十日	二零二零年 九月五日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	450,000	7,100	類別2
15	金融機構O	11.50%	二零一九年 四月二十九日	二零二零年 八月二十一日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	200,000	-	類別2
16	金融機構Q	11.00%	二零一九年 十一月二十二日	二零二一年 五月二十日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	255,700	203,800	類別2
17	金融機構R	首年： 10.5%、 第二年： 11.5%	二零一九年 四月八日	二零二一年 五月十二日	抵押土地使用權、已竣工 物業、開發中物業及一 家項目公司80%股份	不適用	318,000	-	類別2
18	金融機構S	12.625%	二零一九年 十月二十八日	二零二一年 四月二十八日	抵押應收款項	不適用	295,400	95,400	類別1
19	金融機構R	8.50%	二零一七年 三月二十八日	二零二二年 三月二十八日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	320,000	259,000	類別2
20	金融機構T	8.00%	二零一六年 六月二十日	二零二六年 六月十九日	抵押物業及一家項目公司 90%股份及轉讓一家項 目公司10%股份	不適用	795,000	785,000	類別3
21	金融機構J	11.20%	二零一八年 九月十九日	二零二零年 九月十九日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	569,448	475,200	類別2

財務資料

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品／轉讓	金融機構 的否決權	截至	截至	信託融資 安排的 一般類別
							二零二零年 四月三十日 的結餘	二零二零年 八月三十一日 的結餘	
							(人民幣千元)	(人民幣千元)	
22	金融機構I	12.00%	二零一九年 六月十四日	二零二零年 七月十一日	抵押土地使用權及開發中 物業	不適用	88,600	-	類別1
23	金融機構V	14.50%	二零一九年 十一月十五日	二零二零年 十二月十一日	抵押一家項目公司51%股 份及轉讓一家項目公司 49%股份	不適用	50,000	50,000	類別3
24	金融機構F	16.54%	二零一七年 十二月二十二日	二零二一年 四月十七日	不適用	不適用	300,000	300,000	類別1
25	金融機構J	11.40%	二零一九年 五月八日	二零二一年 十二月十二日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	1,932,400	1,799,000	類別2
26	金融機構W	11.00%	二零一九年 十二月二十六日	二零二零年 十二月二十六日	抵押一家項目公司30%股 份及轉讓一家項目公司 70%股份	有	383,200	-	類別3
27	金融機構J	11.00%	二零一八年 四月二十日	二零二一年 四月二十日	抵押祥生地產40%股份	不適用	1,099,600	1,088,700	類別2
28	金融機構O	11.50%	二零一八年 六月二十九日	二零二零年 九月十四日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	89,500	15,600	類別2
29	金融機構X	15.00%	二零一九年 九月二十九日	二零二零年 九月二十九日	抵押土地使用權及轉讓一 家項目公司100%股份	有	300,000	300,000	類別3
30	金融機構E	10.50%	二零一九年 八月九日	二零二一年 一月十九日	抵押一家項目公司10%股 份及轉讓一家項目公司 90%股份	有	130,000	130,000	類別3
31	金融機構R	11.00%	二零一九年 九月三日	二零二一年 九月二日	抵押開發中物業及一家項 目公司100%股份	不適用	200,000	-	類別2
32	金融機構Y	14.50%	二零一九年 九月二十七日	二零二一年 三月二十六日	抵押土地使用權及兩家項 目公司100%股份	不適用	300,000	229,000	類別2
33	金融機構O	11.00%	二零一九年 六月五日	二零二零年 九月十四日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	500,000	150,000	類別2
34	金融機構I	11.10%	二零一九年 八月二十二日	二零二一年 九月二十七日	抵押土地使用權及一家項 目公司51%股份及轉讓 一家項目公司49%股份	有	800,000	800,000	類別3
35	金融機構R	10.50%	二零一八年 十月二十二日	二零二零年 十月二十二日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	450,000	-	類別2

財務資料

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品／轉讓	金融機構 的否決權	截至	截至	信託融資 安排的 一般類別
							二零二零年 四月三十日 的結餘	二零二零年 八月三十一日 的結餘	
							(人民幣千元)	(人民幣千元)	
36	金融機構O	9.50%	二零一九年 約定浮動 利率 十一月十四日	二零二一年 三月四日	抵押土地使用權及一家項 目公司100%股份	不適用	700,000	700,000	類別2
37	金融機構J	11.20%	二零一八年 九月二十九日	二零二一年 四月二十日	抵押一家項目公司20%股 份	不適用	599,700	600,000	類別2
38	金融機構AA	12.00%	二零二零年 四月十日	二零二二年 四月十日	抵押土地使用權及發展中 物業	不適用	100,000	100,000	類別1
39	金融機構K	10.00%	二零二零年 三月二十六日	二零二一年 九月二十七日	抵押四家項目公司的100% 股份	不適用	920,700	979,430	類別2
40	金融機構Y	13.50%	二零二零年 一月十日	二零二一年 七月十日	抵押發展中的物業及項目 公司的100%股份	不適用	200,000	269,300	類別2
41	金融機構G	10.00%	二零二零年 一月三日	二零二零年 十月二十八日	不適用	不適用	107,650	155,400	類別1
42	金融機構K	12.50%	二零二零年 四月二十三日	二零二一年 四月三十日	抵押土地使用權及項目 公司的100%股份	不適用	1,177,300	1,510,000	類別2
43	金融機構J	12.00%	二零二零年 四月三十日	二零二二年 十月三十日	抵押土地使用權及項目公 司的66.1%股份以及轉讓 項目公司33.9%股份	不適用	191,900	398,000	類別3
44	金融機構C	10.50%	二零二零年 二月十四日	二零二零年 五月二十一日	抵押土地使用權	不適用	460,000	-	類別1
45	金融機構FF	13.20%	二零二零年 三月十二日	二零二一年 四月六日	抵押項目公司的51%股份 及轉讓項目公司的49% 股份	有	635,000	635,000	類別3
46	金融機構BB	13.90%	二零二零年 一月十三日	二零二零年 七月十一日	抵押項目公司的51%股份 及轉讓項目公司的49% 股份	有	250,000	-	類別3
47	金融機構CC	12.00%	二零二零年 三月三十日	二零二一年 三月二十九日	抵押土地使用權	不適用	100,000	-	類別1
48	金融機構DD	17.00%	二零二零年 四月三十日	二零二零年 七月三十日	抵押項目公司51%股份	不適用	153,800	210,800	類別2
49	金融機構EE	10.00%	二零二零年 四月十六日	二零二三年 二月十七日	抵押土地使用權	不適用	342,200	342,200	類別1

財務資料

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品／轉讓	金融機構 的否決權	截至	截至	信託融資 安排的 一般類別
							二零二零年 四月三十日 的結餘	二零二零年 八月三十一日 的結餘	
							(人民幣千元)	(人民幣千元)	
50.	金融機構I	12.96%	二零一九年 十一月二十九日	二零二一年 三月十三日	抵押土地使用權、一家項 目公司的50%股份及一 家項目公司的100%股份 及轉讓一家項目公司的 50%股份	有	347,500	817,500	類別3
51	金融機構H	13.90%	二零一九年 八月二十六日	二零二零年 五月十三日	抵押項目公司的51%股份 及轉讓項目公司的49% 股份	有	50,000	-	類別3
52	金融機構K	13.00%	二零一九年 二月二日	二零二零年 五月三十一日	抵押土地使用權及項目公 司的51%股份以及轉讓 項目公司的49%股份	有	5,000	-	類別3
							<u>20,310,738</u>	<u>15,140,470</u>	

與我們合作的信託公司、資產管理公司及其融資平台均為中國信譽良好的成熟機構，且為獨立第三方。

我們的信託融資安排大致可分為：

- 第1類安排，其與銀行借款具有相似條款，並不涉及股權的質押或轉讓；
- 第2類安排，其與銀行借款具有相似條款，涉及股權質押；或
- 第3類安排，其涉及向信託融資提供方轉讓股權，或金融機構認購註冊資本；我們保證按有關股權轉讓協議項下的相同代價或按根據股權轉讓代價加預定利率計算的代價於各融資安排期限屆滿時購回該等股權。

財務資料

下表載列截至所示日期我們按類型劃分的信託融資借款的本金結餘總額。

	截至二零二零年 四月三十日		截至二零二零年 八月三十一日 ⁽²⁾	
	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元
第1類.....	10	2,343,590	7	1,417,740
第2類.....	22	11,956,148	16	8,516,930
第3類 ⁽¹⁾	20	6,011,000	13	5,205,800
信託融資借款總額.....	52	20,310,738	36	15,140,470

附註：

- (1) 截至二零二零年八月三十一日，第3類信託融資的未償還總額為人民幣5,205.8百萬元。
- (2) 反映我們截至二零二零年四月三十日未償還之信託融資安排於截至二零二零年八月三十一日的未償還結餘。

第1類安排的主要條款

在第1類安排中，我們的股權既無被質押亦無被轉讓，貸款人通常要求該等融資由我們的開發中物業、持作出售的已竣工物業或土地使用權作抵押及／或由控股股東個人提供擔保。該等融資亦可能載有禁止我們的借款附屬公司在未經事先同意的情況下訂立合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、改變控制權、變更業務範圍或產生其他債務等交易的條款。我們保留與我們的項目公司及借款附屬公司日常營運及管理有關的權利及控制權。

第2類安排的主要條款

在第2類安排中，我們（視乎情況而定）所持有關公司的股權被質押予貸款人。貸款人一般無權以任何形式參與該等公司董事會或股東大會或擁有否決權。此外，我們一般無須於日常業務過程中就經營活動取得貸款人的事先同意。由於根據此類借款安排的條款，貸款人通常僅可行使普通債權人權利，並無與該等有關公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此我們相信該等安排不會影響我們對該等公司的控制權。已質押權益將於償還該等信託融資的本金及任何其他到期款項後予以解除。

財務資料

第3類安排的主要條款

在第3類安排中，我們於借款項目公司的一部分股權被轉讓予貸款人或由其認購或向其發行，法律條款更為複雜。主要條款的概要載列於下文。

董事會代表

通過以股權參與相關項目公司，貸款人有權為相關董事會委任數名董事。我們在所有相關附屬公司保有大多數董事會席位，因此我們保有相關董事會決策權的控制權。於往績記錄期間，此類安排的貸款人委任的任何董事會代表並無投反對票。

對項目公司的控制權

於第3類安排期限內，我們保留項目公司及其業務的日常營運及管理的權利。然而，根據若干第3類安排，貸款人有權指派高級職員至相關附屬公司監察該等附屬公司的管理，包括對印章、牌照及證書行使實際控制權以及視察施工現場。有關高級職員亦可查閱項目公司的銀行賬戶、財務記錄及信息技術系統。此外，根據有關安排，如我們附屬公司的管理層無法勝任管理工作，貸款人有權接管對相關附屬公司的管理。於往績記錄期間，概無此類安排的貸款人積極參與或干預我們任何項目公司的日常營運及管理。

項目公司於第3類安排下的股權少於與第三方融資機構進行的信託融資安排所佔的實益權益。我們將該等附屬公司的部分股權作為抵押品合法地轉讓予信託融資機構。根據該信託融資安排，我們有義務在償還信託融資實體的借貸後於將來某個日期按固定金額購買股權。同時，我們保留在日常業務過程中經營及管理該等實體的權力。就此而言，考慮到該安排的實質乃為將該等實體的部分股權抵押用於項目開發的借貸及我們保留監管該等項目公司財務及經營政策的實際能力以從該等項目公司的經營活動中獲利的事實，我們的董事認為，該等實體的財務狀況及經營業績應合併至我們的財務報表中，而不論從法律角度而言是否為股權轉讓。

否決權

根據截至二零二零年四月三十日的若干未償還第3類安排，有關貸款人有權就有關相關項目公司的若干重大事宜行使否決權，包括但不限於審批其年度財務預算計劃及發展計劃、任何合併、投資及資產轉讓或出售。該等否決權僅屬保障性權利，旨在就我們根據第3類安排作出的負面契諾（我們不得按與事先確定的財務及營運政策有重大出入的方式經營業務）增強對貸款人的保障。於往績記錄期間，有關貸款人的董事會代表概無行使否決權。截至本文件日期，我們已獲得有關貸款人的確認函，確認彼等將不會行使其否決權。因此，董事信納失去對借款附屬公司的控制權的風險已減低，儘管存有該等否決權，我們相信我們仍可維持對借款附屬公司的控制權。根據第3類信託安排注入本集團的資金視作本集團的借款。

財務資料

還款

我們信託融資安排的期限一般介乎六個月至三年。我們須根據信託融資安排悉數償還貸款，以自相關貸款人購回股權並解除質押的土地使用權及／或股權。如我們未能按時履行我們的還款責任，我們將因任何逾期付款而遭到根據相關協議內協定的計算方法計算的處罰，或我們已授出的抵押權益可能遭到強制執行且可能對我們對項目公司的擁有權造成影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們有債務並可能於未來產生額外債務」。我們預期我們將利用內部資源履行於信託融資安排項下的還款責任。於往績記錄期間，我們並無在任何重大方面違反信託融資安排項下的任何還款或其他責任。

抵押

作為我們項目公司履約的抵押，我們在部分情況下已向貸款人提供擔保、股份質押及／或固定資產留置押權。

固定收入回報

根據貸款人發出的確認函及我們所訂立第3類協議的條款，除事先釐定的固定收入回報外，貸款人通常無論如何均無權享有任何投資回報。我們對項目公司的盈虧全權負責。貸款人概不承擔任何風險，亦不享有任何利益，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外。董事確認，根據我們的第3類安排提供予信託公司、資產管理公司或其他金融機構的固定收入回報率在市場利率範圍內。

融資契諾

我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的融資協議含有多項慣常正面及／或負面契諾。為確保貸款合理用於協定用途，該等貸款人一般在其貸款協議內訂明若干監督措施。例如，我們須應相關貸款人要求向其提供中期財務報表、物業開發及銷售時間表。在若干信託融資協議下，我們須定期向相關貸款人報告所得款項用途。此外，我們須受與該等貸款人訂立的若干貸款協議項下的限制性契諾所規限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓與我們於貸款協議下的權利及義務。未經相關貸款人書面同意，我們不得進行任何合併、重組或重大投資。

財務資料

根據第3類安排，金融機構（作為貸款人）將透過借貸項目公司（「借貸附屬公司」）轉讓股權或認購借貸附屬公司的額外註冊資本作為貸款人向借貸附屬公司提供信託融資的抵押品方式取得借貸附屬公司的部分股權。貸款人參股借貸附屬公司屬有擔保借貸交易，其並不賦予借貸人權利以參與借貸附屬公司的日常運作及管理，而旨在倘借貸附屬公司拖欠支付的情況下適時保障貸款人之利益。根據貸款人參股的條款，貸款人僅有權享有根據所提供信託融資金額預先釐定的固定回報而非與所持有股權相稱的經濟利益（包括就任何保留盈利將予分派的股息）。儘管貸款人可委任董事加入借貸附屬公司的董事會，但於往績記錄期間內本集團自始至終保留對借貸附屬公司的董事會控制權。此外，貸款人透過其參股借貸附屬公司而有權享有的股東大會投票權及若干公司行動否決權只可由貸款人用於在拖欠支付信託融資時強制執行該抵押的情況下行使。根據上市規則第14A.09條，對同一貸款人而言，借貸附屬公司基於合併基準亦為本公司的「不重大附屬公司」，因此，根據上市規則第14A.07條該等貸款人不應視為本公司的關連人士。

根據第3類安排，項目公司的財務資料均包括在本文件附錄一所載會計師報告載列的本集團於往績記錄期間內的歷史財務資料內。申報會計師已對本集團於往績記錄期間內歷史財務資料發表無保留意見，而彼等進行的工作均符合香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第200號「投資通函中歷史財務資料的會計師報告」。所進行工作的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註30。

財務資料

資產抵押證券

下表載列於二零一七年、二零一八年及二零一九年我們資產抵押證券發行的詳情。

資產抵押證券名稱	於截至十二月三十一日			年利率	屆滿	截至十二月三十一日之期末結餘		
	止年度發行之本金額					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)		
Shinsun Group Housing Residual Payment 01	1,710,080	1,268,250	-	8.0-10.0	二零一八年至二零一九年	1,710,080	402,026	-
Shinsun Group Housing Residual Payment 02	-	977,250	-	8.0-10.3	二零一八年至二零一九年	-	650,839	-
Shinsun Group Housing Residual Payment 03	-	988,180	59,900	8.0-12.0	二零一八年至二零二零年	-	814,141	5,481
Shinsun Group Housing Residual Payment 04	-	549,930	949,650	8.3-9.7	二零一八年至二零二零年	-	549,920	150,070
Shinsun Group Housing Residual Payment 05	-	-	50,000	8.89	二零二零年	-	-	50,000
總計	1,710,080	3,783,610	1,059,550			1,710,080	2,416,926	205,551

未經相關管理人或受託人事先同意，我們不得成為任何兼併或收購之目標，除非存續公司承擔資產抵押證券項下的義務且該項交易符合適用法律、法規及資產抵押證券協議中的其他條文。

截至二零二零年四月三十日，所有資產抵押證券已悉數償還。

優先票據

於二零一八年六月十一日，祥生控股有限公司發行本金額為95.0百萬美元於二零一九年五月二十三日到期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。於二零一八年及二零一九年，我們分別產生利息開支人民幣34.9百萬元及人民幣41.0百萬元。認購二零一八年票據的投資者為一家金融機構及一名獨立第三方。

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%。截至二零二零年四月三十日，該等短期人民幣計值票據已部分償還，尚未償還結餘分別為人民幣72.7百萬元。認購該等短期人民幣計值票據的投資者為一家金融機構及一名獨立第三方。

財務資料

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[編纂]前立即解除。二零二二年票據為無抵押。認購二零二二年票據的投資者主要為專業投資者、金融機構、其他公司及富裕人士，且據董事所深知，彼等均為獨立第三方。

於二零二零年七月三十一日，祥生地產的全資附屬公司Xiang Sheng Overseas Limited發行總本金額為200.0百萬美元、票息11.0%並於二零二一年到期的優先票據（或二零二一年票據）。二零二一年票據按每年11.0%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。二零二一年票據為無抵押。認購二零二一年票據的投資者主要為專業投資者、金融機構、其他公司及富裕人士，且據董事所深知，彼等均為獨立第三方。

根據二零二二年票據及二零二一年票據，我們須遵守二零二二年票據及二零二一年票據項下數項限制性契諾，包括但不限於我們設立留置權或進行整合或合併的能力。董事確認，據其所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無有關我們違反優先票據所載的任何契諾的違約事件。

若干債務的指定用途

我們於往績記錄期間的部分銀行借貸及信託融資包括將借貸指定用於指定建設工程及物業開發項目的規定。根據我們其他形式的債務的相關合約條文，概無指定用途的所得款項。下表載列於所示期間根據合約指定用於特定建設工程及物業開發項目的債務數目及本金額。

	截至十二月三十一日止年度						截至二零二零年	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		四月三十日止四個月	
	本金額	數目	本金額	數目	本金額	數目	本金額	數目
	(人民幣 千元)		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		
銀行借貸.....	7,200,234	12	8,770,914	11	9,002,038	11	10,058,318	15
信託融資.....	14,063,092	40	15,148,710	39	15,432,814	42	17,243,148	40
總計.....	<u>21,263,326</u>	<u>52</u>	<u>23,919,624</u>	<u>50</u>	<u>24,434,852</u>	<u>53</u>	<u>27,301,466</u>	<u>55</u>

於往績記錄期間，該等銀行借貸及信託融資安排中的所有資金均按指定用途妥善應用。我們，連同我們的貸款人採取以下措施以確保該等銀行借貸及信託融資安排中的資金於往績記錄期間及未來按指定用途妥善應用：(i)我們（作為借款人）已制定內部

財務資料

政策，要求透過我們的內部支付程序使用資金。特別是，(a)項目公司的總經理或財務部負責人審核相關預算及付款申請，並按照規定資金指定用途的相關合約條款批准及授權付款；及(b)區域公司及我們集團層面的財務及資金管理中心監督項目公司對內部支付程序的實施情況；及(ii)相關金融機構一般會進行一系列審批及資金發放程序，以確保借貸所得款項用於項目開發。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及期間的若干主要財務比率。

	截至十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度			截至二零二零年 四月三十日／ 截至二零二零年 四月三十日止四個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	流動比率 (倍) ⁽¹⁾	1.2	1.1	1.2
利息覆蓋率 (倍) ⁽²⁾	不適用 ⁽⁷⁾	0.3	1.4	0.8
淨資產負債比率 (倍) ⁽³⁾ ...	13.8	7.4	3.6	4.3
資產負債比率 (倍) ⁽⁴⁾	17.7	10.1	4.8	5.7
總資產回報率 (%) ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁷⁾	0.4	2.5	1.3
股本回報率 (%) ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁷⁾	16.6	50.1	40.3

附註：

- 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- 利息覆蓋率為除所得稅開支前的期間溢利加上財務成本，除以銀行及其他借款、資產抵押證券、優先票據、租賃負債之利息及收益合約所產生之利息開支總額（包括各期間之資本化利息）。
- 淨資產負債比率按借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據。
- 資產負債比率按借款總額除以權益總額計算。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據。
- 總資產回報率按期內的年化溢利除以期末資產總值再乘以100%計算。
- 股本回報率按母公司擁有人應佔期內的年化溢利除以期末母公司擁有人應佔權益總額再乘以100%計算。
- 我們於二零一七年確認除利息、稅項、開支前虧損及期內淨虧損。因此，呈列截至二零一七年十二月三十一日的利息覆蓋率、總資產回報率及股本回報率並無意義。

財務資料

流動比率

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以及二零二零年四月三十日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為1.2、1.1、1.2倍及1.1倍。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由二零一八年的0.3倍增加至二零一九年的1.4倍，主要由於二零一八年至二零一九年已確認的建築面積增加推動收益大幅增加，令除財務成本及稅項前溢利的增幅超過利息開支所致。我們的利息覆蓋率由二零一九年的1.4倍減少至截至二零二零年四月三十日止四個月的0.8倍，主要由於我們銀行及其他借款以及優先票據的結餘增加。

淨資產負債比率

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及二零二零年四月三十日，淨資產負債比率分別為13.8倍、7.4倍、3.6倍及4.3倍。我們的淨資產負債比率乃根據有關日期的借款總額（包括銀行及其他借款、資產抵押證券及優先票據）減現金及銀行結餘除以同一日期的權益總額計算得出。於往績記錄期間，我們的淨資產負債比率較高，乃由於我們的借款金額相對較大，以及由於先前累積虧損而導致總股本相對較小。請參閱以下有關截至二零一七年一月一日的累計虧損討論。

自二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，淨資產負債率下降主要是由於我們的盈利能力提升令權益總額增加，但部分被借款總額增加所抵銷。自二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，淨資產負債比率下降主要是由於我們的盈利能力及產生的經營現金進一步提升令權益總額持續增加。其後截至二零二零年四月三十日的淨資產負債比率上升乃主要由於借貸淨額增加以及資產淨值略有下降所致。

截至二零一七年一月一日，我們錄得累計虧損人民幣1,023.3百萬元，主要是由於我們自二零一六年以來透過進軍嘉興、海寧、連雲港、舟山及仙桃等新市場，加快物業開發活動及地域擴張。因此，自二零一六年起，我們於增加市場份額及提升物業開發業務的較早期階段產生重大運營開支（主要包括員工成本、營銷開支及行政開支），而於同期已確認總建築面積及已確認平均售價均相對較低。此外，截至二零一七年一月一日，我們就南平祥生藝境花城確認減值虧損撥備約人民幣648.0百萬元。有關此減值的原因，請參閱上文「一 合併財務狀況表若干項目說明一 開發中物業」。於採納「1+1+X」業務策略後，我們一直在不斷努力提升我們的財務表現及盈利能力。

財務資料

總資產回報率

我們的總資產回報率由二零一八年的0.4%上升至二零一九年的2.5%，主要由於二零一八年至二零一九年的溢利大幅增加所致。我們的總資產回報率（按年化基準計算）由二零一九年的2.5%下降至截至二零二零年四月三十日止四個月的1.3%，主要由於年化溢利減少及開發中物業等總資產增加所致。

股本回報率

我們的股本回報率由二零一八年的16.6%上升至二零一九年的50.1%，主要由於二零一八年至二零一九年的溢利大幅增加所致。我們的股本回報率（按年化基準計算）由二零一九年的50.1%下降至截至二零二零年四月三十日止四個月的40.3%，主要由於年化溢利減少。

擬定的中國人民銀行標準規定的財務比率

最近開始出現有關中國人民銀行計劃通過在評估物業開發商的債務負擔時採用新擬定的標準控制中國物業開發商的計息債務規模的新聞報導。特別是，根據該新標準，對於物業開發商而言，(i)資產負債比率（按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算）不得超過70%；(ii)淨資產負債比率（按計息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算）不得超過100%；及(iii)現金與短期借款比率（按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算）不得低於1.0。擬定的標準進一步規定：(i)對遵守上述所有三項限制的物業開發商而言，其計息負債規模的年增長率須低於15%；(ii)對僅遵守上述三項限制中的兩項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於10%；(iii)對僅遵守上述三項限制中的一項之物業開發商而言，計息負債規模的年增長率須低於5%；及(iv)對不遵守上述三項限制中任何一項的物業開發商而言，計息負債規模不得增長。

於二零二零年八月，據若干新聞報導，住房和城鄉建設部、中國人民銀行與若干物業開發商舉行座談會，討論中國房地產行業的長效機制，表明規管中國物業開發商外部融資的相關法規及政策已形成。然而，截至最後實際可行日期，座談會結束後並無發佈任何有關新法規或規則的正式公告。因此，中國人民銀行擬定的上述標準尚未生效。我們將繼續監控相關法規的更新情況，確保我們在該方面的合規性。截至二零二零年四月三十日，我們按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算得出的備考資產負債比率為90%；按計息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算得出的淨資產負債比率為426%；按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算得出的現金與短期借

財務資料

款比率為0.5。因此，倘上述新聞報導所述的標準生效，我們或未能遵守上述三項限制並須確保我們的計息債務不再增加。

由於我們的貸款是循環貸款，我們可在償還舊借貸後產生新借貸，而不會增加總計息負債的規模，因此，我們認為不會被禁止獲取額外融資。此外，上述三項限制不會影響[編纂]所得款項的用途。這三項限制亦不會影響我們進行現有物業開發建設、開展物業銷售及產生物業銷售現金的能力。然而，倘若干新聞報導所述的中國人民銀行標準生效，且我們被禁止增加計息負債的總規模，我們可能無法在償還現有債務前提取信貸額度，並且可能需要放緩土地收購活動以確保我們將有充足的現金完成現有物業項目。根據以上所述，僅當(i)有關標準對我們生效；及(ii)未來我們的上述財務比率仍超出中國人民銀行可接受的標準（如新聞報導所述），我們預計若干新聞報導所述的中國人民銀行標準將阻礙我們的業務增長。

有關市場風險的定量及定性分析

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載述我們所面對風險及我們管理該等風險所使用的財務風險管理政策及常規。

利率風險

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

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，則我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年以及截至二零二零年四月三十日止四個月的除稅前溢利（透過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣3.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣1.4百萬元。

財務資料

信貸風險

我們基於共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，我們已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期。我們將對對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且我們參考該等客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素對其信貸質素進行評估。我們亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，我們定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。我們並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

我們定期對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行單獨評估。董事認為，我們計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

有關信貸風險敞口的定量分析，請參閱本文件附錄一會計師報告附註43(b)。

流動資金風險

我們旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額，以就物業項目滿足我們的營運需求及承擔。我們的目標是透過動用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審視我們的流動資金狀況，包括審視預期現金流入及流出、預售／銷售業績、我們借款的到期日及物業項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。我們已制定適當的流動資金風險管理措施，據此，我們通過保持足夠的現金及現金等價物金額以及擁有可用融資來源來保持資金的靈活性，並製備若干替代計劃，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流量的潛在影響。該等措施包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地物業市場環境、實施成本控制措施、推廣已竣工物業的銷售、以更靈活的價格加速

財務資料

銷售以及尋求合營企業夥伴來開發項目。我們相信該等措施將確保我們滿足流動資金管理需求，並確保我們維持金融機構的充足儲備及足夠的承諾資金，以應付我們的短期及長期流動資金需求。

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行的交易載於本文件附錄一會計師報告附註40。

於往績記錄期間，我們的關聯方通常可分類如下：(i)合營企業及聯營公司；(ii)由控股股東控制的實體；(iii)主要管理人員；及(iv)控股股東或控股股東的家族成員。有關我們主要管理人員及控股股東家族成員身份的詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註40。

應付關聯方貿易款項涉及關聯方提供的建築服務及管理諮詢服務。應收關聯方貿易款項涉及向關聯方提供管理諮詢服務及物業租賃。

下表載列截至所示日期關聯方交易的貿易及非貿易未償還結餘，以及截至二零二零年六月三十日的結算金額。

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日	二零二零年 六月三十日 已結算 ⁽¹⁾
	(人民幣千元)				
應收關聯方款項：					
貿易關聯：					
合營企業.....	5,726	52,740	41,578	41,617	1,734
聯營公司.....	5,576	-	-	-	-
受控股股東控制的公司.....	13,289	14,437	253,889	29,160	4,604
控股股東家族成員.....	10	10	9,373	19	-
主要管理人員.....	10	-	-	-	-
小計.....	<u>24,611</u>	<u>67,187</u>	<u>304,840</u>	<u>70,796</u>	<u>6,338</u>

財務資料

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日	二零二零年 六月三十日 已結算 ⁽¹⁾
	(人民幣千元)				
應收關聯方款項：					
非貿易關聯：					
合營企業.....	2,035,456	2,994,541	2,600,148	2,529,656	467,492
聯營公司.....	301,810	189,851	302,234	345,612	28,757
受控股股東控制的公司.....	113,428	226,872	1,505,508	1,018,148	1,018,148
受控股股東家族成員控制的					
一間公司.....	-	579,759	777,418	150,729	49,531
控股股東家族成員.....	18,803	93,427	70,701	63,461	5
主要管理人員.....	10,000	10,000	-	-	-
小計.....	2,479,497	4,094,450	5,256,009	4,107,606	1,563,933
總計.....	2,504,108	4,161,637	5,560,849	4,178,402	1,570,271
應付關聯方款項：					
貿易關聯：					
聯營公司.....	-	-	9,805	-	-
受控股股東控制的公司.....	1,271,677	3,329,741	4,458,991	3,345,071	1,209,026
受控股股東家族成員控制的					
公司.....	30,247	95,467	495,830	352,784	149,899
控股股東家族成員.....	4,070	440	-	144	-
主要管理人員.....	-	-	812	100	-
小計.....	1,305,994	3,425,648	4,965,438	3,698,099	1,358,925
應付關聯方款項：					
非貿易關聯：					
合營企業.....	11,000	174,077	371,493	486,204	-
聯營公司.....	41,120	215,846	371,495	404,249	27,250
受控股股東控制的公司.....	2,988,004	2,085,475	68,270	134,176	2,876
受控股股東家族成員控制的					
公司.....	-	-	139,200	-	-
控股股東.....	12,183	6,183	6,183	6,177	-
控股股東家族成員.....	133,542	1,914	34,242	36,023	-
主要管理人員.....	-	-	-	51,000	51,000
小計.....	3,185,849	2,483,495	990,883	1,117,829	81,126
總計.....	4,491,843	5,909,143	5,956,321	4,815,928	1,440,051

附註：

(1) 指截至二零二零年四月三十日的金額，並已於截至二零二零年六月三十日結算。

財務資料

截至二零二零年四月三十日，應收合營企業及聯營公司的非貿易款項為人民幣2,875.3百萬元，應付合營企業及聯營公司的非貿易款項為人民幣890.5百萬元。下表載列應付或應收17間合營企業及聯營公司的非貿易款項，該等款項於[編纂]前將不會悉數結清。下表載列截至二零二零年四月三十日我們於涉及尚未償還應收關聯方非貿易款項及我們已提供擔保的合營企業及聯營公司的權益百分比。

名稱	百分比
定遠縣遠碧房地產開發有限公司	49%
諸暨溪園文旅小鎮投資有限公司	30%
湖州吳興交投祥生置業有限公司	50%
揚州祥生可宇置業有限公司	61%
寧波祥生弘遠房地產開發有限公司	49%
諸暨祥生弘瑞置業有限公司	51%
諸暨市萬祥房地產開發有限公司	35%
諸暨祥生祥駿置業有限公司	31%
泰興祥生置業有限公司	20%
天長市新碧房地產開發有限公司	49%
如東新碧房地產開發有限公司	49%
南京市頤輝置業有限公司	30%
嘉興市南湖區交投祥生房地產開發有限公司	50%
杭州仁祥房地產開發有限公司	29%
杭州祥生宜景房地產開發有限公司	40%
嘉興市秀洲區交投祥生房地產開發有限公司	50%
安慶金世祥房地產開發有限公司	33%

應付及應收關聯方款項主要指墊付予及來自關聯方的現金墊款。於往績記錄期間，墊付予及來自關聯方的墊款主要為我們就業務經營向或收取自關聯方的非貿易現金墊款。我們不時於一般業務過程中向合營企業及聯營公司墊付資金，以滿足彼等的資金需求，且合營企業及聯營公司向我們墊付資金以滿足我們的資金需求。我們亦收到其他關聯方（如控股股東控制的公司、主要管理人員所控制的公司、控股股東及控股股東家族成員）的墊款，並向由控股股東所控制的公司、控股股東家族成員所控制的公司、控股股東家族成員及主要管理人員作出墊款。截至二零一七年、二零一八年

財務資料

及二零一九年十二月三十一日以及截至二零二零年四月三十日，我們錄得應收關聯方非貿易款項分別為人民幣2,479.5百萬元、人民幣4,094.5百萬元、人民幣5,256.0百萬元及人民幣4,107.6百萬元，並錄得應付關聯方非貿易款項分別為人民幣3,185.8百萬元、人民幣2,483.5百萬元、人民幣990.9百萬元及人民幣1,117.8百萬元。我們並不打算於[編纂]前結算應收或應付合營企業及聯營公司的所有非貿易款項，惟日後於我們的一般業務過程中產生的相關墊款除外。於日常業務過程中，我們透過與第三方物業開發商成立合營企業及聯營公司共同開發物業。根據我們與有關第三方物業開發商訂立的相關協議，我們與合營企業／聯營公司夥伴向該等合營企業及聯營公司提供資金以滿足其資金需求用於支付土地成本、物業開發及銷售的成本。我們認為此與市場慣例一致。根據合營企業協議及聯營公司協議，我們與合營企業或聯營公司夥伴按所持有股權比例提供該等資金，而應收或應付合營企業及聯營公司的該等金額將不時結算，視建設進度、開發情況及聯合開發項目的預售或銷售而定，直至聯合開發項目的最終結算及分銷為止。

在應收合營企業及聯營公司的非貿易款項當中，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，分別人民幣3,184.4百萬元及人民幣2,902.4百萬元為我們墊付予該等合營企業及彼等的附屬公司的計息貸款。截至二零一九年十二月三十一日，我們已就墊付予關聯方的款項停止收取利息。於二零一八年及二零一九年，來自該等貸款的財務收入分別為人民幣36.5百萬元及人民幣65.2百萬元。我們的中國法律顧問認為，我們向合營企業及聯營公司墊款的計息貸款未必符合《貸款通則》的規定。根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於貸款墊支活動所產生收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據於二零一五年九月一日生效並於二零二零年八月二十日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（該等規定），倘授出目的為支持生產或業務經營，則公司之間的貸款乃屬合法。中國法院亦會支持公司申索約定利率不會高於合約結束時的貸款優惠利率的四倍。根據於二零一五年八月二十五日頒佈的最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知，該等規定適用於在實行該等規定前訂立且根據前司法詮釋屬無效但根據該等規定屬有效的貸款。根據該等規定，法人或其他機構之間訂立的民間借貸合約根據中國法律屬有效及合法，除非借貸合約(i)根據中國合同法屬無效或(ii)屬於該等規定具體指明為無效的借貸合約。根據二零二零年經修訂的該等規定，倘於二零一九年八月二十日之前進行借款或貸款，被保護利率的上限可釐定為原告提起訴訟時的貸款優惠利率的四倍。

財務資料

截至二零二零年四月三十日，應付或應收控股股東所控制的公司、控股股東及控股股東家族成員的尚未償還非貿易墊款分別為人民幣176.4百萬元及人民幣1,081.6百萬元。下表載列應付或應收各關聯方的尚未償還非貿易墊款金額並將於[編纂]前悉數結算。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	人民幣千元			
應付下列各方非貿易墊款				
控股股東所控制公司	2,988,004	2,085,475	68,270	134,176
控股股東家族成員				
所控制公司	–	–	139,200	–
控股股東	12,183	6,183	6,183	6,177
控股股東家族成員	133,542	1,914	34,242	36,023
主要管理人員	–	–	–	51,000
總計	3,133,729	2,093,572	247,895	227,376
應收下列各方非貿易墊款				
控股股東所控制公司	113,428	226,872	1,505,508	1,018,148
控股股東家族成員				
所控制公司	–	579,759	777,418	150,729
控股股東家族成員	18,803	93,427	70,701	63,461
主要管理人員	10,000	10,000	–	–
總計	142,231	910,058	2,353,627	1,232,338

於往績記錄期間內及據我們董事所深知，直至最後實際可行日期，我們使用內部產生的現金儲備向合營企業及聯營公司、控股股東控制的公司、控股股東家族成員控制的公司、控股股東的家族成員及主要管理人員作出墊款。「內部產生的現金儲備」來源主要包括在物業項目取得竣工驗收備案表後結算該等項目產生的現金，而相關現金根據有關預售法律法規不受限制。

財務資料

於往績記錄期間，我們亦收到其他關聯方（例如控股股東所控制的公司、主要管理人員所控制的公司、控股股東及控股股東的家族成員）提供的墊款，並向控股股東所控制的公司、控股股東的家族成員所控制的公司、控股股東的家族成員及主要管理人員作出墊款。誠如中國法律顧問所確認，所有墊款均符合《貸款通則》以外的相關中國法律法規。然而，考慮到有關墊款並無產生收入的事實，中國人民銀行根據《貸款通則》對該等墊款處以罰金或懲罰的可能性很小。請參閱「一 關聯方交易」。

截至最後實際可行日期，我們並無就現金墊款接獲任何申索或處罰通知。我們獲我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行根據該等規定對我們關聯方授出貸款的公司處以該等現金墊款的利息收入一至五倍罰款的可能性不大。

我們亦向合營企業及控股股東所控制的公司提供擔保。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以及二零二零年四月三十日，提供予關聯方的擔保款項分別為人民幣27.5百萬元、人民幣736.7百萬元、人民幣3,756.5百萬元及人民幣3,159.5百萬元，其中零、人民幣709.3百萬元、人民幣3,604.0百萬元及人民幣2,711.6百萬元提供予合營企業。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以及二零二零年四月三十日，關聯方所提供擔保金額分別為人民幣31,093.1百萬元、人民幣31,091.1百萬元、人民幣29,694.8百萬元及人民幣26,359.2百萬元，乃由控股股東、控股股東家族成員或控股股東所控制的公司提供。向控股股東所控制公司提供的擔保及由控股股東、控股股東家族成員及控股股東所控制公司提供的擔保亦將於[編纂]前悉數解除。

董事已確認，於往績記錄期間，與關聯方的所有業務交易按一般商業條款及公平基準進行，且並無對我們的經營業績產生重大影響。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註40。

財務資料

股息及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。宣派及派付股息（如有）將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的多項因素，例如我們的經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本需求。宣派及派付股息及股息金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。我們目前並無任何股息政策或任何預定的股息比率。

股息只可自相關法律所允許的可分派溢利中派付。以獲分派為股息的溢利為限，該部分溢利不可重新投資於我們的經營業務。概不保證我們將能夠向董事會甚或根本不會宣派或分派任何計劃中所規定金額的股息。此外，如我們附屬公司產生債務或虧損或由於我們或我們附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議中的任何限制性契諾，自該等附屬公司分派股息或會受到限制。

截至二零二零年四月三十日，本集團可供分派儲備為人民幣1,986.0百萬元。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

我們確認，截至最後實際可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條下的披露規定。

期後事項

於二零二零年五月二十日，祥生控股有限公司發行於二零二二年到期的本金額為97.0百萬美元、票息12.5%的優先票據。於二零二零年七月三十一日，Xiang Sheng Overseas Limited發行本金額為200.0百萬美元、票息11.0%並於二零二一年到期的優先票據。有關詳情，請參閱「財務資料－債務－優先票據」。

於二零二零年一月初出現新型冠狀病毒並開始在全球範圍內傳播。我們預計新冠肺炎大流行疫情對我們營運的不利影響有限。我們預計我們位於湖北省的兩個開發中項目的物業交付時間將延遲約一至三個月，以及湖北省以外11個項目的物業交付延遲約一至兩個月。由於新冠肺炎大流行疫情在中國基本上得到控制，自二零二零年三月底起，物業開發及銷售活動已逐漸恢復。為遏止新冠肺炎大流行疫情，我們的大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大部分商業物業實施豁免租金措施。

財務資料

除上文所披露者外，於二零二零年四月三十日（即編製本集團的最新經審核合併財務報表之日期）後直至本文件日期，本集團並無發生重大期後事件。

[編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]開支總額（包括[編纂]佣金）估計為人民幣[編纂]元，相當於[編纂][編纂]的[編纂]%（根據指示性[編纂]範圍的中位數計算），其中(i)約人民幣12.5百萬元於我們截至二零二零年四月三十日止四個月的行政開支內扣除；(ii)約人民幣[編纂]元將於我們截至二零二零年十二月三十一日止八個月的合併損益及其他全面收益表內扣除；及(iii)約人民幣[編纂]元預計將於[編纂]後入賬列為自權益扣除。有關籌備[編纂]的專業費用及／或其他開支目前正在估算中，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及其後的變量及假設變動予以調整。董事預計，該等[編纂]開支將不會對我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

董事確認並無重大不利變動

董事確認，彼等已對本公司進行充分盡職審查，以確保截至本文件日期，除本文件所披露者外，我們的財務或貿易狀況自二零二零年四月三十日（即本公司最近期合併經審核財務業績的編製日期）以來概無重大不利變動，並且自二零二零年四月三十日以來並無發生將會對本文件附錄一會計師報告所示的資料造成重大影響的事項。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行對我們物業的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的延期合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排。

財務資料

使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、規模、佈局、可進入性及環境質量等）的物業所在地的多項相關銷售憑證。選定可資比較物業基本上位於鄰近標的物業的區域內或在同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出標的物業的假設單價。

使用收益法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的標的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定標的物業市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對在建物業的權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按本集團提供予我們的最新發展方案開發及落成。在達致其估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售憑證，亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建築成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

仲量聯行已對我們截至二零二零年七月三十一日的物業權益進行估值，認為截至該日期我們擁有權益的物業價值總額為人民幣135,183.0百萬元。有關物業權益的物業估值函件及披露概要全文載於本文件「附錄三一物業估值報告」。

財務資料

下表顯示本文件附錄一會計師報告所披露截至二零二零年四月三十日的經審核合併財務資料反映的若干物業總額與本文件「附錄三－物業估值報告」所披露截至二零二零年七月三十一日的該等物業估值對賬。

	人民幣千元
截至二零二零年四月三十日以下物業的賬面淨值	
－ 開發中物業.....	98,795,266
－ 持作出售的已竣工物業.....	3,919,951
－ 投資物業.....	2,014,784
－ 收購土使用權的進度付款.....	3,680,724
加：.....	11,545,209
減：出售持作出售的已竣工物業.....	(12,429,652)
截至二零二零年七月三十一日的物業賬面淨值.....	107,526,282
淨估值盈餘.....	27,656,718
本文件附錄三物業估值報告中載列的	
截至二零二零年七月三十一日的物業市值.....	135,183,000

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按照香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以顯示假設[編纂]於二零二零年四月三十日進行對本集團截至二零二零年四月三十日的經審核有形資產淨值的影響，乃根據本文件附錄一會計師報告所載本集團截至二零二零年四月三十日經審核財務資料得出的合併資產淨值計算，並作出下列調整。

	本集團		本集團的		每股未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	
	截至二零二零年四月三十日的合併有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]的估計 [編纂] ⁽²⁾	未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	人民幣元	港元	
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算....	[4,317,537]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算....	[4,317,537]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

財務資料

附註：

- (1) 截至二零二零年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，其按截至二零二零年四月三十日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣4,329.5百萬元減本集團截至二零二零年四月三十日之無形資產約人民幣12.0百萬元計算。
- (2) [編纂]的估計[編纂]乃按[編纂]每股股份[編纂]港元及每股[編纂]港元（即所述[編纂]範圍的下限及上限）計算，經扣除本公司應付的[編纂]費用及其他相關開支，並無計及因[編纂]以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發及購回的任何股份。[編纂]估計[編纂]按1.0港元兌人民幣0.8636元之匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經計及本公司已發行及未發行股本中每股普通股於二零二零年五月十一日拆細為100股普通股後根據於緊隨[編纂]及[編纂]完成後[編纂]股已發行股份計算（並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）。
- (4) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8636元的匯率兌換成港元。
- (5) 本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及下列於二零二零年四月三十日之後集團重組的代價：
 - (i) 於二零二零年五月十一日付予諸暨祥紳實業有限公司約人民幣25億元的代價，以收購諸暨卓傑企業管理有限公司38.8%的股權；
 - (ii) 將收到200百萬美元的代價用於配發於二零二零年五月二十日發行予Shinlight Limited的890股股份，且有關代價由其使用弘源資金結清，該資金乃透過由本集團旗下境外實體發行以美元計值的債券所得款項獲得。隨後，弘源利用資金約132.7百萬美元償還部分融資，該資金為弘源自收購鄒城市祥宜房地產開發有限公司及杭州祥生弘越房地產開發有限公司的股權（作為重組的一部分）收取。倘計及該兩項代價，本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值將為每股[編纂]港元或人民幣[編纂]元（根據每股[編纂][編纂][編纂]港元計算）或每股[編纂]港元或人民幣[編纂]元（根據每股[編纂][編纂][編纂]港元計算）。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零二零年四月三十日後的任何經營業績或所進行的公開交易。

未來計劃及[編纂]

未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」。

[編纂]

下表載列經扣除[編纂]費用及佣金與我們就[編纂]應付的估計開支後，估計我們將自[編纂]收取的[編纂]。

	假設並無行使 [編纂]	假設悉數行使 [編纂]
假設[編纂]為每股股份[編纂]港元 (即本文件所述[編纂]範圍的中位數)	[編纂]	[編纂]
假設[編纂]為每股股份[編纂]港元 (即本文件所述[編纂]範圍的上限)	[編纂]	[編纂]
假設[編纂]為每股股份[編纂]港元 (即本文件所述[編纂]範圍的下限)	[編纂]	[編纂]

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載之指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收取[編纂]約[編纂]港元。我們擬將該等[編纂][編纂]按下列金額用作以下用途：

- 約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於為我們的現有項目建設提供資金（包括物業開發項目的建築成本），其中，(i)約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於二零二零年下半年杭州祥生江山雲樾南府的建設及開發。我們已就此項目收到土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。我們預計在就開發該項目獲取所有必要監管及政府批准方面不會有任何障礙；(ii)約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於二零二零年下半年杭州祥生江山雲樾北府的建設及開發。我們已根據

未來計劃及[編纂]

土地出讓合約支付代價且已取得土地使用權證，並就此項目獲得建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。我們於二零二零年七月獲得土地使用權證。我們預計在就開發此項目獲得所有必要監管及政府許可證方面將不會有任何障礙；(iii)約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於杭州祥生光合映公寓的建設及開發。我們已獲得土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。我們已就開發此項目獲得所有必要監管及政府許可證；及(iv)約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於杭州祥生星合映公寓的建設及開發。我們已獲得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證。我們預計在就開發該項目獲取所有必要監管及政府批准方面不會有任何障礙。有關上述各項目時間表的更多詳情，請參閱「業務－我們的物業開發業務－我們的物業項目」；

除[編纂]外，我們開發中項目的資金來源包括(i)物業預售及銷售的經營現金流入；(ii)銀行及其他借貸；及(iii)發行優先票據及其他債務工具。除該等上述項目外，我們預期將不會使用[編纂]為我們截至二零二零年七月三十一日的開發中項目或持作開發項目的開發提供資金。

我們根據項目的當前狀況、估計完成時間及主要項目支出的時間表分配[編纂]。下表載列每次使用[編纂]用於物業開發的實施時間表。

項目名稱	當前狀況	估計完成 建設時間	估計使用	時間表
			[編纂] 額度	
			(百萬港元)	(百萬港元)
杭州祥生江山雲樾南府	建設中	二零二三年 七月三十日	[編纂]	二零二零年第四季度
				二零二一年第一季度
				二零二一年第二季度
				二零二一年第三季度

未來計劃及[編纂]

項目名稱	當前狀況	估計完成 建設時間	估計使用	時間表	
			[編纂] 額度		
			(百萬港元)	(百萬港元)	
杭州祥生江山雲樾北府	建設中	二零二三年 七月十五日	[編纂]	二零二零年第四季度	[編纂]
				二零二一年第一季度	[編纂]
				二零二一年第二季度	[編纂]
				二零二一年第三季度	[編纂]
杭州祥生光合映公寓	預售中	二零二三年 一月十五日	[編纂]	二零二零年第四季度	[編纂]
				二零二一年第一季度	[編纂]
				二零二一年第二季度	[編纂]
				二零二一年第三季度	[編纂]
杭州祥生星合映公寓	建設中	二零二三年 四月十五日	[編纂]	二零二零年第四季度	[編纂]
				二零二一年第一季度	[編纂]
				二零二一年第二季度	[編纂]
				二零二一年第三季度	[編纂]

- 約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於償還用作我們項目開發用途的部分現有信託貸款，包括(i)萬向信託有限公司於二零二一年三月四日到期及年利率為9.50%的信託貸款未償還結餘人民幣[編纂]元；(ii)上海愛建信託有限責任公司於二零二一年三月二十六日到期及年利率為14.50%的信託貸款未償還結餘人民幣[編纂]元；及(iii)中融國際信託有限公司於二零二零年十二月四日到期及年利率為12.00%的信託貸款未償還結餘人民幣[編纂]元。就餘下未結算信託貸款結餘的資金來源將主要來自我們物業開發及銷售業務的經營現金流量，以及可能不時產生的債務融資；及
- 約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於一般業務經營及營運資金。

未來計劃及[編纂]

倘[編纂]獲全面行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計[編纂]該等額外股份產生的額外[編纂]將約為[編纂]港元。我們擬將該等額外[編纂]以同等比例用於上述用途。

倘[編纂]釐定為每[編纂][編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的上限並假設[編纂]未獲行使）我們將收取額外[編纂]約[編纂]港元。倘[編纂]釐定為每[編纂][編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的下限並假設[編纂]未獲行使），我們收取的[編纂]將減少約[編纂]港元。倘[編纂]設定為高於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬將額外款項以同等比例用於上述用途。倘[編纂]設定為低於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬按比例減少分配至上述用途的[編纂]。

倘[編纂][編纂]未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構作為短期活期存款。倘我們用於上述用途的[編纂]或我們按上述比例分配的[編纂]發生任何變動，我們將作出正式公告。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自[編纂]起六個月內，我們不會再發行股份或可轉換成io本公司股本證券的證券（無論是否屬已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論該等股份或本公司證券是否於[編纂]起計六個月內完成發行），惟因[編纂]、[編纂]、[編纂]獲行使、根據購股權計劃可能授出的購股權及／或上市規則第10.08條項下所規定的情況下除外。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就祥生控股（集團）有限公司的財務資料發出之報告全文，以供載入本文件。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就第I-4至I-114頁所載祥生控股（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年四月三十日止四個月（「有關期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日的合併財務狀況表及 貴公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-114頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[●]有關 貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]的文件（「文件」）而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日的財務狀況及 貴公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團中期比較財務資料，包括 貴集團截至二零一九年四月三十日止四個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據

我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會發佈的香港審閱準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期比較財務資料在所有重大方面並未分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及基準編製。

根據聯交所證券[編纂]規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此致

祥生控股（集團）有限公司
建銀國際金融有限公司
農銀國際融資有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[●]

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表（「有關財務報表」）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明者外，所有金額均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	5	6,293,295	14,215,302	35,519,538	3,835,056	8,551,873
銷售成本		(5,459,461)	(11,216,121)	(27,039,427)	(3,130,783)	(6,783,308)
毛利		833,834	2,999,181	8,480,111	704,273	1,768,565
財務收入		16,892	71,376	151,883	26,223	37,788
其他收入及收益	5	131,031	36,789	95,375	63,190	43,487
銷售及分銷開支		(502,524)	(752,994)	(1,073,899)	(356,507)	(264,031)
行政開支		(521,753)	(1,119,107)	(1,125,445)	(354,543)	(341,578)
其他開支		(46,152)	(69,630)	(199,371)	(3,376)	(27,651)
投資物業的公平值收益	15	17,285	13,978	22,406	18,163	854
財務成本	7	(220,316)	(432,110)	(777,570)	(154,350)	(178,579)
應佔下列公司溢利及虧損：						
合營企業		1,208	(30,492)	(54,644)	(5,195)	42,235
聯營公司		(1,349)	(30,929)	11,502	(6,689)	(13,154)
除稅前（虧損）／溢利	6	(291,844)	686,062	5,530,348	(68,811)	1,067,936
所得稅抵免／（開支）	10	5,895	(258,122)	(2,321,393)	(46,803)	(467,591)
年／期內除稅後（虧損）／溢利		<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>600,345</u>
以下各項應佔：						
母公司擁有人		(300,123)	325,047	2,312,283	(131,320)	582,070
非控股權益		14,174	102,893	896,672	15,706	18,275
		<u>(285,949)</u>	<u>427,940</u>	<u>3,208,955</u>	<u>(115,614)</u>	<u>600,345</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股（虧損）／盈利						
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內除稅後(虧損)／溢利	(285,949)	427,940	3,208,955	(115,614)	600,345
其他全面收益					
於其後期間將重新分類至					
損益的其他全面收益：					
自物業、廠房及設備轉撥至					
投資物業之重估收益	15	-	-	-	161,395
所得稅影響	-	-	-	-	(40,348)
於其後期間將重新分類至					
損益的其他全面收益淨額	-	-	-	-	121,047
年／期內其他全面收益					
(除稅後)	-	-	-	-	121,047
年／期內全面收益總額	(285,949)	427,940	3,208,955	(115,614)	721,392
以下各項應佔：					
母公司擁有人	(300,123)	325,047	2,312,283	(131,320)	701,906
非控股權益	14,174	102,893	896,672	15,706	19,486
	(285,949)	427,940	3,208,955	(115,614)	721,392

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	十二月三十一日			二零二零年
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	622,093	593,613	539,236	147,814
使用權資產	14	13,551	56,625	113,221	98,565
投資物業	15	568,069	1,102,558	1,492,630	2,014,784
無形資產	16	6,575	9,868	11,672	11,952
於合營企業的投資	17	359,334	341,201	712,680	1,071,696
於聯營公司的投資	18	83,086	370,813	742,052	702,087
遞延稅項資產	19	921,582	1,702,789	1,960,579	2,095,252
		<u>2,574,290</u>	<u>4,177,467</u>	<u>5,572,070</u>	<u>6,142,150</u>
流動資產					
開發中物業	20	51,665,579	88,598,436	92,688,528	98,795,266
持作出售的已竣工物業	21	3,872,130	3,114,046	5,393,412	3,919,951
存貨		5,645	8,008	8,315	6,175
貿易應收款項及應收票據	22	35,429	226,136	195,012	42,377
合約資產	23	117,085	277,380	278,260	282,390
應收關聯方款項	40	2,504,108	4,161,637	5,560,849	4,178,402
預付款項、按金及其他應收款項	24	8,641,243	12,051,553	11,388,198	12,311,705
可收回稅項		619,622	1,541,883	1,968,017	2,169,713
按公平值計入損益的金融資產	25	330,293	52,433	20,567	373,524
受限制現金	26	2,375,494	4,074,584	4,207,533	4,971,242
已抵押存款	26	195,133	670,560	342,651	617,363
現金及現金等價物	26	3,229,359	3,113,634	2,412,297	2,446,901
		<u>73,591,120</u>	<u>117,890,290</u>	<u>124,463,639</u>	<u>130,115,009</u>
分類為持作出售的一家 附屬公司資產	39	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>591,983</u>	<u>—</u>
流動資產總值		<u>73,591,120</u>	<u>117,890,290</u>	<u>125,055,622</u>	<u>130,115,009</u>

附錄一

會計師報告

	附註	十二月三十一日			二零二零年
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	27	1,756,047	5,063,976	5,102,436	6,133,449
其他應付款項及應計費用	28	4,975,785	3,759,979	4,898,470	4,645,376
合約負債	29	36,934,913	74,573,736	77,901,721	80,170,382
應付關聯方款項	40	4,491,843	5,909,143	5,956,321	4,815,928
計息銀行及其他借款	30	10,325,155	12,523,827	10,288,997	15,642,381
優先票據	31	–	644,958	1,016,301	72,709
資產抵押證券	32	1,710,080	2,416,926	205,551	–
應付稅項	10	467,512	566,218	1,923,178	2,260,371
租賃負債	14	7,078	30,812	50,744	52,078
		<u>60,668,413</u>	<u>105,489,575</u>	<u>107,343,719</u>	<u>113,792,674</u>
與分類為持作出售資產 直接相關的負債	39	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>41,638</u>	<u>–</u>
流動負債總額		<u>60,668,413</u>	<u>105,489,575</u>	<u>107,385,357</u>	<u>113,792,674</u>
流動資產淨值		<u>12,922,707</u>	<u>12,400,715</u>	<u>17,670,265</u>	<u>16,322,335</u>
資產總值減流動負債		<u>15,496,997</u>	<u>16,578,182</u>	<u>23,242,335</u>	<u>22,464,485</u>

附錄一

會計師報告

	附註	十二月三十一日			二零二零年
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
計息銀行及其他借款	30	13,839,170	13,479,396	17,016,525	15,021,475
優先票據	31	–	–	–	1,477,719
租賃負債	14	7,751	27,931	74,846	71,623
遞延稅項負債	19	190,844	189,996	175,848	224,359
非流動負債總額		<u>14,037,765</u>	<u>13,697,323</u>	<u>17,267,219</u>	<u>16,795,176</u>
資產淨值		<u>1,459,232</u>	<u>2,880,859</u>	<u>5,975,116</u>	<u>5,669,309</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	33	–	–	–	–
儲備	34	681,545	1,957,796	4,617,425	4,329,489
		<u>681,545</u>	<u>1,957,796</u>	<u>4,617,425</u>	<u>4,329,489</u>
非控股權益		<u>777,687</u>	<u>923,063</u>	<u>1,357,691</u>	<u>1,339,820</u>
權益總額		<u>1,459,232</u>	<u>2,880,859</u>	<u>5,975,116</u>	<u>5,669,309</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註34(a)	人民幣千元 附註34(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日	-	2,104,512	97,734	(1,023,268)	1,178,978	734,380	1,913,358
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(300,123)	(300,123)	14,174	(285,949)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	169,014	169,014
收購非控股權益	-	(186,589)	-	-	(186,589)	24,451	(162,138)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	(17,199)	(17,199)
自一間附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	-	(3,000)	-	-	(3,000)	-	(3,000)
已分派予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	(147,133)	(147,133)
已分派予一間附屬公司當時 權益持有人的股息	-	-	-	(7,721)	(7,721)	-	(7,721)
撥至法定盈餘儲備	-	-	57,423	(57,423)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	1,914,923*	155,157*	(1,388,535)*	681,545	777,687	1,459,232
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	325,047	325,047	102,893	427,940
一間附屬公司當時權益 持有人出資	-	400,000	-	-	400,000	-	400,000
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	104,000	104,000
收購非控股權益	-	(54,120)	-	-	(54,120)	6,062	(48,058)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	4,140	4,140
自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	-	583,895	-	-	583,895	1,875	585,770
已分派予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	(19,600)	(19,600)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	4,543	4,543
撥至法定盈餘儲備	-	-	95,285	(95,285)	-	-	-
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(129,748)	(129,748)
出售於附屬公司的部分權益 (未失去控制權)	-	21,429	-	-	21,429	71,211	92,640
於二零一八年十二月三十一日	-	2,866,127*	250,442*	(1,158,773)*	1,957,796	923,063	2,880,859

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔						
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註34(a)	人民幣千元 附註34(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	2,866,127	250,442	(1,158,773)	1,957,796	923,063	2,880,859
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	2,312,283	2,312,283	896,672	3,208,955
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	24,875	24,875
收購非控股權益	-	93,508	-	-	93,508	(105,508)	(12,000)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	6,007	6,007
自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	-	242,175	-	-	242,175	-	242,175
已分派予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	(206,637)	(206,637)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(192,918)	(192,918)
撥至法定盈餘儲備	-	-	256,115	(256,115)	-	-	-
附屬公司非控股股東減資	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)
出售於附屬公司的部分權益 (未失去控制權)	-	11,663	-	-	11,663	18,137	29,800
於二零一九年十二月三十一日	-	3,213,473*	506,557*	897,395*	4,617,425	1,357,691	5,975,116

	母公司擁有人應佔							
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	資產 重估儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註34(a)	人民幣千元 附註34(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年十二月 三十一日及二零二零年 一月一日	-	3,213,473	506,557	-	897,395	4,617,425	1,357,691	5,975,116
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	119,836	582,070	701,906	19,486	721,392
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	8,000	8,000
就向附屬公司當時權益 持有人收購附屬公司的 視作分派	-	(1,023,675)	-	-	-	(1,023,675)	-	(1,023,675)
出售於附屬公司的部分 權益(未失去控制權)	-	33,833	-	-	-	33,833	37,867	71,700
已分派予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	(83,224)	(83,224)
於二零二零年四月三十日	-	2,223,631*	506,557*	119,836*	1,479,465*	4,329,489	1,339,820	5,669,309

附錄一

會計師報告

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	資本儲備	法定 盈餘儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	
	人民幣千元 附註33	人民幣千元 附註34(a)	人民幣千元 附註34(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	2,866,127	250,442	(1,158,773)	1,957,796	923,063	2,880,859
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	(131,320)	(131,320)	15,706	(115,614)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	24,875	24,875
自附屬公司當時權益持有人 收購附屬公司	-	(3,125)	-	-	(3,125)	-	(3,125)
出售於附屬公司的部分權益 (未失去控制權)	-	10,468	-	-	10,468	9,532	20,000
於二零一九年四月三十日 (未經審核)	-	2,873,470	250,442	(1,290,093)	1,833,819	973,176	2,806,995

* 該等儲備賬指分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日的合併財務狀況表內的總合併儲備人民幣681,545,000元、人民幣1,957,796,000元、人民幣4,617,425,000元及人民幣4,329,489,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前(虧損)/溢利		(291,844)	686,062	5,530,348	(68,811)	1,067,936
調整：						
物業、廠房及設備項目折舊	6·13	47,548	51,788	57,622	26,033	24,797
使用權資產折舊	6·14	3,525	13,633	44,767	14,576	14,656
無形資產攤銷	6·16	723	937	3,649	322	1,110
議價購買收益	5·36	(22,437)	-	-	-	-
出售附屬公司收益	5·37	-	(9,969)	(4,032)	-	(1,058)
重新計量先前於合營企業及 聯營公司所持股權的收益		(60,824)	(1,558)	-	-	-
分佔合營企業溢利及虧損		(1,208)	30,492	54,644	5,195	(42,235)
分佔聯營公司溢利及虧損		1,349	30,929	(11,502)	6,689	13,154
投資物業的公平值變動	15	(17,285)	(13,978)	(22,406)	(18,163)	(854)
出售物業、廠房及設備項目 的(收益)/虧損		(189)	928	(157)	(835)	(541)
出售一間聯營公司(收益)/ 虧損		(15,130)	-	-	-	1,811
按公平值計入損益的 金融資產的投資收入		(2,279)	(11,547)	(1,938)	(169)	(83)
於一間合營企業的投資減值 金融資產減值	6	-	-	53,000	-	-
按公平值計入損益的金融 資產公平值收益		(492)	(521)	(72)	-	(6,147)
財務成本		220,316	432,110	777,570	154,350	178,579
利息收入		(16,400)	(70,855)	(151,811)	(26,223)	(31,641)
		(149,956)	1,138,938	6,343,256	94,589	1,218,359
開發中物業及持作出售的						
已竣工物業增加		(29,093,311)	(31,707,886)	(1,822,213)	(2,599,771)	(3,291,713)
存貨(增加)/減少		(455)	(2,363)	(307)	278	1,410
待售土地開發增加		-	-	(20,902)	-	(1,987)
應收關聯方款項減少/(增加)		296,481	508,733	(275,081)	(40,931)	256,214
合約資產(增加)/減少		(74,026)	(160,295)	(880)	6,845	(4,130)
受限制現金增加		(2,338,376)	(1,699,090)	(134,159)	(498,102)	(763,709)
已抵押存款(增加)/減少		(176,117)	(406,530)	327,909	250,244	(232,126)
貿易應收款項及應收票據 減少/(增加)		16,342	(203,288)	17,115	197,378	150,541
預付款項、按金及其他 應收款項(增加)/減少		(5,538,787)	(3,440,717)	1,104,621	191,310	(714,802)
貿易應付款項及應付票據 增加/(減少)		44,675	3,339,019	63,497	(2,605,061)	1,036,909
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加		(1,168,778)	(1,877,560)	158,714	4,422,661	(24,262)
合約負債增加		26,497,224	37,866,779	3,604,704	9,629,401	1,898,980
應付關聯方款項增加/(減少)		1,421,434	1,568,344	309,368	(2,809,102)	(1,265,879)
經營活動(所用)/所得現金		(10,263,650)	4,924,084	9,675,642	6,239,739	(1,736,195)
已收利息		16,400	96,145	157,339	30,645	31,641
已付利息		(1,284,774)	(3,666,087)	(4,707,333)	(912,328)	(1,003,602)
已付稅項		(800,372)	(1,863,527)	(1,608,878)	(728,908)	(460,117)
經營活動(所用)/ 所得現金流量淨額		(12,332,396)	(509,385)	3,516,770	4,629,148	(3,168,273)

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
投資活動所得現金流量						
出售附屬公司	37	-	(1,376)	(33,096)	-	(1,011)
出售一間合營企業		-	25,000	-	-	-
出售一間聯營公司		-	-	-	-	25,000
出售按公平值計入損益的 金融資產		121,279	341,840	48,824	30,592	14,578
出售物業、廠房及設備		16,398	21,244	10,879	1,792	3,326
出售無形資產		-	-	-	-	101
已收一間合營企業之股息		17,227	-	-	-	-
購買物業、廠房及設備項目		(83,668)	(45,148)	(14,602)	(9,203)	(6,328)
購買無形資產		(2,878)	(4,230)	(5,453)	(1,478)	(1,555)
投資物業增加		-	(520,511)	(367,666)	(81,724)	-
收購附屬公司	36	623,722	(211,481)	(558,845)	(27,353)	(36,222)
增加合營企業		(254,529)	(52,650)	(484,650)	(169,050)	(50,000)
增加聯營公司		(12,000)	(341,400)	(401,888)	-	-
向關聯方墊款	40	(4,663,254)	(6,578,991)	(5,996,142)	(3,012,748)	(4,958,001)
向關聯方墊款的還款	40	2,212,205	4,412,729	4,811,583	2,559,838	5,261,804
收購按公平值計入損益的 金融資產		(392,911)	(51,912)	(14,950)	(4,007)	(364,305)
貴集團自附屬公司當時權益 持有人收購附屬公司		(3,000)	-	(3,125)	(3,125)	(59,833)
投資活動所用現金流量淨額		(2,421,409)	(3,006,886)	(3,009,131)	(716,466)	(172,446)
融資活動所得現金流量						
視作股東注資		-	580,770	245,300	-	-
附屬公司當時權益持有人出資		-	400,000	-	-	-
附屬公司非控股股東出資		169,014	104,000	24,875	24,875	8,000
非控股股東減資		-	(129,748)	(6,000)	-	-
已付予非控股股東的股息		(62,720)	(19,600)	(31,727)	-	(83,224)
收購非控股權益		-	(39,058)	(5,000)	(5,000)	-
向附屬公司當時權益持有人 收購股權		-	-	-	-	(78,535)
部分出售附屬公司(未失去 控制權)所得款項		-	92,640	29,800	20,000	71,700
關聯方墊款	40	12,488,344	14,446,939	8,728,616	499,393	400,093
償還關聯方墊款	40	(9,577,421)	(15,149,293)	(9,610,921)	(2,203,697)	(187,947)
已抵押存款還款		(4,152)	(73,049)	-	(3,562)	(60,000)
已抵押存款收款		-	4,152	-	-	17,414
發行優先票據所得款項		-	602,162	994,918	-	1,408,112
優先票據匯率影響	31	-	42,444	3,754	(12,652)	27,953
償還優先票據	31	-	-	(648,360)	(2,759)	(951,765)
計息銀行借款所得款項		20,519,692	17,892,313	17,488,881	5,435,863	8,443,380
償還計息銀行借款		(8,096,683)	(16,053,415)	(16,186,582)	(6,246,396)	(5,432,546)
發行資產抵押證券所得款項		1,710,080	3,783,610	1,059,550	949,650	-
償還資產抵押證券		-	(3,076,764)	(3,270,925)	(1,696,919)	(205,551)
租賃負債付款		(1,000)	(7,557)	(21,996)	(2,084)	(4,920)
融資活動所得/(所用) 現金流量淨額		17,145,154	3,400,546	(1,205,817)	(3,243,288)	3,372,164

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額		2,391,349	(115,725)	(698,178)	669,394	31,445
年／期初現金及現金等價物		838,010	3,229,359	3,113,634	3,113,634	2,412,297
年／期末現金及現金等價物		<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,415,456</u>	<u>3,783,028</u>	<u>2,443,742</u>
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	26	5,799,986	7,858,778	6,962,481	8,779,592	8,035,506
減：受限制現金	26	2,375,494	4,074,584	4,207,533	4,572,686	4,971,242
已抵押存款	26	195,133	670,560	342,651	423,878	617,363
合併財務狀況表 所列現金及現金等價物		<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,412,297</u>	<u>3,783,028</u>	<u>2,446,901</u>
持作出售的附屬公司應佔現金 及現金等價物	39	—	—	3,159	—	(3,159)
合併現金流量表所列現金及 現金等價物		<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,415,456</u>	<u>3,783,028</u>	<u>2,443,742</u>

貴公司財務狀況表

		二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
現金及現金等價物		—	—
資產淨值		—	—
權益			
股本	33	—	—
儲備		—	—
權益總額		—	—

附註：除發行股份外，貴公司於有關期間概無交易。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

祥生控股（集團）有限公司（「貴公司」）為一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司參與物業開發、物業租賃、酒店營運及提供物業管理服務（「**編纂**業務」）。貴集團的控股股東為陳國祥先生（「控股股東」）。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）進行重組，該重組於二零二零年五月二十日完成，載於文件「歷史及重組」一節「重組」一段。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或經營活動。

於本報告日期，貴公司於超過200家附屬公司直接或間接擁有權益，該等附屬公司均為私人有限公司，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
直接持有：					
Silver Rock Group Holdings Limited	(3)	英屬處女群島／ 二零二零年二月六日	50美元	100%	投資控股
Shinsun International Holdings Limited	(3)	英屬處女群島／ 二零二零年一月二日	50美元	100%	投資控股
間接持有：					
Golden Stone Hong Kong Limited	(3)	香港／二零二零年二月二十七日	10港元	100%	投資控股
Shinsun Hong Kong Limited	(3)	香港／二零二零年二月二十四日	10港元	100%	投資控股
浙江祥紳商務諮詢有限公司	(3)	中國*／中國內地／ 二零二零年三月十八日	人民幣10,000元	100%	投資控股
諸暨卓傑企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年十二月二十七日	人民幣25,000元	100%	投資控股
祥生地產集團有限公司	(10)	中國／中國內地／ 一九九五年一月四日	人民幣1,580,000元	100%	房地產開發
香港祥生發展有限公司	(3)	香港／二零一八年一月二日	1,000港元	100%	投資控股
祥生控股有限公司	(3)	英屬處女群島／ 二零一八年二月二十八日	50美元	100%	投資控股
浙江祥生宜悅企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年十二月二十四日	人民幣50,000元	100%	投資控股
諸暨祥生祥合置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年二月九日	人民幣70,000元	51%	房地產開發
諸暨祥生新合置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一三年七月二十四日	人民幣130,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥安置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十五日	人民幣39,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生宜景置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一七年二月六日	人民幣98,039元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
杭州祥生弘景房地產開發有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一六年七月十一日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
海寧祥生房地產開發有限公司	(7)	中國／中國內地／ 二零一六年四月十八日	人民幣50,000元	60%	房地產開發
杭州祥生弘盛房地產開發有限公司	(8)	中國／中國內地／ 二零一六年十月十二日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥瑞置業有限公司	(11)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十五日	人民幣80,000元	100%	房地產開發
湖州祥生置業有限公司	(2、4)	中國／中國內地／ 二零一五年十月二十八日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
湖州祥生宜越房地產開發有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一七年一月二十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
嘉興祥生房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一六年七月十九日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
嘉興祥生弘景房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一六年八月二十九日	人民幣43,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘景房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年二月十四日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
紹興祥生弘遠房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年二月十四日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
舟山祥生置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一五年十二月十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
舟山祥生弘遠房地產開發有限公司	(11)	中國／中國內地／ 二零一七年一月十三日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
上海聚博房地產開發有限公司	(2,10)	中國／中國內地／ 二零零四年八月五日	人民幣100,000元	80%	房地產開發
泰興市祥瑞置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一五年一月二十二日	人民幣200,000元	70%	房地產開發
連雲港祥生連報房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年五月六日	人民幣50,000元	90%	房地產開發
滁州長城祥生置業有限公司	(11)	中國／中國內地／ 二零一四年三月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
滁州祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一六年四月十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
明光祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年十月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
定遠縣祥生置業有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一六年九月二十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
宣城民生新城鎮發展有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一三年十一月二十七日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥潤置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十五日	人民幣56,000元	100%	房地產開發
南平祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一二年八月十七日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
紹興祥生暨越置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一四年十月十五日	人民幣20,000元	70%	房地產開發
舟山祥生投資發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一零年二月三日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
上海元宇置業有限公司	(12)	中國／中國內地／ 二零零四年十二月三十日	人民幣20,000元	67.8%	房地產開發
上海祥丹置業有限公司	(13)	中國／中國內地／ 二零零九年十二月二十三日	人民幣10,000元	67.8%	房地產開發
泰興祥雲置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零零九年三月十一日	人民幣50,000元	55%	房地產開發
泰州祥生置業有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零零四年七月二十九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
武漢祥生房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零零二年八月二十七日	人民幣100,000	100%	房地產開發
仙桃祥榮房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一一年一月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
洪湖市祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零零四年八月十一日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
濟南祥順置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一三年一月二十三日	人民幣100,000元	60%	房地產開發
遼寧祥生越都置業有限公司	(14)	中國／中國內地／ 二零零八年八月二十一日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
岫岩祥越房地產開發有限公司	(15)	中國／中國內地／ 二零一一年七月十五日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
浙江祥偉旅遊開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年一月二十三日	人民幣50,000元	65%	房地產開發及 文化旅遊
諸暨市祥生弘源置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一二年七月三十一日	人民幣104,000元	51%	房地產開發
諸暨市祥生百越置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一三年五月二十二日	人民幣20,000元	70%	房地產開發
杭州祥迪投資管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年三月三十日	人民幣1,100元	100%	投資控股
寧波祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年三月十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
連雲港祥生連報弘景房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年三月六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
宣城祥生房地產開發有限公司	(11)	中國／中國內地／ 二零一七年三月二十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
海鹽祥生弘景房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一七年三月七日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
滌州祥生弘順置業有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一七年三月三日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
浙江祥生廣場商貿有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零零六年五月二十六日	人民幣50,000元	100%	酒店管理
諸暨祥生祥祺置業有限公司	(11)	中國／中國內地／ 二零一七年三月十三日	人民幣75,000元	53%	房地產開發
諸暨祥生祥躍置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年四月二十日	人民幣62,500元	100%	房地產開發
溫嶺祥生房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年四月二十四日	人民幣56,000元	100%	房地產開發
浙江祥景旅遊產業發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發及 文化旅遊
蕪湖祥生房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年五月十八日	人民幣50,000元	51%	房地產開發
衢州祥生弘景房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月十二日	人民幣50,000元	80%	房地產開發
諸暨祥生祥鵬置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年五月二十三日	人民幣62,500元	100%	房地產開發
杭州春園健康產業投資有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年十月十二日	人民幣60,000元	55%	投資控股
安吉祥生置業有限公司	(2, 20)	中國／中國內地／ 二零一七年五月四日	人民幣125,000元	100%	房地產開發
浙江台州祥生房地產開發有限公司	(19)	中國／中國內地／ 二零一七年三月八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
湖州祥生弘景房地產開發有限公司	(4)	中國／中國內地／ 二零一七年四月五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
南通祥生弘景房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年六月九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生弘遠房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年六月二十六日	人民幣50,000元	80%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
宣城祥生弘景房地產開發有限公司	(18)	中國／中國內地／ 二零一七年六月十六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
鄒城市祥生房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
鄒城市祥弘房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年六月十四日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
浙江景越置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年一月六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
南通祥生弘遠房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年六月三十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
龍游祥生弘盛房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年七月十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州暨元企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣1,000元	100%	投資控股
諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一三年六月二十日	人民幣30,000元	100%	投資控股
諸暨市祥生企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年一月十三日	人民幣70,000元	100%	投資控股
諸暨市祥鵬企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年十一月十日	人民幣5,000元	100%	投資控股
諸暨市祥潤企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年十月十五日	人民幣5,000元	100%	投資控股
溫州祥生地產集團有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年八月十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
宿遷祥生連報房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年八月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
廣德祥遠房地產開發有限公司	(16)	中國／中國內地／ 二零一七年八月十八日	人民幣98,039元	51%	房地產開發
天臺祥生房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年八月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州兆朗投資管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年六月十二日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州弈翔企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年四月二十八日	人民幣5,000元	100%	投資控股
諸暨祥生祥泰置業有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年八月二十九日	人民幣37,500元	100%	房地產開發
杭州元博企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年二月二十四日	人民幣17,500元	100%	投資控股
杭州暨成企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年二月二十四日	人民幣1,000元	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
杭州暨東企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣10,000元	100%	投資控股
杭州暨聯企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月五日	人民幣1,000元	100%	投資控股
慈溪祥生弘景房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一七年九月五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘盛房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年九月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一四年十一月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發及 文化旅遊
台州市路橋祥生房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一七年九月十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
宿州祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年九月三十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘瑞房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十月二十六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
安吉祥生弘景房地產開發有限公司	(20)	中國／中國內地／ 二零一七年十月二十三日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
岳陽雄城置業有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零零七年八月二十二日	人民幣48,235元	100%	房地產開發
臨海祥生房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十月二十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
常德祥生曙光房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二日	人民幣30,000元	70%	房地產開發
浙江樓雲體育產業發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月三日	人民幣100,000元	65%	投資控股
宣城祥生弘盛房地產開發有限公司	(10)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月十三日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州暨山企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月二十七日	人民幣1,961元	100%	投資控股
杭州吉景企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十月九日	人民幣1,000元	100%	投資控股
浙江風升旅遊開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一六年十二月十六日	人民幣200,000元	70%	房地產租賃及 文化旅遊
張家港祥生弘遠房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月四日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
溫州多弗祥生置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
浙江祥景資產管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月二十六日	人民幣500,000元	100%	投資控股
龍游祥生弘瑞房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
桐鄉祥生房地產開發有限公司	(2、9)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月十九日	人民幣300,000元	100%	房地產開發
杭州祥生弘達房地產開發有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
定遠縣祥生弘景房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
包頭祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
杭州暨發企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十八日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州勢通企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十八日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州朗仕企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十七日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州宇坤企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十一月二十七日	人民幣35,000元	100%	投資控股
江西中城祥生地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十日	人民幣50,000元	60%	房地產開發
杭州祥生弘程房地產開發有限公司	(2、9)	中國／中國內地／ 二零一八年一月三十一日	人民幣1,076,923元	100%	房地產開發
泰興市泰瑞置業有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年一月二十二日	人民幣592,875元	100%	房地產開發
撫州祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
揚州祥生弘景房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年二月二十七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州奧朗企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年一月五日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州朗亞企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年十二月二十七日	人民幣2,000元	100%	投資控股
諸暨祥生祥韻置業有限公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年三月七日	人民幣50,505元	100%	房地產開發
諸暨祥生祥坤置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州暨達企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年二月二十四日	人民幣1,000元	100%	投資控股
諸暨祥生景輝置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月十九日	人民幣50,000元	70%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
諸暨祥生未來城置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
東台市祥生弘景房地產開發 有限公司	(2、17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月二十六日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
天臺祥生弘景房地產開發有限 公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年三月二十七日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
天長市祥生房地產開發有限 公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年三月三十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
蘇州祥生弘景房地產開發有限 公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生樓雲體育產業發展 有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年一月十六日	人民幣50,000元	65%	投資控股
聊城市祥生房地產開發有限 公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘越房地產開發有限 公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年四月二十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
濟南祥弘房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年五月十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
廣德祥盛房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衢州祥生弘瑞房地產開發有限 公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十四日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州伊磊企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十三日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州正全企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十三日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州正然企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十三日	人民幣10,000元	100%	投資控股
杭州祥生弘越房地產開發有限 公司	(2、9)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十六日	人民幣1,180,000元	100%	房地產開發
天長市祥瑞房地產開發有限 公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年五月十五日	人民幣50,000元	51%	房地產開發
郎溪祥盛房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年六月八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
安吉祥生弘遠房地產開發有限 公司	(9)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生弘坤置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月五日	人民幣20,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
麗水祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年六月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
麗水祥生弘景房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年六月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
麗水祥生弘遠房地產開發有限公司	(2、17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
呼和浩特祥生房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月十八日	人民幣10,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生弘達置業有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
舟山祥生弘盛房地產開發有限公司	(17)	中國／中國內地／ 二零一八年八月十五日	人民幣58,824元	100%	房地產開發
南京祥生世紀房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年八月七日	人民幣92,000元	100%	房地產開發
上海立黎達企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月二十八日	人民幣2,000元	100%	投資控股
蕪湖祥駿房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年八月三十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
南京暨越企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年九月四日	人民幣50,000元	100%	投資控股
杭州暨杭企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年六月十九日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州暨濱企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一八年六月十五日	人民幣30,000元	100%	投資控股
杭州暨富企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十六日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州暨潤企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年六月十九日	人民幣1,000元	100%	投資控股
浙江諸暨祥生旅遊文化發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年七月十三日	人民幣100,000元	100%	物業管理及文化旅遊
浙江諸暨祥生智慧農業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年九月四日	人民幣5,000元	100%	投資控股
馬鞍山祥生房地產開發有限公司	(1、5)	中國／中國內地／ 二零一八年十一月十五日	人民幣50,000元	26.01%	房地產開發
杭州暨通企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年九月二十七日	人民幣10,000元	100%	投資控股
天臺祥生商業管理有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年五月十六日	人民幣1,000元	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
杭州勝安企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年十月十二日	人民幣1,000元	100%	投資控股
諸暨市萬裕房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一七年五月十八日	人民幣35,000元	70%	房地產開發
杭州騫翔企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一五年十月三十日	人民幣5,000元	100%	投資控股
諸暨祥生弘潤置業有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一三年七月三日	人民幣422,000元	100%	房地產開發
德清祥生置業有限公司	(2、17)	中國／中國內地／ 二零一八年七月二十七日	人民幣70,000元	60%	房地產開發
上海祥生聚朗企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年四月十六日	人民幣20,000元	100%	投資控股
杭州暨涵企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年四月三日	人民幣50,000元	100%	投資控股
諸暨祥生宜瑞置業有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年四月二十八日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
衢州市柯城區九龍谷房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年九月十三日	人民幣5,000元	100%	房地產開發
北京聯祥科技發展有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年四月二十二日	人民幣10,000元	100%	投資控股
杭州博盟企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州暨傑企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年四月三日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州網軒企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州至煊企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州翰仕企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十一日	人民幣1,000元	100%	投資控股
廣德祥弘房地產開發有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一九年六月二十八日	人民幣70,000元	100%	房地產開發
濟南祥越置業有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年七月二日	人民幣20,000元	51%	房地產開發
宣城祥生雲境房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年七月十八日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
諸暨祥生弘澤置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年七月十二日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
杭州尚盛實業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年四月二十九日	人民幣2,000元	90%	批發及零售

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
廣德祥越房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年八月二十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州祥生宜信房地產開發有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年十月九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
湖北凱祥房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年一月十八日	人民幣30,000元	80%	房地產開發
杭州祥生弘遠房地產開發有限公司	(6)	中國／中國內地／ 二零一五年十月二十一日	人民幣30,000元	100%	房地產開發
杭州濱旺企業管理諮詢有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年七月十六日	人民幣1,000元	100%	投資控股
撫州祥生建設發展有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一八年十一月十二日	人民幣50,000元	62.5%	房地產開發及 文化旅遊
仙居祥生房地產開發有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年五月八日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
紹興祥生弘豐房地產開發有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一九年六月十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
合肥市祥生置業有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年三月十四日	人民幣20,000元	100%	房地產開發
杭州祥生弘騰房地產開發有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年六月二十一日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
寧波聯祥科技發展有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年六月五日	人民幣100,000元	100%	投資控股
杭州濱宏企業管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年七月十二日	人民幣1,000元	100%	投資控股
鄒城市祥宜房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年六月二十五日	人民幣887,000元	100%	房地產開發
溫州祥生廣和置業有限公司	(2、5)	中國／中國內地／ 二零一九年十月二十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
遂昌祥生房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年九月二十五日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
衡陽杉杉奧特萊斯置業有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年三月五日	人民幣60,000元	90%	房地產開發
諸暨市東和旅遊管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年三月十二日	人民幣5,000元	60%	房地產開發及 文化旅遊
呼和浩特祥遠房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊／已發行 股本面值 (千元)	貴公司應佔 實際股權 百分比	主要業務
呼和浩特祥信房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
呼和浩特祥安房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
呼和浩特祥博房地產開發有限公司	(5)	中國／中國內地／ 二零一九年五月二十二日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
杭州恒朔企業管理有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一九年五月七日	人民幣1,000元	100%	投資控股
杭州祥生弘圖房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年三月二十三日	人民幣628,764元	100%	房地產開發
杭州祥生弘治房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年三月二十三日	人民幣720,483元	100%	房地產開發
天長市祥昌房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年一月十七日	人民幣20,000元	60%	房地產開發
浙江祥生弘創建築科技有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零一八年五月三十一日	人民幣100,000元	100%	投資控股
杭州祥義公寓管理有限公司	(2、3)	中國／中國內地／ 二零一九年十一月十四日	人民幣20,000元	100%	物業租賃
南通市祥琪房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年五月十九日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
寧波祥生弘輝房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年五月二十一日	人民幣100,000元	100%	房地產開發
南昌祥合房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年六月十日	人民幣50,000元	100%	房地產開發
定遠祥駿房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地／ 二零二零年六月十二日	人民幣20,000元	100%	房地產開發

附註：

* 中華人民共和國（「中國」）。

- (1) 該實體為 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，因此，該實體因 貴公司對其擁有控制權入賬列為附屬公司。
- (2) 貴集團合法持有的該等實體的股權少於與第三方融資機構進行的信託融資安排所佔的實益權益。 貴集團於本報告日期將該等附屬公司的部分股權合法轉讓予信託融資機構作為抵押品。根據有關信託融資安排， 貴集團有義務於償還信託融資實體的借款後於未來某一日按固定金額購買股權。

同時，貴集團保留其在日常業務過程中運營及管理該等實體的權力。就此而言，考慮到該等安排的實質是為項目開發借款提供該等實體的部分股權作為抵押物及貴集團保留實際能力管理該等項目實體的財務及經營政策以自該等項目實體的經營活動獲取利益，貴公司董事認為該等實體的財務狀況及經營業績應併入貴集團財務報表，不論從法律角度而言是否為股權轉讓。

- (3) 自該等實體註冊成立日期以來並無就該等實體編製經審核財務報表，因為當地政府未要求該等附屬公司編製法定賬目。
- (4) 該等實體根據中國公認會計準則（「中國公認會計準則」）及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (5) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度／期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (6) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度／期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (7) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江恒惠會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (8) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江恒惠會計師事務所有限公司及浙江新中天會計師事務所有限公司審核。
- (9) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度／期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (10) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度／期間及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (11) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (12) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所諸暨天陽會計師事務所有限公司審核。
- (13) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所上海知源會計師事務所有限公司審核。

- (14) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所遼寧永信達會計師事務所有限公司審核。
- (15) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所岫岩玉城會計師事務所有限責任公司審核。
- (16) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所安徽中輝會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (17) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (18) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所安徽中輝會計師事務所有限公司及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (19) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所台州天一會計師事務所有限公司、台州明政會計師事務所及天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審核。
- (20) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所湖州中天和會計師事務所（普通合夥）審核。

由於未註冊或並無英文名稱，本附註上文所述於中國內地註冊的該等公司之英文名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱之結果。

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於二零二零年五月二十日成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。於重組前後，現時組成貴集團之公司受控股股東所共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已按權益結合法原則以合併基準編製，猶如重組於有關期初已完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期起（以較短者為準）的業績及現金流量。貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日的合併財務狀況表已編製，以從控股股東的角度以現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

重組前控股股東以外人士持有的附屬公司股本權益以及有關變動已採用權益結合法原則於權益中呈列為非控股權益。

損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。貴集團於編製整個有關期間及於中期比較財務資料所涵蓋的期間的歷史財務資料時，已提早採納於二零二零年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則及有關過渡條文。

除投資物業及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產按公平值計量外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

貴集團尚未於該歷史財務資料中採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團有意在該等準則生效時採用該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁵
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為即期或非即期 ³
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履約成本 ²
二零一八年至二零二零年 國際財務報告準則之年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第9號之細微修訂、國際財務報告準則第16號及 國際會計準則第41號隨附的說明性示例
國際財務報告準則第16號之修訂	新冠肺炎－相關租金優惠 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

預期將適用於 貴集團之該等國際財務報告準則之進一步資料於下文載述。

於二零二零年五月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第3號之修訂，以二零一八年三月頒佈的財務報告概念框架之提述代替一九八九年頒佈的財務報表編製及呈列框架之提述，而對其要求並無作出重大改變。此外，該修訂對國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號範圍內的負債確認原則增加豁免。該修訂亦闡明或然資產的現有指引。貴集團預計自二零二二年一月一日起前瞻性採納該修訂並預期於初步採納該修訂後不會有任何財務影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻性應用。國際會計準則理事會已於二零一五年十二月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際會計準則第1號之修訂澄清釐定是否將負債分類為即期或非即期的標準。該等修訂指明，報告期末存在的條件包括將用於釐定是否存在遞延結算負債的權利之條件。該等修訂闡明被視為結算負債的情況。新指引將於自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。預期該等修訂將不會對 貴集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第16號之修訂禁止公司自物業、廠房及設備成本中扣除自己產生出售項目收取的金額，當該公司正將該資產用於其擬定用途，公司將於損益中確認有關銷售所得款項及相關成本。該修訂須追溯應用，初步應用該修訂的累計影響作為對最早呈列期間保留盈利的期初結餘的調整。該修訂預計不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓 貴集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司業績計入 貴公司損益及其他全面收益表內，惟以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資若並無根據國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。這包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。或然代價若分類為權益，則無須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收入。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行減值測試。 貴集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。 貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益及合併其他全面收益表。此外，倘分別於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司及合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

收購聯營公司或合營企業所產生之商譽計入 貴集團於聯營公司或合營企業之投資。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後， 貴集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言， 貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（金融資產、合約資產、遞延稅項資產、開發中物業、持作出售的完工物業、投資物業及分類為持作出售的一家附屬公司除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損（商譽除外），但不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。如會計政策「持作出售之非流動資產及出售組別」進一步闡釋，當物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或當其屬於分類為持作出售的出售組別的一部分時，該項目不會計提折舊並根據國際財務報告準則第5號進行會計處理。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

附錄一

會計師報告

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自損益扣除。而大修支出在符合確認條件時，計入資產的賬面值作為更換成本。當物業、廠房及設備的重要部件須定期更換，貴集團將該等部件確認為具有特定使用壽命的獨立的資產，並對其相應地計提折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值的方式計量。作該用途的主要年利率如下：

樓宇	3.33-5.00%
汽車	25.00-33.33%
辦公設備及電子裝置	20.00-33.33%
租賃裝修	租期及可使用年期的較短者

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度內，在損益內確認的任何出售或廢棄損益，為銷售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額。

在建工程主要指按成本減任何減值虧損且並無折舊的安裝中設備及建設中汽車損耗。成本包括直接建築及安裝成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務過程中作出售的土地及樓宇權益（包括就持有作為使用權資產的租賃物業權益，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的損益於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度在損益賬確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如貴集團之自用物業轉為投資物業，貴集團直至改變用途日前會根據「物業、廠房及設備與折舊」所述有關自有物業之政策將該物業入賬及／或根據「使用權資產」所述有關持作使用權資產物業的政策將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據上述「物業、廠房及設備與折舊」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值之任何差額於損益中確認。

持作出售之非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要通過銷售交易而非持續使用收回，則其將分類為持作出售。要達至此情況，該資產或出售組別須可於現況下即時出售而僅受出售有關資產或出售組別的常規性及習慣性條款制約，且其很可能售出。分類為出售組別的附屬公司所有資產及負債均被重新分類為持作出售，不論貴集團於出售後是否保留其於前附屬公司的非控股權益。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別（投資物業及金融資產除外）按其賬面值及公平值減出售成本兩者間的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備及無形資產不計提折舊或攤銷。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本使用先進先出法釐定。製成品之成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運送至其當前地點及達致目前狀況所引致之其他成本。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的銷售費用和相關稅費。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售的竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

物業開發成本之分配

土地成本根據各單位的可售建築面積（「建築面積」）佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計貴集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去完工成本及變現源自出售待售土地開發產生的收入產生的成本。

個別待售土地開發項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃於損益內確認為撥備。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於2至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。估計用友NC財務系統及明源商業系統的可使用年期為10年及其他軟件的可使用年期為2年，乃根據有關軟件的預期使用期限及帶來經濟利益計算。

終止確認無形資產而產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量並於終止確認資產的期間在損益內確認。

租賃

貴集團於合約開始日期評估合約是否為或包含租賃。倘合約賦予權利在一段時間內控制使用可識別資產以換取代價，則合約為或包含一項租賃。

貴集團作為承租人

貴集團就所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認用於作出租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產的租賃期及估計可使用年期（以較短者為準）按直線法計提折舊如下：

辦公室樓宇	2至6年
汽車	5年

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認以租賃期內所作租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其辦公室設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備的租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

貴集團作為出租人

當 貴集團作為出租人，其於租賃開始（或租賃發生變動）時將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團未轉移資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內以直線法入賬並因其經營性質而計入損益。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金於賺取期間確認為收益。

已轉移相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃入賬為融資租賃。

於開始日期，租賃資產的成本資本化為租賃付款及有關付款（包括初步直接成本）的現值並呈列為應收款項，金額等於租賃中的淨投資。有關租賃的融資收入於損益確認，以於租期內維持定期穩定的支出率。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項及應收票據外， 貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項及應收票據根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。涉及現金流量且並非純粹為支付本金及利息之金融資產乃透過損益按公平值分類及計量（不論其業務模式）。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產以按公平值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產於交易日期（即 貴集團承諾購買或出售資產之日期）予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。股權投資的股息分類為按公平值計入損益的金融資產，在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團且股息能夠被可靠計量時，亦於損益中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部分或同類金融資產組別的部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回收合約現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及應收票據除外。

- | | | |
|------|---|--|
| 第一階段 | — | 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具 |
| 第二階段 | — | 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具 |
| 第三階段 | — | 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產 |

簡化方法

並無重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項及應收票據及合約資產，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分的貿易應收款項及應收票據及合約資產以及租賃應收款項而言，貴集團於計算預期信貸虧損時，根據上文所述政策採納簡化法作為其會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括租賃負債、計息銀行及其他借款、優先票據、資產抵押證券、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應付關聯方款項。

後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）

於初始確認後，貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益確認。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約為由於指定債務人未按照債務工具的條款在到期時付款而要求付款以補償持有人所蒙受損失的合約。財務擔保合約最初按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減去（如適用）已確認收入的累計金額。

貸款及借款

於初始確認後，計息銀行及其他借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益確認。計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

現金及現金等價物

編製合併現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求即時償還及構成 貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

編製合併財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金（包括定期存款），以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

撥備

倘若 貴集團因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率（及稅法）計算，並已考慮到 貴集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率（及稅法）為基準。

僅當 貴集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債）徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

政府補助

政府補助於可合理保證實體將會收到補助及將遵守所有附帶條件時按公平值確認。倘補助與開支項目有關，則會於擬補貼的成本支銷期間按系統基準確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中之代價包括可變金額，則會按 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶而有權換取之代價金額進行估計。可變代價於合約開始時進行估計，並受限制直至隨後解決與可變代價相關的不確定性時，所確認的累計收益金額中高度可能不會出現重大收益撥回。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

a. 物業銷售

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。

於確定交易價格時，如交易屬重大， 貴集團會就融資部分的影響調整已承諾的對價金額。

就物業的控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入於客戶取得已竣工物業的實物擁有權或法定業權，且 貴集團獲得現時收款權且很可能收取代價時確認。

b. 物業管理服務

來自提供物業保養及管理服務的物業管理服務收入於相關服務獲提供及客戶於 貴集團履約時同時接受及消耗 貴集團履約所提供的利益時確認。

c. 管理諮詢服務

就開發物業項目提供支援服務產生的諮詢服務收入於相關服務獲提供及客戶於實體履約時同時接受及消耗實體履約所提供的利益時確認。

d. 酒店服務

酒店收入於服務獲提供時確認。

來自其他來源的收入

租金收入

租金收入以時間比例基準按租期確認。無需視乎指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準採用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

股息收入於確定股東收取款項之權利時確認，屆時與該股息有關的經濟利益可能流入 貴集團，且股息金額能夠可靠地計量。

合約負債

合約負債於 貴集團轉讓有關貨品或服務前，收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履行合約（即轉讓相關貨品或服務的控制權予客戶）時確認為收入。

合約資產

除資本化為存貨，物業、廠房及設備以及無形資產外，當符合以下所有條件時，為向客戶履行合約而產生的成本將會資本化：

- (a) 成本與合約或實體可具體識別的預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於日後滿足（或持續滿足）履約責任的資源。
- (c) 預期成本可以收回。

資本化的合約成本按符合就相關資產確認收入的模式有系統地攤銷及自損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

僱員退休福利

退休金計劃

貴公司及其於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

借貸成本

收購、建築或生產未完成資產（即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。尚未用於未完成資產開支的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於財務報表附註中。

中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列，因為貴集團的主要營運在中國進行。貴集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與確認該項目的公平值變動收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則貴集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出影響收益、開支、資產與負債呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

管理層在應用貴集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對歷史財務資料中確認的數額有最重大影響的判斷：

投資物業與持作出售的已竣工物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。

重大融資成分

於釐定物業銷售的交易價格時，倘訂約方所商定的付款時間為 貴集團提供重大融資利益，則 貴集團會根據貨幣時間價值影響調整承諾的代價金額。

自客戶收取的若干預付款項為 貴集團提供重大融資利益。雖然政府規定 貴集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但 貴集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少 貴集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況（如信貸風險變動）更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以 貴集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素（包括 貴集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。 貴集團與若干實體的權益持有人訂立投票權信託協議或章程細則。據此，權益持有人同意將其於該等實體的若干股權附帶的投票權委託予 貴集團。因此，儘管 貴集團其並無持有該等實體過半數的權益， 貴集團認為其對該等實體擁有控制權。故該等實體於有關期間作為附屬公司入賬。誠如歷史財務資料附註I(2)所披露， 貴集團根據融資安排向獨立信託融資機構合法轉讓若干實體的部分權益作為抵押品，據此， 貴集團於償還借款後有義務按固定金額購回信託公司所持有的股權。 貴集團於一般業務過程中可獲得來自其參與該等實體的可變回報，且有能透過其於該等實體相關業務的權力影響該等回報。信託融資機構從彼等的投資賺取固定回報且彼等於該等實體的權利在性質上受保護。就此而言，來自信託融資機構的投資被視為 貴集團的負債且該等投資對象被視為附屬公司。

估計不明朗因素

有關於各有關期間末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，載列如下：

發展中物業及持作出售的已竣工物業撥備

貴集團發展中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。 貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、發展中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售的已竣工物業計提撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計發生變動的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時須以目前有效的稅法、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷依據。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備產生影響。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

投資物業的公平值估計

按公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。進行估計時，貴集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各有關期間末的市況作出的假設。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平，以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

4. 經營分部資料

出於管理目的，貴集團有四個可報告經營分部，即物業開發、物業租賃、酒店營運及提供物業管理服務。物業租賃分部、酒店營運分部及提供物業管理服務分部對收益及資產淨值並無重大貢獻。就進行資源分配及表現評估而言，貴集團主要經營決策者以貴集團之整體經營業績為主，因此，並無呈列其詳細經營分部分析。

地區資料

由於貴集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營且貴集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列按分部劃分的地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得收益並無佔貴集團收益的10%或以上。

附錄一

會計師報告

5. 收益、其他收入及收益

收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收益	6,279,253	14,200,739	35,506,919	3,831,267	8,535,805
其他來源收益					
物業租賃收入	14,042	14,563	12,619	3,789	16,068
	<u>6,293,295</u>	<u>14,215,302</u>	<u>35,519,538</u>	<u>3,835,056</u>	<u>8,551,873</u>

客戶合約收益

(a) 細分收益資料

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
商品或服務類型：					
物業銷售	6,165,676	14,077,218	35,372,157	3,786,450	8,515,084
物業管理服務	3,502	2,696	3,781	1,115	1,172
酒店營運	110,075	111,853	107,088	38,787	13,560
管理諮詢服務	–	8,972	23,893	4,915	5,989
客戶合約總收益	<u>6,279,253</u>	<u>14,200,739</u>	<u>35,506,919</u>	<u>3,831,267</u>	<u>8,535,805</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收益確認時間：					
於某一時間點轉讓物業	6,165,676	14,077,218	35,372,157	3,786,450	8,515,084
隨時間轉讓服務	113,577	123,521	134,762	44,817	20,721
客戶合約總收益	<u>6,279,253</u>	<u>14,200,739</u>	<u>35,506,919</u>	<u>3,831,267</u>	<u>8,535,805</u>

有關於各有關期間確認並計入各有關期間初的合約負債的收益金額的資料載於歷史財務資料附註

附錄一

會計師報告

(b) 履約責任

有關 貴集團的履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於交付物業時獲履行，而 貴集團已收取付款或有權收取適當付款。

物業管理服務

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

管理諮詢服務

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

酒店營運

就酒店服務而言， 貴集團隨著服務獲提供而確認收益且一般於提供服務前要求短期墊款。酒店住宿的履約責任於提供住宿服務及其他配套服務時確認。酒店的食品及飲料營運的履約責任於食品及飲料產品之控制權轉移時（即客戶於食品及飲料營運中購買食品及飲料時）達成。交易付款須於客戶購買食品及飲料時立即支付。

其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入及收益					
議價購買收益 (附註36)	22,437	—	—	—	—
出售一間聯營公司收益	15,130	—	—	—	—
出售附屬公司收益 (附註37)	—	9,969	4,032	—	1,058
補貼收入	22,725	4,019	70,756	56,736	24,351
沒收按金	1,445	2,168	2,593	1,084	2,060
按公平值計入損益 的金融資產 的投資收入	2,279	11,547	1,938	169	83
出售物業、廠房及 設備項目的收益	388	485	1,438	967	1,197
重新計量過往於合營 企業及聯營公司 持有股權的收益	60,824	1,558	—	—	—
匯兌差額，淨額	—	—	—	834	10,459
其他	5,803	7,043	14,618	3,400	4,279
	<u>131,031</u>	<u>36,789</u>	<u>95,375</u>	<u>63,190</u>	<u>43,487</u>

附錄一

會計師報告

6. 除稅前（虧損）／溢利

貴集團之除稅前（虧損）／溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
已售存貨成本 (附註21)	5,399,693	11,154,733	26,975,106	3,115,590	6,770,162
已提供服務成本	59,768	61,388	64,321	15,193	13,146
金融資產減值 (附註22、24)	4,671	487	13,574	1,625	(1,125)
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	47,548	51,788	57,622	26,033	24,797
使用權資產折舊 (附註14)	3,525	13,633	44,767	14,576	14,656
無形資產攤銷 (附註16)	723	937	3,649	322	1,110
未計入租賃負債計量的 租賃付款 (附註14(d))	4,267	18,360	16,288	14,741	3,950
核數師薪酬	959	2,680	3,200	–	12,470
僱員福利開支 (包括附註8 所載董事及最高行政 人員薪酬)：					
工資及薪金	235,191	604,813	777,907	254,536	284,673
退休金計劃供款	41,115	103,492	125,086	42,808	28,288

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行及其他借款的利息	1,374,575	2,559,191	3,223,183	693,812	1,081,827
優先票據的利息 (附註31)	–	34,942	62,359	25,170	49,827
資產抵押證券的利息	22,099	203,549	255,634	96,157	15,464
租賃負債的利息 (附註14)	1,358	1,561	7,340	1,184	3,031
收益合約產生的利息開支	481,717	672,109	928,918	368,080	369,994
	1,879,749	3,471,352	4,477,434	1,184,403	1,520,143
減：資本化利息	(1,659,433)	(3,039,242)	(3,699,864)	(1,030,053)	(1,341,564)
	<u>220,316</u>	<u>432,110</u>	<u>777,570</u>	<u>154,350</u>	<u>178,579</u>

附錄一

會計師報告

8. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司註冊成立日期二零一九年十二月十三日前， 貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

陳國祥先生、陳弘倪先生、姚筱珍女士及趙磊義先生於二零二零年五月二十一日獲委任為 貴公司執行董事。王幹文先生、馬紅漫女士及丁建剛先生於二零二零年[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

貴公司若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。載於該等附屬公司財務報表的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,390	16,490	12,871	4,183	3,683
退休金計劃供款	183	312	378	146	116
總計	<u>1,573</u>	<u>16,802</u>	<u>13,249</u>	<u>4,329</u>	<u>3,799</u>

(a) 獨立非執行董事

	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
獨立非執行董事：			
— 王幹文先生	—	—	—
— 馬紅漫女士	—	—	—
— 丁建剛先生	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
獨立非執行董事：			
— 王幹文先生	—	—	—
— 馬紅漫女士	—	—	—
— 丁建剛先生	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
獨立非執行董事：			
— 王幹文先生	—	—	—
— 馬紅漫女士	—	—	—
— 丁建剛先生	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至二零二零年四月三十日止四個月			
獨立非執行董事：			
－ 王幹文先生	-	-	-
－ 馬紅漫女士	-	-	-
－ 丁建剛先生	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至二零一九年四月三十日止四個月 (未經審核)			
獨立非執行董事：			
－ 王幹文先生	-	-	-
－ 馬紅漫女士	-	-	-
－ 丁建剛先生	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(b) 執行董事			
	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
－ 陳國祥先生	400	7	407
－ 陳弘倪先生	-	-	-
－ 姚筱珍女士	542	88	630
－ 趙磊義先生	448	88	536
	<u>1,390</u>	<u>183</u>	<u>1,573</u>
	<u>1,390</u>	<u>183</u>	<u>1,573</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
－ 陳國祥先生	1,350	-	1,350
－ 陳弘倪先生	4,342	108	4,450
－ 姚筱珍女士	6,103	124	6,227
－ 趙磊義先生	4,695	80	4,775
	<u>16,490</u>	<u>312</u>	<u>16,802</u>
	<u>16,490</u>	<u>312</u>	<u>16,802</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
－ 陳國祥先生	1,350	-	1,350
－ 陳弘倪先生	4,683	87	4,770
－ 姚筱珍女士	3,771	142	3,913
－ 趙磊義先生	3,067	149	3,216
	<u>12,871</u>	<u>378</u>	<u>13,249</u>
	<u>12,871</u>	<u>378</u>	<u>13,249</u>

附錄一

會計師報告

	薪金、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年四月三十日止四個月			
執行董事：			
— 陳國祥先生	450	—	450
— 陳弘倪先生	1,567	19	1,586
— 姚筱珍女士	833	49	882
— 趙磊義先生	833	48	881
	<u>3,683</u>	<u>116</u>	<u>3,799</u>
截至二零一九年四月三十日止四個月 (未經審核)			
執行董事：			
— 陳國祥先生	450	—	450
— 陳弘倪先生	1,567	29	1,596
— 姚筱珍女士	1,150	58	1,208
— 趙磊義先生	1,017	58	1,075
	<u>4,184</u>	<u>145</u>	<u>4,329</u>

陳國祥先生為 貴公司的主席兼執行董事。於有關期間，概無任何董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

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止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，五位關最高薪僱員分別包括3位、3位、2位及3位董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至二零二零年四月三十日止四個月，由於兩位僱員作為第五位最高薪人士享有的薪酬總額相同，故以下披露總共包括六位僱員。截至二零二零年四月三十日止四個月，六位最高薪酬僱員包括3位董事，其薪酬詳情載於上文附註8。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止年度以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，其餘2位、2位、3位、2位及3位既非本公司董事亦非主要行政人員的最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,095	5,715	11,667	2,250	2,500
退休金計劃供款	168	107	398	116	154
總計	<u>1,263</u>	<u>5,822</u>	<u>12,065</u>	<u>2,366</u>	<u>2,654</u>

附錄一

會計師報告

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
500,001港元至1,000,000港元	2	-	-	-	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-	-	2	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	-	-	-	-
2,000,001港元至2,500,000港元	-	-	-	-	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	-	-	-	-
3,000,001港元至3,500,000港元	-	2	-	-	-
3,500,001港元至4,000,000港元	-	-	-	-	-
4,000,001港元至4,500,000港元	-	-	1	-	-
4,500,001港元至5,000,000港元	-	-	2	-	-
總計	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

貴集團須就於 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例， 貴公司及 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司於有關期間及截至二零一九年四月三十日止四個月並無於香港產生的任何應課稅溢利。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間及截至二零一九年四月三十日止四個月須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支）。 貴集團根據有關中國稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
				(未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	500,293	901,296	1,596,364	228,962	353,434
中國土地增值稅	118,397	138,881	995,483	37,696	244,740
遞延稅項 (附註19)	(624,585)	(782,055)	(270,454)	(219,855)	(130,583)
年／期內稅項					
(抵免)／支出總額	<u>(5,895)</u>	<u>258,122</u>	<u>2,321,393</u>	<u>46,803</u>	<u>467,591</u>

附錄一

會計師報告

於各有關期間及截至二零一九年四月三十日止四個月，按 貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區法定稅率計算的除稅前（虧損）／溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	十二月三十一日			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	(291,844)	686,062	5,530,348	(68,811)	1,067,936
按法定所得稅率計算*	(72,961)	171,516	1,382,587	(17,203)	266,984
不可扣稅開支**	13,517	37,243	89,166	16,651	11,489
無須扣稅收入	(18,808)	(60,351)	(247)	(173)	(381)
合營企業及聯營公司應佔 溢利及虧損	35	15,355	10,786	2,971	(7,270)
可扣減暫時差額及過往年度 動用的稅項虧損	(40,148)	(38,116)	(28,979)	(917)	(6,234)
未確認稅項虧損	20,518	14,120	78,046	12,960	15,775
未確認可扣減暫時差額	3,154	14,194	43,422	4,242	3,673
土地增值稅撥備	118,397	138,881	995,483	37,696	244,740
土地增值稅的稅務影響	(29,599)	(34,720)	(248,871)	(9,424)	(61,185)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項（抵免）／支出	(5,895)	258,122	2,321,393	46,803	467,591

* 不可扣稅開支主要包括根據中國企業所得稅法於除稅前不可扣減的招待開支及超出扣減限額的僱員福利、無發票支出及合營企業投資減值。

** 毋須課稅收入主要產生自收購附屬公司及解散處於虧損的附屬公司的收益。

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止年度以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出分別為人民幣1,454,000元、人民幣913,000元、人民幣13,785,000元、人民幣1,606,000元（未經審核）及人民幣20,868,000元。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止年度以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣1,501,000元、人民幣21,387,000元、人民幣28,166,000元、人民幣5,567,000元（未經審核）及人民幣11,175,000元。該等金額均計入合併損益及其他全面收益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。

合併財務狀況表內的應付稅項指以下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應付稅項：				
中國企業所得稅	365,010	540,148	1,435,996	1,558,247
中國土地增值稅	102,502	26,070	487,182	702,124
	467,512	566,218	1,923,178	2,260,371

11. 股息

貴公司自其註冊成立日期起概無派付或宣派股息。

附錄一

會計師報告

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及已按歷史財務資料附註2.1所披露的基準呈列 貴集團於有關期間的業績，載入每股盈利的資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日						
於二零一七年一月一日：						
成本	276,898	58,296	58,940	–	91,962	486,096
累計折舊	(40,799)	(42,751)	(35,647)	–	(42,085)	(161,282)
賬面淨值	<u>236,099</u>	<u>15,545</u>	<u>23,293</u>	<u>–</u>	<u>49,877</u>	<u>324,814</u>
於二零一七年一月一日，						
扣除累計折舊	236,099	15,545	23,293	–	49,877	324,814
添置	22,906	23,137	11,631	136	25,858	83,668
收購附屬公司 (附註36)	249,700	1,446	25,474	–	748	277,368
出售	(3,995)	(449)	(85)	–	(11,680)	(16,209)
年內折舊撥備 (附註6)	(16,359)	(9,968)	(12,134)	–	(9,087)	(47,548)
於二零一七年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>488,351</u>	<u>29,711</u>	<u>48,179</u>	<u>136</u>	<u>55,716</u>	<u>622,093</u>
於二零一七年十二月三十一日：						
成本	544,950	81,399	103,128	136	89,568	819,181
累計折舊	(56,599)	(51,688)	(54,949)	–	(33,852)	(197,088)
賬面淨值	<u>488,351</u>	<u>29,711</u>	<u>48,179</u>	<u>136</u>	<u>55,716</u>	<u>622,093</u>
二零一八年十二月三十一日						
於二零一八年一月一日：						
成本	544,950	81,399	103,128	136	89,568	819,181
累計折舊	(56,599)	(51,688)	(54,949)	–	(33,852)	(197,088)
賬面淨值	<u>488,351</u>	<u>29,711</u>	<u>48,179</u>	<u>136</u>	<u>55,716</u>	<u>622,093</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日，						
扣除累計折舊	488,351	29,711	48,179	136	55,716	622,093
添置	49	20,288	15,937	417	8,457	45,148
收購附屬公司 (附註36)	-	-	335	-	-	335
轉撥	-	-	136	(136)	-	-
出售	(6,020)	(624)	(3,392)	-	(12,136)	(22,172)
出售附屬公司 (附註37)	-	-	(3)	-	-	(3)
年內折舊撥備 (附註6)	(18,162)	(11,987)	(16,608)	-	(5,031)	(51,788)
於二零一八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>464,218</u>	<u>37,388</u>	<u>44,584</u>	<u>417</u>	<u>47,006</u>	<u>593,613</u>
於二零一八年十二月三十一日：						
成本	535,980	83,780	112,671	417	80,893	813,741
累計折舊	(71,762)	(46,392)	(68,087)	-	(33,887)	(220,128)
賬面淨值	<u>464,218</u>	<u>37,388</u>	<u>44,584</u>	<u>417</u>	<u>47,006</u>	<u>593,613</u>
二零一九年十二月三十一日						
於二零一九年一月一日：						
成本	535,980	83,780	112,671	417	80,893	813,741
累計折舊	(71,762)	(46,392)	(68,087)	-	(33,887)	(220,128)
賬面淨值	<u>464,218</u>	<u>37,388</u>	<u>44,584</u>	<u>417</u>	<u>47,006</u>	<u>593,613</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日，						
扣除累計折舊	464,218	37,388	44,584	417	47,006	593,613
添置	734	2,596	3,998	2,748	4,526	14,602
收購附屬公司 (附註36)	-	60	345	-	-	405
轉撥	-	-	417	(417)	-	-
出售	-	(2,078)	(1,391)	-	(7,253)	(10,722)
出售附屬公司 (附註37)	-	(521)	(80)	-	(395)	(996)
轉撥至持作出售之附屬公司	-	(44)	-	-	-	(44)
年內折舊撥備 (附註6)	(17,867)	(11,892)	(13,401)	-	(14,462)	(57,622)
於二零一九年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	<u>447,085</u>	<u>25,509</u>	<u>34,472</u>	<u>2,748</u>	<u>29,422</u>	<u>539,236</u>
於二零一九年十二月三十一日：						
成本	536,714	75,113	113,220	2,748	77,431	805,226
累計折舊	(89,629)	(49,604)	(78,748)	-	(48,009)	(265,990)
賬面淨值	<u>447,085</u>	<u>25,509</u>	<u>34,472</u>	<u>2,748</u>	<u>29,422</u>	<u>539,236</u>
二零二零年四月三十日						
於二零二零年一月一日：						
成本	536,714	75,113	113,220	2,748	77,431	805,226
累計折舊	(89,629)	(49,604)	(78,748)	-	(48,009)	(265,990)
賬面淨值	<u>447,085</u>	<u>25,509</u>	<u>34,472</u>	<u>2,748</u>	<u>29,422</u>	<u>539,236</u>

附錄一

會計師報告

	辦公設備及					總計
	樓宇	汽車	電子裝置	在建工程	租賃裝修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日，						
扣除累計折舊	447,085	25,509	34,472	2,748	29,422	539,236
添置	-	4,811	648	75	794	6,328
轉撥至投資物業 (附註15)	(359,905)	-	-	-	-	(359,905)
出售	(205)	(682)	(1,863)	-	(35)	(2,785)
出售附屬公司	-	(137)	(10,126)	-	-	(10,263)
期內折舊撥備 (附註6)	(6,718)	(7,810)	(4,360)	-	(5,909)	(24,797)
於二零二零年四月三十日，						
扣除累計折舊	<u>80,257</u>	<u>21,691</u>	<u>18,771</u>	<u>2,823</u>	<u>24,272</u>	<u>147,814</u>
於二零二零年四月三十日：						
成本	108,595	76,602	78,844	2,823	78,190	345,054
累計折舊	(28,338)	(54,911)	(60,073)	-	(53,918)	(197,240)
賬面淨值	<u>80,257</u>	<u>21,691</u>	<u>18,771</u>	<u>2,823</u>	<u>24,272</u>	<u>147,814</u>

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日分別約為人民幣286,922,000元、人民幣249,442,000元、人民幣250,130,000元及人民幣5,631,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註30)。貴集團於二零二零年四月三十日約為人民幣135,187,000元的若干物業、廠房及設備已抵押，為關連方獲授的銀行借款作抵押(附註40)。

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就寫字樓及汽車訂有租賃合同。寫字樓租賃的租期通常為2至6年，以及汽車租賃的租期一般為5年。辦公設備的租期通常為12個月或以內及／或個別設備的價值較低。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產－寫字樓

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	4,920	13,131	56,300	112,991
添置	10,948	56,707	101,363	–
收購一家附屬公司 (附註36)	733	–	–	–
年／期內計提折舊撥備 (附註6)	(3,470)	(13,538)	(44,672)	(14,623)
年／期末賬面值	<u>13,131</u>	<u>56,300</u>	<u>112,991</u>	<u>98,368</u>

(b) 其他使用權資產－汽車

貴集團其他使用權資產的賬面值及於有關期間的變動如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	–	420	325	230
添置	475	–	–	–
年／期內計提折舊撥備 (附註6)	(55)	(95)	(95)	(33)
年／期末賬面值	<u>420</u>	<u>325</u>	<u>230</u>	<u>197</u>

附錄一

會計師報告

(c) 租賃負債

租賃負債的賬面值及於有關期間的變動如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	5,272	14,829	58,743	125,590
新租賃	9,824	51,471	88,843	-
收購一家附屬公司 (附註36)	733	-	-	-
年／期內已確認利息增幅	1,358	1,561	7,340	3,031
付款	(2,358)	(9,118)	(29,336)	(4,920)
年／期末賬面值	14,829	58,743	125,590	123,701
分析為：				
流動部分	7,078	30,812	50,744	52,078
非流動部分	7,751	27,931	74,846	71,623

(d) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息 (附註7)	1,358	1,561	7,340	1,184	3,031
使用權資產折舊費用	3,525	13,633	44,767	14,576	14,656
短期租賃的租賃開支	4,201	18,093	15,936	14,434	3,787
低價值資產租賃的 租賃開支	66	267	352	307	163
於損益確認的總金額	9,150	33,554	68,395	30,501	21,637

(e) 租賃的現金流出總額披露於歷史財務資料附註35。

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (附註15)。租約條款通常要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。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止年度以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，貴集團於有關期間確認的租金收入分別為人民幣14,042,000元、人民幣14,563,000元、人民幣12,619,000元、人民幣3,789,000元 (未經審核) 及人民幣16,068,000元，有關詳情載於歷史財務資料附註5。

附錄一

會計師報告

於有關期間末，貴集團於未來期間根據不可撤銷經營租賃應自租戶收取的未折現租賃付款如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	14,400	15,397	16,462	57,829
一年以上但於兩年內	13,886	14,751	12,502	78,120
兩年以上但於三年內	13,717	11,335	10,908	77,038
三年以上但於四年內	10,356	9,789	10,908	30,031
四年以上但於五年內	9,789	9,789	9,825	26,919
五年以上	51,707	41,918	32,092	94,381
	<u>113,855</u>	<u>102,979</u>	<u>92,697</u>	<u>364,318</u>

15. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日的賬面值	502,114	–	502,114
收購附屬公司 (附註36)	48,670	–	48,670
公平值調整所得收益淨額	<u>17,285</u>	<u>–</u>	<u>17,285</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的賬面值	568,069	–	568,069
添置	–	520,511	520,511
公平值調整所得收益淨額	<u>13,489</u>	<u>489</u>	<u>13,978</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的賬面值	581,558	521,000	1,102,558
添置	–	367,666	367,666
轉撥自在建投資物業	888,666	(888,666)	–
公平值調整所得收益淨額	<u>22,406</u>	<u>–</u>	<u>22,406</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之賬面值	1,492,630	–	1,492,630
添置	–	–	–
轉撥自物業、廠房及設備 (附註13)	359,905	–	359,905
物業、廠房及設備轉撥至投資物業之 重估收益	161,395	–	161,395
公平值調整之收益淨額	<u>854</u>	<u>–</u>	<u>854</u>
於二零二零年四月三十日之賬面值	<u>2,014,784</u>	<u>–</u>	<u>2,014,784</u>

附錄一

會計師報告

貴集團之投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行所進行之估值，貴集團之投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日分別重新估值為人民幣568,069,000元、人民幣1,102,558,000元、人民幣1,492,630,000元及人民幣2,014,784,000元。貴集團委聘外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。貴集團的高級財務經理於就財務申報進行估值時與估值師討論估值假設及估值結果。

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日金額分別為約人民幣196,040,000元、人民幣200,818,000元、人民幣203,081,000元及人民幣244,700,000元的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註30）。於二零二零年四月三十日，貴集團賬面值約人民幣121,912,000元的若干投資物業已作抵押，作為授予有關連人士銀行借貸的擔保（附註40）。

公平值層級

下表列示貴集團投資物業的公平值測量層級：

於二零一七年十二月三十一日使用以下方式進行的公平值測量

於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察輸入數據 (第二級)	重大不可觀察輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

就以下項目進行的
經常性公平值計量：
商業物業
已竣工

-	-	568,069	568,069
---	---	---------	---------

於二零一八年十二月三十一日使用以下方式進行的公平值測量

於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察輸入數據 (第二級)	重大不可觀察輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

就以下項目進行的
經常性公平值計量：
商業物業
在建
已竣工

-	-	521,000	521,000
-	-	581,558	581,558
-	-	1,102,558	1,102,558

於二零一九年十二月三十一日使用以下方式進行的公平值測量

於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察輸入數據 (第二級)	重大不可觀察輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

就以下項目進行的
經常性公平值計量：
商業物業
已竣工

-	-	1,492,630	1,492,630
---	---	-----------	-----------

於二零二零年四月三十日使用以下方式進行的公平值測量

附錄一

會計師報告

	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大 可觀察 輸入數據 (第二級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量：				
商業物業				
已竣工	-	-	2,014,784	2,014,784

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均 十二月三十一日			二零二零年
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
已竣工商業物業	收益法	預期租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 14-132元	人民幣 15-134元	人民幣 15-138元	人民幣 15-138元
		資本化率	3.0%-6.0%	3.0%-6.0%	3.0%-6.0%	3.0%-6.0%
在建商業物業	比較法	預期租金價值 (每平方米及每月)	-	人民幣 60-138元	-	-
		資本化率	-	3.0%-5.0%	-	-
		預期利潤率	-	4%	-	-

已竣工商業物業的公平值乃通過收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，亦曾考慮參考相關市場可資比較的銷售交易。

估計租金價值大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。資本化率大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。

絕大多數在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考有關市場上可資比較的租金價格並（如適用）經扣除以下項目後得出物業的公平值（假設其已竣工）：

- 市場參與者令物業竣工將產生的估計建設成本、營銷成本、管理費用、融資成本及專業費用；
- 市場參與者持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率。

預期租金價值越高，將導致在建投資物業的公平值越高。

附錄一

會計師報告

資本化率越高，將導致在建投資物業的公平值越低。

預期利潤率越高，將導致在建投資物業的公平值越低。

16. 無形資產

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件				
年／期初				
成本	4,504	7,631	11,861	17,306
累計攤銷	(333)	(1,056)	(1,993)	(5,634)
賬面淨值	<u>4,171</u>	<u>6,575</u>	<u>9,868</u>	<u>11,672</u>
年／期初賬面值	4,171	6,575	9,868	11,672
添置	2,878	4,230	5,453	1,555
收購附屬公司 (附註36)	249	–	–	–
出售附屬公司 (附註37)	–	–	–	(64)
出售	–	–	–	(101)
年／期內計提攤銷撥備 (附註6)	(723)	(937)	(3,649)	(1,110)
年／期末賬面值	<u>6,575</u>	<u>9,868</u>	<u>11,672</u>	<u>11,952</u>
年／期末：				
成本	7,631	11,861	17,306	18,455
累計攤銷	(1,056)	(1,993)	(5,634)	(6,503)
賬面淨值	<u>6,575</u>	<u>9,868</u>	<u>11,672</u>	<u>11,952</u>

17. 於合營企業的投資

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
分估資產淨值	123,470	105,337	529,816	888,832
收購時商譽	235,864	235,864	235,864	235,864
減值	–	–	(53,000)	(53,000)
投資之賬面值	<u>359,334</u>	<u>341,201</u>	<u>712,680</u>	<u>1,071,696</u>

貴集團與合營企業的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註40。

附錄一

會計師報告

(a) 貴集團主要合營企業（全部主要於中國內地經營）的詳情：

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
洪湖市祥生置業有限公司* (「洪湖祥生置業」)	中國湖北 二零零四年	人民幣 30,000元	50%	物業開發
溫州祥生多弗置業有限公司 (附註7) (「溫州祥生多弗」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 50,000元	50%	物業開發
仙桃祥榮房地產開發有限公司* (「仙桃祥榮」)	中國湖北 二零一一年	人民幣 50,000元	45%	物業開發
湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限 公司* (「祥生仙苑酒店管理」)	中國湖北 二零一二年	人民幣 40,000元	45%	酒店管理
湖州交投祥生房地產開發有限公司 (「湖州交投祥生」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 50,000元	50%	物業開發
湖州吳興交投祥生置業有限公司 (「湖州吳興交投」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 50,000元	50%	物業開發
浙江發現島文化旅游有限公司 (附註1) (「浙江發現島文化旅游」)	中國浙江 二零一四年	人民幣 100,000元	60%	物業開發及 文旅
杭州祥生宜景房地產開發有限公司 (「杭州祥生宜景」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 50,000元	40%	物業開發
揚州祥生可宇置業有限公司 (附註1) (「揚州祥生可宇」)	中國江蘇 二零零七年	人民幣 50,000元	61%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
杭州仁遠房地產開發有限公司 (附註2) (「杭州仁遠」)	中國浙江 二零一八年	人民幣 50,000元	29%	物業開發
南京市頤輝置業有限公司 (附註4) (「南京頤輝」)	中國江蘇 二零一八年	人民幣 500,000元	30%	物業開發
寧波祥生弘盛房地產開發有限公司 (「寧波祥生弘盛」)	中國浙江 二零一九年	人民幣 100,000元	50%	物業開發
宿遷祥宿房地產開發有限公司 (「宿遷祥宿」)	中國江蘇 二零一九年	人民幣 20,000元	50%	物業開發
諸暨祥生弘瑞置業有限公司 (附註1) (「諸暨祥生弘瑞」)	中國浙江 二零一八年	人民幣 20,000元	51%	物業開發
諸暨祥生祥駿置業有限公司 (附註3) (「諸暨祥生祥駿」)	中國浙江 二零一九年	人民幣 400,000元	31%	物業開發
諸暨市萬祥房地產開發有限公司 (附註5) (「諸暨萬祥」)	中國浙江 二零一八年	人民幣 20,000元	35%	物業開發
江西福田益壽投資開發有限公司 (「江西福田益壽投資開發」)	中國江西 二零一五年	人民幣 50,000元	50%	物業開發
安慶金世祥房地產開發有限公司 (附註6) (「安慶金世祥房地產」)	中國安徽 二零一九年	人民幣 100,000元	33%	物業開發
諸暨祥生弘鵬置業有限公司 (附註1) (「諸暨祥生弘鵬置業」)	中國浙江 二零一九年	人民幣 300,000元	50.1%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本 的面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司 (附註8) (「杭州鴻煊」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 65,000元	33%	投資控股
寧波融輝置業有限公司 (附註8) (「寧波融輝置業」)	中國浙江 二零一九年	人民幣 20,000元	33%	物業開發
臨海紫元銀通置業有限公司 (附註9) (「臨海紫元」)	中國浙江 二零一四年	人民幣 20,000元	58.5%	物業開發

* 洪湖祥生置業、仙桃祥榮及祥生仙苑酒店管理曾為 貴集團當時的合營企業並自二零一七年五月起成為 貴集團的附屬公司，其進一步詳情載於歷史財務資料附註36。

附註1：根據投資框架協議及該等公司的組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於有關期間入賬列為 貴集團的合營企業。

附註2：於有關期間，杭州仁遠有四名股東，分別持有29%、50%、20%及1%的股權。根據杭州仁遠的組織章程細則，杭州仁遠的所有股東決議案須經四名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有29%股權，杭州仁遠入賬列為 貴集團的合營企業。

附註3：於有關期間，諸暨祥生祥駿有四名股東，分別持有31%、49%、10.5%及9.5%的股權。根據諸暨祥生祥駿的組織章程細則，諸暨祥生祥駿的所有股東決議案需經四名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有31%股權，諸暨祥生祥駿入賬列為 貴集團的合營企業。

附註4：於有關期間，南京頤輝有三名股東，分別持有30%、35%及35%的股權。根據南京頤輝的組織章程細則，南京頤輝的所有股東決議案需經三名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有30%股權，南京頤輝入賬列為 貴集團的合營企業。

附註5：於有關期間，諸暨萬祥有兩名股東，分別持有35%及65%的股權。根據諸暨萬祥的組織章程細則，諸暨萬祥的所有股東決議案需經兩名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有35%股權，諸暨萬祥入賬列為 貴集團的合營企業。

附註6：於有關期間，安慶金世祥房地產有三名股東，分別持有33%、33%及34%的股權。根據安慶金世祥房地產的組織章程細則，安慶金世祥房地產的所有股東決議案需經三名股東一致決定。因此，儘管 貴集團於有關期間僅持有33%股權，安慶金世祥房地產入賬列為 貴集團的合營企業。

附錄一

會計師報告

附註7：於二零一七年，溫州祥生多弗為 貴集團的合營企業。根據日期為二零一八年六月十八日的股份轉讓協議， 貴集團將其於溫州祥生多弗的50%股權轉讓予溫州多弗地產集團有限公司（「溫州多弗地產集團有限公司」）。

附註8：於二零一九年十二月十七日， 貴集團收購杭州鴻煊的33%權益。根據杭州鴻煊的組織章程細則，杭州鴻煊的所有股東決議案需經三名股東一致決定。寧波融輝置業為杭州鴻煊的全資附屬公司。因此，杭州鴻煊及寧波融輝置業入賬列為 貴集團的合營企業。根據日期為二零二零年一月的股份轉讓協議， 貴集團出售其於杭州鴻煊的33%股權。因此，杭州鴻煊及寧波融輝置業此後不再為 貴集團的合營企業。

附註9：臨海紫元曾為 貴集團附屬公司及自二零二零年四月起已成為 貴集團合營企業。有關詳情請參閱附註37(i)。

於本附註中，上述於中國內地註冊之公司的英文名稱為管理層盡力對該等公司中文名稱之譯名，原因是並無英文名稱獲註冊或可用。

- (b) 於有關期間，浙江發現島文化旅遊有限公司被視為 貴集團的重大合營企業，主要於中國大陸從事物業開發且採用權益法入賬。

下表列示浙江發現島文化旅遊的財務資料概要：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八的	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
現金及現金等價物	675	510	447	586
其他流動資產	496,911	403,249	424,423	427,801
流動資產	497,586	403,759	424,870	428,387
非流動資產，不包括商譽	20,256	15,660	15,758	13,739
收購合營企業之商譽（減累計減值）	235,864	235,864	182,864	182,864
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	-	-	(4,293)	-
其他流動負債	(404,861)	(308,712)	(336,648)	(342,736)
流動負債	(404,861)	(308,712)	(340,941)	(342,736)
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項及撥備）	(13,256)	(8,823)	-	-
非流動負債	(13,256)	(8,823)	-	-
資產淨值	335,589	337,748	282,551	282,254
資產淨值，不包括商譽	99,725	101,884	99,687	99,390
對 貴集團於合營企業權益之對賬：				
貴集團擁有權之比例	60%	60%	60%	60%
貴集團分佔合營企業之資產淨值，不包括商譽	59,835	61,130	59,812	59,634
收購時商譽（減累計減值）	235,864	235,864	182,864	182,864
投資賬面值	295,699	296,994	242,676	242,498

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 四月三十日 止四個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	17,635	5,841	-	576
年／期內溢利／(虧損)	6,948	2,159	(2,197)	(297)
上述年／期內溢利包括以下：				
折舊及攤銷	(18)	(18)	(18)	(6)
利息收入	3	3	2	-
利息開支	(597)	(7)	(360)	(2)
所得稅開支	-	-	-	-

貴集團與浙江博地旅游有限公司於二零一七年五月訂立協議以共同開發太湖邊上的旅遊綜合體。於二零一九年，由於當地政府的土地規劃發生變動，開發暫停。貴公司董事已根據毗鄰地區的地價評估於二零一九年十二月三十一日的可收回金額，並計提減值撥備人民幣53,000,000元。

(c) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至 四月三十日 止四個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔合營企業年／期內溢利及虧損	(2,961)	(31,787)	(53,326)	42,413
分佔合營企業年／期內全面虧損／ (收入) 總額	(2,961)	(31,787)	(53,326)	42,413
貴集團於合營企業投資的總賬面值	63,635	44,207	470,004	829,198

合營企業於本歷史財務資料內以權益法入賬。

除上文附註(b)所披露於浙江發現島文化旅遊的投資減值外，合營企業的項目仍處於開發中及尚未確認收益，貴公司董事預計該等項目日後將有利可圖，而於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，毋須就其他於合營企業的投資作出減值撥備。

18. 於聯營公司的投資

	於十二月三十一日			於 二零二零年 四月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	83,086	370,813	742,052	702,087

貴集團與聯營公司的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註40。

(a) 貴集團主要聯營公司（全部均於中國內地營運）的詳情：

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
溫州多弗祥生置業有限公司* (「溫州多弗祥生置業」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 50,000元	49%	物業開發
杭州祥生弘瑞房地產開發有限公司 (「杭州祥生弘瑞房地產」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 50,000元	49%	物業開發
諸暨鴻迪祥生房地產開發有限公司** (「諸暨鴻迪祥生房地產」)	中國浙江 二零一零年	人民幣 100,000元	20%	物業開發
寧波中城聯合物產有限公司*** (「寧波中城聯合物產」)	中國浙江 二零一六年	人民幣 125,000元	20%	批發／零售
泰興祥生置業有限公司 (「泰興祥生置業」)	中國江蘇 二零零七年	人民幣 20,000元	20%	物業開發
諸暨溪園文旅小鎮投資有限公司 (「諸暨溪園文旅投資」)	中國浙江 二零一七年	人民幣 100,000元	30%	文旅
定遠縣遠碧房地產開發有限公司 (「定遠遠碧房地產」)	中國安徽 二零一七年	人民幣 200,000元	49%	物業開發
如東新碧房地產開發有限公司 (「如東新碧房地產」)	中國江蘇 二零一七年	人民幣 20,000元	49%	物業開發
天長市新碧房地產開發有限公司 (「天長新碧房地產」)	中國安徽 二零一七年	人民幣 120,000元	49%	物業開發
寧波祥生弘遠房地產開發有限公司 (「寧波祥生弘遠」)	中國浙江 二零一八年	人民幣 400,000元	49%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值 (千)	貴集團應佔 所有權權益 的百分比	主要活動
寧波圓盛企業管理諮詢有限公司 (「寧波圓盛企業管理」)	中國浙江 二零一九年	人民幣 612,000元	49%	投資控股
鎮江科生房地產開發有限公司 (「鎮江科生房地產」)	中國江蘇 二零一九年	人民幣 255,018元	40%	物業開發

* 於二零一八年六月十九日，貴集團向溫州多弗地產集團有限公司收購溫州多弗祥生置業的51%股權，而此後溫州多弗祥生置業入賬列為全資附屬公司。有關詳情，請參閱附註36。

** 於有關期間內，浙江諸暨祥生宏宇房地產開發有限公司（「諸暨宏宇」）為貴集團的附屬公司並持有諸暨鴻迪祥生房地產的20%股權。根據日期為二零一九年十二月三十日的股份轉讓協議，貴集團向諸暨國躍企業管理諮詢有限公司出售其於諸暨宏宇的51%股權。因此，諸暨鴻迪祥生房地產其後不再為貴集團的聯營公司。

*** 於有關期間內，寧波中城聯合物業為貴集團的聯營公司。根據日期為二零二零年一月十九日的股份轉讓協議，貴集團向寧波中城新能源產業投資管理有限公司出售其於寧波中城聯合物業的20%股權。因此，寧波中城聯合物業此後不再為貴集團的聯營公司。

於本附註中，上述於中國內地註冊之公司的英文名稱為管理層盡力對該等公司中文名稱之譯名，原因是並無英文名稱獲註冊或可用。

(b) 下表列示貴集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至 四月三十日 止四個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔聯營公司年／期內溢利及虧損	(1,349)	(30,929)	11,502	(13,154)
分佔聯營公司年／期內全面 (虧損)／收益總額	(1,349)	(30,929)	11,502	(13,154)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值	83,086	370,813	742,052	702,087

聯營公司於本歷史財務資料內以權益法入賬。

附錄一

會計師報告

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，聯營公司的項目仍在建及尚未確認收益，貴公司董事預計該等項目日後將有利可圖，毋須就於聯營公司的投資作出減值撥備。

19. 遞延稅項資產及負債

於有關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷未來 應課稅 溢利的虧損	抵銷 未來應課稅 溢利的開支	資產 減值	合約負債的 未變現 收益	應計 土地增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	77,912	550	978	188,969	–	268,409
收購附屬公司 (附註36)	3,212	–	1,048	46,368	271	50,899
年內計入／(扣除自)						
損益的遞延稅項 (附註10)	19,396	9,879	(1,541)	596,784	1,332	625,850
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	100,520	10,429	485	832,121	1,603	945,158
年內計入損益的 遞延稅項 (附註10)	8,192	50,151	1,498	712,011	4,321	776,173
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	108,712	60,580	1,983	1,544,132	5,924	1,721,331
收購附屬公司 (附註36)	–	–	–	4,154	–	4,154
年內計入損益的 遞延稅項 (附註10)	62,707	17,497	603	93,422	94,251	268,480
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	171,419	78,077	2,586	1,641,708	100,175	1,993,965
出售附屬公司 (附註37)	(4,073)	–	–	–	–	(4,073)
期內計入損益的 遞延稅項 (附註10)	8,087	3,523	1,653	58,384	44,398	116,045
於二零二零年四月三十日	175,433	81,600	4,239	1,700,092	144,573	2,105,937

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	按公平值計入			總計
	損益的金融 資產產生的 公平值調整	投資物業 產生的 公平值調整	業務合併 產生的 公平值調整	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	-	77,929	-	77,929
年內扣除自／(計入)				
損益的遞延稅項 (附註10)	123	7,698	(6,556)	1,265
收購附屬公司 (附註36)	-	-	135,226	135,226
於二零一七年十二月三十一日	123	85,627	128,670	214,420
及二零一八年一月一日				
年內扣除自/ (計入) 損益的				
遞延稅項 (附註10)	7	6,118	(12,007)	(5,882)
於二零一八年十二月三十一日	130	91,745	116,663	208,538
及二零一九年一月一日				
收購附屬公司 (附註36)	-	-	2,670	2,670
年內 (計入) / 扣除自損益的				
遞延稅項 (附註10)	(112)	11,426	(13,288)	(1,974)
於二零一九年十二月三十一日及	18	103,171	106,045	209,234
二零二零年一月一日				
期內計入其他全面收入內的遞延稅項	-	40,348	-	40,348
期內於損益扣除／(計入) 的				
遞延稅項 (附註10)	1,520	1,585	(17,643)	(14,538)
於二零二零年四月三十日	<u>1,538</u>	<u>145,104</u>	<u>88,402</u>	<u>235,044</u>

並無遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的進行的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的				
遞延稅項資產淨值	921,582	1,702,789	1,960,579	2,095,252
於合併財務狀況表內確認的				
遞延稅項負債淨額	(190,844)	(189,996)	(175,848)	(224,359)
	<u>730,738</u>	<u>1,512,793</u>	<u>1,784,731</u>	<u>1,870,893</u>

附錄一

會計師報告

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，並無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將就拓展貴集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，與並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額分別約人民幣69,885,000元、人民幣157,619,000元、人民幣413,833,000元及人民幣489,299,000元。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
稅項虧損	206,040	150,840	458,723	496,138
可抵扣暫時差額	686,995	702,986	765,455	780,484
	<u>893,035</u>	<u>853,826</u>	<u>1,224,178</u>	<u>1,276,622</u>

結轉的稅項虧損可被確認為遞延稅項資產，此相關稅項優惠的變現須視乎未來應課稅溢利可否落實而作計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，貴集團並無就虧損確認遞延稅項資產約人民幣51,510,000元、人民幣37,710,000元、人民幣114,681,000元及人民幣124,035,000元。

有關稅項虧損可予結轉以抵銷一至五年內的未來應課稅收入。

20. 開發中物業

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的賬面值	18,663,658	51,665,579	88,598,436	92,688,528
添置	38,396,327	47,329,506	35,531,463	11,403,439
出售附屬公司 (附註37)	—	—	(214,298)	—
已歸還政府*	—	—	(786,385)	—
銷售開發中物業	—	—	(187,425)	—
轉撥至持作出售				
已竣工物業 (附註21)	(5,640,999)	(10,437,372)	(30,343,921)	(5,307,489)
轉撥至持作出售				
已竣工物業的減值虧損 (附註21)	246,593	40,723	90,658	10,788
年／期末的賬面值	<u>51,665,579</u>	<u>88,598,436</u>	<u>92,688,528</u>	<u>98,795,266</u>

* 根據地方政府的最新規劃方案，貴集團原先收購的兩幅土地由政府收回。

附錄一

會計師報告

開發中物業的減值撥備變動如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	647,995	401,402	360,679	270,021
轉撥至持作出售已竣工物業的 減值虧損 (附註21)	(246,593)	(40,723)	(90,658)	(10,788)
於年／期末	<u>401,402</u>	<u>360,679</u>	<u>270,021</u>	<u>259,233</u>

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，貴集團總賬面值分別約人民幣32,493,650,000元、人民幣36,365,857,000元、人民幣52,312,465,000元及人民幣50,830,980,000元的若干開發中物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註30）。

21. 持作出售的已竣工物業

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的賬面值	3,700,937	3,872,130	3,114,046	5,393,412
收購附屬公司 (附註36)	176,480	-	-	-
轉撥自開發中物業 (附註20)	5,394,406	10,396,649	30,253,263	5,296,701
出售附屬公司 (附註37)	-	-	(998,791)	-
轉撥至已售存貨成本 (附註6)	(5,399,693)	(11,154,733)	(26,975,106)	(6,770,162)
年／期末的賬面值	<u>3,872,130</u>	<u>3,114,046</u>	<u>5,393,412</u>	<u>3,919,951</u>

持作出售的已竣工物業的減值撥備變動如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	96,646	191,214	168,772	159,351
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註20)	246,593	40,723	90,658	10,788
轉撥至銷售成本的減值虧損	(152,025)	(63,165)	(100,079)	(20,162)
於年／期末	<u>191,214</u>	<u>168,772</u>	<u>159,351</u>	<u>149,977</u>

持作出售的已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現淨值，則存在減值。可變現淨值參考基於現行市價的售價減適用銷售開支釐定。

附錄一

會計師報告

22. 貿易應收款項及應收票據

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
貿易應收款項及應收票據	36,611	227,469	196,410	43,741
減值	(1,182)	(1,333)	(1,398)	(1,364)
	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>	<u>42,377</u>

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

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

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	35,129	226,136	177,618	27,342
一至三年	-	-	17,394	15,035
超過三年	300	-	-	-
	<u>35,429</u>	<u>226,136</u>	<u>195,012</u>	<u>42,377</u>

下表載列於二零一七年十二月三十一日有關 貴集團貿易應收款項及應收票據採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.5%	0.0%	76.9%	3.2%
總賬面值（人民幣千元）	35,311	-	1,300	36,611
預期信貸虧損（人民幣千元）	182	-	1,000	1,182

下表載列於二零一八年十二月三十一日有關 貴集團貿易應收款項及應收票據採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.0%	0.0%	100.0%	0.6%
總賬面值（人民幣千元）	226,169	-	1,300	227,469
預期信貸虧損（人民幣千元）	33	-	1,300	1,333

附錄一

會計師報告

下表載列於二零一九年十二月三十一日有關 貴集團貿易應收款項及應收票據採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.1%	0.0%	100.0%	0.7%
總賬面值（人民幣千元）	177,716	17,394	1,300	196,410
預期信貸虧損（人民幣千元）	98	–	1,300	1,398

下表載列於二零二零年四月三十日有關 貴集團貿易應收款項及應收票據採用撥備矩陣的信貸風險敞口的資料：

	一年以內	一至三年	超過三年	總計
預期信貸虧損率	0.1%	0.2%	100.0%	3.1%
總賬面值（人民幣千元）	27,383	15,058	1,300	43,741
預期信貸虧損（人民幣千元）	41	23	1,300	1,364

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損乃基於遷移率計算，而遷移率乃基於貿易應收款項及應收票據付款的過往數據及管理層對壞賬的預期得出。

貿易應收款項及應收票據的減值虧損撥備變動如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	214	1,182	1,333	1,398
減值虧損（附註6）	968	151	65	(34)
因無法收回而撤銷的金額	–	–	–	–
於年／期末	<u>1,182</u>	<u>1,333</u>	<u>1,398</u>	<u>1,364</u>

23. 合約資產

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業產生的合約成本	<u>117,085</u>	<u>277,380</u>	<u>278,260</u>	<u>282,390</u>

管理層預計合約成本（主要指獲取物業銷售合約的銷售佣金）可收回。 貴集團已延期支付款項，及將於有關收益確認時將其於損益扣除。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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，已攤銷並於損益扣除的款項分別為人民幣28,734,000元、人民幣107,039,000元、人民幣230,666,000元及人民幣80,051,000元，且概無有關剩餘結餘的減值虧損。

附錄一

會計師報告

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
預付稅項及其他可收回稅項	1,350,378	3,546,459	4,177,935	4,232,141
應收附屬公司的非控股股東款項	1,148,766	2,299,142	1,631,657	1,665,713
收購用作開發的土地使用權的				
進度預付款	2,612,383	4,077,956	2,479,557	3,680,724
其他按金	2,346,342	1,406,972	1,176,898	915,781
土地拍賣按金	347,600	106,824	1,051,830	800,513
建築成本預付款項	239,298	128,697	173,017	298,708
銷售股權產生的未償還應收款項	–	–	202,450	202,450
與土地拍賣相關的向第三方墊款	215,199	140,427	73,489	73,489
其他應收款項	396,007	360,142	449,940	469,670
	8,655,973	12,066,619	11,416,773	12,339,189
減：減值	(14,730)	(15,066)	(28,575)	(27,484)
	<u>8,641,243</u>	<u>12,051,553</u>	<u>11,388,198</u>	<u>12,311,705</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下：

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	6,835	14,730	15,066	28,575
收購附屬公司 (附註36)	4,192	–	–	–
已確認減值虧損 (附註6)	3,703	336	13,509	(1,091)
於年／期末	<u>14,730</u>	<u>15,066</u>	<u>28,575</u>	<u>27,484</u>

應收附屬公司之非控股股東的款項及其他應收款項的內部信用評級被視為表現等級。貴集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率預估為0.1%。貴集團已評估預期虧損率及總賬面值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估概無預期信貸虧損。

附錄一

會計師報告

25. 按公平值計入損益的金融資產

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
非上市股權投資 (按公平值)	-	3,036	3,038	-
其他非上市投資 (按公平值)	330,293	49,397	17,529	373,524
	<u>330,293</u>	<u>52,433</u>	<u>20,567</u>	<u>373,524</u>

於各有關期間末，上述非上市股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為該等非上市股權投資持作交易。

上述其他非上市投資為中國金融機構發行的理財產品及基金產品。該等投資被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為其合約現金流量不為純粹支付本金及利息。

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
現金及銀行結餘	5,799,986	7,858,778	6,962,481	8,035,506
減：受限制現金	2,375,494	4,074,584	4,207,533	4,971,242
已抵押存款	195,133	670,560	342,651	617,363
現金及現金等價物	<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,412,297</u>	<u>2,446,901</u>

根據有關中國法規，貴集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，該等受限制現金分別為人民幣2,110,264,000元、人民幣3,588,741,000元、人民幣4,047,572,000元及人民幣4,912,177,000元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，受限制現金包括金額分別為人民幣113,545,000元、人民幣292,353,000元、人民幣21,695,000元及人民幣10,000元的建築貸款按揭。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，定期存款分別為零、人民幣100,100,000元、人民幣122,053,000元及人民幣39,400,000元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，分別為人民幣60,000,000元、零、零及零的銀行存款已抵押作為發行銀行承兌票據的抵押品。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，分別人民幣91,685,000元、人民幣93,390,000元、人民幣16,213,000元及人民幣19,655,000元的銀行存款因貴集團用於對其提起的法律訴訟被限制。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，分別為人民幣4,152,000元、人民幣73,049,000元、人民幣73,049,000元及人民幣30,463,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品（附註30）。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，分別為人民幣190,981,000元、人民幣597,511,000元、人民幣269,602,000元及人民幣586,900,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設及應付票據的抵押品。

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
現金及現金等價物				
以人民幣計值	3,229,359	3,075,980	2,384,887	2,386,014
以美元計值	-	37,654	27,410	60,887
	<u>3,229,359</u>	<u>3,113,634</u>	<u>2,412,297</u>	<u>2,446,901</u>

附錄一

會計師報告

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

對受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物進行內部信用評級被視為良好等級。貴集團已評估受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

27. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	1,629,415	4,791,302	4,741,903	5,199,593
一年以上	126,632	272,674	360,533	933,856
	<u>1,756,047</u>	<u>5,063,976</u>	<u>5,102,436</u>	<u>6,133,449</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

於各有關期間末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

28. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司的非控股股東及 前股東款項	1,965,541	1,382,358	1,133,698	1,401,890
與銷售物業有關的按金	356,344	298,535	179,222	257,919
收購股權產生的未償還應付款項	298,644	219,644	1,251,623	1,215,391
與建設有關的保留金	316,013	370,041	566,398	545,286
應付利息	158,724	188,209	316,752	410,441
應付工資及福利	111,523	357,622	338,136	158,678
與土地拍賣相關的來自第三方預付款	1,274,075	195,150	332,321	74,320
其他稅項及附加	78,380	322,182	470,039	323,111
其他	416,541	426,238	310,281	258,340
	<u>4,975,785</u>	<u>3,759,979</u>	<u>4,898,470</u>	<u>4,645,376</u>

附錄一

會計師報告

其他應付款項及附屬公司非控股股東及前股東墊款為無抵押及須按要求償還。於各有關期間末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

29. 合約負債

貴集團確認下列收益相關合約負債：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
合約負債	<u>36,934,913</u>	<u>74,573,736</u>	<u>77,901,721</u>	<u>80,170,382</u>

貴集團根據物業銷售合約所載開票時間表向客戶收取付款。貴集團通常於根據合約（主要來自物業開發及銷售）履約前提前收取付款。

下表載列於有關期間確認與已結轉合約負債有關的收益。

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已確認並計入年／期初合約負債				
結餘的收益				
銷售物業	<u>4,569,393</u>	<u>12,860,021</u>	<u>34,305,603</u>	<u>8,296,425</u>

下表載列於各有關期間末分配至銷售物業相關餘下履約責任（未履約或部分未履約）的交易價。

	十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期履約				
一年內	13,170,100	34,773,988	47,454,009	47,175,985
一年後	28,780,775	44,381,426	34,037,979	42,559,930
	<u>41,950,875</u>	<u>79,155,414</u>	<u>81,491,988</u>	<u>89,735,915</u>

附錄一

會計師報告

30. 計息銀行及其他借款

	於二零一七年十二月三十一日		於二零一八年十二月三十一日		於二零一九年十二月三十一日		於二零二零年四月三十日	
	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元
即期								
銀行貸款－有抵押	9.32	126,500	-	-	-	4.57-5.87	二零二零年	37,250
銀行貸款－無抵押	5.22	20,000	5.44	二零一九年	20,000	-	-	-
其他貸款－有抵押	8.00-11.50	1,993,105	8.00-15.22	二零一九年	3,578,450	8.00-19.60	二零二零年	5,886,700
其他貸款－無抵押	-	-	9.50	二零一九年	425,900	9.00-15.00	二零二零年	144,800
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	5.46	199,000	8.00	二零一九年	268,000	5.39-9.20	二零二零年	619,133
長期銀行貸款的即期部分－無抵押	12.00	27,000	-	-	-	-	-	-
其他貸款的即期部分－有抵押	7.32-15.00	7,839,550	7.00-15.00	二零一九年	7,924,977	10.50-14.00	二零二零年	2,801,114
其他貸款的即期部分－無抵押	12.00-20.00	120,000	9.60-20.00	二零一九年	306,500	16.54	二零二零年	800,000
		10,325,155			12,523,827			10,288,997
非即期								
銀行貸款－有抵押	4.41-12.00	6,547,733	4.41-9.20	二零二零年至二零二三年	8,482,914	5.15-9.50	二零二零年至二零二四年	8,345,655
其他貸款－有抵押	7.00-15.00	6,454,000	8.00-13.00	二零二零年至二零二六年	3,804,982	8.00-14.50	二零二零年至二零二六年	8,319,370
其他貸款－無抵押	9.00-16.54	837,437	8.50-16.54	二零二零年至二零二二年	1,191,500	8.50-13.00	二零二零年至二零二二年	351,500
		13,839,170			13,479,396			17,016,525
		24,164,325			26,003,223			27,305,522
								15,642,381
								9,288,935
								5,701,040
								31,500
								15,021,475
								30,663,856

附錄一

會計師報告

銀行及其他借款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
分析為：				
須於以下期限償還的銀行貸款：				
一年內	372,500	288,000	656,383	769,383
第二年	1,220,000	1,275,000	1,899,500	2,013,000
第三至第五年 (首尾兩年包括在內)	5,327,734	7,207,914	6,446,155	7,275,935
	<u>6,920,234</u>	<u>8,770,914</u>	<u>9,002,038</u>	<u>10,058,318</u>
須於以下期限償還的其他借款：				
一年內	9,952,655	12,235,827	9,632,614	14,872,998
第二年	5,501,500	2,441,100	7,413,670	4,403,440
第三至第五年	1,004,936	1,410,382	462,200	534,100
第五年(包括該年)	785,000	1,145,000	795,000	795,000
	<u>17,244,091</u>	<u>17,232,309</u>	<u>18,303,484</u>	<u>20,605,538</u>
	<u>24,164,325</u>	<u>26,003,223</u>	<u>27,305,522</u>	<u>30,663,856</u>

貴集團的借款以人民幣計值。

貴集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元	
物業、廠房及設備	13	<u>286,922</u>	<u>249,442</u>	<u>250,130</u>	<u>5,631</u>
投資物業	15	<u>196,040</u>	<u>200,818</u>	<u>203,081</u>	<u>244,700</u>
開發中物業	20	<u>32,493,650</u>	<u>36,365,857</u>	<u>52,312,465</u>	<u>50,830,980</u>
已抵押存款	26	<u>4,152</u>	<u>73,049</u>	<u>73,049</u>	<u>30,463</u>

貴公司管理層經評估認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由 貴集團與獨立第三方金融機構按通行市場利率作出。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，控股股東陳國祥先生分別為最多為人民幣15,062,339,000元、人民幣15,175,340,000元、人民幣16,797,859,000元及人民幣15,290,843,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

附錄一

會計師報告

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，控股股東的家族成員朱國玲女士分別為最多為人民幣12,670,739,000元、人民幣13,968,687,000元、人民幣11,447,515,000元及人民幣10,158,355,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一七年十二月三十一日，控股股東的家族成員陳弘倪先生為最多為人民幣280,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，祥生實業集團有限公司分別為最多為人民幣3,080,005,000元、人民幣1,613,100,000元、人民幣349,740,000元及人民幣910,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，諸暨祥紳實業有限公司（前稱上海祥紳實業有限公司）分別為最多為人民幣333,982,000元、人民幣1,099,700,000元及零的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，上海聚聯投資有限公司分別為最多為人民幣785,000,000元、人民幣795,000,000元及人民幣795,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於二零二零年四月三十日，河南昌建地產有限公司為最多為人民幣100,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

貴公司董事會確認向控股股東控制的公司提供的所有擔保及控股股東、控股股東家族成員及控股股東控制的公司提供的所有擔保亦將於[編纂]前全面解除。

31. 優先票據

票據名稱	於二零一八年 一月一日的 期初結餘	二零一八年 發行	匯兌虧損	利息開支	付款	於二零一八年 十二月三十一日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年票據	-	602,162	42,444	34,942	(34,590)	644,958
	<u>-</u>	<u>602,162</u>	<u>42,444</u>	<u>34,942</u>	<u>(34,590)</u>	<u>644,958</u>
票據名稱	於二零一九年 一月一日的 期初結餘	二零一九年 發行	匯兌虧損	利息開支	付款	於二零一九年 十二月三十一日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年票據	644,958	-	3,754	40,976	(689,688)	-
二零一九年票據	-	994,918	-	21,383	-	1,016,301
	<u>644,958</u>	<u>994,918</u>	<u>3,754</u>	<u>40,976</u>	<u>(689,688)</u>	<u>1,016,301</u>
票據名稱	於二零二零年 一月一日的 期初結餘	二零二零年 發行	匯兌虧損	利息開支	付款	於二零二零年 四月三十日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年票據	1,016,301	-	-	8,173	(951,765)	72,709
二零二零年票據	-	1,408,112	27,953	41,654	-	1,477,719
	<u>1,016,301</u>	<u>1,408,112</u>	<u>27,953</u>	<u>41,654</u>	<u>(951,765)</u>	<u>1,477,719</u>

附錄一

會計師報告

於二零一八年六月十一日，祥生控股有限公司（貴公司附屬公司及貴集團為融資用途設立的特殊目的實體）已完成發行二零一九年五月二十三日到期之優先票據（「二零一八年票據」）。二零一八年票據以美元計值，為95,000,000美元及按倫敦銀行同業拆息加每年9厘及每年11厘的較高利率計息，須於發行日期（二零一八年六月十一日）（包括該日）起每三個月支付。

於二零一九年五月二十三日，祥生控股有限公司私募發行本金額為人民幣700,000,000元的優先票據（「二零一九年票據」）。二零一九年票據以人民幣計值且按年利率9.5%計息，須於二零二零年五月二十一日償還。於二零一九年十二月二十日，祥生控股有限公司達成協議，根據經修訂合約條件發行本金額為人民幣294,918,000元按年利率為9.5%計息的額外優先票據，並須於二零二零年二月十二日償還。

於二零二零年一月二十三日及二零二零年三月十六日，祥生控股有限公司私募發行本金總額為203,000,000美元於二零二二年到期的12.5厘優先票據（「二零二零年票據」）。二零二零年票據按年利率12.5%計息並由祥生地產集團有限公司及控股股東陳國祥先生擔保。

貴公司董事會確認控股股東提供的所有擔保將於[編纂]前全面解除。

32. 資產抵押證券（「資產抵押證券」）

資產抵押證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利率 (%)	屆滿	於二零一七年 十二月 三十一日的 期末結餘 人民幣千元
Shinsun Group Housing Residual Payment 01	1,710,080	8.00-9.00	二零一八年	1,710,080
資產抵押證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利率 (%)	屆滿	於二零一八年 十二月 三十一日的 期末結餘 人民幣千元
Shinsun Group Housing Residual Payment 01	1,268,250	8.00-10.00	二零一八年至 二零一九年	402,026
Shinsun Group Housing Residual Payment 02	977,250	8.00-10.30	二零一八年至 二零一九年	650,839
Shinsun Group Housing Residual Payment 03	988,180	8.00-12.00	二零一八年至 二零一九年	814,141
Shinsun Group Housing Residual Payment 04	549,930	8.30-9.70	二零一八年至 二零一九年	549,920
				2,416,926
資產抵押證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利率 (%)	屆滿	於二零一九年 十二月 三十一日的 期末結餘 人民幣千元
Shinsun Group Housing Residual Payment 03	59,900	8.00-10.30	二零一九年至 二零二零年	5,481
Shinsun Group Housing Residual Payment 04	949,650	8.30-9.70	二零一九年至 二零二零年	150,070
Shinsun Group Housing Residual Payment 05	50,000	8.89	二零二零年	50,000
				205,551

結餘指由發行資產抵押證券收取的所得款項，而 貴集團已就此抵押銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項及應收票據。根據 貴集團與發行資產抵押證券機構的分配協議， 貴集團自客戶收取銷售所得款項時， 貴集團將向該等機構匯出收取的任何現金流量。

33. 股本

於二零二零年

四月三十日

人民幣元

已發行及悉數繳足：

1股每股面值1美元的普通股

—

貴公司於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期， 貴公司已向認購人配發1股1美元的普通股，並轉讓予由陳國祥控制的公司Shinlight Limited。於二零二零年五月十一日， 貴公司的每股已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。於二零二零年五月二十日， 貴公司向Golden Stone Development Limited（「Golden Stone」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由[編纂]投資者壽柏年先生全資擁有）發行及配發10股股份，代價為一股Silver Rock Group Holdings Limited（「Silver Rock」）股份。於同日， 貴公司向Sunlight Limited發行及配發890股股份，代價為200百萬美元。

34. 儲備

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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月， 貴集團儲備金額及其變動於合併權益變動表列示。

(a) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購或出售附屬公司的非控股權益所付或所收代價的公平值之間的任何差額，於公司重整及重組完成前現時組成 貴集團的各公司當時控股公司的已發行股本及來自現時組成 貴集團的若干附屬公司的權益持有人的出資。此儲備亦包括向附屬公司的權益持有人收購附屬公司產生收益或虧損。資本儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規所載若干限制及 貴集團組織章程細則的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用於其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

35. 合併現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於有關期間， 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月就辦公樓宇及汽車的租賃安排之使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣11,423,000元、人民幣56,707,000元、人民幣101,363,000元及零。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生的負債變動

	資產抵押 證券	計息銀行 及其他借款	優先票據	應付關聯方 款項	租賃負債	融資活動 產生的 負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	-	11,384,316	-	235,193	5,272	11,624,781
融資活動(所用)/						
所得現金流量	1,710,080	12,423,009	-	2,910,922	(1,000)	17,043,011
新租約	-	-	-	-	9,824	9,824
應計利息	-	-	-	-	1,358	1,358
非融資活動所得現金流量	-	357,000	-	1,345,728	(625)	1,702,103
於二零一七年 十二月三十一日	1,710,080	24,164,325	-	4,491,843	14,829	30,381,077
融資活動(所用)/						
所得現金流量	706,846	1,838,898	644,606	(702,354)	(7,557)	2,480,439
新租約	-	-	-	-	51,471	51,471
應計利息	-	-	34,942	-	1,561	36,503
非融資活動所得現金流量	-	-	(34,590)	2,119,654	(1,561)	2,083,503
於二零一八年 十二月三十一日	2,416,926	26,003,223	644,958	5,909,143	58,743	35,032,993
融資活動(所用)/						
所得現金流量	(2,211,375)	1,302,299	350,312	(882,305)	(21,996)	(1,463,065)
新租約	-	-	-	-	88,843	88,843
應計利息	-	-	62,359	-	7,340	69,699
非融資活動所得現金流量	-	-	(41,328)	929,483	(7,340)	880,815
於二零一九年 十二月三十一日	<u>205,551</u>	<u>27,305,522</u>	<u>1,016,301</u>	<u>5,956,321</u>	<u>125,590</u>	<u>34,609,285</u>
於二零一九年 十二月三十一日	205,551	27,305,522	1,016,301	5,956,321	125,590	34,609,285
融資活動所得/(所用)						
現金流量	(205,551)	3,010,834	484,300	212,146	(4,920)	3,496,809
新租約	-	-	-	-	-	-
應計利息	-	-	49,827	-	3,031	52,858
非融資活動所得現金流量	-	347,500	-	(1,352,539)	-	(1,005,039)
於二零二零年四月三十日	<u>-</u>	<u>30,663,856</u>	<u>1,550,428</u>	<u>4,815,928</u>	<u>123,701</u>	<u>37,153,913</u>

(c) 有關租賃的現金流出總額

計入現金流量表的有關租賃的現金流出總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 四月三十日 止四個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營活動內	4,267	18,360	16,288	3,950
於融資活動內	2,358	9,158	29,376	4,920
	<u>6,625</u>	<u>27,518</u>	<u>45,664</u>	<u>8,870</u>

36. 收購附屬公司

(A) 業務合併

(a) 收購仙桃祥榮房地產開發有限公司（「仙桃祥榮」）、洪湖市祥生置業有限公司（「洪湖祥生置業」）及湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司（「湖北仙苑」）

貴集團持有仙桃祥榮、洪湖祥生置業及湖北仙苑（「該等三家公司」）股權總額的45%、50%及45%，該等三家公司均從物業開發及酒店服務且於收購控股權益前入賬列作貴集團的合營企業。於二零一七年五月九日，貴集團與榮懷集團有限公司（「榮懷集團」）訂立一份股份轉讓協議，該公司先前為該等三家公司之另一股東。根據股份轉讓協議，榮懷集團將其於該等三家公司的股權轉讓予貴集團，代價為每間公司人民幣1元，合計人民幣3元，致令貴集團分別擁有仙桃祥榮、洪湖祥生及湖北仙苑的90%、100%及90%權益。因此，貴集團自該協議日期起對該等三家公司擁有控制權。此外，榮懷集團向浙江祥生廣場商貿有限公司（貴集團附屬公司）轉讓應收仙桃祥榮（被收購公司之一）款項人民幣144,067,000元。榮懷集團訂立股份轉讓協議以就自有資本結構融資去槓桿化並調整自有的發展策略，因此，貴集團能夠以低價完成股份收購。自收購以來，該等三家公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內為貴集團貢獻收益人民幣94,080,000元及虧損人民幣738,000元。倘合併已於二零一七年一月一日進行，貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及虧損將分別為人民幣6,309,384,000元及人民幣289,172,000元。

所收購三家公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	275,326
投資物業 (附註15)	48,670
無形資產 (附註16)	151
遞延稅項資產 (附註19)	1,623
開發中物業 (附註20)	169,900
持作出售的已竣工物業 (附註21)	134,510
存貨	1,828
貿易應收款項及應收票據	1,792
預付款項及其他應收款項	333,991
可收回稅項	7,349
受限制現金	17,176
已抵押存款	4,381
現金及現金等價物	12,789
貿易應付款項及應付票據	(154,699)
其他應付款項及應計費用	(437,320)
應付當時股東款項	(144,067)
合約負債	(50,497)
計息銀行貸款及其他借款	(355,000)
遞延稅項負債 (附註19)	(8,337)
按公平值計量的可識別資產淨值總值	(140,434)
減：非控股權益（計量為於收購日期分佔按公平值列賬的 可識別資產淨值的比例）	(18,804)
已收購負債淨額	(121,630)

	收購時確認的 公平值
	人民幣千元
加：當時股東轉讓予 貴集團的應收仙桃祥榮（一間已收購公司）款項	144,067
以收購前持有的合營企業投資公平值支付	-
以現金支付	-
	<hr/>
於截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收入	
及收益中確認的議價購買收益	22,437
	<hr/> <hr/>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	-
加：獲得的現金及現金等價物	12,789
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	12,789
	<hr/> <hr/>

(b) 收購杭州弈翔企業管理諮詢有限公司（「杭州弈翔」）及其附屬公司宣城民生新城鎮發展有限公司（「宣城民生」）

於二零一七年十月二十三日，貴集團與杭州工商信託股份有限公司（貴集團的獨立第三方）訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購杭州弈翔及其附屬公司宣城民生100%股權，總代價為人民幣3,000,000元。杭州弈翔於中國從事商業服務。該收購為貴集團致力擴大其物業開發及經營業務市場份額策略的一部分。自收購以來，杭州弈翔及其附屬公司宣城民生於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益及其他全面收益表內為貴集團貢獻收益人民幣217,226,000元及虧損人民幣7,506,000元。倘合併已於二零一七年一月一日發生，則貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及虧損將分別為人民幣6,297,164,000元及人民幣229,004,000元。

附錄一

會計師報告

該等所收購公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的 公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	1,548
使用權資產 (附註14)	733
開發中物業 (附註20)	1,531,398
持作出售的已竣工物業 (附註21)	41,970
預付款項、按金及其他應收款項	234,062
可收回稅項	25,865
現金及現金等價物	718,369
遞延稅項資產 (附註19)	44,231
貿易應付款項及應付票據	(34,268)
其他應付款項及應計費用	(1,018,600)
合約負債	(1,488,545)
計息銀行貸款及其他借款	(2,000)
於一年內到期的租賃負債 (附註14)	(377)
租賃負債 (附註14)	(356)
遞延稅項負債 (附註19)	(51,030)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總值	3,000
	<hr/>
已收購資產淨值	<u>3,000</u>
	<hr/>
以現金支付	<u>3,000</u>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(3,000)
加：獲得的現金及現金等價物	718,369
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u>715,369</u>

(c) 收購岳陽雄城置業有限公司 (「岳陽雄城」)

於二零一七年九月五日，貴集團與浙江雄城商貿股份有限公司及諸暨雄城物資配送有限公司（為貴集團的兩名獨立第三方）訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購岳陽雄城100%股權，總代價為人民幣244,644,000元。岳陽雄城於中國從事物業投資。該收購為貴集團致力擴大其物業開發及經營業務市場份額策略的一部分。自收購以來，岳陽雄城於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益內為貴集團貢獻收益金額為零及虧損人民幣633,000元。倘合併已於二零一七年一月一日發生，則貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益及虧損將分別為人民幣6,293,295,000元及人民幣288,523,000元。

所收購公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認 的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	67
遞延稅項資產 (附註19)	5,045
開發中物業 (附註20)	476,252
預付款項、按金及其他應收款項	43,507
現金及現金等價物	5,925
貿易應付款項及應付票據	(4,724)
其他應付款項及應計費用	(143,164)
合約負債	(62,405)
遞延稅項負債 (附註19)	(75,859)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	244,644
	<hr/>
已收購資產淨值	244,644
	<hr/> <hr/>
以現金支付	244,644
	<hr/> <hr/>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(244,644)
減：其他應付款項及應計費用	(194,644)
加：獲得的現金及現金等價物	5,925
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(44,075)
	<hr/> <hr/>

(d) 收購湖北凱祥房地產開發有限公司 (「湖北凱祥」)

於二零一九年九月二十日，貴集團與貴集團的兩名獨立人士邊偉松及邊凱隆訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購湖北凱祥80%股權，總代價為人民幣24,000,000元。湖北凱祥於中國從物業投資。收購乃為貴集團擴大其物業開發及營運市場份額的策略之一部分。自收購以來，湖北凱祥於截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併損益內為貴集團貢獻收益金額為零及虧損人民幣1,340,000元。倘合併已於二零一九年一月一日發生，則貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益及溢利將分別為人民幣35,519,538,000元及人民幣3,198,346,000元。

所收購公司於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認 的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	345
遞延稅項資產 (附註19)	4,154
開發中物業 (附註20)	269,971
預付款項、按金及其他應收款項	22,524
可收回稅項	659
現金及現金等價物	23,416
其他應付款項及應計費用	(133,554)
合約負債	(154,838)
遞延稅項負債 (附註19)	(2,670)
	<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額	30,007
減：非控股權益 (計量為於收購日期分佔按公平值列賬的 可識別資產淨值的比例)	6,007
	<hr/>
已收購資產淨值	<u>24,000</u>
	<hr/>
以現金支付	<u>24,000</u>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(24,000)
加：獲得的現金及現金等價物	23,416
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(584)</u>

(B) 透過收購附屬公司收購資產及負債

(a) 收購杭州春園健康產業投資有限公司 (「春園健康」)

於二零一七年三月二十二日，貴集團與貴集團一名獨立第三方杭州合著健康管理有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購春園健康55%股權，總代價為人民幣1,650,000元。

(b) 收購浙江風升旅遊開發有限公司 (「浙江風升旅遊」)

於二零一七年五月十日，貴集團與貴集團一名獨立第三方德清華瀚資產管理有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購浙江風升旅遊70%股權，總代價為人民幣4,459,000元。

(c) 收購安吉三特田野牧歌旅遊開發有限公司 (「安吉三特」)

於二零一七年九月十八日，貴集團與貴集團的獨立第三方武漢三特田野牧歌旅遊開發有限公司及武漢三特索道集團股份有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購安吉三特100%股權，總代價為人民幣63,750,000元。

(d) 收購諸暨祥生中翔置業有限公司 (「諸暨祥生中翔」)，前稱諸暨市中翔豐球置業有限公司

於二零一八年三月十六日，貴集團與貴集團的兩名獨立第三方浙江豐球光伏科技股份有限公司及浙江豐球泵業股份有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購諸暨祥生中翔70%股權，總代價為人民幣100,912,000元。

(e) 收購溫州多弗祥生置業有限公司 (「溫州多弗祥生」)

貴集團持有溫州多弗祥生全部股權的49%，溫州多弗祥生從物業開發且先前作為貴集團的聯營公司入賬。餘下股權由溫州多弗地產集團有限公司 (「溫州多弗地產集團」) 持有。於二零一八年六月十九日，貴集團與溫州多弗地產集團訂立一份股份轉讓協議，據此，溫州多弗地產集團將溫州多弗祥生的全部股權轉讓予貴集團，總代價為人民幣25,500,000元，故貴集團行使溫州多弗祥生的全部表決權。

(f) 收購諸暨祥生弘潤置業有限公司 (「諸暨祥生弘潤」)，前稱浙江晟高房地產開發有限公司

於二零一九年一月十七日，貴集團與貴集團一名獨立第三方浙江晟高控股有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購諸暨祥生弘潤100%股權，總代價為人民幣878,800,000元。

(g) 收購衢州市柯城區九龍谷房地產開發有限公司 (「衢州九龍谷」)

於二零一九年五月十八日，貴集團與貴集團一名獨立第三方衢州市柯城區國有資產經營有限責任公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購衢州九龍谷100%股權，總代價為人民幣8,416,000元。

(h) 收購杭州尚盛實業有限公司 (「杭州尚盛」) 及其附屬公司衡陽杉杉奧特萊斯置業有限公司 (「杉杉奧特萊斯」)

於二零一九年七月二日，貴集團與貴集團獨立第三方湖州沓博企業管理諮詢合夥企業 (有限合夥) 及湖州創閣企業管理諮詢合夥企業 (有限合夥) 訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購杭州尚盛及其附屬公司杉杉奧特萊斯90%股權，總代價為人民幣250,000,000元。

(i) 收購臨海紫元銀通置業有限公司 (「臨海紫元」)

於二零一九年九月三十日，貴集團與貴集團獨立第三方杭州紫元置業有限公司及浙江銀通房地產集團有限公司訂立一份股份轉讓協議，據此，貴集團收購臨海紫元100%股權，總代價為人民幣464,178,000元。

(j) 收購浙江祥生弘創建築科技有限公司 (「祥生弘創」) 及其附屬公司杭州祥義公寓管理有限公司 (「祥義公寓」)

於二零二零年四月七日，貴集團與姚筱珍及浙江祥生建設工程有限公司 (為貴集團兩名關聯方) 訂立股份轉讓協議，據此，貴集團以總代價人民幣51,000,000元收購祥生弘創及其附屬公司祥義公寓的100%股權。

附錄一

會計師報告

貴公司董事認為，收購該等公司並不構成一項業務。因此，該等交易入賬列為透過收購附屬公司收購資產及負債，而非國際財務報告準則第3號業務合併所界定的業務合併。

所收購公司於收購日期可識別資產及負債如下：

	二零一七年 收購時確認 的金額 人民幣千元	二零一八年 收購時確認 的金額 人民幣千元	二零一九年 收購時確認 的金額 人民幣千元	二零二零年 四月 收購時確認 的金額 人民幣千元
物業、廠房及設備 (附註13)	427	335	60	-
無形資產 (附註16)	98	-	-	-
待售土地開發	-	-	552,703	-
開發中物業 (附註20)	66,342	1,427,738	1,790,499	-
應收關聯方款項	-	-	-	51,000
預付款項、按金及 其他應收款項	10,790	11,599	85,399	347,516
現金及現金等價物	7,498	2,931	6,154	10
貿易應付款項及應付票據	-	(739)	-	-
計息銀行及其他借款	-	-	-	(347,500)
其他應付款項及應計費用	(13,691)	(1,287,009)	(833,421)	(26)
可識別資產淨值總額	71,464	154,855	1,601,394	51,000
減：非控股權益	1,605	4,140	-	-
已收購資產淨值	<u>68,859</u>	<u>150,715</u>	<u>1,601,394</u>	<u>51,000</u>
已轉讓代價以下列方式償付：				
現金代價	69,859	126,412	1,601,394	51,000
以收購前所持於聯營公司 投資的公平值償付	-	24,303	-	-
	<u>69,859</u>	<u>150,715</u>	<u>1,601,394</u>	<u>51,000</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	(69,859)	(126,412)	(1,601,394)	(51,000)
減：其他應付款項及應計費用 應付關聯方款項	(2,000)	-	(1,101,979)	-
加：獲得的現金及現金等價物	7,498	2,931	6,154	10
現金流出淨額	<u>(60,361)</u>	<u>(123,481)</u>	<u>(493,261)</u>	<u>10</u>

37. 出售附屬公司

(a) 浙江祥磊澤義貿易有限公司（「浙江祥磊澤義」）

根據日期為二零一八年十二月二十五日的股份轉讓協議，貴集團將其於浙江祥磊澤義的100%股權出售予王泓臻，代價為零。

(b) 諸暨市祥生宏宇置業有限公司（「祥生宏宇」）

根據日期為二零一九年十二月三十日的股份轉讓協議，貴集團將其於諸暨祥生宏宇的51%股權出售予諸暨國躍企業管理諮詢有限公司，代價為人民幣81,600,000元。

(c) 浙江諸暨祥生宏宇房地產開發有限公司（「諸暨宏宇」）

根據日期為二零一九年十二月三十日的股份轉讓協議，貴集團將其於諸暨宏宇的51%股權出售予諸暨國躍企業管理諮詢有限公司，代價為人民幣68,850,000元。

(d) 浙江諸暨祥生宏紳置業有限公司（「諸暨祥生宏紳」）

根據日期為二零一九年十二月三十日的股份轉讓協議，貴集團將其於諸暨祥生宏紳的51%股權出售予諸暨國躍企業管理諮詢有限公司，代價為人民幣51,000,000元。

(e) 杭州駿輝企業管理有限公司（「杭州駿輝」）

根據日期為二零一九年五月三十一日的股份轉讓協議，貴集團將其於杭州駿輝的100%股權出售予溫州市中梁祥置業有限公司及紹興科榮企業管理有限責任公司，代價為零。

(f) 湖州漢樾房地產開發有限公司（「湖州漢樾」）

根據日期為二零一九年十二月三十日的股份轉讓協議，貴集團將其於湖州漢樾的75%股權出售予諸暨市中碩建設有限公司，代價為零。

(g) 根據股東決議案，貴集團於二零一八年註銷慈溪祥生置業有限公司及諸暨祥生房地產銷售代理有限公司。

(h) 根據股東決議案，貴集團於二零一九年註銷杭州祥生安廈實業有限公司、香河祥生房地產開發有限公司、諸暨祥生中翔置業有限公司、杭州澄壑投資發展有限公司及陝西祥生旅遊文化發展有限公司。

(i) 湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司（「祥生仙苑酒店管理」）

根據日期為二零二零年三月二十四日的股份轉讓協議，貴集團將其於祥生仙苑酒店管理的100%股權出售予浙江祥生酒店管理有限公司，代價為人民幣22,000,000元。

附錄一

會計師報告

(j) 岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司（「祥生越都」）

根據日期為二零二零年三月三十日的股份轉讓協議，貴集團將其於祥生越都的51%股權出售予浙江祥生物業服務有限公司，代價為人民幣255,000元，及將其於祥生越都的49%股權出售予浙江諸暨越都貿易有限公司，代價為人民幣245,000元。

(k) 諸暨祥生幽憩居酒店有限公司（「祥生幽憩居酒店」）

根據日期為二零二零年一月十四日的股份轉讓協議，貴集團將其於祥生幽憩居酒店的100%股權出售予浙江祥生酒店管理有限公司，代價為人民幣5,000,000元。

(l) 臨海紫元銀通置業有限公司（「臨海紫元」）

於二零二零年四月九日，貴集團與杭州二建建設有限公司及臨海市中晟房地產開發有限公司訂立兩份股份轉讓協議，據此，貴集團分別出售於臨海紫元的10%及31.5%股權，代價分別為人民幣46,418,000元及人民幣146,216,000元，且貴集團保留於臨海紫元的58.5%股權。

根據臨海紫元的經更新組織章程細則，所有股東決議案應由代表三分之二表決權的股東通過。因此，臨海紫元於股份轉讓後入賬為於一家合營企業的投資。

於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	十二月三十一日		二零二零年
	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已出售資產淨值：			
物業、廠房及設備 (附註13)	3	996	10,290
無形資產 (附註16)	-	-	64
於一家聯營公司的投資	-	42,150	-
遞延稅項資產 (附註19)	-	-	4,073
存貨	-	-	730
待售土地開發	-	-	575,592
開發中物業 (附註20)	-	214,298	-
持作出售的已竣工物業 (附註21)	-	998,791	-
貿易應收款項及應收票據	12,430	500	2,128
應收關聯公司款項	-	60,428	12,661
預付款項、按金及其他應收款項	36,446	450,655	19,077
可收回稅項	-	838	-
按公平值計入損益的金融資產	-	2	3,000
受限制現金	-	1,210	-
現金及現金等價物	1,376	33,096	6,011
貿易應付款項及應付票據	(31,829)	(25,037)	(5,898)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(29,492)	(1,272,533)	(45,534)
合約負債	(3,384)	(52,084)	(313)
應付關聯方款項	-	(10,652)	(90,998)
應付稅項	(62)	(52,322)	(1,726)
	(14,512)	390,336	489,157
減：非控股權益	(4,543)	192,918	-
貴集團應佔賬面值	(9,969)	197,418	489,157
出售附屬公司收益 (附註5)	9,969	4,032	1,058
以下列方式支付：			
現金	-	201,450	220,134
於合營企業之投資	-	-	270,081

附錄一

會計師報告

有關出售附屬公司現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	十二月三十一日		二零二零年
	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價	-	201,450	220,134
減：預付款項、按金及其他應收款項 (未結算代價)	-	201,450	192,879
減：應收關聯公司款項(未結算代價)	-	-	22,255
減：已出售現金及現金等價物	1,376	33,096	6,011
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額	<u>(1,376)</u>	<u>(33,096)</u>	<u>(1,011)</u>

38. 或然負債

於各有關期間末，於歷史財務資料未計提撥備的或然負債如下：

		於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
					人民幣千元
就授予 貴集團物業買方 融資向銀行提供的擔保	(1)	<u>13,642,478</u>	<u>17,930,409</u>	<u>37,028,811</u>	<u>36,635,585</u>
就授予關聯方及一名 第三方融資向銀行提供 的擔保	(2)	<u>27,450</u>	<u>736,744</u>	<u>4,137,450</u>	<u>3,540,450</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於有關期間，貴集團並未就向貴集團持作出售的已竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 貴集團就關聯方作出的借款向銀行及其他機構提供擔保。貴公司董事認為，無須就截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日向關聯方提供的擔保作出撥備，因為公平值並不重大。

貴公司董事會確認向控股股東控制的公司提供的所有擔保將於[編纂]前全面解除。

39. 一間持作出售的附屬公司

於二零一九年，貴集團一直在與杭州二建建設有限公司及臨海市中晟房地產開發有限公司磋商有關出售臨海紫元銀通置業有限公司（「臨海紫元」）的股權。於二零二零年四月九日，貴集團與杭州二建建設有限公司及臨海市中晟房地產開發有限公司訂立兩份股份轉讓協議，據此，貴集團分別出售於臨海紫元的10%及31.5%股權，且貴集團保留於臨海紫元的58.5%股權。根據臨海紫元的經更新組織章程細則，所有股東決議案應由代表三分之二表決權的股東通過。因此，臨海紫元於股份轉讓後入賬為於一家合營企業的投資。於二零一九年十二月三十一日，臨海紫元分類為一間持作出售的附屬公司。

	於二零一九年 十二月三十一日
	人民幣千元
資產	
物業、廠房及設備	44
待售土地開發	573,605
預付款項、按金及其他應收款項	15,175
現金及現金等價物	3,159
	591,983
分類為持作出售的一間附屬公司的資產	591,983
負債	
其他應付款項及應計費用	(41,638)
	(41,638)
與分類為持作出售的資產直接相關的負債	(41,638)
與分類為持作出售的附屬公司直接相關的資產淨值	550,345

40. 關聯方交易

(1) 姓名／名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
陳國祥	控股股東
朱國玲	控股股東家族成員
陳冠群	控股股東家族成員
陳國清	控股股東家族成員
陳弘倪	控股股東家族成員
陳雪宜	控股股東家族成員
陳芝華	控股股東家族成員
陳芝萍	控股股東家族成員
毛偉麗	控股股東家族成員
王泓臻	控股股東家族成員
陳建熙	主要管理人員
顧建軍	主要管理人員
韓波	主要管理人員
姚筱珍	主要管理人員
鍾超	主要管理人員
浙江祥磊澤義貿易有限公司	受控股股東家庭成員控制的公司
諸暨市祥生園林綠化工程有限公司	受控股股東家庭成員控制的公司
江蘇潛龍投資管理有限公司	受控股股東控制的公司
洪湖市祥生物業管理有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨祥紳實業有限公司	受控股股東控制的公司
祥生實業集團有限公司	受控股股東控制的公司
岳陽祥生物業服務有限公司	受控股股東控制的公司
杭州德抱投資有限公司	受控股股東控制的公司
浙江聚屋霸信息技術有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生房地產銷售代理有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生建設工程有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生酒店管理有限公司	受控股股東控制的公司
浙江祥生物業服務有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生花園酒店有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生物業管理有限公司	受控股股東控制的公司
諸暨市祥生新世紀綜合市場有限公司	受控股股東控制的公司

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
諸暨市祥生物資有限公司	受控股股東控制的公司
安慶金世祥房地產開發有限公司	合營企業
杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司	合營企業
寧波融輝置業有限公司	合營企業
杭州仁遠房地產開發有限公司	合營企業
杭州祥生宜景房地產開發有限公司	合營企業
湖州交投祥生房地產開發有限公司	合營企業
湖州吳興交投祥生置業有限公司	合營企業
江西福田益壽投資開發有限公司	合營企業
南京市頤輝置業有限公司	合營企業
浙江發現島文化旅遊有限公司	合營企業
寧波祥生弘盛房地產開發有限公司	合營企業
溫州祥生多弗置業有限公司	合營企業
宿遷祥宿房地產開發有限公司	合營企業
揚州祥生可宇置業有限公司	合營企業
諸暨市萬祥房地產開發有限公司	合營企業
諸暨祥生弘鵬置業有限公司	合營企業
諸暨祥生弘瑞置業有限公司	合營企業
諸暨祥生祥駿置業有限公司	合營企業
臨海紫元銀通置業有限公司	合營企業
定遠縣遠碧房地產開發有限公司	聯營公司
杭州祥生弘瑞房地產開發有限公司	聯營公司
寧波祥生弘遠房地產開發有限公司	聯營公司
寧波圓盛企業管理諮詢有限公司	聯營公司
寧波中城聯合物產有限公司	聯營公司
泰興祥生置業有限公司	聯營公司
鎮江科生房地產開發有限公司	聯營公司
諸暨鴻迪祥生房地產開發有限公司	聯營公司
如東新碧房地產開發有限公司	聯營公司
諸暨溪園文旅小鎮投資有限公司	聯營公司
天長市新碧房地產開發有限公司	聯營公司

附錄一

會計師報告

(2) 重大關聯方交易

以下為於有關期間與關聯方進行的交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
關聯方墊款：					
合營企業	-	163,077	502,434	110,820	217,227
聯營公司	18,250	862,078	539,489	294,979	42,580
受控股股東控制的公司	12,309,201	13,337,404	7,512,798	93,073	138,405
受主要管理人員成員控制 的公司	-	-	139,200	-	-
控股股東	6,006	-	-	-	-
控股股東家族成員	154,887	84,380	34,695	521	1,881
償還關聯方墊款：					
合營企業	-	-	305,018	-	102,516
聯營公司	-	687,352	383,840	179,223	9,826
受控股股東控制的公司	9,475,678	14,239,933	8,919,696	2,022,184	75,499
控股股東	1,632	6,000	-	-	6
控股股東家族成員	100,111	216,008	2,367	2,290	100
由以下各方提供的管理 諮詢服務：					
受控股股東控制的公司	5,992	4,998	5,897	2,856	-
由下列公司提供物業及 銷售管理服務：					
受控股股東控制的公司	34,838	99,809	156,292	49,196	26,944
由以下各方提供的建設服務：					
受控股股東控制的公司	4,386,254	9,610,131	9,832,415	3,236,454	1,770,710
受控股股東家族成員控制 的公司	77,500	209,800	699,432	130,396	147,626
控股股東家族成員	-	3,620	-	-	-
來自合營企業的利息收入	-	36,472	65,195	10,452	-
向下列公司提供管理 諮詢服務：					
合營企業	-	5,889	3,260	-	5,989
聯營公司	-	3,083	16,083	4,915	-

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方墊款：					
合營企業	2,137,756	3,399,645	3,541,490	1,526,359	674,680
聯營公司	278,810	2,314,566	784,394	63,300	150,500
受控股股東控制的公司	2,220,556	182,943	1,472,599	1,423,089	3,853,896
受控股股東家族成員控制 的公司	-	579,759	197,659	-	269,381
控股股東家族成員	16,132	92,078	-	-	9,544
主要管理人員	10,000	10,000	-	-	-
	<u>2,452,254</u>	<u>6,578,531</u>	<u>6,916,142</u>	<u>3,012,748</u>	<u>8,007,001</u>
償還關聯方墊款：					
合營企業	102,300	2,440,561	3,935,883	2,510,471	744,455
聯營公司	-	1,875,215	649,011	19,731	94,546
受控股股東控制的公司	2,107,128	69,500	193,962	18,000	4,328,557
受控股股東家族成員 控制的公司	-	-	-	-	77,463
控股股東家族成員	2,227	17,453	22,727	11,636	16,783
主要管理人員	-	10,000	10,000	-	-
	<u>2,211,655</u>	<u>4,342,729</u>	<u>4,771,583</u>	<u>2,549,807</u>	<u>5,261,744</u>

該等交易乃根據參與各方經磋商後相互協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
向關聯方提供之擔保：				
受控股股東控制的公司	27,450	27,450	152,450	447,850
合營企業	-	709,294	3,604,000	2,711,600
	<u>27,450</u>	<u>736,744</u>	<u>3,756,450</u>	<u>3,159,450</u>
由關聯方提供的擔保：				
控股股東	15,062,339	15,175,340	16,797,859	15,290,843
控股股東家族成員	12,950,739	13,968,687	11,447,515	10,158,355
受控股股東控制的公司	3,080,005	1,947,082	1,449,440	910,000
	<u>31,093,083</u>	<u>31,091,109</u>	<u>29,694,814</u>	<u>26,360,000</u>

於二零二零年四月三十日，貴集團以貴集團賬面值約人民幣26,360,000元的資產為祥生實業集團有限公司獲授的若干銀行借貸最多人民幣73,034,000元作出擔保（附註13、15）。

附錄一

會計師報告

於二零二零年四月三十日，貴集團以貴集團賬面值約人民幣230,739,000元的資產為浙江祥生建設工程有限公司獲授的若干銀行借貸最多人民幣364,641,000元作出擔保（附註13、15）。

貴公司董事會確認，向控股股東所控制公司提供的抵押資產將於[編纂]前悉數解除。

於二零二零年四月三十日，貴集團以貴集團賬面值約人民幣28,259,000元的資產為安慶金世祥房地產開發有限公司獲授的若干銀行借貸最多人民幣33,000,000元作出擔保。

貴公司董事會確認，向一間合營企業提供的抵押資產將於[編纂]前悉數解除。

(4) 與關聯方的未清償結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
應收關聯方款項：				
貿易關聯：				
合營企業	5,726	52,740	41,578	41,617
聯營公司	5,576	–	–	–
受控股股東控制的公司	13,289	14,437	253,889	29,160
控股股東家族成員	10	10	9,373	19
主要管理人員	10	–	–	–
應收關聯方款項：				
非貿易關聯：				
合營企業	2,035,456	2,994,541	2,600,148	2,529,656
聯營公司	301,810	189,851	302,234	345,612
受控股股東控制的公司*	113,428	226,872	1,505,508	1,018,148
受控股股東家族成員控制的				
一間公司*	–	579,759	777,418	150,729
控股股東家族成員*	18,803	93,427	70,701	63,461
主要管理人員*	10,000	10,000	–	–
總計	2,504,108	4,161,637	5,560,849	4,178,402

* 貴公司董事會認為於二零二零年四月三十日應收該等關聯方的非貿易款項人民幣1,232.3百萬元將會於[編纂]前悉數結清。

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應付關聯方款項：				
貿易關聯：				
聯營公司	-	-	9,805	-
受控股股東控制的公司	1,271,677	3,329,741	4,458,991	3,345,071
受控股股東家族成員控制的公司	30,247	95,467	495,830	352,784
控股股東家族成員	4,070	440	-	144
主要管理人員	-	-	812	100
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>812</u>	<u>100</u>
應付關聯方款項：				
非貿易關聯：				
合營企業	11,000	174,077	371,493	486,204
聯營公司	41,120	215,846	371,495	404,249
受控股股東控制的公司*	2,988,004	2,085,475	68,270	134,176
受控股股東家族成員控制的公司*	-	-	139,200	-
控股股東*	12,183	6,183	6,183	6,177
控股股東家族成員*	133,542	1,914	34,242	36,023
主要管理人員*	-	-	-	51,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,000</u>
總計	<u>4,491,843</u>	<u>5,909,143</u>	<u>5,956,321</u>	<u>4,815,928</u>

根據合營企業及聯營公司的股東協議，貴集團以及合營企業及聯營公司的其他股東按比例向合營企業及聯營公司提供資金。貴公司董事認為，該等應收或應付合營企業及聯營公司的非貿易款項將不時結算，視建設進度、開發情況及聯合開發項目的預售或銷售而定，直至聯合開發項目的最終結算及／或分銷為止。貴集團並不打算於[編纂]前結算應收或應付合營企業及聯營公司的所有非貿易款項。

* 貴公司董事會認為於二零二零年四月三十日應付該等關聯方的非貿易款項人民幣227.4百萬元將會於[編纂]前悉數結清。

與上述關聯方的結餘均為無抵押、不計息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

(5) 貴集團主要管理層人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 止四個月 人民幣千元
短期僱員福利	2,484	27,999	30,472	8,088
退休金計劃供款	350	690	1,127	415
向主要管理層人員支付的薪酬總額	<u>2,834</u>	<u>28,689</u>	<u>31,599</u>	<u>8,503</u>

董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

二零一七年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 (附註22)	35,429	–	35,429
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	3,891,115	–	3,891,115
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	–	330,293	330,293
應收關聯方款項 (附註40)	2,504,108	–	2,504,108
受限制現金 (附註26)	2,375,494	–	2,375,494
已抵押存款 (附註26)	195,133	–	195,133
現金及現金等價物 (附註26)	3,229,359	–	3,229,359
	<u>12,230,638</u>	<u>330,293</u>	<u>12,560,931</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	1,756,047
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	4,429,538
應付關聯方款項 (附註40)	4,491,843
計息銀行及其他借款 (附註30)	24,164,325
資產抵押證券 (附註32)	1,710,080
租賃負債 (附註14)	14,829
	<u>36,566,662</u>

附錄一

會計師報告

二零一八年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 (附註22)	226,136	–	226,136
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	4,066,256	–	4,066,256
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	–	52,433	52,433
應收關聯方款項 (附註40)	4,161,637	–	4,161,637
受限制現金 (附註26)	4,074,584	–	4,074,584
已抵押存款 (附註26)	670,560	–	670,560
現金及現金等價物 (附註26)	3,113,634	–	3,113,634
	<u>16,312,807</u>	<u>52,433</u>	<u>16,365,240</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	5,063,976
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	2,781,640
應付關聯方款項 (附註40)	5,909,143
計息銀行及其他借款 (附註30)	26,003,223
優先票據 (附註31)	644,958
資產抵押證券 (附註32)	2,416,926
租賃負債 (附註14)	58,743
	<u>42,878,609</u>

二零一九年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 (附註22)	195,012	–	195,012
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	3,460,945	–	3,460,945
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	–	20,567	20,567
應收關聯方款項 (附註40)	5,560,849	–	5,560,849
受限制現金 (附註26)	4,207,533	–	4,207,533
已抵押存款 (附註26)	342,651	–	342,651
現金及現金等價物 (附註26)	2,412,297	–	2,412,297
	<u>16,179,287</u>	<u>20,567</u>	<u>16,199,854</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	5,102,436
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	3,911,073
應付關聯方款項 (附註40)	5,956,321
計息銀行及其他借款 (附註30)	27,305,522
資產抵押證券 (附註32)	205,551
租賃負債 (附註14)	125,590
優先票據 (附註31)	1,016,301
	<u>43,622,794</u>

二零二零年四月三十日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 (附註22)	42,377	-	42,377
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產 (附註24)	3,253,614	-	3,253,614
按公平值計入損益的金融資產 (附註25)	-	373,524	373,524
應收關聯方款項 (附註40)	4,178,402	-	4,178,402
受限制現金 (附註26)	4,971,242	-	4,971,242
已抵押存款 (附註26)	617,363	-	617,363
現金及現金等價物 (附註26)	2,446,901	-	2,446,901
	<u>15,509,899</u>	<u>373,524</u>	<u>15,883,423</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 (附註27)	6,133,449
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註28)	3,905,668
應付關聯方款項 (附註40)	4,815,928
計息銀行及其他借款 (附註30)	30,663,856
租賃負債 (附註14)	123,701
優先票據 (附註31)	1,550,428
	<u>47,193,030</u>

42. 金融工具的公平值及公平值層級

於各有關期間末，貴集團金融工具（賬面值與公平值合理相若的金融工具除外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 四月三十日	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產								
按公平值計入損益的								
金融資產 (附註25)	330,293	52,433	20,567	373,524	330,293	52,433	20,567	373,524
金融負債								
計息銀行及其他借款 (附註30)	24,164,325	26,003,223	27,305,522	30,663,856	23,999,363	26,111,572	27,522,347	31,067,279

管理層已進行評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、貿易應收款項及應收票據、應收關聯方款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應付關聯方款項、租賃負債優先票據及資產抵押證券的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

管理層透過使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量估計按公平值計入損益的金融資產之公平值。按公平值計入損益的金融資產之公平值計量於公平值層級內分類為第二級及第三級。

計息銀行及其他借款的公平值使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，經評估，貴集團自身的計息銀行及其他借款的不履約風險並不重大。

就其他金融負債的公平值而言，貴集團已通過使用有關資產的預期回報率貼現預期未來現金流量進行估計，以便估計用於結算負債的現金流出金額。金融負債的公平值計量於公平值層級內分類為第三級。

貴集團由集團財務總監領導的公司財務團隊負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向集團財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由集團財務總監審核並批准。估值過程及結果由董事會每年進行兩次討論，以作中期及年度財務申報。

於有關期間，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移，金融資產及金融負債並無轉入或自第三級轉出。

附錄一

會計師報告

公平值層級

下表列示 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 上的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日	–	330,293	–	330,293
於二零一八年十二月三十一日	–	49,397	3,036	52,433
於二零一九年十二月三十一日	–	17,529	3,038	20,567
於二零二零年四月三十日	–	373,524	–	373,524

屬於公平值計量層級中第三級的非上市股權投資為持作買賣的投資及重大不可觀察輸入值為缺乏市銷性的折讓（「缺乏市銷性的折讓」）。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，當缺乏市銷性的折讓變動5%／(5%)，按公平值計入損益的金融資產估值變動分別為人民幣(214,000)元／人民幣214,000元及人民幣(233,000)元／人民幣233,000元。

涉及披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 上的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日	–	23,999,363	–	23,999,363
於二零一八年十二月三十一日	–	26,111,572	–	26,111,572
於二零一九年十二月三十一日	–	27,522,347	–	27,522,347
於二零二零年四月三十日	–	31,067,279	–	31,067,279

43. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具主要包括經營活動直接產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、貿易應付款項及應付票據及其他應付款項。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、按公平值計入損益的金融資產、其他金融負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的乃為貴集團的經營籌集資金。

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

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註30所載貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，則貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月的除稅前溢利（透過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣3,189,000元、人民幣5,328,000元、人民幣5,221,000元及人民幣1,423,000元。

(b) 信貸風險

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

管理層定期對計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行單獨評估。貴集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項進行分類，並持續監測其信貸風險。貴公司董事認為，貴集團計入預付款項及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

最高風險及年末階段

下表載列基於貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險（主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論）以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值及金融擔保合約的信貸風險。

附錄一

會計師報告

於二零一七年十二月三十一日

	12個月的預期信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項及應收票據*	-	-	-	35,429	35,429
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	3,891,115	-	-	-	3,891,115
按公平值計入損益的金融資產	330,293	-	-	-	330,293
應收關聯方款項	2,504,108	-	-	-	2,504,108
受限制現金					
— 尚未逾期	2,375,494	-	-	-	2,375,494
已抵押存款					
— 尚未逾期	195,133	-	-	-	195,133
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	3,229,359	-	-	-	3,229,359
	<u>12,525,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,429</u>	<u>12,560,931</u>

於二零一八年十二月三十一日

	12個月的預期信貸虧損				
	整個存續期預期信貸虧損				總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項及應收票據*	-	-	-	226,136	226,136
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	4,066,256	-	-	-	4,066,256
按公平值計入損益的金融資產	52,433	-	-	-	52,433
應收關聯方款項	4,161,637	-	-	-	4,161,637
受限制現金					
— 尚未逾期	4,074,584	-	-	-	4,074,584
已抵押存款					
— 尚未逾期	670,560	-	-	-	670,560
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	3,113,634	-	-	-	3,113,634
	<u>16,139,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>226,136</u>	<u>16,365,240</u>

附錄一

會計師報告

於二零一九年十二月三十一日

	12個月的預期 信貸虧損		整個存續期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化 方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據*	-	-	-	195,012	195,012
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	3,460,945	-	-	-	3,460,945
按公平值計入損益的金融資產	20,567	-	-	-	20,567
應收關聯方款項	5,560,849	-	-	-	5,560,849
受限制現金					
— 尚未逾期	4,207,533	-	-	-	4,207,533
已抵押存款					
— 尚未逾期	342,651	-	-	-	342,651
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	2,412,297	-	-	-	2,412,297
	<u>16,004,842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,012</u>	<u>16,199,854</u>

於二零二零年四月三十日

	預期 信貸虧損		整個存續期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化 方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據*	-	-	-	42,377	42,377
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	3,253,614	-	-	-	3,253,614
按公平值計入損益的金融資產	373,524	-	-	-	373,524
應收關聯方款項	4,178,402	-	-	-	4,178,402
受限制現金					
— 尚未逾期	4,971,242	-	-	-	4,971,242
已抵押存款					
— 尚未逾期	617,363	-	-	-	617,363
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	2,446,901	-	-	-	2,446,901
	<u>15,841,046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,377</u>	<u>15,883,423</u>

* 就 貴集團應用簡化減值方法的貿易應收款項及應收票據而言，基於預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

** 倘應收關聯方款項及計入預付款項及其他應收款項、按金的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初始確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

附錄一

會計師報告

(c) 流動資金風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	三個月 以內	三至 十二個月	一年 以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年十二月三十一日					
貿易應付款項及應付票據	1,756,047	–	–	–	1,756,047
其他應付款項	4,975,785	–	–	–	4,975,785
應付關聯方款項	4,491,843	–	–	–	4,491,843
租賃負債	–	1,732	5,560	10,336	17,628
資產抵押證券	–	431,299	1,413,344	–	1,844,643
計息銀行及其他借款	–	2,733,107	8,083,401	16,754,471	27,570,979
	<u>11,223,675</u>	<u>3,166,138</u>	<u>9,502,305</u>	<u>16,764,807</u>	<u>40,656,925</u>
二零一八年十二月三十一日					
貿易應付款項及應付票據	5,063,976	–	–	–	5,063,976
其他應付款項	3,759,979	–	–	–	3,759,979
應付關聯方款項	5,909,143	–	–	–	5,909,143
租賃負債	–	7,630	22,889	41,666	72,185
資產抵押證券	–	2,492,443	1,471,452	–	3,963,895
計息銀行及其他借款	–	4,108,184	10,411,217	17,318,793	31,838,194
優先票據	–	–	685,934	–	685,934
	<u>14,733,098</u>	<u>6,608,257</u>	<u>12,591,492</u>	<u>17,360,459</u>	<u>51,293,306</u>
二零一九年十二月三十一日					
貿易應付款項及應付票據	5,102,436	–	–	–	5,102,436
其他應付款項	4,898,470	–	–	–	4,898,470
應付關聯方款項	5,956,321	–	–	–	5,956,321
租賃負債	–	12,592	37,775	94,742	145,109
資產抵押證券	–	216,286	–	–	216,286
計息銀行及其他借款	–	2,707,854	8,199,509	20,147,122	31,054,485
優先票據	–	307,771	758,413	–	1,066,184
	<u>15,957,227</u>	<u>3,244,503</u>	<u>8,995,697</u>	<u>20,241,864</u>	<u>48,439,291</u>
二零二零年四月三十日					
貿易應付款項及應付票據	6,133,449	–	–	–	6,133,449
其他應付款項	4,645,376	–	–	–	4,645,376
應付關聯方款項	4,815,928	–	–	–	4,815,928
租賃負債	–	8,845	41,650	80,876	131,371
計息銀行及其他借款	–	3,490,375	13,427,456	16,963,159	33,880,990
優先票據	–	118,047	45,136	1,656,793	1,819,976
	<u>15,594,753</u>	<u>3,617,267</u>	<u>13,514,242</u>	<u>18,700,828</u>	<u>51,427,090</u>

附錄一

會計師報告

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。

貴集團採用資產負債比率（即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和）來監控資本。貴集團於債務淨額計入貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯方款項、計息銀行及其他借款以及其他金融負債，減現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,756,047	5,063,976	5,102,436	6,133,449
其他應付款項及應計費用	4,975,785	3,759,979	4,898,470	4,645,376
應付關聯方款項	4,491,843	5,909,143	5,956,321	4,815,928
優先票據	–	644,958	1,016,301	1,550,428
計息銀行及其他借款	24,164,325	26,003,223	27,305,522	30,663,856
資產抵押證券	1,710,080	2,416,926	205,551	–
減：現金及現金等價物	(3,229,359)	(3,113,634)	(2,412,297)	(2,446,901)
已抵押存款	(195,133)	(670,560)	(342,651)	(617,363)
受限制現金	(2,375,494)	(4,074,584)	(4,207,533)	(4,971,242)
債務淨額	31,298,094	35,939,427	37,522,120	39,773,531
母公司擁有人應佔權益	681,545	1,957,796	4,617,425	4,329,489
資本及債務淨額	<u>31,979,639</u>	<u>37,897,223</u>	<u>42,139,545</u>	<u>44,103,020</u>
資產負債比率	<u>98%</u>	<u>95%</u>	<u>89%</u>	<u>90%</u>

44. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
非控股權益所持股權百分比				
泰興市祥瑞置業有限公司 (「泰興祥瑞置業」)	30%	30%	30%	30%
諸暨市祥生弘源置業有限公司 (「諸暨祥生弘源」)	49%	49%	49%	49%
諸暨祥生祥祺置業有限公司 (「諸暨祥生祥祺」)	47%	47%	47%	47%

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
分配予非控股權益的年內 (虧損)／溢利：				
泰興祥瑞置業	(5,585)	30,689	68,959	(4,522)
諸暨祥生弘源	5,401	1,724	(2,190)	(38)
諸暨祥生祥祺	357	(6,053)	141,892	410
	<u>357</u>	<u>(6,053)</u>	<u>141,892</u>	<u>410</u>
	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
非控股權益的累計結餘：				
泰興祥瑞置業	33,596	64,285	133,244	65,498
諸暨祥生弘源	83,047	84,770	82,580	82,542
諸暨祥生祥祺	35,607	29,554	171,446	171,856
	<u>35,607</u>	<u>29,554</u>	<u>171,446</u>	<u>171,856</u>

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	泰興祥瑞置業	諸暨祥生弘源	諸暨祥生祥祺
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,293,067	190,317	–
開支總額	(1,311,683)	(179,295)	759
年內(虧損)／溢利	(18,616)	11,022	759
年內全面(虧損)／收入總額	<u>(18,616)</u>	<u>11,022</u>	<u>759</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	(13,031)	5,621	402
非控股權益	<u>(5,585)</u>	<u>5,401</u>	<u>357</u>
	<u>(18,616)</u>	<u>11,022</u>	<u>759</u>
流動資產	3,976,925	199,065	315,215
非流動資產	49,502	1,378	4,600
流動負債	(3,647,940)	(30,945)	(243,945)
非流動負債	<u>(266,500)</u>	<u>(16)</u>	<u>(111)</u>
	<u>111,987</u>	<u>169,482</u>	<u>75,759</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	78,391	86,436	40,152
非控股權益	<u>33,596</u>	<u>83,046</u>	<u>35,607</u>
	<u>111,987</u>	<u>169,482</u>	<u>75,759</u>

附錄一

會計師報告

	泰興祥瑞置業 人民幣千元	諸暨祥生弘源 人民幣千元	諸暨祥生祥祺 人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	375,019	136,254	(17,394)
投資活動所用現金流量淨額	(338,120)	(83,793)	(92)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(3,959)	(40,200)	89,900
現金及現金等價物增加淨額	<u>32,940</u>	<u>12,261</u>	<u>72,414</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	泰興祥瑞置業 人民幣千元	諸暨祥生弘源 人民幣千元	諸暨祥生祥祺 人民幣千元
收益	843,989	15,921	–
開支總額	(741,693)	(12,403)	(12,879)
年內溢利／(虧損)	102,296	3,518	(12,879)
年內全面收入／(虧損) 總額	<u>102,296</u>	<u>3,518</u>	<u>(12,879)</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	71,607	1,794	(6,826)
非控股權益	<u>30,689</u>	<u>1,724</u>	<u>(6,053)</u>
	<u>102,296</u>	<u>3,518</u>	<u>(12,879)</u>
流動資產	5,186,903	185,296	1,218,037
非流動資產	67,895	733	19,264
流動負債	(4,506,376)	(13,022)	(1,174,024)
非流動負債	<u>(534,140)</u>	<u>(7)</u>	<u>(397)</u>
	<u>214,282</u>	<u>173,000</u>	<u>62,880</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	149,997	88,230	33,326
非控股權益	<u>64,285</u>	<u>84,770</u>	<u>29,554</u>
	<u>214,282</u>	<u>173,000</u>	<u>62,880</u>
經營活動所得現金流量淨額	423,696	37,947	680,604
投資活動所用現金流量淨額	(886,305)	(39,000)	(795,282)
融資活動所得現金流量淨額	<u>557,046</u>	<u>–</u>	<u>59,100</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	<u>94,437</u>	<u>(1,053)</u>	<u>(55,578)</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	泰興祥瑞置業	諸暨祥生弘源	諸暨祥生祥祺
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	1,971,262	34,417	1,104,816
開支總額	(1,741,397)	(38,886)	(802,918)
年內溢利／(虧損)	229,865	(4,469)	301,898
年內全面收入／(虧損) 總額	<u>229,865</u>	<u>(4,469)</u>	<u>301,898</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	160,906	(2,279)	160,006
非控股權益	<u>68,959</u>	<u>(2,190)</u>	<u>141,892</u>
	<u>229,865</u>	<u>(4,469)</u>	<u>301,898</u>
流動資產	4,343,867	174,187	695,200
非流動資產	53,286	1,108	21
流動負債	(3,693,193)	(6,764)	(330,443)
非流動負債	<u>(259,813)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>444,147</u>	<u>168,531</u>	<u>364,778</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	310,903	85,951	193,332
非控股權益	<u>133,244</u>	<u>82,580</u>	<u>171,446</u>
	<u>444,147</u>	<u>168,531</u>	<u>364,778</u>
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	226,300	(7,726)	(100,479)
投資活動 (所用)／所得現金流量淨額	(148,170)	—	163,038
融資活動所用現金流量淨額	<u>(198,038)</u>	<u>—</u>	<u>(74,000)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(119,908)</u>	<u>(7,726)</u>	<u>(11,441)</u>

附錄一

會計師報告

截至二零二零年四月三十日止四個月

	泰興祥瑞置業 人民幣千元	諸暨祥生弘源 人民幣千元	諸暨祥生祥祺 人民幣千元
收益	10,808	–	1,871
開支總額	(25,880)	(78)	(998)
期內(虧損)/溢利	(15,072)	(78)	873
期內全面(虧損)/收入總額	<u>(15,072)</u>	<u>(78)</u>	<u>873</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	(10,550)	(40)	463
非控股權益	<u>(4,522)</u>	<u>(38)</u>	<u>410</u>
	<u>(15,072)</u>	<u>(78)</u>	<u>873</u>
流動資產	4,549,785	174,101	644,511
非流動資產	56,746	1,108	12
流動負債	(4,384,236)	(6,756)	(278,872)
非流動負債	<u>(3,966)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>218,329</u>	<u>168,453</u>	<u>365,651</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	152,831	85,911	193,795
非控股權益	<u>65,498</u>	<u>82,542</u>	<u>171,856</u>
	<u>218,329</u>	<u>168,453</u>	<u>365,651</u>
經營活動所用現金流量淨額	(549,780)	(86)	(6,095)
投資活動所得現金流量淨額	632,297	–	807
融資活動所用現金流量淨額	<u>(83,870)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(1,353)</u>	<u>(86)</u>	<u>(5,288)</u>

45. 承擔

貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 四月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未計提撥備：				
物業開發活動	27,209,976	31,974,383	24,806,046	23,411,179
收購土地使用權	<u>5,416,306</u>	<u>531,558</u>	<u>2,388,549</u>	<u>3,605,764</u>
	<u>32,626,282</u>	<u>32,505,941</u>	<u>27,194,595</u>	<u>27,016,943</u>

46. 有關期間後事項

作為集團重組的一部分，於二零二零年五月七日，浙江祥紳商務諮詢有限公司（「祥紳商務諮詢」）向諸暨卓傑商業管理有限公司（「諸暨卓傑」）注資約人民幣15.2百萬元，並於二零二零年五月十四日以現金悉數繳付。於完成有關注資後，諸暨卓傑由祥紳商務諮詢擁有60.8081%、諸暨祥紳擁有38.8%及諸暨卓傑擁有0.3919%的權益。於二零二零年五月十一日，諸暨祥紳將其於諸暨卓傑38.8%的股權轉讓予祥紳商務諮詢，代價約為人民幣25億元。該代價於二零二零年五月十四日以現金結付。於二零二零年五月二十日，Golden Stone向 貴公司轉讓一股Silver Rock股份，相當於Silver Rock的全部已發行股本，並透過向Golden Stone發行及配發10股普通股方式結付。於同日， 貴公司以現金代價200百萬美元向Shinlight Limited發行及配發890股普通股，並於二零二零年八月六日前結算。

於二零二零年五月二十日，祥生控股有限公司額外發行本金總額為97.0百萬美元於二零二二年到期的12.5%優先票據（「二零二零年票據」）。該等票據按年利率12.5%計息並由祥生地產集團有限公司及控股股東陳先生提供擔保。

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒肺炎疫情（「新冠肺炎」）在中國及其他國家蔓延。 貴公司董事目前預計新冠肺炎大流行疫情將不會對經營業績產生重大不利影響及管理層將繼續監測新冠肺炎的形勢並在需要及適當時候採取進一步行動，以應對新冠肺炎疫情的後果。

於批准歷史財務資料之日期，除本報告其他章節詳述的事件外， 貴集團於二零二零年四月三十日後並無發生任何其他重大事件。

47. 期後財務報表

貴公司或任何 貴集團現時旗下公司概無就二零二零年四月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

以下資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據香港上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值，惟僅供說明之用，並載於本附錄旨在說明[編纂]對截至二零二零年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於二零二零年四月三十日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅為說明用途而編製，而因其假設性質，其未必真實反映倘[編纂]已於截至二零二零年四月三十日或任何未來日期完成本集團的財務狀況。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據截至二零二零年四月三十日之合併有形資產淨值編製（如本文件附錄一會計師報告所載）並按如下所述作出調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本文件附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至 二零二零年 四月三十日		每股未經 審核備考 經調整 合併有形 資產淨值	每股未經 審核備考 經調整 合併有形 資產淨值
本公司擁有人 應佔 合併有形 資產淨值	[編纂] 的估計[編纂]	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	港元 (附註4)
根據[編纂]每股[編纂]港元計算	4,317,537	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]每股[編纂]港元計算	4,317,537	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄二

未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 截至二零二零年四月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至二零二零年四月三十日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣4,329.5百萬元減本集團截至二零二零年四月三十日的無形資產約人民幣12.0百萬元計算。
 - (2) [編纂]的估計[編纂]乃按[編纂]每股股份[編纂]港元及每股[編纂]港元計算，經扣除本公司應付的[編纂]費用及其他相關開支，並無計及因[編纂]以及根據購股權計劃可能授出且可由本集團根據授予董事發行或購回股份的一般授權予以配發及購回的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發及購回的任何股份。[編纂]估計[編纂]按1.0港元兌人民幣0.8636元之匯率由港元換算為人民幣。
 - (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經計及本公司已發行及未發行股本中每股普通股於二零二零年五月十一日拆細為100股普通股後根據於緊隨[編纂]及[編纂]完成後[編纂]股已發行股份計算（並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）。
 - (4) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8636元的匯率換算為港元。
 - (5) 本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及下列於二零二零年四月三十日之後集團重組的代價：
 - i) 於二零二零年五月十一日付予諸暨祥紳實業有限公司約人民幣25億元的代價，以收購諸暨卓傑企業管理有限公司38.8%的股權；
 - ii) 將收到200百萬美元的代價用於配發於二零二零年五月二十日發行予Shinlight Limited的890股股份，且有關代價由其使用弘源國際控股有限公司（「弘源國際」）的資金結算，該資金乃透過由本集團一間離岸附屬公司發行以美元計值的債券所得款項獲得。隨後，弘源國際利用資金約132.7百萬美元償還部分融資，該資金為弘源國際自收購鄒城市祥宜房地產開發有限公司及杭州祥生弘越房地產開發有限公司的股權（作為集團重組的一部分）收取。
- 倘計及該兩項代價，本公司股權持有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值將為每股[編纂]港元或人民幣[編纂]元（根據每股[編纂]港元計算）或每股[編纂]港元或人民幣[編纂]元（根據每股[編纂]港元計算）。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零二零年四月三十日後的任何營業業績或訂立的公開交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就祥生控股(集團)有限公司所持若干物業權益於二零二零年七月三十一日的估值而編製的物業估值函件及概要披露，以供載入本文件。按附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話：+852 2846 5000 傳真：+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就祥生控股(集團)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有的甄選物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關物業權益於二零二零年七月三十一日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值中包含的物業權益包括 貴集團的134個項目。於估值日期，未估值的物業權益的總賬面值少於 貴集團總資產的10%。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，「物業業務」即持有(直接或間接)及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下有關構成物業權益之內容的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分為多期）的一項或多項物業、建築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目各期。

吾等按市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下就資產或負債於估值日期達成公平交易的估計金額」

吾等已採取比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第三組 貴集團留作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格（或會因各種因素而調整）。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證／不動產權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證／不動產權證的物業權益。

對第二組 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及竣工。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可得的可資比較銷售證據，亦已計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用和為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證／備案表的項目。

有關第四組 貴集團訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等已採取收益法對第五組 貴集團持作投資的物業權益進行估值，已計及以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額，且已就租約的復歸收入潛力作適當估量，而後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何服務進行測試。

物業視察乃於二零二零年五月至二零二零年八月由約26名技術人員進行，包括朱健峰先生、馮科升先生、顧毓喆先生、盧顯揚先生、鄭雨瑋女士、何嘉曦先生、劉揚女士、魯瓊女士等。彼等均為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊資產評估師，並擁有二至十年以上中國物業估值經驗及擁有有關房地產估值之學科學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告中所有貨幣數字均以人民幣計量。

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。特別是，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為全球大流行以來，對世界各地的經濟活動造成極大破壞。該破壞加劇與實現租金／收入預測／假設有關係的風險。吾等亦注意到，特定市場領域的市場活動及市場氣氛維持穩定。然而，由於在疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對房地產市場造成進一步的影響，吾等仍保持謹慎。因此，吾等建議閣下不時檢討該等物業的估值。截至報告日期，中國經濟正在逐步復甦，預計對業務活動的干擾將會穩步減少。

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章第5.02B條，由於該等物業權益於估值日期的價值低於物業權益總值的5%，故吾等按概要披露形式呈列該等物業資料及估值。

以下隨附吾等的物業估值概要披露，敬請閣下注意。

此致

祥生控股（集團）有限公司

董事會 台照

中國

上海市

閔行區

恒基旭輝中心南區

5號樓

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，有26年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

附錄三

物業估值報告

物業估值概要披露

簡稱：

建築面積：建築面積

R：住宅

C：商業

O：寫字樓

H：酒店

CPS：停車位

「-」：不適用或不可獲得

*：於本物業估值概要披露中，價值及權益百分比均作出約整。

第一組 — 貴集團在中國持作出售的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	可供出售 停車位 數目	土地使用的 屆滿日	竣工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估價日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估價日期 現況下的 市值*	貴集團 應佔 權益*	於估價日期 貴集團 應佔市值*	(無適用 產權證書) 於估價日期 的參考市值*
1	杭州祥生群賢府 未出售部分	浙江省	-	R, C	954,431.38	833,004.09	6,971	-	二零八年 十二月二十六日 (住宅用途), 二零五年 十二月二十六日 (商業用途)	-	-	二零一九年 十月	384,935.41	-	12,221,000,000	11,432,000,000	100%	1,075,000,000	-
2	杭州祥生雲浦新語公寓 未出售部分	浙江省	-	R, C	622.50	622.50	-	-	二零八年 九月八日 (住宅用途)	-	-	二零一八年 十二月	622.50	-	18,000,000	18,000,000	100%	18,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	估計總開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	(無條件 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
3	安吉祥生東方樾花園 未出售部分	浙江省	-	R, C, 倉庫	52,143.55	52,143.55	-	二零一七年 十二月十二日 (住宅用途), 二零一七年 十二月十二日 (商業用途)	-	-	二零一九年 十二月	9,381.31	-	-	845,000,000	100%	845,000,000	-
4	南潯祥生樾樾花園 未出售部分	浙江省	-	R, C, CPS, 倉庫	214,037.32	200,746.70	1780	二零一七年 九月十七日 (住宅用途), 二零一七年 九月十七日 (商業用途) 及二零一七年 九月十七日 (衛生用途)	-	-	二零二零年 七月	-	-	2,155,000,000	100%	2,155,000,000	-	
5	海寧祥生新語府 未出售部分	浙江省	-	C, CPS	8,298.88	6,866.08	36	二零一六年 十一月八日 (住宅用途), 二零一六年 十一月八日 (商業用途)	-	-	二零一九年 六月	837.76	-	-	210,000,000	60%	126,000,000	-
6	慈溪祥生望玥府 未出售部分	浙江省	-	CPS, 倉庫	578.75	265.66	9	二零一七年 十月十七日 (住宅用途), 二零一七年十月 十七日(商業用途), 二零一七年十月 十七日(健康、 醫療及慈善用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	-	2,000,000	100%	2,000,000	-
7	衢州祥生觀棠府 未出售部分	浙江省	-	C, CPS	997.00	601.93	-	二零一七年 七月十日 (住宅用途), 二零一七年 七月十日 (商業用途)	-	-	二零二零年 七月	-	-	-	10,000,000	80%	8,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	可供出售 停車位 數目	土地使用權 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	於估值日期 的參考市值 (無條件 產權證書)
8	諸暨祥生未來城 未出售部分	浙江省	-	R, C, CPS	45,933.51	41,361.73	323	二零一九年 十一月十七日 (商業用途), 二零一九年十一月 十七日(住宅用途)	-	-	二零二零年 一月	-	-	522,000,000	100%	522,000,000	-	
9	臨海祥生君臨府 未出售部分	浙江省	-	R, CPS	97,170.20	84,101.23	424	二零一七年 二月二十二日 (住宅用途), 二零一七年 二月二十二日 (商業用途)	-	-	二零二零年 四月	-	-	1,689,000,000	100%	1,689,000,000	-	
10	溫嶺祥生金麟府 未出售部分	浙江省	-	R	79,677.26	79,677.26	758	二零一七年五月二日 (住宅用途), 二零一七年五月二日 (商業用途)	-	-	二零二零年 七月	-	-	2,836,000,000	100%	2,836,000,000	-	
11	舟山祥生南山郡花園 未出售部分	浙江省	-	C	164.30	164.30	-	二零一六年 四月二十四日 (住宅用途)	-	-	二零一八年 八月	-	-	3,000,000	100%	3,000,000	-	
12	上海祥生福田雅園 未出售部分	上海市	-	R, CPS	13,096.45	6,719.33	164	二零一七年 四月二十七日 (住宅用途)	-	-	二零二零年 三月	-	-	297,000,000	68%	201,000,000	-	
13	濟陽祥生中央華府 未出售部分	山東省	-	R, C, CPS, 倉庫	2,289.91	1,749.21	19	二零一八年三月 四日、二零一八年 十月十六日、 二零一六年十二月 十二日、二零一八年 五月十四日及 二零一九年十一月 二十六日(住宅用途)	-	-	二零二零年 七月	-	-	22,000,000	60%	13,000,000	-	
14	遼寧祥生越郡華府 未出售部分	遼寧省	-	R, C, CPS	10,547.91	9,853.62	36	二零二零年 八月三十日 (住宅用途), 二零二零年 八月三十日 (商業用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	79,000,000	51%	40,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用的 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計總開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
15	連雲港祥生蒼梧春苑苑 未出售部分	江蘇省	-	C, O	38,141.28	18,533.46	-	二零五六年 五月十五日(住宿、 辦公及零售用途)， 二零八六年五月 十五日(住宅用途)	-	-	二零二零年 七月	18,533.46	-	369,000,000	90%	332,000,000	-	
16	連雲港祥生翰林府 未出售部分	江蘇省	-	R	285.53	285.53	-	二零五六年四月四日 (住宅用途)	-	-	二零一九年 十一月	285.53	-	3,000,000	100%	3,000,000	-	
17	如東祥生翰林苑二期 未出售部分	江蘇省	-	C, CPS	8,399.86	1,848.58	213	二零八七年 九月三十一日 (住宅用途)， 二零五七年 九月三十一日 (商業用途)	-	-	二零二零年 六月	-	-	48,000,000	100%	48,000,000	-	
18	張家港祥生東方樾苑 未出售部分	江蘇省	-	CPS， 倉儲	2,991.31	1,318.30	138	二零八八年一月 十四日(住宅用途)	-	-	二零二零年 五月	-	-	14,000,000	100%	14,000,000	-	
19	泰興祥生觀棠府 未出售部分	江蘇省	-	R, CPS	101,738.40	96,457.23	335	二零八七年九月 十九日(住宅用途)， 二零五七年九月 十九日(商業用途)	-	-	二零二零年 七月	61,368.17	-	667,000,000	70%	467,000,000	-	
20	泰興祥生未來城花園 未出售部分	江蘇省	-	R, C， CPS， 倉儲	47,193.58	29,231.55	946	二零八五年五月 十一日(住宅用途)， 二零五五年五月 十一日(商業用途)	-	-	二零二零年 五月	6,863.95	-	285,000,000	70%	200,000,000	-	
21	宿遷祥生雲湖樾苑 未出售部分	江蘇省	-	CPS， 倉儲	2,749.49	2,741.94	558	二零八七年 八月三日 (住宅用途)	-	-	二零二零年 六月	-	-	73,000,000	100%	73,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	可供出售 停車位 數目	土地使用權 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無條件 產權證書) 於估值日期 的參考市值
22	岳陽祥生金麟府 未出售部分	湖南省	-	R	6,422.31	6,422.31	-	二零七年 九月二十四日 (住宅用途), 二零七年 九月二十四日 (商業用途)	-	-	二零一八年 十月	-	-	85,000,000	100%	85,000,000	-	
23	臨澧祥生江山樾 未出售部分	湖南省	-	R, CPS	1,982.65	1,860.14	6	二零八年 十二月三十一日 (住宅用途)	-	-	二零二零年 五月	771.20	-	10,000,000	70%	7,000,000	-	
24	仙桃祥生觀瀾府 未出售部分	湖北省	-	R	419.01	419.01	-	二零八年 十二月十八日 (住宅用途), 二零五年 十二月十八日 (商業用途)	-	-	二零二零年 六月	-	-	2,000,000	100%	2,000,000	-	
25	南平祥生藝境花城 未出售部分	福建省	-	R, C	56,504.03	56,504.03	-	二零八年 八月二十日 (住宅用途)	-	-	二零二零年 四月	-	-	324,000,000	100%	324,000,000	-	
26	滁州祥生東方樾 未出售部分	安徽省	-	R	3,805.97	3,805.97	-	二零八年 七月十五日 (住宅用途), 二零七年 六月十五日 (商業用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	40,000,000	100%	40,000,000	-	
27	定遠祥生府未出售部分	安徽省	-	R, C	69,868.69	69,868.69	-	二零八年 一月二十六日 (住宅用途)	-	-	二零二零年 七月	69,868.69	-	406,000,000	51%	207,000,000	-	
28	南陵祥生金麟府 未出售部分	安徽省	-	R	8,324.31	8,324.31	-	二零八年 十二月二 十七日 (住宅用途), 二零七年 十二月二 十七日 (商業用途)	-	-	二零二零年 七月	-	-	57,000,000	51%	29,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (平方米)		可供出售 停車位 數目	土地 使用權 屆滿日	動工日期	預售 開始日期	竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計總開發 成本(如為 發展中)	截至 估值日期 產生的開發 成本(如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	無條件 (無產權 證書) 於估值日期 的參考市值
					總建築 面積 (平方米)	可供出售 面積 (平方米)												
29	廣德祥生花潤樾府 未出售部分	安徽省	1,406.03	R	1,406.03	1,406.03	-	二零一七年十一月 十八日(住宅用途)	-	-	二零一九年 十二月	-	-	14,000,000	51%	7,000,000	-	
30	宣城祥生宛陵湖新城 未出售部分	安徽省	29,557.48	CPS	-	1226	-	二零一四年 三月二十六日 (住宅用途)， 二零一四年三月 二十六日 (商業用途)	-	-	二零二零年 四月	-	-	55,000,000	100%	55,000,000	-	
31	宣城祥生宛陵新語 未出售部分	安徽省	4,826.12	倉儲	4,826.12	-	-	二零一七年 十一月三十日 (住宅用途)， 二零一七年 十一月三十日 (商業用途)	-	-	二零二零年 七月	-	-	6,000,000	100%	6,000,000	-	

附註：

- 根據 貴集團的意見，總建築面積約384,935.41平方米的部分物業(不包括CPS)已預售予多名第三方，總對價為人民幣7,028,974,891元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。吾等達致有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 貴集團合法有效佔有持作出售物業的土地使用權；
 - 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業。

附錄三

物業估值報告

第二組 — 貴集團在中國持有的開發中的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/實際 開始日期	預計/實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估價日期 產生的 開發成本 (倘處於 開發中)	於估價日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估價日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估價日期 的參考市值
32	富陽祥生宸光悅 公寓	浙江省	30,163.00	R, C, CPS	102,594.11	68,215.52	807	二零九年 三月二十五日 (住宅用途), 二零零九年 三月二十五日 (輔助用途)	二零九年 十二月	二零二零年 四月	二零二零年 四月	5,566.15	1,132,000,000	1,141,000,000	100%	1,141,000,000	-	
33	杭州祥生銀德合園	浙江省	19,052.00	C	21,106.00	17,758.90	114	二零零九年 七月二十一日 (商業服務用途)	二零二零年 三月	-	二零二零年 十二月	346,000,000	128,000,000	138,000,000	55%	76,000,000	-	
34	杭州祥生銀湖 宸語公寓	浙江省	127,166.00	R, C, CPS	442,161.83	281,365.62	3,787	二零零九年五月七日 (住宅用途), 二零零九年五月七日 (輔助用途)	二零零九年 十二月	二零二零年 一月	二零二零年 九月	49,689.30	3,677,000,000	3,882,000,000	100%	3,882,000,000	-	
35	杭州祥生銀湖 新語公寓	浙江省	69,665.00	R, C, CPS	241,613.29	157,682.13	1,804	二零零八年 十二月二十三日 (住宅用途), 二零零八年 十二月二十三日 (商業用途)	二零零八年 九月	二零一九年 五月	二零二零年 三月	83,760.15	2,946,000,000	2,663,000,000	100%	2,691,000,000	-	
36	杭州祥生光合映 公寓	浙江省	57,139.10	R, C	163,478.00	107,610.50	1,278	二零零九年三月 十六日 (住宅用途), 二零零九年三月 十六日 (商業用途)	二零零九年 三月	二零二零年 五月	二零二零年 一月	43,566.97	2,405,000,000	1,669,000,000	100%	1,670,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際銷售開始日期	預計／實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS)	估計總開發成本 (如為發展中)	估值日期產生的開發成本 (尚處於開發中)	於估值日期現況下的市值	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值	(無適用產權證書) 於估值日期 的參考市值
37	杭州祥生雲境名邸	浙江省	76,443.00	R, C	208,891.40	67,717.39	713	二零八年九月二十五日 (住宅用途)， 二零八年九月二十五日 (輔助用途)	二零八年十二月	二零一九年六月	二零二一年六月	46,064.48	4,430,000,000	3,678,000,000	3,987,000,000	100%	3,987,000,000	-
38	杭州祥生星合映公寓	浙江省	66,440.00	R, C, CPS	207,368.74	136,775.75	1,593	二零九零年六月二十三日 (住宅用途)， 二零六零年六月二十三日 (商業用途)	二零二零年六月	二零二零年十月	二零二三年三月	-	2,985,000,000	2,033,000,000	2,042,000,000	100%	2,042,000,000	-
39	杭州祥生江山雲越南府	浙江省	79,617.00	R, C, CPS	292,406.20	168,575.62	2,277	二零九零年五月十三日 (住宅用途)， 二零六零年五月十三日 (商業用途)	二零二零年五月	二零二零年八月	二零二三年七月	-	3,502,000,000	2,306,000,000	2,394,000,000	100%	2,394,000,000	-
40	杭州祥生江山雲越北府	浙江省	57,309.00	R, CPS	204,508.50	165,556.18	1,629	二零九零年六月二十七日 (住宅用途)	二零二零年六月	二零二零年九月	二零二三年七月	-	3,438,000,000	2,617,000,000	2,704,000,000	100%	2,704,000,000	-
41	安吉祥生雲溪花苑	浙江省	22,567.00	R, C, 倉儲	46,275.21	34,074.35	321	二零八年八月二日 (住宅用途)， 二零八年八月二日 (商業用途)	二零八年九月	二零二一年四月	二零二二年一月	-	340,000,000	219,000,000	222,000,000	100%	222,000,000	-
42	安吉祥生玖溪花園	浙江省	160,038.00	R, 倉儲	369,048.20	206,696.00	1,780	二零八年三月二十六日 (住宅用途)	二零八年六月	二零一八年九月	二零二一年三月	99,693.88	1,969,000,000	1,290,000,000	1,298,000,000	100%	1,298,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市 值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市 值 (人民幣元)
43	祥生田野牧歌 住宅開發項目	浙江省	26,656.00	R	33,417.98	25,136.07	169	二零八年 三月二十五日 (住宅用途)	二零八年 八月	二零二零年 十月	二零二零年 十二月	-	299,000,000	127,000,000	174,000,000	100%	174,000,000	-
44	德清祥生雲山 花苑	浙江省	94,656.00	R, C, 倉儲	259,132.79	193,846.62	2,193	二零八年十二月 四日(住宅用途)， 二零八年十二月 四日(商業用途)	二零八年 十二月	二零一九年 一月	二零二零年 四月	74,776.28	1,493,000,000	1,050,000,000	1,274,000,000	60%	764,000,000	-
45	壽寧祥生新語府 部分	浙江省	-	C	26,814.22	26,624.86	-	二零八年十一月 八日(住宅用途)， 二零八年十一月 八日(商業用途)	二零一七年 十二月	二零二零年 十一月	二零二零年 八月	-	196,000,000	162,000,000	259,000,000	60%	155,000,000	-
46	桐鄉祥生園明 公館	浙江省	59,576.48	R, C	152,464.76	100,044.77	865	二零八年 四月二十二日 (住宅用途)， 二零八年 四月二十二日 (商業用途)	二零八年 七月	二零一八年 九月	二零二零年 十月	64,395.25	1,931,000,000	1,894,000,000	2,130,000,000	100%	2,130,000,000	-
47	麗水祥生雲山 祥城	浙江省	132,957.00	R, C, CPS, 倉儲	219,752.14	121,255.00	1,069	二零八年九月 二十日(住宅用途)， 二零八年九月 二十日(商業用途)	二零九年 二月	二零一九年 九月	二零二零年 九月	11,311.98	1,221,000,000	601,000,000	774,000,000	100%	774,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/ 實際 開始日期	預計/ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
48	遂昌祥生和泰 觀瀾府	浙江省	55,086.00	R, C, CPS	137,592.81	98,153.16	970	二零一九年十二月十日 (住宅用途), 二零一九年十二月十日 (商業用途)	二零一九年十二月	二零二零年一月	二零二零年三月	61,674.44	1,007,000,000	631,000,000	643,000,000	100%	643,000,000	-	-
49	寧波祥生光明 金麟府	浙江省	65,854.00	R, C, O, CPS	179,292.26	128,080.25	1,237	二零一九年六月二十七日 (住宅用途), 二零一九年六月二十七日 (商業用途)	二零二零年二月	二零二零年六月	二零二零年三月	25,230.35	2,609,000,000	1,875,000,000	1,881,000,000	50%	941,000,000	-	-
50	龍游祥生國玥府	浙江省	69,937.00	R, C, CPS, 倉儲	187,552.21	132,199.39	1,150	二零一八年一月二十七日 (住宅用途), 二零一八年一月二十七日 (商業用途)	二零一八年三月	二零一八年八月	二零二零年十二月	119,273.90	1,619,000,000	1,235,000,000	1,340,000,000	100%	1,340,000,000	-	-
51	龍游祥生翰林府	浙江省	86,014.00	R, C, CPS, 倉儲	198,608.83	138,022.78	1,145	二零一七年八月十日 (住宅用途), 二零一七年八月十日 (商業用途)	二零一七年九月	二零一七年十月	二零二零年九月	132,660.81	1,678,000,000	1,580,000,000	1,775,000,000	100%	1,775,000,000	-	-
52	衢州祥生花潤樾 小區	浙江省	40,019.00	R, C, CPS, 倉儲	108,274.30	70,155.39	535	二零一七年七月四日 (住宅用途), 二零一七年七月四日 (商業用途)	二零一七年八月	二零一七年九月	二零二零年十月	69,316.55	1,131,000,000	1,103,000,000	1,306,000,000	80%	1,045,000,000	-	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 銷售 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
53	衢州祥生悅海棠	浙江省	16,748.00	R, C, CPS, 倉儲	39,610.72	25,489.05	256	二零一八年七月十八日 (住宅用途), 二零一八年七月十八日 (商業用途)	二零一八年七月	二零一八年九月	二零二零年九月	24,175.26	451,000,000	445,000,000	497,000,000	100%	497,000,000	-
54	柯橋祥生苗陽府	浙江省	100,580.90	R, CPS	214,394.60	145,007.95	1,156	二零一八年十一月二十六日 (住宅用途)	二零一八年十二月	二零一八年一月	二零二零年四月	48,675.07	2,453,000,000	1,768,000,000	1,899,000,000	100%	1,899,000,000	-
55	上虞祥生明玥府	浙江省	87,783.40	R	231,055.78	155,349.34	1,628	二零一八年七月十九日 (住宅用途)	二零一八年一月	二零一八年三月	二零二零年九月	155,349.34	2,158,000,000	2,132,000,000	2,456,000,000	100%	2,456,000,000	-
56	紹興祥生金麟府	浙江省	54,675.00	R, C, CPS	145,172.22	97,648.96	818	二零一八年七月十九日 (住宅用途), 二零一八年七月十九日 (商業用途)	二零一八年八月	二零一八年九月	二零二零年六月	97,157.16	2,033,000,000	1,766,000,000	1,813,000,000	100%	1,813,000,000	-
57	紹興祥生尚賢府	浙江省	68,993.00	R	198,443.63	136,321.68	1,444	二零一八年三月二十九日 (住宅用途)	二零一八年十月	二零一八年十一月	二零二零年三月	129,649.97	2,194,000,000	1,968,000,000	1,972,000,000	100%	1,972,000,000	-
58	諸暨祥生江南大院	浙江省	118,793.10	R, C, CPS, 倉儲	216,368.10	159,773.93	1,334	二零一八年二月十八日 (住宅用途), 二零一八年二月十八日 (商業用途)	二零一八年四月	二零一八年八月	二零二零年九月	136,631.25	1,411,000,000	1,198,000,000	1,379,000,000	100%	1,379,000,000	-
59	諸暨祥生金辰府	浙江省	49,633.90	R, CPS, 倉儲	124,071.59	98,876.43	769	二零一八年六月十二日 (住宅用途)	二零一八年七月	二零一八年十月	二零二零年十一月	98,876.43	937,000,000	883,000,000	1,051,000,000	100%	1,051,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際 開始日期	預計／實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	直至 估值日期 貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市 值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市 值
60	諸暨祥生君臨府	浙江省	26,464.90	R, CPS, 倉儲	49,467.65	39,992.70	284	二零一八年五月十五日(住宅用途)	二零一八年一月	二零一八年六月	二零二零年八月	32,471.86	440,000,000	301,000,000	337,000,000	70%	256,000,000	-
61	諸暨祥生南山郡花園(東區)	浙江省	231,850.70	R, CPS	386,074.28	261,896.17	1,807	二零二零年四月二十六日及二零一九年九月二十五日(住宅用途)	二零二零年五月	二零二零年八月	二零二四年十月	-	2,503,000,000	824,000,000	1,267,000,000	70%	887,000,000	-
62	諸暨祥生南山郡(西區)	浙江省	132,047.80	R, C, CPS	195,616.46	126,651.18	778	二零一八年五月二十八日及二零一九年九月三日(住宅用途), 二零一四年五月二十八日及二零一九年九月三日(商業用途)	二零一九年十二月	二零二零年八月	二零二三年四月	-	1,445,000,000	617,000,000	733,000,000	100%	733,000,000	-
63	諸暨祥生悅海棠花園	浙江省	21,086.40	R, CPS, 倉儲	51,728.34	40,013.85	469	二零一八年十一月二十二日(住宅用途)	二零一八年十一月	二零一九年三月	二零二零年二月	36,265.49	408,000,000	343,000,000	351,000,000	100%	351,000,000	-
64	諸暨祥生雲境花園	浙江省	69,419.50	R, CPS, 倉儲	147,572.40	114,090.90	1,202	二零一八年七月二十九日(住宅用途), 二零一八年七月二十九日(商業用途)	二零一八年十一月	二零一九年二月	二零二零年十一月	112,934.91	1,492,000,000	1,427,000,000	1,484,000,000	100%	1,484,000,000	-
65	諸暨祥生雲嶺花園	浙江省	82,143.90	R, CPS, 倉儲	159,609.47	121,367.45	906	二零一九年八月十二日(住宅用途), 二零一九年八月十二日(商業用途)	二零一九年九月	二零一九年十月	二零二二年四月	73,503.21	1,578,000,000	1,330,000,000	1,423,000,000	100%	1,423,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際開始日期	預計／實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS)	估計總開發成本 (如為發展中)	截至估值日期產生的開發成本 (尚處於開發中)	於估值日期現況下的市值	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值	(無適用產權證書) 於估值日期的參考市值
66	諸暨祥生雲尚花園	浙江省	69,470.60	R, CPS, 倉儲	165,477.73	126,171.23	1,041	二零一九年十月八日 (住宅用途), 二零一九年十月八日 (商業用途)	二零二零年二月	二零二零年五月	二零二三年二月	38,910.12	1,550,000,000	1,197,000,000	1,411,000,000	100%	1,411,000,000	-
67	諸暨祥生棠樾花園	浙江省	29,664.00	R, CPS, 倉儲	73,583.81	73,129.77	462	二零二零年七月二十六日 (住宅用途)	二零二零年六月	二零二零年八月	二零二三年二月	-	680,000,000	403,000,000	412,000,000	100%	412,000,000	-
68	臨海祥生江山府	浙江省	41,120.00	R, C, CPS, 倉儲	135,483.08	102,152.21	935	二零一八年十月九日 (住宅用途), 二零一七年十月九日 (商業用途)	二零一八年四月	二零一八年五月	二零二零年十二月	93,514.24	1,869,000,000	1,584,000,000	1,733,000,000	100%	1,733,000,000	-
69	臨海祥生未來公館	浙江省	35,188.00	R, C, CPS, 倉儲	120,023.90	89,921.00	853	二零一八年十月十五日 (住宅用途), 二零一八年十月十五日 (商業用途)	二零一九年一月	二零一九年六月	二零二一年九月	86,385.32	1,021,000,000	828,000,000	1,001,000,000	73%	731,000,000	-
70	臨海祥生悅賓府	浙江省	102,520.00	R, C, CPS, 倉儲	318,012.41	217,638.61	1,576	二零一七年十二月二十七日 (住宅用途), 二零一七年十二月二十七日 (商業用途)	二零一八年一月	二零一八年三月	二零二零年十二月	188,648.63	3,598,000,000	3,091,000,000	3,155,000,000	100%	3,155,000,000	-
71	天台祥生江山樾	浙江省	17,147.00	R, C, CPS	70,577.89	45,074.06	438	二零一七年八月三十日 (住宅用途), 二零一七年八月三十日 (商業用途)	二零一七年十一月	二零一七年十二月	二零二零年十月	39,066.18	432,000,000	373,000,000	511,000,000	100%	511,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/ 實際 開始日期	預計/ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
72	天台祥生世紀 廣場部分	浙江省	96,286.00	R, C, CPS, 倉儲	418,913.90	315,859.24	2,635	二零八年四月 十五日 (住宅用途)	二零八年 七月	二零八年 十一月	二零二年 六月	299,155.71	3,908,000,000	2,629,000,000	2,853,000,000	100%	2,853,000,000	-
73	仙居祥生群賢府	浙江省	29,931.00	R, C, O, CPS, 倉儲	82,923.97	62,092.20	543	二零八年六月 十三日 (住宅用途)	二零九年 七月	二零九年 九月	二零二年 十月	22,305.61	822,000,000	661,000,000	722,000,000	100%	722,000,000	-
74	溫州祥生祥瑞 驛園	浙江省	57,196.00	R, C, CPS	185,847.65	140,821.20	1,233	二零八年十二月 五日 (住宅用途), 二零七年十二月 五日 (商業、住宿及 餐飲用途)	二零八年 五月	二零八年 七月	二零二年 十月	118,195.21	2,257,000,000	1,965,000,000	2,071,000,000	100%	2,071,000,000	-
75	溫州祥生尚都 驛園	浙江省	79,769.00	R, C, H, CPS	268,525.59	185,429.55	1,613	二零八年 八月二十二日 (住宅用途), 二零七年八月 二十二日 (商業、 住宿及餐飲、商務及 金舖用途)	二零七年 十二月	二零八年 一月	二零二年 十月	155,128.71	3,410,000,000	3,008,000,000	3,078,000,000	100%	3,078,000,000	-
76	溫州祥生公園道	浙江省	28,763.12	R, C	124,800.00	84,716.00	926	二零九年 五月十一日 (住宅用途), 二零六年 五月十一日 (商業用途)	二零二年 七月	二零二年 九月	二零三年 一月	-	2,187,000,000	703,000,000	1,391,000,000	70%	974,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市 值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市 值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)												
77	舟山祥生南山郡 花園部分	浙江省	-	R、C	214,544.72	144,954.38	1,174	二零一七年 三月三十一日 (住宅用途)	二零一七年 八月	二零一七年 八月	二零二零年 八月	142,727.57	1,368,000,000	1,367,000,000	2,186,000,000	100%	2,186,000,000	-
78	舟山祥生雲海 新語花園	浙江省	34,021.71	R、C	83,902.01	60,088.69	499	二零一七年七月十日 (住宅用途)， 二零一七年七月十日 (商業用途)	二零一七年 八月	二零一七年 十二月	二零二零年 八月	60,088.69	849,000,000	844,000,000	1,088,000,000	100%	1,088,000,000	-
79	舟山祥生雲山府	浙江省	32,990.00	R、C	109,229.67	81,201.88	664	二零一八年十一月 七日(住宅用途)， 二零一八年十一月 七日(商業用途)	二零一八年 十二月	二零一九年 四月	二零二零年 三月	33,027.98	1,061,000,000	711,000,000	713,000,000	100%	713,000,000	-
80	濟南祥生玫瑰 家園部分	山東省	-	R、C， CPS， 倉儲	82,758.51	60,448.50	545	二零一九年八月九日 (住宅用途)， 二零一九年八月九日 (商業用途)	二零一九年 八月	二零一九年 十二月	二零二零年 四月	23,938.06	432,000,000	165,000,000	168,000,000	51%	86,000,000	-
81	濟陽祥生西江樾	山東省	122,176.42	R、C， CPS， 倉儲	391,158.06	311,283.24	2,380	二零一八年八月七日 (住宅用途)	二零一八年 八月	二零一八年 十一月	二零二零年 十二月	197,275.52	1,901,000,000	1,689,000,000	1,779,000,000	100%	1,779,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計/ 實際 開始日期	預計/ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市 值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市 值
82	濟陽祥生中央 華府部分	山東省	-	R, C, H, CPS, 倉儲, 公寓	136,022.09	96,524.35	1,830	二零八年三月 四日、二零八年 十月十六日、 二零八年十二月 十二日、二零九年 五月十四日及 二零九年 十一月二十六日 (住宅用途)	二零六年 十二月	二零七年 四月	二零二年 一月	25,426.46	483,000,000	132,000,000	285,000,000	60%	171,000,000	-
83	鄭城祥生未來城 部分	山東省	-	R, C, 倉儲	219,303.90	171,457.72	1,296	二零八年 八月二十七日 (住宅用途), 二零九年 八月二十七日 (商業用途)	二零一年 四月	二零一年 六月	二零五年 十二月	42,464.02	945,000,000	310,000,000	311,000,000	100%	311,000,000	-
84	聊城祥生金麟府	山東省	38,470.00	R, C, 倉儲	132,675.66	105,980.20	715	二零八年四月三日 (住宅用途)	二零八年 十月	二零八年 十一月	二零二年 十月	101,172.68	914,000,000	732,000,000	869,000,000	100%	869,000,000	-
85	呼和浩特祥生 東方樾	內蒙古	64,401.59	R, C, CPS	208,551.57	156,699.35	1,281	二零八年八月 十二日(住宅用途), 二零八年八月 十二日(商業用途)	二零八年 十月	二零八年 十二月	二零二年 八月	96,186.51	1,383,000,000	918,000,000	920,000,000	100%	920,000,000	-
86	呼和浩特祥生 東方樾二期	內蒙古	44,980.37	R, C, CPS	126,595.28	97,908.20	903	二零九年四月八日 (住宅用途), 二零九年四月八日 (商業用途)	二零二年 五月	二零二年 六月	二零二年 九月	-	711,000,000	285,000,000	304,000,000	100%	304,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括CPS)	停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／實際開始日期	預計／實際竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括CPS)	估計總開發成本 (如為發展中)	截至估值日期產生的開發成本 (尚處於開發中)	於估值日期現況下的市值	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值	(無適用產權證書) 於估值日期的參考市值
87	呼和浩特祥生江山樾	內蒙古	112,083.39	R, C, CPS	315,171.18	241,028.61	2,328	二零二零年三月二十七日 (住宅用途)， 二零二零年三月二十七日 (商業用途)	二零二零年六月	二零二零年七月	二零二零年四月	-	1,801,000,000	739,000,000	817,000,000	100%	817,000,000	-
88	呼和浩特祥生雲湖樾	內蒙古	62,832.06	R, C	189,452.69	141,320.39	1,316	二零二零年三月二十七日 (住宅用途)	二零二零年六月	二零二零年八月	二零二零年二月	-	1,086,000,000	424,000,000	441,000,000	100%	441,000,000	-
89	遼寧祥生越都華府部分	遼寧省	-	R, C, 倉儲	49,665.74	44,236.83	141	二零二零年八月二十九日 (住宅用途)， 二零二零年八月二十九日 (商業用途)	二零一八年九月	二零一九年一月	二零二零年十二月	30,977.91	147,000,000	117,000,000	243,000,000	51%	124,000,000	-
90	撫州祥生辰東新語	江西省	69,915.00	R	203,133.24	152,683.15	1,187	二零一八年八月十九日 (住宅用途)	二零一八年九月	二零一八年十月	二零二零年九月	152,191.42	811,000,000	751,000,000	846,000,000	100%	846,000,000	-
91	撫州祥生東方樾	江西省	44,912.00	R	137,973.69	98,527.38	779	二零一八年七月九日 (住宅用途)	二零一八年七月	二零一八年九月	二零二零年十二月	95,850.72	687,000,000	558,000,000	605,000,000	100%	605,000,000	-
92	撫州祥生拂嶺小鎮聽雨台	江西省	57,791.20	R, C	162,033.81	126,004.83	1,030	二零一八年九月九日 及二零一八年九月二十二日 (住宅用途)	二零一九年十二月	二零二零年一月	二零二零年五月	58,665.20	606,000,000	286,000,000	308,000,000	63%	193,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市 值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					(平方米)	(平方米)												
93	永修祥生君臨府	江西省	79,877.59	R, C, O	208,887.24	154,667.66	1,021	二零一八年二月 十六日 (住宅用途)， 二零一八年二月 十六日 (商業用途)	二零一八年 六月	二零一八年 十月	二零二零年 十一月	131,880.30	765,000,000	620,000,000	888,000,000	60%	533,000,000	-
94	張家港祥生金麟 睿庭	江蘇省	45,512.92	R, CPS, 倉儲	98,126.99	74,451.32	508	二零一八年八月 十五日 (住宅用途)	二零一八年 八月	二零一八年 九月	二零二零年 九月	69,528.85	1,106,000,000	1,058,000,000	1,219,000,000	100%	1,219,000,000	-
95	泰興祥生泰和苑	江蘇省	50,868.00	R, CPS, 倉儲	137,790.00	107,798.28	739	二零一八年三月 十九日 (住宅用途)	二零一八年 六月	二零一八年 七月	二零二零年 十月	88,663.46	866,000,000	844,000,000	798,000,000	100%	798,000,000	-
96	泰興祥生未來城 花園部分	江蘇省	-	R, C, CPS, 倉儲	274,557.50	217,445.50	734	二零一五年五月 十一日 (住宅用途)， 二零一五年五月 十一日 (商業用途)	二零一六年 四月	二零一七年 十一月	二零二零年 十二月	184,036.07	1,337,000,000	1,039,000,000	1,560,000,000	70%	1,092,000,000	-
97	鹽城祥生金麟府	江蘇省	128,609.00	R, C, CPS, 倉儲	222,159.34	177,377.47	999	二零一八年七月二日 (住宅用途)， 二零一八年七月二日 (商業用途)	二零一八年 九月	二零一八年 九月	二零二零年 十二月	167,203.23	1,161,000,000	1,161,000,000	1,454,000,000	100%	1,454,000,000	-
98	寶應祥生觀悅 花園	江蘇省	100,049.00	R, C, CPS, 倉儲	205,321.38	163,368.60	914	二零一八年二月一日 (住宅用途)， 二零一八年二月一日 (商業用途)	二零一八年 八月	二零一八年 九月	二零二零年 十月	19,536.63	872,000,000	737,000,000	771,000,000	100%	771,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
99	岳陽祥生金麟府 部分	湖南省	-	R, C	245,370.62	164,001.33	1,524	二零七年 九月二十四日 (住宅用途)， 二零七年 九月二十四日 (商業用途)	二零八年 八月	二零一九年 六月	二零二二年 四月	82,321.50	957,000,000	716,000,000	1,214,000,000	100%	1,214,000,000	-
100	贛豐祥生江山樾 部分	湖南省	-	R, C, CPS	121,275.78	97,370.36	597	二零八年 十二月二十一日 (住宅用途)， 二零七年 十二月二十一日 (商業用途)	二零一九年 六月	二零一九年 八月	二零二二年 十二月	9,923.52	384,000,000	145,000,000	152,000,000	70%	106,000,000	-
101	衡陽祥生杉 杉棠花園部分	湖南省	62,526.50	R, C, CPS	231,559.50	187,400.40	856	二零八年 十一月 十一月(住宅用途)， 二零九年 十一月 十一月(商業用途)	二零一九年 十二月	二零二二年 一月	二零二二年 十月	36,958.43	1,070,000,000	511,000,000	551,000,000	100%	531,000,000	-
102	京山祥生尚京 公館部分	湖北省	-	R, C, 倉儲	148,852.12	110,481.33	954	二零八年 六月六日 (住宅用途)， 二零八年 六月六日 (商業用途)	二零八年 八月	二零八年 十二月	二零二四年 五月	49,135.28	542,000,000	288,000,000	327,000,000	80%	262,000,000	-
103	仙桃祥生觀棠府	湖北省	84,338.27	R, C, CPS, 倉儲	170,167.40	142,602.34	425	二零八年 十二月 十二月(住宅用途)， 二零八年 十二月 十二月(商業用途)	二零八年 十一月	二零一九年 六月	二零二一年 八月	69,860.31	554,000,000	240,000,000	399,000,000	100%	399,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市 值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)												
104	仙桃祥生 西江越部分	湖北省	-	R, C, 倉儲	29,237.24	29,237.24	-	二零八年 十二月二十三日 (住宅用途), 二零九年 十二月二十三日 (商業用途)	二零二零年 六月	二零二零年 十一月	二零二二年 六月	-	100,000,000	21,000,000	25,000,000	100%	25,000,000	-
105	南平祥生藝境 花城部分	福建省	-	R	19,624.29	17,545.65	-	二零一四年八月 二十日 (住宅用途)	二零一四年 七月	二零一八年 一月	二零二三年 十二月	-	-	-	18,000,000	100%	18,000,000	-
106	天長祥生君臨府	安徽省	39,570.00	R, C	97,163.68	70,820.86	617	二零一八年七月 十九日 (住宅用途), 二零一八年七月 十九日 (商業用途)	二零一八年 九月	二零一八年 九月	二零二零年 九月	68,844.27	507,000,000	485,000,000	553,000,000	100%	553,000,000	-
107	天長祥生君臨 府紫園	安徽省	45,622.00	R, C	125,490.25	90,585.21	797	二零一八年八月八日 (住宅用途)	二零一九年 一月	二零一九年 一月	二零二零年 十一月	87,857.78	617,000,000	560,000,000	672,000,000	51%	343,000,000	-
108	馬鞍山祥生 江山府	安徽省	60,043.75	R, C	110,211.84	89,034.49	541	二零一八年八月 十八日 (住宅用途)	二零一九年 十二月	二零二零年 一月	二零二二年 三月	13,423.27	492,000,000	210,000,000	229,000,000	26%	60,000,000	-
109	馬鞍山祥生 江山樓	安徽省	57,943.26	R, C	138,725.33	114,481.32	560	二零一八年十一月 二十九日 (住宅用途)	二零一九年 一月	二零一九年 一月	二零二一年 七月	61,291.48	568,000,000	323,000,000	398,000,000	26%	103,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 預售 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔 市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	可出售 總建築面積 (平方米)												
110	南陵祥生東方樾	安徽省	-	C	35,182.58	2,306.10	828	二零一八年 三月	二零一八年 五月	二零一八年 九月	二零二零年 九月	1,024.26	130,000,000	120,000,000	115,000,000	51%	59,000,000	-
								二零一八年 十二月 二十七日 (住宅用途)， 二零一七年 十二月 二十七日 (商業用途)										
111	南陵祥生江南府	安徽省	70,000.00	R, C	173,204.25	138,876.03	861	二零一八年 八月	二零一八年 九月	二零一八年 九月	二零二二年 四月	90,859.28	779,000,000	436,000,000	469,000,000	51%	239,000,000	-
								二零一八年 七月 二十四日 (住宅用途)										
112	南陵祥生金麟府 部分	安徽省	-	R, C	169,260.84	124,766.21	864	二零一七年 七月	二零一七年 九月	二零一七年 九月	二零二一年 二月	90,971.17	591,000,000	438,000,000	650,000,000	51%	332,000,000	-
								二零一七年 六月 九日 (住宅用途)										
113	蕪湖祥生府	安徽省	58,668.00	R, C	150,493.34	116,255.36	861	二零一八年 十二月	二零一八年 四月	二零一八年 四月	二零二一年 四月	61,111.98	1,269,000,000	1,032,000,000	1,157,000,000	100%	1,157,000,000	-
								二零一八年 九月 二十八日 (住宅用途)， 二零一八年 九月 二十八日 (商業用途)										
114	宿州祥生江山樾	安徽省	80,243.30	R, C, CPS	260,736.89	195,512.83	1,309	二零一八年 九月	二零一八年 十一月	二零一八年 十一月	二零二一年 六月	179,805.05	1,552,000,000	1,224,000,000	1,275,000,000	100%	1,275,000,000	-
								二零一八年 一月 九日 (住宅用途)， 二零一八年 一月 九日 (商業用途)， 二零一八年 一月 九日 (科技教育用途)										

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 預售 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	直至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市 值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市 值
					規劃 總建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)												
115	宿州祥生雲湖悅	安徽省	96,871.76	R, C, CPS	281,371.52	204,740.84	1,922	二零九年 五月十七日 (作住宅用途)	二零二年 七月	二零二年 十月	二零二年 一月	-	1,280,000,000	486,000,000	487,000,000	100%	487,000,000	-
116	廣德祥生君麟府	安徽省	19,223.00	R, C, CPS	53,372.35	42,006.01	324	二零八年八月 三十一日 (住宅用途)， 二零八年八月 三十一日 (商業用途)	二零八年 八月	二零八年 九月	二零二年 三月	34,888.78	422,000,000	354,000,000	355,000,000	100%	355,000,000	-
117	廣德祥生熙悅府	安徽省	84,780.00	R, C, CPS	203,586.70	163,387.56	1,109	二零九年十月四日 (住宅用途)， 二零九年十月四日 (商業用途)	二零九年 十月	二零九年 十一月	二零二年 四月	29,171.66	838,000,000	352,000,000	469,000,000	100%	469,000,000	-
118	郎溪祥生悅江南	安徽省	58,787.00	R, C	153,682.72	116,052.44	1,045	二零八年十月 三十一日 (住宅用途)， 二零八年十月 三十一日 (商業用途)	二零八年 七月	二零八年 十月	二零二年 十二月	111,259.77	687,000,000	511,000,000	519,000,000	100%	519,000,000	-
119	宣城祥生宛陵湖 新區部分	安徽省	-	CPS	48,935.50	-	1,063	二零七年七月六日 (住宅用途)， 二零七年七月六日 (商業用途)	二零七年 十一月	二零八年 十二月	二零二年 八月	-	127,000,000	126,000,000	47,000,000	100%	47,000,000	-
120	宣城祥生宛陵 新區部分	安徽省	-	CPS	22,861.41	-	518	二零七年十一月 三十日(住宅用途)， 二零七年十一月 三十日(商業用途)	二零八年 三月	二零九年 十一月	二零二年 九月	-	48,000,000	43,000,000	18,000,000	100%	18,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	可供出售 總建築面積 (不包括 CPS)		停車位 數目	土地使用的權屆滿日	動工日期	預計／ 實際 開始日期	預計／ 實際 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (尚處於 開發中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
					(平方米)	(平方米)												
121	宣城祥生雲境 小區	安徽省	54,050.00	R, C, CPS	115,307.50	91,696.70	751	二零一九年十月七日 (住宅用途)， 二零一九年十月七日 (商業用途)	二零一九年 十二月	二零一九年 十二月	二零二一年 十月	24,121.65	648,000,000	365,000,000	371,000,000	100%	371,000,000	36,000,000
122	天長祥生昌 建金麟府	安徽省	60,604.00	R, C	161,038.72	120,775.09	1,110	二零二零年 四月二十四日 (住宅用途)， 二零二零年 四月二十四日 (商業用途)	二零二零年 五月	二零二零年 六月	二零二二年 六月	14,349.50	693,000,000	230,000,000	247,000,000	60%	148,000,000	-

附註：

1. 根據 貴集團的意見，總建築面積約5,711,996.39平方米的部分物業（不包括CPS）已預售予多名第三方，總對價為人民幣70,301,143,673元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。吾等建議有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 根據相關國有土地使用權證／房地產權證，貴集團合法及有效佔有該等物業的土地使用權。 貴集團有權佔用及使用該等地塊，但按揭地塊的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止；
 - b. 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業。

附錄三

物業估值報告

第三組 – 貴集團在中國持作未來發展的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	停車位數目	土地取得權屆滿日	預計/實際動工日期	預計預售開始日期	預計竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	估計總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至估值日期產生的開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
123	麗水祥生十里雲山2號地塊一幅土地	浙江省	192,195.00	R, C, H, CPS, 倉儲	828,777.17	2,610,568.54	-	二零八年九月二十日 (住宅用途), 二零八年九月二十日 (商業用途)	二零二一年七月	-	-	-	-	11,892,000,000	10,287,000,000	100%	10,287,000,000	-
124	麗水祥生十里雲山3號地塊一幅土地	浙江省	144,233.00	R, C, CPS, 倉儲	184,236.00	-	-	二零八年十一月二十二日 (住宅用途), 二零八年十一月二十二日 (商業用途)	二零二一年一月	-	-	-	-	362,000,000	362,000,000	100%	362,000,000	-
125	諸暨祥生春風十里項目一幅土地	浙江省	9,075.50	C, CPS	16,793.00	-	-	二零三年十二月十一日 (商業用途)	二零二一年五月	-	-	-	-	69,000,000	69,000,000	100%	69,000,000	-
126	上海祥生虹口區項目一幅土地	上海市	45,437.00	R, C, O	288,366.21	-	-	二零六年二月二十二日 (住宅用途), 二零四年二月二十二日 (綜合用途)	二零二零年九月	-	-	-	-	8,842,000,000	7,295,000,000	83%	7,295,000,000	-
127	濟南祥生玫瑰家園保留土地	山東省	-	- C	22,703.09	-	-	二零五年八月九日 (商業用途)	二零二零年十二月	-	-	-	-	61,000,000	31,000,000	51%	31,000,000	-

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃總建築面積 (平方米)	可供出售總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	停車位數目	土地使用權屆滿日	預計/實際動工日期	預計預售開始日期	預計竣工日期	可供出售預售總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	估計總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至估值日期產生的開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書)於估值日期的參考市值 (人民幣元)
128	鄭城祥生未來城一幅土地	山東省	-	R, C, 倉儲	504,094.71	-	-	二零一九年八月二十七日 (住宅用途), 二零一九年八月二十七日 (商業用途)	二零二零年十月	-	-	-	-	554,000,000	100%	554,000,000	-	
129	呼和浩特祥生瀾起樓一幅土地	內蒙古	61,663.88	R, C, H, 倉儲	178,014.22	-	-	二零二零年二月五日 (住宅用途)	二零二零年九月	-	-	-	-	400,000,000	100%	400,000,000	-	
130	呼和浩特祥生水樂園一幅土地	內蒙古	82,207.71	C	61,518.00	-	-	二零二零年三月二十七日 (娛樂用途)	二零二零年十月	-	-	-	-	170,000,000	100%	170,000,000	-	
131	臨澤祥生江山樓保留土地	湖南省	-	R, CPS	125,805.43	-	-	二零一七年十二月二十一日 (住宅用途)	二零二一年三月	-	-	-	-	68,000,000	70%	48,000,000	-	
132	京山祥生尚京公館一幅土地	湖北省	-	R, C, 倉儲	118,367.24	-	-	二零一八年六月六日 (住宅用途), 二零一八年六月六日 (商業用途)	二零二一年六月	-	-	-	-	38,000,000	80%	30,000,000	-	
133	武漢祥生半島一幅土地	湖北省	224,293.10	C	67,293.00	-	-	二零一七年四月三十日 (商業用途)	二零二一年三月	-	-	-	-	145,000,000	100%	145,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	停車位 數目	土地使權屆滿日	預計/ 實際 動工日期	預計預售 開始日期	預計 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔 市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
134	仙桃祥生西江樾 保留土地	湖北省	-	R, C, 倉庫	155,540.26	-	-	二零一九年 十二月二十三日 (住宅用途), 二零一九年 十二月二十三日 (商業用途)	二零二零年 九月	-	-	-	-	-	111,000,000	100%	111,000,000	-
135	南平祥生藝境 花城保留土地	福建省	-	R	300,000.00	-	-	二零一九年八月 二十日 (住宅用途)	二零二零年 三月	-	-	-	-	-	306,000,000	100%	306,000,000	-
136	宣城祥生宛陵 湖新成保留土地	安徽省	-	C, CPS	170,452.00	-	-	二零一九年三月 二十六日及 二零一九年七月六日 (商業用途)	二零二零年 五月	-	-	-	-	-	101,000,000	100%	101,000,000	-
137	定遠祥生未來樾 一幅土地	安徽省	69,651.98	R, C, CPS	161,543.38	-	-	二零一九年七月九日 (住宅用途)	二零二零年 九月	-	-	-	-	-	150,000,000	100%	150,000,000	-

附註：

1. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

根據相關國有土地使用權證/房地產權證，貴集團合法及有效佔有該等物業的土地使用權。 貴集團有權佔用及使用該等地塊，但按揭地塊的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止。

附錄三

物業估值報告

第四組 — 貴集團在中國訂約收購的物業

物業編號	物業名稱	省份／直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地使用權屆滿日	預計 動工日期	預計 預售 開始日期	預計 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	截至 估價日期 產生的 開發成本 (如為 發展中) (人民幣元)	於估價日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益	於估價日期 貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估價日期 的參考市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書)
544,833.36	1,587,197.41	544,833.36	1,587,197.41										零	零	零	零	6,685,000,000	
138	杭州下沙大學城北16號地塊一幅土地	浙江省	40,031.00	R, C, CPS	139,317.40	-	-	-	二零二零年九月	-	-	-	-	-	76%	-	1,738,000,000	
139	寧波祥生悅海棠一幅土地	浙江省	70,321.00	R, CPS	215,359.00	-	-	-	二零二零年九月	-	-	-	-	-	100%	-	2,504,000,000	
140	諸暨祥生春風十里項目保留土地	浙江省	33,327.00	C, CPS	79,807.46	-	-	-	二零二一年五月	-	-	-	-	-	100%	-	64,000,000	
141	諸暨祥生韻賢府一幅土地	浙江省	72,388.00	C, CPS	178,995.20	-	-	-	二零二零年八月	-	-	-	-	-	100%	-	686,000,000	
142	嘉興市二零二零南-025號地塊一幅土地	浙江省	33,429.58	R, CPS	95,628.24	-	-	-	二零二零年十一月	-	-	-	-	-	50%	-	562,000,000	
143	濟陽祥生東方樾一幅土地	山東省	126,175.00	R, C, CPS	433,571.77	-	-	-	二零二零年九月	-	-	-	-	-	60%	-	284,000,000	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	規劃 總建築 面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	停車位 數目	土地用途屆滿日	預計 動工日期	預計 開辦日期	預計 竣工日期	可供出售 預售總建築 面積 (不包括 CPS) (平方米)	估計 總開發成本 (如為發展中) (人民幣元)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中) (人民幣元)	於估值日期 現況下的 市值 (人民幣元)	貴集團 應佔 權益 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
144	南昌祥生府 一幅土地	江西省	47,302.00	R, C, CPS	130,353.99	-	-	-	二零二零年 八月	-	-	-	-	-	-	51%	-	971,000,000
145	南通祥生雲境 一幅土地	江蘇省	47,813.78	R, CPS, 倉儲	177,330.34	-	-	-	二零二零年 九月	-	-	-	-	-	-	100%	-	2,125,000,000
146	京山祥生尚京 公館一幅土地	湖北省	55,937.00	R, C, 倉儲	119,975.64	-	-	-	二零二零年 六月	-	-	-	-	-	-	80%	-	156,000,000
147	合肥北雁湖祥生 雲境一幅土地	安徽省	71,217.00	R, CPS, 倉儲	202,828.80	-	-	-	二零二零年 九月	-	-	-	-	-	-	100%	-	1,434,000,000
148	宿遷祥生東方樾 一幅土地	安徽省	57,244.00	R, C, CPS	168,705.97	-	-	-	二零二零年 十月	-	-	-	-	-	-	100%	-	403,000,000

附註：

1. 截至估值日期，該等物業並未轉讓予貴集團，故該等物業的業權並未歸屬於貴集團，而並未取得有關土地的使用權證。因此，我們並無賦予第四組中物業任何商業價值。僅供參考，我們評估該等物業的市場價值時假設貴集團已取得相關產權證書並可自由轉讓該等物業，且於取得產權證書時並無法律障礙及繁重成本。

2. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

國有建設用地使用權出讓合同合法有效。

附錄三

物業估值報告

第五組 – 貴集團在中國持作投資的物業

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用的權限滿日	預計/ 實際動工 日期	預計/ 實際預告 動工日期	預計/ 實際竣工 日期	可供出售 總建築 面積 (不包括停 車位)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估價日期 產生的 開發成本 (如為 發展中)	於估價日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益	於估價日期 貴集團 應佔市值	(無選用 產權證書) 於估價日期 的參考市值
													(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)		
			339,024.33		322,118.02								2,132,000,000	2,132,000,000	2,132,000,000		2,132,000,000	
149	諸暨廣揚商貿 項目的多個 商業單位	浙江省	-	C, O, H, CPS	121,586.29	104,679.98	444	二零四年十二月 三十一日 (商業用途), 二零五年六月一日 (辦公用途)	-	-	二零八年 十二月	-	-	864,000,000	100%	864,000,000	-	
150	天台祥生世紀 廣場的多個 商業單位	浙江省	62,236.00	C	127,036.48	127,036.48	-	二零五年四月十五日 (商業用途)	-	-	二零二年 一月	-	-	937,000,000	100%	937,000,000	-	
151	諸暨新世紀花園 商舖的多個 商業單位	浙江省	-	C	769.92	769.92	-	二零七年七月三十日 (住宅用途)	-	-	二零七年 一月	-	-	5,000,000	100%	5,000,000	-	
152	諸暨福田花園 商舖的多個 商業單位	浙江省	-	C	7,267.66	7,267.66	-	二零四年十一月一日 (商業用途)	-	-	二零二年 八月	-	-	16,000,000	100%	16,000,000	-	
153	瑞晶國際商務 中心27樓一個 辦公單位	浙江省	-	O	240.81	240.81	-	二零四年七月十四日 (辦公用途)	-	-	二零二年 六月	-	-	7,000,000	100%	7,000,000	-	
154	洪湖祥生聚金 廣場的多個 商業單位	湖北省	4,493.81	C	13,236.08	13,236.08	-	二零四年七月 二十七日 (商業用途)	-	-	二零九年 七月	-	-	54,000,000	100%	54,000,000	-	

附錄三

物業估值報告

物業編號	物業名稱	省份/直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可供出售 總建築 面積 (不包括 CPS)	停車位 數目	土地使用權屆滿日 (商業服務用途)	預計/ 實際動工 日期	預計/ 實際預告 動工日期	預計/ 實際竣工 日期	可供出售 總建築 面積 (不包括停 車位)	估計 總開發成本 (如為發展中)	截至 估值日期 產生的 開發成本 (如為 發展中)	於估值日期 現況下的 市值	貴集團 應佔 權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔市值	(無適用 產權證書) 於估值日期 的參考市值
155	湖北祥生 仙苑 國際大酒店	湖北省	-	H	68,887.09	68,887.09	-	二零一五年十二月一日 (商業服務用途)	-	-	二零一六年 六月	-	-	-	249,000,000	100%	249,000,000	-

附註：

- 根據 貴集團的意見，可出租總建築面積約210,196平方米的部分物業已租予多名租戶，截至估值日期的應收月租總額約為人民幣7,434,000元（不包括管理費及水電費）。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - 就第149及151至155項物業而言， 貴集團已根據相關房地產權證合法獲得該等物業的房屋所有權證；
 - 就第150項物業而言，根據相關國有土地使用權證， 貴集團合法有效佔有該物業的土地使用權；
 - 就第150項物業而言， 貴集團已就實際開發進度獲得所需建築工程批文；及
 - 就第150項物業而言，該物業的建設已通過最終驗收。根據有關法律法規， 貴集團獲得該物業的房地產權證方面並無重大法律障礙。

項目概要

簡稱：

- GDV：項目在建物業於完工時的總開發價值（人民幣元）
- MCP-R：住宅的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-C：商舖的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-O：寫字樓的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-H：酒店的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-CPS：停車位的市場可資比較價格（人民幣元／車位）
- MCP-Storage：倉庫的市場可資比較價格（人民幣元／平方米）
- MCP-AV：空地的市場可資比較價格（樓面地價）（人民幣元／平方米）
- Rent-R：住宅的市場月租（人民幣元／平方米）
- Rent-C：商舖的市場月租（人民幣元／平方米）
- Rent-CPS：停車位的市場月租（人民幣元／車位）
- CR-R：住宅的資本化率
- CR-C：商舖的的資本化率
- CR-O：寫字樓的資本化率
- CR-CPS：停車位的的資本化率

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
1	富陽祥生宸光悅公寓	該項目位於杭州市富陽區新橋新路北側及高橋南路東側。公共交通十分便利，距富陽長途汽車站約10分鐘車程及距杭州火車站約一小時車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	32	1,141,000,000	1,141,000,000	10,963,000,000	GDV: 1,536,000,000 MCP-R: 21,000-23,000 MCP-C: 22,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-240,000
2	杭州瓶窑德合園	該項目位於杭州市余杭區彭安路南側及彭長路東側。公共交通便利，距余杭長途汽車站約40分鐘車程及距杭州火車站約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	33	138,000,000	76,000,000	-	GDV: 321,000,000 Rent-C: 80-120 CR-C: 3.5%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
3	杭州祥生銀湖宸語公寓	該項目位於杭州市富陽區上林湖路北側及美達路東側。公共交通便利，距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程及距杭州火車站約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建。	浙江	34	3,882,000,000	3,882,000,000	-	GDV: 6,469,000,000 MCP-R: 21,000-22,000 MCP-C: 22,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-240,000
4	杭州祥生銀湖新語公寓	該項目位於杭州市富陽區向陽路南側及美達路東側。公共交通便利，距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程及距杭州火車站約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	35	2,691,000,000	2,691,000,000	-	GDV: 3,054,000,000 MCP-R: 18,000-22,000 MCP-C: 22,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-240,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
5	杭州祥生光合映公寓	該項目位於杭州市余杭區崇杭街北側及康賢路東側。公共交通十分便利，距杭州北站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	36	1,670,000,000	1,670,000,000	-	GDV: 2,763,000,000 MCP-R: 20,000-25,000 MCP-C: 33,000-38,000
6	杭州祥生群賢府	該項目位於杭州市余杭區崇杭街北側及張家橋路東側。公共交通十分便利，距杭州北站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	1	1,075,000,000	1,075,000,000	-	MCP-R: 16,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
7	杭州祥生雲境名邸	該項目位於杭州市西湖區鳳樺西路與轉之路交匯處。公共交通便利，距杭州火車站約30分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	37	3,987,000,000	3,987,000,000	-	GDV: 4,858,000,000 MCP-R: 40,000-53,000 MCP-C: 50,000-52,000 MCP-CPS: 380,000-410,000
8	杭州祥生雲浦新語公寓	該項目位於杭州市西湖區科海路與週二路交匯處。公共交通便利，距杭州火車站約40分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約55分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	2	18,000,000	18,000,000	-	MCP-R: 26,000-30,000 MCP-C: 47,000-51,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
9	杭州祥生星合映公寓	該項目位於杭州市餘杭區崇昌路東側，崇杭街北側，石前港東側及前村街南側。公共交通十分便利，距杭州火車站約35分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	38	2,042,000,000	2,042,000,000	-	GDV: 3,449,000,000 MCP-R: 20,000-23,000 MCP-C: 30,000-38,000 MCP-CPS: 200,000-260,000
10	杭州祥生江山雲越南府	該項目位於杭州市錢塘新區文瀾北路東側及水雲街北側。公共交通十分便利，距杭州火車站約30分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	39	2,394,000,000	2,394,000,000	-	GDV: 4,192,000,000 MCP-R: 24,000-28,000 MCP-C: 35,000-40,000 MCP-CPS: 200,000-250,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
11	杭州祥生江山雲越北府	該項目位於杭州市錢塘新區春新路東側及銀海街北側。公共交通十分便利，距杭州火車東站約30分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	40	2,704,000,000	2,704,000,000	-	GDV: 4,056,000,000 MCP-R: 24,000-28,000 MCP-CPS: 200,000-250,000
12	杭州下沙大學城北16號地塊	該項目位於杭州市江乾區春新路西側及新農路南側。公共交通十分便利，距杭州火車東站約40分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	138	-	-	1,738,000,000	MCP-AV: 16,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
13	安吉祥生東方樾花園	該項目位於湖州市安吉縣安吉大道南側及繞城南路西側。公共交通十分便利，距湖州火車站約50分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	3	845,000,000	845,000,000	-	MCP-R: 11,000-25,000 MCP-C: 7,500-7,900 MCP-Storage: 3,000-3,500
14	安吉祥生雲溪花苑	該項目位於湖州市安吉縣後寨路東南側及繞城東路東側。公共交通十分便利，距湖州火車站約50分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	41	222,000,000	222,000,000	-	GDV: 358,000,000 MCP-R: 11,000-13,000 MCP-C: 8,000-9,000 MCP-CPS: 90,000-100,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
15	安吉祥生玖溪花園	該項目位於湖州市安吉縣石馬港北側及繞城東路東側。公共交通十分便利，距湖州火車站約50分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	42	1,298,000,000	1,298,000,000	-	GDV: 2,326,000,000 MCP-R: 11,000-14,000 MCP-CPS: 50,000-60,000 MCP-Storage: 3,000-3,500
16	祥生田野牧歌住宅開發項目	該項目位於湖州市安吉縣霞大線路西側及S201大道南側。公共交通便利，距湖州德清西站約55分鐘車程及距安吉客運中心約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	43	174,000,000	174,000,000	-	GDV: 384,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-CPS: 100,000-110,000 MCP-Storage: 3,300-3,600

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
17	德清祥生雲山花苑	該項目位於湖州市德清縣104國道西側及余英溪南側。公共交通十分便利，距湖州德清西站約10分鐘車程及距德清客運中心約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	44	1,274,000,000	764,000,000	-	GDV: 1,854,000,000 MCP-R: 12,000-14,000 商業購回價格: 2,353 MCP-CPS: 18,000-22,000 MCP-Storage: 500-520
18	南潯祥生潯越花苑	該項目位於湖州市南潯區虹陽南路東側。公共交通十分便利，距湖州火車站約一小時車程及距湖州南潯長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	4	2,155,000,000	2,155,000,000	-	MCP-R: 7,500-15,000 MCP-C: 15,000-16,000 MCP-CPS: 90,000-100,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
19	海寧祥生新語府	該項目位於海寧市棟樑路西側及啟潮路東側。公共交通十分便利，距桐鄉火車站約40分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約40分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	浙江	5、45	469,000,000	281,000,000	-	GDV: 306,000,000 MCP-R: 9,000-12,000 MCP-C: 10,000-32,000 MCP-CPS: 110,000-130,000
20	桐鄉祥生國玥公館	該項目位於桐鄉市振東新區校場東路北側及二環東路東側。公共交通十分便利，距桐鄉火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	46	2,130,000,000	2,130,000,000	-	GDV: 2,142,000,000 MCP-R: 17,000-35,000 MCP-C: 13,000-15,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
21	麗水祥生雲山祥城	該項目位於麗水市蓮都區S222省道與石牛路交匯處。公共交通便利，距麗水火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	47	774,000,000	774,000,000	-	GDV: 1,774,000,000 MCP-R: 9,000-27,000 MCP-C: 19,000-23,000 MCP-CPS: 100,000-160,000 MCP-Storage: 3,000-3,500
22	麗水祥生十里雲山2號地塊	該項目位於麗水市蓮都區S222省道與石牛路交匯處。公共交通便利，距麗水火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	123	515,000,000	515,000,000	-	MCP-AV: 1,900-2,400

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
23	麗水祥生十里雲山3號地塊	該項目位於麗水市蓮都區S222省道與石牛路交匯處。公共交通便利，距麗水火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	124	362,000,000	362,000,000	-	MCP-AV: 1,900-2,400
24	遂昌祥生和泰觀瀾府	該項目位於麗水市遂昌縣園丁路南側及吳樂路西側。公共交通便利，距遂昌縣客運中心約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	48	643,000,000	643,000,000	-	GDV: 1,289,000,000 MCP-R: 10,000-15,000 MCP-C: 19,000-23,000 MCP-CPS: 80,000-120,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
25	慈溪祥生望玥府	該項目位於寧波市慈溪北三環東路及中橫路北側。公共交通便利，距余姚北站約40分鐘車程及距寧波栢社國際機場約一個小時車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	6	2,000,000	2,000,000	-	MCP-CPS: 90,000-120,000 MCP-Storage: 3,000-4,000
26	寧波祥生光明金麟府	該項目位於寧波市江北區李馮路南側及康橋南路西側。公共交通十分便利，距莊橋火車站約10分鐘車程及距寧波栢社國際機場約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	49	1,881,000,000	941,000,000	-	GDV: 3,119,000,000 MCP-R: 27,000-31,000 MCP-C: 28,000-30,000 MCP-O: 11,000-15,000 MCP-CPS: 120,000-170,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
27	寧波祥生悅海棠	該項目位於寧波市鄞州區姜山鎮雁湖路與中心路交叉口。公共交通十分便利，距姜山站及獅山站3號線約230米。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利，包括南側的獅山公園及西側及北側的河流。於估值日期，該項目為空地。	浙江	139	-	-	2,504,000,000	MCP-AV: 15,000-18,000	
28	龍游祥生國玥府	該項目位於衢州市龍游縣學士路東側、龍翔東路南側及子鳴路西側。公共交通十分便利，距龍游火車站約15分鐘車程及距衢州市航機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	50	1,340,000,000	1,340,000,000	-	GDV: 1,957,000,000 MCP-R: 14,000-15,000 MCP-C: 16,000-30,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
29	龍游祥生翰林府	該項目位於衢州市龍游縣子鳴路東側、陽光小學南側、博真路西側及永安路北側。公共交通十分便利，距龍游火車站約15分鐘車程及距衢州市民航機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	51	1,775,000,000	1,775,000,000	-	GDV: 1,981,000,000 MCP-R: 14,000-15,000 MCP-C: 16,000-30,000
30	衢州祥生觀棠府	該項目位於衢州市柯城西區花園大道與古田路交匯處。公共交通十分便利，距衢州高鐵站約10分鐘車程及距衢州市民航機場約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	7	10,000,000	8,000,000	-	MCP-C: 15,000-25,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
31	衢州祥生花潤樾小區	該項目位於衢州市柯城區荷二路南側、荷花中路西側及荷三路北側。公共交通十分便利，距衢州高鐵站約10分鐘車程及距衢州民航機場約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	52	1,306,000,000	1,045,000,000	-	GDV: 1,356,000,000 MCP-R: 15,000-19,000 MCP-C: 20,000-30,000
32	衢州祥生悅海棠	該項目位於衢州市柯城區荷花中路西側、松園蔬菜市場東側及花鳥市場北側。公共交通十分便利，距衢州高鐵站約10分鐘車程及距衢州民航機場約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	53	497,000,000	497,000,000	-	GDV: 510,000,000 MCP-R: 17,000-22,000 MCP-C: 24,000-45,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
33	柯橋祥生笛陽府	該項目位於紹興市柯橋區柯南大道北側及香林大道東側。公共交通便利，距紹興北站約35分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	54	1,899,000,000	1,899,000,000	-	GDV: 3,240,000,000 MCP-R: 17,000-36,000 MCP-CPS: 200,000-250,000
34	上虞祥生明玥府	該項目位於紹興市上虞區梁祝大道北側及望山路東側。公共交通十分便利，距紹興東站約15分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	55	2,456,000,000	2,456,000,000	-	GDV: 2,487,000,000 MCP-R: 14,000-17,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
35	紹興祥生金麟府	該項目位於紹興市鏡湖新區錦帆路北側及後墅路西側。公共交通十分便利，距紹興火車站約25分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	56	1,813,000,000	1,813,000,000	-	GDV: 2,295,000,000 MCP-R: 21,000-27,000 MCP-C: 38,000-50,000 MCP-CPS: 150,000-250,000
36	紹興祥生尚賢府	該項目位於紹興市越城區銀山路北側及解放大道東側。公共交通十分便利，距紹興火車站約35分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	57	1,972,000,000	1,972,000,000	-	GDV: 2,321,000,000 MCP-R: 14,000-18,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
37	諸暨廣場高質項目	該項目位於紹興市諸暨市亭蘿東路195號。公共交通十分便利，距諸暨火車站約25分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，部分項目空置，部分項目出租予一名關連方，而餘下部分已出租予多名第三方。	浙江	149	864,000,000	864,000,000	-	Rent-C: 32-106 Rent-O: 32-38 Rent-H: 41-43 Rent-CPS: 400-600 CR-C: 5.0% CR-O: 4.5% CR-H: 5.5% CR-CPS: 3.0%
38	諸暨祥生春風十里	該項目位於紹興市諸暨市東利鄉。公共交通便利，距諸暨火車站約40分鐘車程及距義烏機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成商業項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	125、140	69,000,000	69,000,000	64,000,000	MCP-AV: 900-1,200

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
39	諸暨祥生江南大院	該項目位於紹興市諸暨市解放路與勝利路交匯處。公共交通便利，距諸暨火車站約45分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約一小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	58	1,379,000,000	1,379,000,000	-	GDV: 1,688,000,000 MCP-R: 9,000-23,000 MCP-C: 15,000-20,000 MCP-CPS: 100,000-120,000 MCP-Storage: 4,000-4,500
40	諸暨祥生金辰府	該項目位於紹興市諸暨市環城南路與環城東路交匯處。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距義烏機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	59	1,051,000,000	1,051,000,000	-	GDV: 1,136,000,000 MCP-R: 9,000-20,000 MCP-CPS: 120,000-150,000 MCP-Storage: 2,500-3,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
41	諸暨祥生君臨府	該項目位於紹興市諸暨市東二路與東三路交匯處。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	60	337,000,000	236,000,000	-	GDV: 534,000,000 MCP-R: 16,000-20,000 MCP-CPS: 150,000-300,000 MCP-Storage: 2,000-3,000
42	諸暨祥生南山郡(東區)	該項目位於紹興市諸暨市市南路北側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約75分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	61	1,267,000,000	887,000,000	-	GDV: 3,288,000,000 MCP-R: 9,000-15,000 MCP-CPS: 100,000-140,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
43	諸暨祥生南山郡(西區)	該項目位於紹興市諸暨市市南湖北側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約75分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	62	733,000,000	733,000,000	-	GDV: 1,825,000,000 MCP-R: 9,000-22,000 MCP-C: 12,000-18,000 MCP-CPS: 90,000-150,000
44	諸暨祥生未來城	該項目位於紹興市諸暨市良塔西路南側及西二環路東側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約5分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	8	522,000,000	522,000,000	-	MCP-R: 8,000-13,000 MCP-CPS: 110,000-130,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
45	諸暨祥生悅海棠花園	該項目位於紹興市諸暨市東一路南側及東三環路東側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約25分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約75分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	63	351,000,000	351,000,000	-	GDV: 418,000,000 MCP-R: 8,000-12,000 MCP-CPS: 120,000-150,000 MCP-Storage: 2,000-3,000
46	諸暨祥生雲境花園	該項目位於紹興市諸暨市育英路南側及東二環路西側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	64	1,484,000,000	1,484,000,000	-	GDV: 1,585,000,000 MCP-R: 11,000-23,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 2,000-3,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
47	諸暨祥生雲栖花園	該項目位於紹興市諸暨市育英路北側及東二環路西側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	65	1,423,000,000	1,423,000,000	-	GDV: 1,806,000,000 MCP-R: 11,000-23,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 3,000-4,000
48	諸暨祥生雲尚花園	該項目位於紹興市諸暨市東江路北側及環城東路東側。公共交通十分便利，距諸暨火車站約20分鐘車程及距杭州蕭山國際機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	66	1,411,000,000	1,411,000,000	-	GDV: 1,875,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 3,000-4,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
49	諸暨祥生棠樾花園	該項目位於諸暨市浣浦路與東三環路交叉口西南側。該項目位於諸暨市浣浦路與東三環路交叉口西南側。公共交通便利，距諸暨長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	67	412,000,000	412,000,000	-	GDV: 813,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-CPS: 150,000 MCP-Storage: 4500
50	諸暨祥生群賢府	該項目位於諸暨市恆大悅龍府南側。公共交通便利，距諸暨長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	浙江	141	-	-	686,000,000	MCP-AV: 4,500-5,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
51	臨海祥生江山府	該項目位於台州市臨海市雙林路西側及大洋路北側。公共交通便利，距臨海火車站約15分鐘車程及距台州路橋機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	68	1,733,000,000	1,733,000,000	-	GDV: 2,233,000,000 MCP-R: 19,000-22,000 MCP-C: 24,000-29,000 MCP-CPS: 170,000-190,000 MCP-Storage: 4,500-5,500
52	臨海祥生君臨府	該項目位於台州市臨海市雙林路東側及東方大道南側。公共交通便利，距臨海火車站約15分鐘車程及距台州路橋機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	9	1,689,000,000	1,689,000,000	-	MCP-R: 18,000-21,000 MCP-CPS: 170,000-200,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
53	臨海祥生未來公館	該項目位於台州市臨海市東渡路西側及朝莊路北側。公共交通便利，距臨海火車站約10分鐘車程及距台州路橋機場約70分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	69	1,001,000,000	731,000,000	-	GDV: 1,351,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-C: 14,000-16,000 MCP-CPS: 140,000-160,000 MCP-Storage: 4,000-5,000
54	路橋祥生悅賓府	該項目位於台州市路橋區雙水路與銀座街交匯處。公共交通便利，距台州南站約30分鐘車程及距台州路橋機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	70	3,155,000,000	3,155,000,000	-	GDV: 3,986,000,000 MCP-R: 15,000-30,000 MCP-C: 14,000-16,000 MCP-CPS: 120,000-140,000 MCP-Storage: 2,000-2,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
55	天台祥生江山樾	該項目位於台州市天台縣濟公大道東側。公共交通便利，距台州路桥機場約兩小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	71	511,000,000	511,000,000	-	GDV: 602,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-C: 16,000-20,000 MCP-CPS: 80,000-100,000
56	天台祥生世紀廣場	該項目位於台州市天台縣濟公大道西側及康寧路北側。公共交通便利，距天台汽車站約5分鐘車程及距三門縣火車站約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分二期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作投資，餘下部分仍在建。	浙江	72、150	3,790,000,000	3,790,000,000	-	GDV: 4,401,000,000 MCP-R: 10,000-16,000 MCP-C: 14,000-25,000 MCP-CPS: 100,000-150,000 MCP-Storage: 2,000-4,000 Rent-C: 60-150 CR-C: 5.0%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
57	嘉興市2020南一025號地塊	該項目位於嘉興市南湖區餘新鎮南北湖大道與學官橋港交叉口。公共交通十分便利，距嘉興南站約2.6公里。於估值日期，該項目為空地。	浙江	142	-	-	562,000,000	MCP-AV: 7,000-9,000
58	溫嶺祥生金麟府	該項目位於台州市溫嶺市太平區中華路南側。公共交通十分便利，距溫嶺火車站約30分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	浙江	10	2,836,000,000	2,836,000,000	-	MCP-R: 25,000-60,000
59	仙居祥生群賢府	該項目位於台州市仙居縣花園路南側。公共交通便利，距仙居汽車總站約5分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	73	722,000,000	722,000,000	-	GDV: 1,029,000,000 MCP-R: 13,000-15,000 MCP-C: 30,000-40,000 MCP-O: 4,000-5,000 MCP-CPS: 130,000-160,000 MCP-Storage: 1,500-2,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
60	溫州祥生祥端錦園	該項目位於溫州市龍灣區永中西路南側及南洋大道東側。公共交通十分便利，距溫州南站約25分鐘車程及距溫州龍灣國際機場約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	74	2,071,000,000	2,071,000,000	-	GDV: 2,551,000,000 MCP-R: 16,000-18,000 MCP-C: 20,000-25,000 MCP-CPS: 90,000-110,000
61	溫州祥生尚都錦園	該項目位於溫州市龍灣區永中西路南側及龍水路東側。公共交通十分便利，距溫州南站約30分鐘車程及距溫州龍灣國際機場約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	75	3,078,000,000	3,078,000,000	-	GDV: 3,774,000,000 MCP-R: 19,000-21,000 MCP-C: 20,000-25,000 MCP-H: 8,000-11,000 MCP-CPS: 90,000-110,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
62	溫州祥生公園道	該項目位於溫州市藍海區瓊興路與橫嶼路交叉口。公共交通十分便利，距溫州南站約12分鐘車程及距溫州龍灣國際機場約35分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	76	1,391,000,000	974,000,000	-	GDV: 2,255,000,000 MCP-R: 24,000-27,000 MCP-C: 28,000-30,000
63	舟山祥生南山郡花園	該項目位於舟山市定海區新城大道北側及港島路東側。公共交通十分便利，距舟山普陀山機場約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	浙江	11-77	2,189,000,000	2,189,000,000	-	GDV: 2,187,000,000 MCP-R: 11,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
64	舟山祥生雲海新語花園	該項目位於舟山市普陀區海印路西側。公共交通十分便利，距舟山普陀山機場約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	78	1,088,000,000	1,088,000,000	-	GDV: 1,096,000,000 MCP-R: 15,000-21,000
65	舟山祥生雲山府	該項目位於舟山市定海區翁洲大道北側。公共交通十分便利，距舟山普陀山機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	浙江	79	713,000,000	713,000,000	-	GDV: 1,152,000,000 MCP-R: 12,000-15,000 MCP-C: 21,000-24,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
66	諸暨新世紀花園商舖	該項目位於紹興市諸暨市苧蘿東路277號。公共交通十分便利，距諸暨火車站約25分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目已出租予一名第三方。	浙江	151	5,000,000	5,000,000	-	Rent-C: 21-25 CR-C: 4.0%
67	諸暨福田花園商舖	該項目位於紹興市諸暨市苧蘿東路985號。公共交通十分便利，距諸暨火車站約30分鐘車程及距義烏機場約55分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目已出租予多名第三方。	浙江	152	16,000,000	16,000,000	-	Rent-C: 15-20 CR-C: 4.0%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
68	瑞晶國際商務中心27樓	該項目位於杭州市江干區五星路198號。公共交通十分便利，距杭州東站約30分鐘車程及距杭州蕭山機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成寫字樓項目。於估值日期，該項目已出租予一名關聯方。	浙江	153	7,000,000	7,000,000	-	Rent-O: 130-140 CR-O: 4.5%
69	上海祥生虹口區項目	該項目位於上海市虹口區四平路東側及天水路北側。公共交通十分便利，距上海火車站約20分鐘車程及距虹橋國際機場約45分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	上海	126	8,842,000,000	7,295,000,000	-	MCP-AV: 52,000-63,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
70	上海祥生福田雅園	該項目位於上海市楊浦區國權北路東側及國政路北側。公共交通十分便利，距上海火車站約30分鐘車程及距上海浦東國際機場約50分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	上海	12	297,000,000	201,000,000	-	MCP-R: 30,000-45,000 MCP-CPS: 180,000-220,000
71	濟南祥生玫瑰家園	該項目位於濟南市平陰縣翠屏街北側及錦湖路東側。公共交通十分便利，距平陰長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	80、127	229,000,000	117,000,000	-	GDV: 513,000,000 MCP-R: 7,000-9,000 MCP-C: 5,500-6,500 MCP-CPS: 70,000-90,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
72	濟陽祥生西江樾	該項目位於濟南市濟陽區新元大街南側及澄波湖路東側。公共交通十分便利，距濟陽長途汽車站約10分鐘車程及距濟南遙牆國際機場約30分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	81	1,779,000,000	1,779,000,000	-	GDV: 2,031,000,000 MCP-R: 7,500-8,300 MCP-C: 10,000-15,000 MCP-CPS: 110,000-130,000
73	濟陽祥生中央華府	該項目位於濟南市濟陽區安康街南側。公共交通十分便利，距濟陽長途汽車站約15分鐘車程及距濟南遙牆國際機場約35分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	山東	13、82	307,000,000	184,000,000	-	GDV: 1,399,000,000 MCP-R: 7,500-8,300 MCP-C: 13,000-16,000 MCP-CPS: 110,000-130,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
74	濟陽祥生東方樾	該項目位於濟陽區東北部。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	山東	143	-	-	284,000,000	MCP-AV: 1,000-1,400
75	鄒城祥生未來城	該項目位於濟寧市鄒城市禮義路北側及弘義路南側。公共交通便利，距濟寧火車站約75分鐘車程及距濟寧曲阜機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	山東	83、128	865,000,000	865,000,000	-	GDV: 1,192,100,000 MCP-R: 5,000-8,000 MCP-C: 14,000-16,000 MCP-Storage: 2,000-4,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
76	聊城祥生金麟府	該項目位於聊城市東昌府區花園南路東側及舉東街北側。公共交通十分便利，距聊城火車站約20分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	山東	84	869,000,000	869,000,000	-	GDV: 1,223,000,000 MCP-R: 10,000-13,000 MCP-C: 15,000-18,000 MCP-Storage: 2,500-3,000
77	呼和浩特祥生東方樾	該項目位於呼和浩特市回民區成吉思汗西街北側及巴彥淖爾北快速路東側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	內蒙古	85	920,000,000	920,000,000	-	GDV: 1,557,000,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 18,000-20,000 MCP-CPS: 70,000-90,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
78	呼和浩特洋生東方樾二期	該項目位於呼和浩特市回民區成吉思汗西街北側及巴彥淖爾北快速路東側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	內蒙古	86	304,000,000	304,000,000	-	GDV: 911,000,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 18,000-20,000 MCP-CPS: 70,000-90,000
79	呼和浩特洋生江山樾	該項目位於呼和浩特市回民區巴彥樹貴街北側及阿拉善路東側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約40分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	內蒙古	87	817,000,000	817,000,000	-	GDV: 2,583,000,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 18,000-20,000 MCP-CPS: 70,000-90,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
80	呼和浩特祥生瀾庭樾	該項目位於呼和浩特市回民區海拉爾西路北側。公共交通十分便利，距呼和浩特火車站約10分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	129	400,000,000	400,000,000	-	MCP-AV: 2,000-3,000
81	呼和浩特祥生水樂園	該項目位於呼和浩特市回民區金一道東側。公共交通便利，距呼和浩特火車站約20分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約40分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成娛樂項目。於估值日期，該項目為空地。	內蒙古	130	170,000,000	170,000,000	-	MCP-AV: 1,000-2,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
82	呼和浩特祥生雲湖樾	該項目位於呼和浩特市回民區群藝館西巷東側。公共交通便利，距呼和浩特火車站約15分鐘車程及距呼和浩特白塔國際機場約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	內蒙古	88	441,000,000	441,000,000	-	GDV: 1,342,000,000 MCP-R: 9,000-11,000 MCP-C: 11,000-14,000
83	遼寧祥生越都華府	該項目位於鞍山市岫岩滿族自治縣阜昌路西側及萬潤大街南側。公共交通便利，距鞍山火車站約兩小時車程及距鞍山騰龍機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	遼寧	14、89	322,000,000	164,000,000	-	GDV: 286,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 9,000-11,000 MCP-CPS: 130,000-150,000 MCP-Storage: 1,500-3,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
84	撫州祥生辰東新語	該項目位於撫州市東鄉區迎賓大道北側。公共交通十分便利，距撫州火車站約5分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	90	846,000,000	846,000,000	-	GDV: 925,000,000 MCP-R: 4,000-7,000
85	撫州祥生東方樾	該項目位於撫州市東鄉區龍山大道東側。公共交通十分便利，距東鄉火車站約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	91	605,000,000	605,000,000	-	GDV: 780,000,000 MCP-R: 6,000-13,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
86	撫州祥生佛嶺小鎮聽雨台	該項目位於撫州市東鄉區佛嶺大道北側。公共交通十分便利，距東鄉火車站約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	92	308,000,000	193,000,000	-	GDV: 712,000,000 MCP-R: 5,000-6,000 MCP-C: 8,000-9,000	
87	南昌祥生府	該項目位於南昌市九龍湖片區青原山路與風順西路交匯處。公共交通十分便利，距南昌西站約兩公里。該項目計劃分期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目為空地。	江西	144	-	-	971,000,000	MCP-AV: 9,000-10,000	
88	永修祥生君臨府	該項目位於九江市永修縣建昌大道北側。公共交通十分便利，距永修火車站約10分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江西	93	888,000,000	533,000,000	-	GDV: 1,095,000,000 MCP-R: 6,000-10,000 MCP-C: 10,000-13,000 MCP-O: 4,000-5,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
89	連雲港祥生蒼梧春曉苑	該項目位於連雲港市海州區海寧中路南側及通灌路西側。公共交通十分便利，距連雲港火車站約15分鐘車程及距連雲港白塔埠機場約45分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	15	369,000,000	332,000,000	-	MCP-O: 5,000-7,000 MCP-C: 9,000-23,000
90	連雲港祥生翰林府	該項目位於連雲港市海州區秦東門大街南側及通灌路西側。公共交通十分便利，距連雲港火車站約15分鐘車程及距連雲港白塔埠機場約45分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	16	3,000,000	3,000,000	-	MCP-R: 9,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
91	如東祥生翰林苑二期	該項目位於南通市如東縣富春江路南側及太行山路東側。公共交通便利，距如東火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	17	48,000,000	48,000,000	-	MCP-C: 24,000-27,000	
92	張家港祥生東方樾苑	該項目位於張家港市大新鎮港城大道東側及新湖中路北側。公共交通便利，距張家港汽車總站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	18	14,000,000	14,000,000	-	MCP-CPS: 70,000-90,000 MCP-Storage: 2,000-3,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
93	張家港祥生金麟薈庭	該項目位於張家港市東二環路東側及沈巷路南側。公共交通十分便利，距張家港汽車總站約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	94	1,219,000,000	1,219,000,000	-	GDV: 1,300,000,000 MCP-R: 17,000-22,000 MCP-CPS: 70,000-90,000 MCP-Storage: 2,000-3,000
94	泰興祥生泰和苑	該項目位於泰州市泰興市文江路西側及運河北側。公共交通十分便利，距泰興汽車總站約5分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	95	798,000,000	798,000,000	-	GDV: 829,000,000 MCP-R: 7,500-9,000 MCP-CPS: 30,000-70,000 MCP-Storage: 500-600

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
95	泰興祥生觀棠府	該項目位於泰州市泰興市文昌東路南側及興南路北側。公共交通十分便利，距泰興汽車總站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	19	667,000,000	467,000,000	-	MCP-R: 7,000-14,000 MCP-C: 20,000-22,000 MCP-CPS: 30,000-80,000 MCP-Storage: 500-600	
96	泰興祥生未來城花園	該項目位於泰州市泰興市羌溪路西側及澄江路北側。公共交通十分便利，距泰興汽車總站約20分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分七期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	江蘇	20、96	1,845,000,000	1,292,000,000	-	GDV: 2,009,000,000 MCP-R: 7,000-9,000 MCP-C: 20,000-22,000 MCP-CPS: 30,000-200,000 MCP-Storage: 500-600	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
97	宿遷祥生雲湖樾花苑	該項目位於宿遷市宿城區鄆陽湖南側及紅海大道西側。公共交通十分便利，距宿遷火車站約20分鐘車程及距宿遷汽車總站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	江蘇	21	73,000,000	73,000,000	-	MCP-R: 8,600-9,500 MCP-C: 20,000-25,000
98	鹽城祥生金麟府	該項目位於鹽城市東台市惠陽路與寧樹路交匯處。公共交通十分便利，距東台火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	97	1,454,000,000	1,454,000,000	-	GDV: 1,454,000,000 MCP-R: 7,700-15,000 MCP-C: 12,000-15,000 MCP-CPS: 62,000-114,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
99	寶應祥生酷悅花園	該項目位於揚州市寶應縣丹寶明路南側及金灣路東側。公共交通便利，距寶應火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	江蘇	98	771,000,000	771,000,000	-	GDV: 929,000,000 MCP-R: 3,200-8,900 MCP-C: 10,000-14,000 MCP-CPS: 20,000-40,000
100	南通祥生雲境	該項目位於南通市通啓路南側、工農路東側及江緯路北側。公共交通便利，距南通站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	江蘇	145	-	-	2,125,000,000	MCP-AV: 14,000-20,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
101	岳陽祥生金麟府	該項目位於岳陽市岳陽樓區湘北大道西側及趕山路北側。公共交通十分便利，距岳陽火車站約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	湖南	22、99	1,299,000,000	1,299,000,000	-	GDV: 1,648,000,000 MCP-R: 5,500-14,000 MCP-C: 18,000-21,000
102	臨澧祥生江山樾	該項目位於常德市臨澧縣青年路南側及月亮島西側。公共交通十分便利，距臨澧火車站約10分鐘車程及距常德桃花源機場約65分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，部分項目仍在建及餘下部分為空地。	湖南	23、100、131	230,000,000	161,000,000	-	GDV: 465,500,000 MCP-R: 3,000-7,000 MCP-C: 12,000-25,000 MCP-CPS: 40,000-80,000 MCP-AV: 530-640

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
103	衡陽祥生杉杉奧萊花園	該項目位於衡陽市高新技術產業開發區臨水路東側、銀星路南側、風順西路西側及臨水路北側。公共交通十分便利，距衡陽火車站約30分鐘車程及距衡陽南岳機場約35分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	湖南	101	531,000,000	531,000,000	-	GDV: 1,273,000,000 MCP-R: 6,000-7,000 MCP-C: 16,000-35,000 MCP-CPS: 50,000-120,000
104	京山祥生尚京公館	該項目位於荆門市京山市屈家嶺路西側及新陽大道南側。公共交通便利，距荊門火車站約一個半小時車程及距荊門漳河機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分八期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	湖北	102、132、146	365,000,000	292,000,000	156,000,000	GDV: 654,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 10,000-13,000 MCP-Storage: 1,000-2,500

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
105	洪湖祥生聚金廣場	該項目位於荊州市洪湖市長江西北側及人民路南側。公共交通便利，距洪湖長途汽車站約5分鐘車程及距岳陽三荷機場約75分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作投資。	湖北	154	54,000,000	54,000,000	-	Rent-C: 40-70 CR-C: 5.5%
106	武漢祥生半島	該項目位於武漢市東西湖區環湖路東側。公共交通便利，距漢口火車站約25分鐘車程及距武漢天河國際機場約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成商業項目。於估值日期，該項目為空地。	湖北	133	145,000,000	145,000,000	-	MCP-AV: 1,900-2,700

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數	
107	仙桃祥生觀瀾府	該項目位於仙桃市電排河西側及仙源西路北側。公共交通十分便利，距仙桃火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	湖北	24	2,000,000	2,000,000	-	MCP-R: 4,000-5,000	
108	仙桃祥生觀棠府	該項目位於仙桃市電排河西側及仙源西路北側。公共交通十分便利，距仙桃火車站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	湖北	103	399,000,000	399,000,000	-	GDV: 831,000,000 MCP-R: 4,000-10,000 MCP-C: 7,000-10,000 MCP-CFS: 20,000-40,000 MCP-Storage: 2,000-4,000	

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
109	仙桃祥生西江樾	該項目位於濟南市平陰縣翠屏街北側及錦湖路東側。公共交通便利，距平陰長途汽車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	湖北	104、134	136,000,000	136,000,000	-	GDV: 152,000,000 MCP-R: 4,000-7,000
110	湖北祥生仙苑國際大酒店	該項目位於仙桃市電排河西側及仙源西路北側。公共交通便利，距仙桃火車站約31分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成商業項目。於估值日期，該物業已出租予一名第三方。	湖北	155	249,000,000	249,000,000	-	Rent-H: 15-27 CR-H: 6.0%

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
111	南平祥生藝境花城	該項目位於南平市延平區山溪線西側。公共交通十分便利，距延平東站約18分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，部分項目仍在建及餘下部分為空地。	福建	25、105、135	648,000,000	648,000,000	-	GDV: 132,000,000 MCP-R: 4,200-14,000 MCP-C: 18,000-21,000 MCP-AV: 800-1,200
112	滁州祥生東方樾	該項目位於滁州市南谿區醉翁路南側及陽明路東側。公共交通十分便利，距滁州火車站約10分鐘車程及距滁州汽車總站約10分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	安徽	26	40,000,000	40,000,000	-	MCP-R: 10,000-11,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
113	定遠祥生府	該項目位於滁州市定遠縣迎賓東路南側，泉鳴山路東側及威繼光大道北側。公共交通十分便利，距定遠火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目已分兩期開發成住宅項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	安徽	27	406,000,000	207,000,000	-	MCP-R: 5,500-8,000 MCP-C: 6,000-7,000
114	天長祥生君臨府	該項目位於滁州市天長市城南新區平安路東側及千秋大道北側。公共交通十分便利，距天長客運中心約5分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	106	533,000,000	533,000,000	-	GDV: 565,000,000 MCP-R: 6,000-11,000 MCP-C: 10,000-18,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
115	天長祥生君臨府紫園	該項目位於天長市天長城南新區天佳路西側及千秋大道北側。公共交通十分便利，距天長客運中心約5分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	107	672,000,000	343,000,000	-	GDV: 756,000,000 MCP-R: 6,000-11,000 MCP-C: 10,000-18,000
116	馬鞍山祥生江山府	該項目位於馬鞍山市鄭蒲港新區新陶路南側及趙上路西側。公共交通便利，距馬鞍山火車站約45分鐘車程及距南京祿口國際機場約60分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	108	229,000,000	60,000,000	-	GDV: 647,000,000 MCP-R: 6,000-12,000 MCP-C: 13,000-16,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
117	馬鞍山祥生江山樾	該項目位於馬鞍山市鄭浦港新區經一路東側及新陶路北側。公共交通便利，距馬鞍山火車站約45分鐘車程及距南京祿口國際機場約60分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	109	398,000,000	103,000,000	-	GDV: 743,000,000 MCP-R: 5,800-7,500 MCP-C: 13,000-16,000
118	南陵祥生東方樾	該項目位於蕪湖市南陵縣城東區籍山大道與弋江大道交匯處。公共交通十分便利，距南陵火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	安徽	28、110	172,000,000	88,000,000	-	GDV: 59,000,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 8,000-10,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
119	南陵祥生江南府	該項目位於蕪湖市南陵縣城南區東山路南側及惠民南路東側。公共交通十分便利，距南陵火車站約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	111	469,000,000	239,000,000	-	GDV: 954,000,000 MCP-R: 6,000-10,000 MCP-C: 9,000-13,000
120	南陵祥生金麟府	該項目位於蕪湖市南陵縣城東區陵陽路與學士路交匯處。公共交通十分便利，距南陵火車站約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	112	650,000,000	332,000,000	-	GDV: 865,000,000 MCP-R: 6,000-14,000 MCP-C: 4,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
121	蕪湖祥生府	該項目位於蕪湖市鳩江區北京中路與中江大道交匯處。公共交通十分便利，距蕪湖東站約30分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	113	1,157,000,000	1,157,000,000	-	GDV: 1,571,000,000 MCP-R: 12,000-14,000 MCP-C: 30,000-35,000 MCP-CPS: 90,000-95,000
122	宿州祥生江山樾	該項目位於宿州市埇橋區銀河二路與通濟五路交匯處。公共交通十分便利，距宿州火車站約25分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	114	1,275,000,000	1,275,000,000	-	GDV: 1,627,000,000 MCP-R: 7,000-8,500 MCP-C: 18,000-25,000 MCP-CPS: 30,000-40,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
123	宿州祥生雲湖悅	該項目位於宿州市埇橋區迎賓大道與宿蒙路交匯處東南側。公共交通十分便利，距宿州汽車站約8分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	115	487,000,000	487,000,000	-	GDV: 1,486,000,000 MCP-R: 6,000-7,000 MCP-C: 10,000-15,000 MCP-CPS: 20,000-30,000
124	廣德祥生花潤樾府	該項目位於宣城市廣德市團結西路北側及松濤路東側。公共交通便利，距廣德客運中心約5分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目已竣工並持作出售。	安徽	29	14,000,000	7,000,000	-	MCP-R: 9,000-10,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
125	廣德祥生君麟府	該項目位於宣城市廣德市廣德路129號。公共交通便利，距廣德火車站約15分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	116	355,000,000	355,000,000	-	GDV: 462,000,000 MCP-R: 9,000-10,000 MCP-C: 12,000-24,000 MCP-CPS: 60,000-90,000
126	廣德祥生熙悅府	該項目位於宣城市廣德市濱河路與南塘路交匯處。公共交通便利，距廣德火車站約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	117	469,000,000	469,000,000	-	GDV: 1,222,000,000 MCP-R: 7,000-8,400 MCP-C: 8,000-9,000 MCP-CPS: 40,000-50,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
127	郎溪祥生悅江南	該項目位於宣城市郎溪縣碧河路北側及茅嶺路西側。公共交通便利，距宣城火車站約一小時車程及距南京祿口國際機場約一個半小時車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	118	519,000,000	519,000,000	-	GDV: 762,000,000 MCP-R: 6,100-7,000 MCP-C: 7,000-10,000
128	宣城祥生宛陵湖新城	該項目位於宣城市宣城經濟技術開發區薰化路西側、鴻越大道北側、清溪路東側及林海路南側。公共交通便利，距宣城火車站約20分鐘車程及距南京祿口國際機場約100分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，部分項目仍在建及餘下部分為空地。	安徽	30、119、136	203,000,000	203,000,000	-	GDV: 48,000,000 MCP-CPS: 50,000-60,000 MCP-AV: 800-1,100

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
129	宣城祥生宛陵新語	該項目位於宣城市宣城經濟技術開發區薰化路西側及柏槐山路北側。公共交通十分便利，距宣城火車站約20分鐘車程及距南京祿口國際機場約100分鐘車程。物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目已竣工並持作出售，餘下部分仍在建。	安徽	31、120	24,000,000	24,000,000	-	GDV: 18,000,000 MCP-CPS: 50,000-60,000 MCP-Storage: 1,000-1,500
130	宣城祥生雲境小區	該項目位於宣城市水陽江北大道南側及拱極路兩側。公共交通十分便利，距宣城火車站約10分鐘車程及距宣城長途汽車站15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，部分項目仍在建，餘下部分為空地。	安徽	121	371,000,000	371,000,000	36,000,000	GDV: 790,000,000 MCP-R: 7,200-8,500 MCP-C: 10,000-19,000 MCP-CPS: 50,000-70,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)	
							估值參數	估值參數
131	天長祥生昌建金麟府	該項目位於天長市天長城南新區金集路東側及 Shiguang Road 南側。公共交通十分便利，距天長客運中心約15分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目。於估值日期，該項目仍在建。	安徽	122	247,000,000	148,000,000	-	GDV: 880,000,000 MCP-R: 6,000-11,000 MCP-C: 10,000-18,000
132	合肥北雁湖祥生雲境	該項目位於合肥市柏堰灣路南側、文曲路西側、長安路北側及創新大道東側。公共交通便利，距合肥西 station 約20分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	安徽	147	-	-	1,434,000,000	MCP-AV: 9,000-12,000

附錄三

物業估值報告

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份／直轄市	物業參考編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)	估值參數
133	定遠祥生未來樾	該項目位於滁州定遠縣泉塢山大道與興隆路交匯處東北側。公共交通便利，距定遠站約25分鐘車程。物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	安徽	137	150,000,000	150,000,000	-	MCP-AV: 1,000-1,400
134	宿遷祥生東方樾	該項目位於宿遷市育才東路南側、規劃道路東側、揚子江路西側及武當山路北側。物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目。於估值日期，該項目為空地。	安徽	148	-	-	403,000,000	MCP-AV: 4,500-5,500

下文載列本公司組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一九年十二月十三日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第三條法例，經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由其經修訂及重列之組織章程大綱（「大綱」）以及其經修訂及重列之組織章程細則（「細則」）組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，鑑於本公司乃一家獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區進行業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於[●]獲有條件採納並於[編纂]起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司的股本在任何時間分為不同類別股份時，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案獲批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於各有關另行召

開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）須為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東普通決議案：

- (i) 以增設新股份的方式增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併為面值高於其現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事可能決定將股份分拆為多類股份，並賦予有關股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案日期尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式的或董事會可能批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則以親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有前述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的權屬可以依據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例予以證明及轉讓。由本公司保存的與其上市股份相關的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可採用非可辨識的形式記載於公司法第40條所要求的詳情，前提是該等記載須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向本公司繳付董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定須支付的最髙款額），並且轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽署，則該名人士的授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或以聯交所規定的任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理轉讓登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

在上述限制下，繳足股份不受任何轉讓限制，亦不附有以本公司為受益人的留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司就贖回購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以本公司於股東大會釐定的最高價格為限。倘以競價方式購回，則須全體股東均可參與競價。

董事會可接受無償交回的任何已繳足股款的股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付），且本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)天的通知，要求其支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依照有關通知的要求辦理，則該通知有關的任何股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派惟於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期起至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（倘其人數並非三的倍數，則以最接近惟不少於三分之一的人數）將輪值退任，惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事應包括任何希望退休惟不願連任的董事。如此退任的其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，惟倘多名董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無條文規定董事達到某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添現有董事會的董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司之間的任何合約被違反而提出的任何損害索賠），並可通過普通決議案委任本公司股東出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

倘發生以下情況，董事須離職：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可(a)連同或附帶董事可能釐定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇將股份贖回的條款予以發行。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會可能釐定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及（如適用）聯交所之規則的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈發售、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力以籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的附屬抵押品。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職

時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時計入任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）之任何進賬金額之全部或任何部份（無論其是否可供分派）撥充資本，方式是將有關金額用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份的股款：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括

董事)及／或其聯屬人士指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之任何個人、法團、合夥企業、聯營公司、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外)；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就執行已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘香港法例第622章公司條例禁止，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人提供任何貸款，猶如本公司為一家於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會釐定，除細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或其中任何一名董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何此等合約或任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代其由任何此等合

約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。倘董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項，即：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的[編纂]或分[編纂]而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的且並無授予任何董事或其緊密聯繫人任何一般與該計劃或基金有關的類別人士所未獲賦予的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理業務、休會及按其認為適合的其他方式處理會議。任何會議上提出的問題必須由大多數投票通過。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 更改組織章程文件及本公司的名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表於根據細則正式發出通知舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通知舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或（如股東為法團）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親自或委派代表出席的股東（或若股東為法團，則其正式授權代表）可就每持有一股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款到期前股份繳付或入賬列為繳足的股款不會就上述目的被視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派受委代表出席的股東（若股東為法團，則其正式授權代表）每人可投一票，惟倘股東為結算所（或其代名人）而委派超過一位受委代表，舉手表決時每一位受委代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任其授權代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應被視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使相同權力，猶如其為該認可結算所（或其代名人）持有的本公司股份的登記持有人，包括（倘允許以舉手方式表決）以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，惟舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非該較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支。

(iv) 會議通知及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。通知期不包括送達之日或當作送達當日亦不包括發出通知當日，且須列明會議時間、地點及將在會議中審議的決議案詳情，如有特別事務，則須列明該事務的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則的規定或股東持有股份的發行條款無權獲得該等通知者除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

任何人士根據細則收到或發出的任何通知，均可根據聯交所規定親身、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或刊登報章公告送達本公司的任何股東。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知。

在股東特別大會及股東週年大會上處理的一切事務一概視為特別事務，惟下列在股東週年大會上處理的事項視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為法團，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的各類別會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議並於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或類別會議並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表身為個別人士的股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東親自（若股東為法團，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收

取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司的年度財務報表連同董事會報告的完整印製本。

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司賬目，該核數師的任期至下屆股東週年大會。此外，股東可於任何股東大會上通過特別決議案，於核數師任期屆滿前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行彼之餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核，該公認核數準則可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司溢利（已變現或未變現）或自董事認為不再需要由溢利中撥出的任何儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，亦可自根據公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替有關配發，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元的費用或董事會指明的較低金額，或倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會指明的較低金額後亦可查閱。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何一個或多個類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例向彼等平等分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。

清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或會不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷任何發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，任何股份附有的權力變更屬合法，受公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，

公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，及公司董事可倚賴組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除前述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島被認為具有說服力），股息僅可自溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東分派資產，無論以現金或其他方式）。

(f) 少數股東的保障及股東訴案

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，在一般法律上，公司的各高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須忠實於公司的最佳利益、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關以下方面的適當賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供可能須予提供的賬冊副本或當中任何部分。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(Tax Concessions Law)，本公司已取得承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

就本公司的承諾由二零二零年五月二十九日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於二零一零年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通告為公共記錄事宜。公司註冊處處長已開放現任董事及替任董事（如適用）的名單，以供任何人士付費查閱。抵押登記冊乃開放供債權人及股東查閱。

本公司的股東根據公司法並無查閱或獲得本公司的股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予股東該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置其股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊將包含公司法第40條所需的有關詳情。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時妥為記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱該名冊。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而有關董事或高級職員的任何變動須於三十(30)天內通知公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%或以上股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須備存實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可能(a)被法院頒令強制清盤，(b)自動清盤，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東已通過一項特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無能力償還其債務，或法院認為清盤乃屬公平公正。若清盤請求由公司股東以出資人身份基於公司清盤乃屬公平公正的理據提呈，法院具有司法管轄權作出替代清盤令的若干其他法令，包括規管日後公司事務經營操守的命令，授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或就其他股東或公司自身購回公司任何股東股份作出撥備的命令。

當公司（有限期公司除外）通過特別決議案決議或當其於股東大會上通過普通決議案決議公司因無力償還到期債務而自動清盤時，則該公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業（惟其可能因清盤而受益的情況除外）。

為進行公司清盤程序及協助法院進行清盤，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司事務全部清盤後，清盤人須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤如何進行及公司財產如何售出，並在其後召開公司股東大會以便向股東大會提呈有關賬目並對其加以說明。清盤人須至少提前21天按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知召開最後股東大會，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何有關條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於二零一九年一月一日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作經濟實質法案（「經濟實質法」），「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司（如本公司）；然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一九年十二月十三日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓並於二零二零年六月十九日根據公司條例第16部於香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。陳淳女士已獲委任為本公司授權代表，以代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。由於本公司於開曼群島註冊成立，我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則。大綱及細則以及開曼群島公司法相關方面若干條文的概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立當日，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立後，本公司一股每股面值1美元的繳足股款股份於二零一九年十二月十三日獲發行及配發予初始認購人（為獨立第三方）。該一股股份之後於同日轉讓予Shinlight Limited，代價為1美元。

於二零二零年五月十一日，每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。於二零二零年五月二十日，Golden Stone向本公司轉讓一股Silver Rock股份（代表Silver Rock的所有已發行股本），代價為向Golden Stone發行及配發10股每股面值0.01美元的股份。於同日，本公司向Shinlight Limited發行及配發890股每股面值0.01美元的股份。

根據於二零二零年十月二十日通過的股東書面決議案，我們透過增發19,995,000,000股股份將法定股本由50,000美元增加到200,000,000美元，而於該增發後，本公司的法定股本為200,000,000美元，分為20,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份），本公司的已發行股本將為[編纂]美元，分為[編纂]股股份，該等股份均為繳足或入賬列作繳足，而[編纂]股股份將維持未發行。

除上文所披露者及下文提述的「4.於二零二零年十月二十日通過的股東書面決議案」外，本公司股本自其註冊成立以來並無任何變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。

於緊接本文件日期前兩年內，以下附屬公司的股本已發生變更：

祥生地產

於二零一八年十二月三十一日，祥生地產的註冊資本由人民幣1,280百萬元增加至人民幣1,580百萬元。

宣城祥生雲境房地產開發有限公司 (「宣城祥生」)

於二零一九年八月二日，宣城祥生的註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣50百萬元。

廣德祥弘房地產開發有限公司 (「廣德祥弘」)

於二零一九年十一月二十二日，廣德祥弘的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

於二零一九年十二月三十日，廣德祥弘的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣70百萬元。

浙江諸暨祥生旅遊文化發展有限公司 (「諸暨祥生旅遊」)

於二零一八年十一月二十六日，諸暨祥生旅遊的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

杭州暨濱企業管理有限公司 (「杭州暨濱」)

於二零一九年三月二十二日，杭州暨濱的註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣30百萬元。

杭州正然企業管理有限公司 (「杭州正然」)

於二零一九年十月十七日，杭州正然的註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣10百萬元。

舟山祥生弘盛房地產開發有限公司 (「舟山祥生弘盛」)

於二零一八年十一月二十三日，舟山祥生弘盛的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣58.8235百萬元。

諸暨祥生弘瑞置業有限公司 (「諸暨祥生弘瑞」)

於二零一八年十二月二十四日，諸暨祥生弘瑞的註冊資本由人民幣5.2百萬元增加至人民幣20百萬元。

祥生新合

於二零一九年四月八日，祥生新合的註冊資本由人民幣203.125百萬元減少至人民幣130百萬元。

祥生祥瑞

於二零一九年五月二十九日，祥生祥瑞的註冊資本由人民幣100百萬元減少至人民幣80百萬元。

安吉祥生置業有限公司 (「安吉祥生置業」)

於二零一九年九月三十日，安吉祥生置業的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣125百萬元。

德清祥生置業有限公司 (「德清祥生」)

於二零一八年十二月十四日，德清祥生的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣70百萬元。

杭州暨涵企業管理有限公司 (「杭州暨涵」)

於二零一九年八月二十日，杭州暨涵的註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣50百萬元。

杭州暨越企業管理有限公司 (「杭州暨越」)

於二零一九年九月十八日，杭州暨越的註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣300百萬元。

杭州祥生弘程房地產開發有限公司 (「杭州祥生弘程」)

於二零一九年七月十二日，杭州祥生弘程的註冊資本由人民幣700百萬元增加至約人民幣1,077百萬元。

臨海祥生弘景房地產開發有限公司 (「臨海祥生弘景」)

於二零一九年一月二十一日，臨海祥生弘景的註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣35百萬元。

杭州暨山企業管理有限公司 (「杭州暨山」)

於二零一九年七月四日，杭州暨山的註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣1.9607百萬元。

鄒城市祥宜房地產開發有限公司 (「鄒城祥宜」)

於二零一九年十二月十七日，鄒城祥宜的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣887百萬元。

諸暨祥生祥躍置業有限公司 (「祥生祥躍」)

於二零二零年四月二十三日，祥生祥躍的註冊資本由人民幣62.5百萬元減少至人民幣50百萬元。

除上文披露者外，於本文件日期前兩年內，附屬公司的股本並無變動。

4. 於二零二零年十月二十日通過的股東書面決議案

根據股東於二零二零年十月二十日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 我們已批准及有條件採納經修訂及重列大綱並於[編纂]後生效；
- (b) 我們已批准並有條件地採納將於[編纂]後生效的經修訂及重列細則；
- (c) 本公司藉增發19,995,000,000股股份（在各方面與現有股份均享有同等權益），將法定股本由50,000美元（分為5,000,000股股份）增加至200,000,000美元（分為20,000,000,000股股份），並即時生效；
- (d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份及根據[編纂]、[編纂]及本文件提述之將予發行及配發的股份（包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行及配發的股份）[編纂]及[編纂]；(bb)[編纂]已妥為釐定；及(cc)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件且並無根據該協議之條款（或本文件規定之任何條件）終止後，在各情況下，上述條件須於[編纂]規定的日期及時間或之前達成：
 - (i) 批准[編纂]及授權董事根據[編纂]發行及配發[編纂]；
 - (ii) 批准[編纂]及董事獲授權於[編纂]獲行使時發行及配發股份；
 - (iii) 購股權計劃規則（其主要條款及條件載於本附錄下文「D. 購股權計劃」）獲批准及採納及董事獲授權全權酌情授出購股權以認購有關股份，以及行使根據購股權計劃授出的購股權而發行、配發及處置股份；
 - (iv) 在本公司股份溢價賬因[編纂]而出現進賬的情況下，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]美元撥充資本，上述金額用作按面值繳足[編纂]股股份，而有關股份將於本決議案獲通過日期按名列本公

司股東名冊的股份持有人當時於本公司的各自現有持股比例（盡可能接近但不產生零碎股份，從而毋須配發及發行零碎股份）配發及發行予彼等；

- (v) 給予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置（包括提出要約或協議的權力，或授予可能會或可能需要發行及配發股份的證券），惟根據供股或任何以股代息計劃或根據細則發行及配發股份以代替全部或部分股份股息的相若安排或根據股東在股東大會上授予的特定權限則除外，未發行股份不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%（不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行及配發的任何股份），有關授權的效力直至本公司下屆股東週年大會結束時、或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權時（以最早者為準）；
- (vi) 給予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市而獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回數目不超過於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股份數目10%的股份（不包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行及配發的任何股份），而該授權的效力於本公司下屆股東週年大會結束時、或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權時（以最早者為準）；及
- (vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，以在董事根據該一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目上，加上相當於本公司根據上文(vi)段所述購回股份授權購回的已發行股份總數。

5. 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下各公司進行重組及本公司成為本集團的控股公司。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。

6. 本公司購回其本身證券

本章節包括聯交所規定須納入本文件中的有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司購買彼等於聯交所的股份，惟須受若干限制。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司購回股份（倘為股份，則必須繳足股款）的所有建議須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特別批准的方式批准。

附註：根據股東於二零二零年十月二十日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」）以於聯交所或本公司證券可能上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回本公司股份，股份總數不超過已發行及本文件所述將發行（於本公司下屆股東週年大會結束時、適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿時或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更該項授權的任何時間（以最早者為準））股份總數10%。

(ii) 資金來源

購回資金必須來自根據細則及開曼群島公司法可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或非聯交所不時的交易規則規定的結算方式在聯交所購回本身的股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向一名「核心關連人士」（包括本公司或任何附屬公司或彼等緊密聯繫人的董事、最高行政人員或主要股東）購回股份，而核心關連人士亦不得在知情情況下出售股份予本公司。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以使本公司可於市場購回股份符合本公司及股東的整體最佳利益。購回或會使本公司每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視乎當時市況及資金安排而定，並僅在董事相信對本公司及股東有利的情況下方會作出購回。

(c) 購回的資金

就購回股份而言，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法例規定可合法作此用途的資金購回股份。

目前建議購回股份的資金將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則可以本公司溢利或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。在開曼群島公司法的規限下，股份購回亦可以股本撥付。

基於本文件所披露本集團目前財務狀況並計及本公司目前的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，不會對本集團的營運資金及／或資產負債狀況產生重大不利影響（較本文件所披露的狀況而言）。然而，倘行使購回授權會對董事認為不時適合於本集團的營運資金需求或資產負債水平產生重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 股本

基於緊隨[編纂]後已發行的[編纂]股股份（惟並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份），悉數行使購回授權將會導致本公司於直至下列時間為止的期間內購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改購回授權之日期（以最早發生者為準）。

(e) 一般資料

董事或（就董事作出一切合理查詢後所深知）其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時無意（倘購回授權獲行使）向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東於本公司所佔投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可視乎股東權益增加水平取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何有關增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨[編纂]及[編纂]完成後獲悉數行使（惟並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份），則根據購回授權將予購回的股份總數為[編纂]股，即基於上述假設計算的股份總數之10%。緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股百分比將增加至本公司已發行股本[編纂]%。倘購回股份導致公眾持有的股份數目少於當時已發行股份的指

定百分比，則只可在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後才可進行。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量不足上市規則指定百分比。

概無本公司的核心關連人士知會本集團，彼目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程訂立的合約）：

- (a) 諸暨祥紳實業有限公司與諸暨卓傑企業管理有限公司訂立的日期為二零一九年十二月二十七日的股權轉讓協議，據此，諸暨祥紳實業有限公司同意按代價人民幣2,506,128,000元向諸暨卓傑企業管理有限公司轉讓祥生地產集團有限公司的98.14%股權；
- (b) 陳國祥與諸暨卓傑企業管理有限公司訂立的日期為二零一九年十二月三十一日的股權轉讓協議，據此，陳國祥同意按代價人民幣59,833,243元向諸暨卓傑企業管理有限公司轉讓祥生地產集團有限公司的1.86%股權；
- (c) 杭州慈抱投資有限公司與祥生地產集團有限公司訂立的日期為二零二零年三月十六日的股權轉讓協議，據此，杭州慈抱投資有限公司同意按代價人民幣3百萬元向祥生地產集團有限公司轉讓湖州祥生宜越房地產開發有限公司的10%股權；

- (d) 姚筱珍、浙江祥生建設工程有限公司及祥生地產集團有限公司訂立的日期為二零二零年三月三十日的股權轉讓協議，據此，姚筱珍及浙江祥生建設工程有限公司同意分別按代價人民幣51百萬元及零代價向祥生地產集團有限公司轉讓浙江祥生弘創建築科技有限公司的51%及49%股權；
- (e) 弘源國際控股有限公司與祥生地產集團有限公司訂立的日期為二零二零年三月三十一日的股權轉讓協議，據此，弘源國際控股有限公司同意按代價人民幣651百萬元向祥生地產集團有限公司轉讓杭州祥生弘越房地產開發有限公司的48.98%股權；
- (f) 諸暨祥紳實業有限公司及Golden Stone Hong Kong Limited訂立的日期為二零二零年四月一日的合營協議，據此，Golden Stone Hong Kong Limited同意向諸暨卓傑企業管理有限公司作出注資人民幣62百萬元；
- (g) 諸暨祥紳實業有限公司、Golden Stone Hong Kong Limited與浙江祥紳商務諮詢有限公司訂立的日期為二零二零年五月一日的合營企業協議，據此，浙江祥紳商務諮詢有限公司同意向諸暨卓傑企業管理有限公司作出注資人民幣15,202,020元；
- (h) 諸暨祥紳實業有限公司與浙江祥紳商務諮詢有限公司訂立的日期為二零二零年五月十日的股權轉讓協議，據此，諸暨祥紳實業有限公司同意按代價人民幣2,515,828,000元向浙江祥紳商務諮詢有限公司轉讓諸暨卓傑企業管理有限公司的38.8%股權；
- (i) Golden Stone Development Limited與本公司訂立的日期為二零二零年五月二十日的換股協議，據此，Golden Stone Development Limited向本公司轉讓一股SilverRock Group Holdings Limited股份，而本公司向Golden Stone Development Limited發行及配發10股每股面值0.01美元股份作為代價；
- (j) 彌償保證契據；及
- (k) [編纂]。

附錄五

法定及一般資料

2. 本集團知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本公司為以下對我們業務屬重要之商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.		305150880	35、 36、37	香港	祥生地產	二零一九年 十二月二十三日	二零二九年 十二月二十二日
2.		6610684	5	中國	祥生地產	二零一一年 四月十四日	二零二一年 四月十三日
3.		6610466	18	中國	祥生地產	二零一零年 十二月二十八日	二零二零年 十二月二十七日
4.		6610476	28	中國	祥生地產	二零一零年 十二月七日	二零二零年 十二月六日
5.		6610474	30	中國	祥生地產	二零一零年 十二月十四日	二零二零年 十二月十三日
6.		6610485	39	中國	祥生地產	二零一一年 二月十四日	二零二一年 二月十三日
7.		6610674	41	中國	祥生地產	二零一一年 二月十四日	二零二一年 二月十三日
8.		6610673	42	中國	祥生地產	二零一一年 二月十四日	二零二一年 二月十三日
9.		4035543	30	中國	浙江景越 置業 有限公司	二零一六年 七月十四日	二零二六年 七月十三日
10.		8377300	30	中國	浙江景越 置業 有限公司	二零一一年 六月二十一日	二零二一年 六月二十日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
11.	東方樾	35107809	36	中國	南京祥生 世紀 房地產 開發 有限公司	二零一九年 九月二十八日	二零二九年 九月二十七日
12.	江山樾九仰	35607599	36	中國	南京祥生 世紀 房地產 開發 有限公司	二零一九年 九月二十一日	二零二九年 九月二十日
13.	江山樾九仰	35586379	37	中國	南京祥生 世紀 房地產 開發 有限公司	二零一九年 九月二十一日	二零二九年 九月二十日
14.	江山樾	35111186	36	中國	南京祥生 世紀 房地產 開發 有限公司	二零一九年 七月二十八日	二零二九年 七月二十七日
15.	君臨府	35111197	36	中國	南京祥生 世紀 房地產 開發 有限公司	二零一九年 十月十四日	二零二九年 十月十三日
16.	云湖樾	37879911	36	中國	宿遷祥生連 報房地產開 發有限公司	二零一九年 十二月二十一日	二零二九年 十二月二十日
17.	云湖樾	37879928	37	中國	宿遷祥生連 報房地產開 發有限公司	二零一九年 十二月二十一日	二零二九年 十二月二十日

附錄五

法定及一般資料

於最後實際可行日期，本集團獲註冊所有人祥生實業許可使用以下商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	SHINSUN 祥生	34163093A	36	中國	二零一九年 九月七日	二零二九年 九月六日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務屬重要的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	www.shinsunholdings.com	上海祥生聚朗 企業管理 有限公司	二零二零年 五月 二十六日	二零二一年 五月 二十六日

(c) 專利

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務屬重要的專利：

編號	專利	專利類型	註冊			屆滿日期
			擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	
1.	蕪湖銷售辦公室 設計 (蕪湖 祥生府)	設計	蕪湖祥駿房地產 開發有限公司	中國	二零一八年 十二月 二十四日	二零二八年 十二月 二十四日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 – 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後且假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，如股份上市，則本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	權益股份數目 ⁽¹⁾	權益概約百分比
陳先生	信託創始人 ⁽²⁾	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%
陳弘倪先生	信託之受益人 ⁽²⁾	[編纂]股 股份(L)	[編纂]%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。

(2) Shinlight Limited的全部已發行股本由Shinfamily Holdings持有，而Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員（包括陳弘倪先生）的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生及陳弘倪先生各自被視為於Shinlight Limited持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

<u>董事姓名</u>	<u>相聯法團名稱</u>	<u>權益性質</u>	<u>權益股份數目</u>	<u>權益概約百分比</u>
陳先生	Shinlight Limited	信託 創始人 ⁽²⁾	1股股份	100%
陳弘倪先生	Shinlight Limited	信託之 受益人 ⁽²⁾	1股股份	100%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於股份的好倉。
- (2) Shinlight Limited的全部已發行股本由Shinfamily Holdings持有，而Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳先生及其家族成員（包括陳弘倪先生））的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳先生及陳弘倪先生各自被視為於Shinlight Limited的股份中擁有權益。

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事均已與本公司訂立服務合約，自[編纂]起計為期三年，直至任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知終止為止。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立委任函，自[編纂]起計為期三年，直至任何一方向另一方送達不少於三個月的書面通知終止為止。

(c) 董事酬金

各執行董事陳先生、陳弘倪先生、姚筱珍女士及趙磊義先生有權享有酬金，並按每年十二個月基準獲支付。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止年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、退休金計劃供款及社會福利）分別為人民幣1,573,000元、人民幣16,802,000元、人民幣13,249,000元及人民幣3,799,000元。有關詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註8。

各獨立非執行董事均已獲委任三年期限。我們擬向王幹文先生支付每年240,000港元及向丁建剛先生及馬紅漫先生各自支付每年人民幣200,000元的董事袍金。除董事袍金外，預期概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事職務而獲得任何其他報酬。

根據目前有效的安排，截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼和其他實物福利）估計不超過人民幣12.0百萬元。

2. 主要股東

(a) 主要股東於股份的權益

除「主要股東」內所披露者外，就董事所知，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使），概無人士（本公司董事及最高行政人員除外）將擁有或被視為或視作於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露的權益及／或淡倉或直接或間接擁有本公司的10%或以上已發行具投票權股份的權益：

(b) 於本集團其他成員公司的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）有權於本集團其他成員公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權：

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
撫州祥生建設發展有限公司	江西金泰醫藥包裝材料有限公司	22.5%
	杭州富陽富創貿易有限公司	15%
江西中城祥生地產開發有限公司	寧波中城聯合物產有限公司	40%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
廣德祥弘房地產 開發有限公司	嘉興鼎駿投資合夥企業(有限合夥) 嘉興信俊投資合夥企業(有限合夥)	41.43% 28.57%
浙江風升旅遊 開發有限公司	浙江鴻偉實業投資有限公司	30%
諸暨市東和旅遊 管理有限公司	諸暨市東和鄉十裡坪村 股份經濟合作社 諸暨市和美農業開發有限公司	30% 10%
諸暨溪園文旅小鎮 投資有限公司	浙旅湛景置業有限公司 (「浙旅湛景」) 諸暨市如雁閣投資管理有限公司 杭州朝世投資管理合夥企業(有限 合夥)	35% 25% 10%
寧波祥生弘遠房地產 開發有限公司	杭州保達企業管理有限公司	49%
紹興祥生弘景房地產 開發有限公司	浙旅湛景	20%
紹興祥生弘遠房地產 開發有限公司	浙旅湛景	20%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
諸暨市祥生弘源 置業有限公司	諸暨天誠基礎建設投資 有限責任公司	31%
	浙江鵬瑞投資有限公司	18%
諸暨市祥生百越 置業有限公司	諸暨一百集團有限公司	10%
諸暨祥生祥祺置業 有限公司	諸暨宜越股權投資合夥企業 (有限合夥)	47%
諸暨祥生弘潤置業 有限公司	光大興隴信託有限責任公司 (「光大信託」)	49%
諸暨祥生弘鵬置業 有限公司	桐鄉桐藍置業有限公司	49.9%
諸暨祥生景輝置業 有限公司	杭州守峰建設管理有限公司	30%
諸暨祥生祥合置業 有限公司	諸暨宜景股權投資合夥企業 (有限合夥)	49%
安吉祥生置業 有限公司	淳石資產管理(寧波)有限公司	40%
德清祥生置業有限公司	德清縣建設投資有限公司	40%
杭州春園健康 養老服務有限公司	新餘盈凱投資管理合夥企業 (有限合夥)	45%
杭州暨涵企業管理 有限公司	嘉興楨崇投資合夥企業(有限合夥)	49%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
杭州祥生弘程房地產 開發有限公司	平安信託 杭州暨越企業管理有限公司	35% 14%
杭州祥生弘越房地產 開發有限公司	平安信託	33.9%
桐鄉祥生房地產 開發有限公司	珠海萬和錦華資產管理有限公司	70%
浙江祥偉旅遊 開發有限公司	張明珠	35%
海寧祥生弘景房地產 開發有限公司	南大(浙江)環保科技有限公司	55%
海寧祥生	浙江曼斯頓房地產開發有限公司	40%
蕪湖祥生房地產 開發有限公司	浙江中興投資有限公司	49%
臨海祥生弘景房地產 開發有限公司	臨海市中晟房地產開發有限公司	26.99%
麗水祥生弘遠房地產 開發有限公司	杭州伊磊企業管理有限公司	49%
杭州伊磊企業管理 有限公司	上海觸冉置業有限公司	49%
衢州祥生弘景房地產 開發有限公司	浙旅湛景	20%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
衢州祥生弘遠房地產 開發有限公司	浙旅湛景	20%
衢州祥生房地產 開發有限公司	浙旅湛景	20%
上海元宇置業有限公司	上海潤丹置業有限公司 (「上海潤丹」)	32.2%
上海潤頤置業有限公司	上海潤丹	32.2%
上海祥信置業有限公司	上海潤丹	32.2%
上海聚博	上海聚聯投資有限公司	17.5%
東台市祥生弘景 房地產開發有限公司	覽航(海南)健康產業投資管理 有限公司	49%
泰興祥瑞	諸暨九庫	30%
泰興祥雲置業有限公司	浙江諸暨禾嘉投資發展有限公司	27%
濟南祥越置業有限公司	浙江藍坤裝飾工程有限公司	39%
	諸暨市慶峰建材有限公司	10%
湖北凱祥房地產開發 有限公司	邊偉松	20%
諸暨市萬裕房地產 開發有限公司	諸暨市中碩建設有限公司	30%

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
天長市祥瑞房地產 開發有限公司	天長市安泰置業管理有限公司	49%
連雲港祥生連報 房地產開發有限公司	連雲港連報文化傳媒有限公司	10%
濟南祥順置業有限公司	諸暨市豐盈建材有限公司	37%
杭州祥義公寓管理有限公司	光大信託	50%

3. 收取的代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無本公司董事或最高行政人員在股份[編纂]後於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司或聯交所的任何權益或淡倉，或擁有須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊的任何權益或淡倉，或擁有根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 概無下文「— E. 其他資料 — 8. 專家資格及同意」項下所述之董事或專家擁有任何直接或間接於本公司發起或於本集團任何成員於緊接本文件日期前兩年內購入、出售或租用或本集團任何成員公司建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；

- (c) 概無董事於本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的合約除外）；
- (e) 不計及根據[編纂]可能承購的股份，概無董事知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）將於緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司已發行的投票權股份擁有10%或以上權益；及
- (f) 就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或於已發行股份總數中擁有5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為我們的股東於二零二零年十月二十日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款或付款。於收到通知及股款或付款後21天內及（如適用）收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10%（即[編纂]股股份）（不包括因[編纂]獲行使可予發行的任何股份），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司刊發通函並經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限制至我們的股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動（不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

已發行及因於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

- (i) 本公司向股東發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（或倘合資格參與者為關連人士，則為其聯繫人）須放棄投票。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件，當中列明（或（如屬其他情況）隨附要約文件中列明下述者的文件），其中包括：
 - a. 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - b. 向合資格參與者授出購股權的日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）；
 - c. 購股權要約必須獲接納的日期；
 - d. 根據(c)段所述，一項購股權被視為獲授出及獲接納的日期；
 - e. 授出購股權所涉及的股份數目；
 - f. 因行使購股權而獲發行股份的認購價及支付有關價格的方式；
 - g. 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
 - h. 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行決定）載列於(c)段；及

- i. 有關董事會認為購股權要約屬公平合理惟不符合購股權計劃及上市規則的其他條款及條件（包括但不限於必須於其可行使前須持有購股權的最短期限及／或於購股權可予行使前達致任何業績目標）。

(f) 股價

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定（可作出下文(r)段所述的任何調整），惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 授出購股權予本公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承受人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事（或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則））授出購股權導致已發行及因於直至授出日期（包括該日）止12個月期間向有關人士授出及將予授出購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而將予發行的股份數目：

- (i) 合共超過於購股權要約日期已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期在聯交所每日報價表所載的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司承受人、其聯繫人及所有核心關連人士均須放棄投贊成票，及／或須符合上市規則不時訂明的其

他相關規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段向我們的股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）之詳情，有關詳情必須於股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，則被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事）就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息後不得授出購股權，直至有關內幕消息已根據上市規則規定及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文發佈為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月起期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（該日期須根據上市規則首先知會聯交所）；及
- (ii) 本公司刊登其年度、半年度、季度或其他中期業績公佈（不論上市規則有否規定）之最後期限，及截至實際刊登有關年度、半年度、季度或中期業績公佈（視情況而定）日期為止，

及儘管有上述情況，而倘向董事授出購股權：

- (i) 於緊接刊登年度業績日期前60日期間或（倘為較短者）相關財政年度結束至刊登業績日期止期間不得授出購股權；及

- (ii) 於緊接刊登季度業績（如有）及半年度業績日期前30日期間或（倘為較短者）相關季度或半年度期間結束至刊登業績日期止期間不得授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及要約所授出之購股權屬承授人個人所有且不得轉讓或出讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權或有關授出向彼所作出購股權之要約，或就其持有之任何購股權增設產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益（法定或實益）或試圖如此行事（惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份）。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計十年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過[編纂]後十年。概無購股權將於購股權計劃獲批准日期後超過十年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自[編纂]起計十年期間生效及有效。

(k) 業績目標

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出購股權時所列明的任何業績目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下各項而不再為本公司及／或任何附屬公司的僱員：

- (i) 因身故或下文(m)段所述者以外的理由而終止其僱員身份，則承授人可於有關終止起計一個月期間內（有關日期應為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金）行使承授人於終止日期當日可享有之購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於有關終止身故日期起計12個月期間內（或董事會可能釐定的有關較長期間）全面行使購股權（以已行使者為限）。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或已經資不抵債、破產或與其債權人概括地達成安排或債務重整協議，或因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將會失效，且於終止其僱員身份日期後不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向我們所有股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面要約，及有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人（或其合法遺產代理人）有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附匯寄或支付有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成妥協或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成妥協或安排，以根據本公司註冊成立所在之司法權區法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關妥協或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時任何承授人將可透過向本公司發出書面通知，隨附有關通知所述的股份認購價總

額的全數股款（本公司須於不遲於擬召開有關會議前兩個營業日接獲有關通知），而全面或按照通知所註明的程度行使其購股權，本公司將盡快及在任何情況下於不遲於緊接擬召開會議日期前的營業日配發及發行因行使有關購股權而須予發行入賬列作繳足的相關股份數目予承授人，並將承授人登記為有關股份持有人。

由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該妥協或安排生效時，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該妥協或安排因任何原因並無生效及終止或失效，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自有關終止起全面恢復，惟僅以尚未行使並成為可行使者為限，猶如本公司並無建議有關和解或安排。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票、股息或其他權利，直至承授人（或承授人提名的任何其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而獲配發及發行的股份須遵守組織章程細則規定並將在所有方面與發行之日其他已發行繳足股份具有同等權益，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利以及有關於發行日期或之後已派付或已作出之任何股息或其他分派之權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄元素）、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於二零零五年九月五日發出的補充指引及聯交所不時發出有關上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定之相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為購股權之任何承授人根據其所持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與有關變動前相同，及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應盡可能與其變動前保持一致（並無論如何不高於該認購價），惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於其自本公司或任何附屬公司辭任或因下列一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或遭裁定觸犯任何涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關（倘董事會如此釐定）的刑事罪行；或已經資不抵債、破產或與其債權人概括地達成債務重整協議；或因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 任何修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改（根據購股權計劃的條款自動生效的任何修訂除外），

均須首先經我們的股東於股東大會上批准，前提是倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人另行批准。購股權計劃之已修訂條款仍須遵守上市規則第17章，而有關購股權計劃的條款的任何修訂的任何董事會授權變動均必須經股東於股東大會上通過。

(u) 註銷購股權

凡註銷任何已授出但尚未行使的購股權均必須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本文另有規定者除外）涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可生效：

- (i) 股東通過必要決議案以批准及採納購股權計劃規則；
- (ii) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份[編纂]及[編纂]；
- (iii) [編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件（包括（倘有關）於[編纂]（代表[編纂]）豁免任何有關條件後），且並未根據[編纂]的條款或以其他方式予以終止；
- (iv) 我們的股份開始於聯交所[編纂]。

倘上文(x)段的條件自二零二零年十月二十日起計六個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

(y) 在年度及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現狀

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份（即合共[編纂]股股份）[編纂]及[編纂]。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已以本公司（為其本身及作為我們附屬公司之受託人）為受益人訂立彌償保證契據，以就（其中包括）以下各項按共同及個別基準提供彌償：(i)本公司任何成員公司可能在[編纂]或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或類似的法律在香港或香港以外的任何司法權區承擔的遺產稅責任；(ii)本集團任何成員公司就（其中包括）於[編纂]或之前賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而可能遭受的其他稅項；(iii)在「業務－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事件」中披露因不合規事件而可能於[編纂]後產生的任何索賠、處罰或其他債務；(iv)本集團就「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟」中披露的法律訴訟可能於[編纂]後蒙受或產生的任何成本、費用、索賠或其他債務，惟以下情況除外(a)如於附錄一所載的本集團經審核合併財務報表內已就該稅項、法律訴訟或不合規事件作出充足撥備或儲備；(b)倘於[編纂]後有關稅項責任因在未取得控股股東的事先書面同意或協定下本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延期而產生，除非有關行為或遺漏乃於本集團的日常業務過程中或根據於[編纂]或之前設立的具法律約束力責任進行或協定；及(c)因[編纂]後生效僅因具追溯效力的法律或法規或任何有關部門的詮釋或慣例的變動所引致或產生的虧損。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨重大訴訟或申索。

3. 聯席保薦人

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。聯席保薦人作為[編纂]保薦人行事將收取合計[編纂]的費用。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會提出申請，以批准本文件中提及的所有已發行及將予發行的股份[編纂]及[編纂]（包括因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）。本公司已作出一切必要安排以將股份納入中央結算系統。

4. 開辦費用

本公司就註冊成立本公司所產生並支付的開辦費用約為人民幣25,000元。

5. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認自二零二零年四月三十日（即編製本集團的最新經審核合併財務資料之日期）以來，本集團的財務或營業狀況並無發生重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無向任何有關[編纂]及本文件所述的相關交易而向任何發起人支付、配發或給予，或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家繳納之現行稅率為經出售或轉讓股份代價或其公平值之0.1%（以較高者為準）。產生自或源自於香港買賣股份之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據現時開曼群島法，開曼群島對轉讓股份並無徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份之人士對持有、出售或[編纂]股份之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]之其他各方概不就因有關股份持有人持有、出售或[編纂]股份或行使股份附帶之任何權利所產生之任何稅務影響或責任承擔責任。

8. 專家資格及同意

以下為本文件所載提供意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
農銀國際融資有限公司	證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師事務所
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
信永方略風險管理有限公司	內部控制顧問

9. 專家同意

上文「－8.專家資格及同意」中提述的各專家已各自就本文件的刊發發出同意書，同意按本文件所示格式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 專家於本公司的權益

上文「－8.專家資格及同意」中提述的任何人士概無實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份之權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券之權利或購股權（不論是否可依法執行）。

11. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，使所有相關人士受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的全部適用條文（罰則條文除外）約束。

12. 其他事項

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 除本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，概無發行或同意發行繳足或部分繳足的本公司或其任何附屬公司股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們任何附屬公司的任何股份支付或應付佣金；
- (b) 本公司或我們任何附屬公司並無發行或同意發行任何創始人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於緊接本文件日期前十二個月內，本集團業務並無任何中斷而對本集團的財務狀況可能造成或已造成重大影響；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由[編纂]存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由[編纂]存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；
- (e) 目前並無本集團內公司於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；

- (f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司就其英文名稱使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (g) 本公司並無尚未贖回的可換股債務證券或債權證；及
- (h) 概無任何限制會影響從香港境外匯入溢利或將資本調入香港。

13. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免，本文件的英文及中文版本將獨立刊發。

如本文件的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

本文件隨附及送呈香港公司註冊處處長註冊的文件有(a)[編纂]各自的副本；(b)本文件附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意」所述的同意書；及(c)本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各重大合約副本。

B. 備查文件

下列文件的副本由截至本文件刊發日期起十四日（包括該日）止上午九時三十分至下午五時三十分的正常營業時間內，於盛德律師事務所辦事處香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所所有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年四月三十日止四個月經審核合併財務報表；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的有關本集團物業權益的物業估值函件及披露概要，全文載於本文件附錄三；
- (f) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團的若干方面、一般公司事宜及物業權益發出的日期為文件日期的法律意見；
- (g) 我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman發出的日期為文件日期的意見函件，概述本文件附錄四所述的開曼群島公司法若干方面；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的行業報告；
- (i) 信永方略風險管理有限公司就本集團預售所得款項的內部控制措施刊發的審查報告；
- (j) 開曼群島公司法；

附錄六

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

- (k) 本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的重大合約副本；
- (l) 本公司與各董事訂立的服務協議及委任函（如適用）；
- (m) 購股權計劃的規則；及
- (n) 本文件附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意」所述的同意書。