

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

SHINSUN 祥生

Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

祥生控股（集團）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02599)

截至二零二零年十二月三十一日止年度
全年業績公告

業績摘要

- 歸屬本集團權益的合約銷售約為人民幣78,168百萬元，較去年同期增長約25.1%。
- 收益總額約為人民幣46,638.4百萬元，較去年同期增長約31.3%。
- 年內溢利約為人民幣3,053.4百萬元，較去年同期下降約4.8%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣2,646.0百萬元，較去年同期增長約14.4%，本公司擁有人應佔核心純利潤約為人民幣2,689.8百萬元，較去年同期增長約16.7%。
- 毛利潤總額約為人民幣8,434.8百萬元，較去年同期下降約0.5%。
- 淨資產負債比率由二零一九年十二月三十一日之3.6下降至二零二零年十二月三十一日之1.4。
- 核心純利¹約為人民幣3,097.2百萬元，較二零一九年同期下降約3.2%。核心純利率¹約為6.6%，較二零一九年減少2.4個百分點。
- 現金及銀行結餘²約為人民幣24,304.7百萬元，較去年同期增長約249.1%。
- 董事會建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的末期股息為每股0.20港元。

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

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

全年業績

祥生控股(集團)有限公司(「本公司」或「祥生控股」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「有關年度」)的綜合全年業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	46,638,413	35,519,538
銷售成本		<u>(38,203,574)</u>	<u>(27,039,427)</u>
毛利		8,434,839	8,480,111
財務收入		75,773	151,883
其他收入及收益	3	108,621	95,375
銷售及分銷開支		(1,240,318)	(1,073,899)
行政開支		(1,132,252)	(1,125,445)
其他開支		(101,221)	(199,371)
投資物業的公平值收益		4,624	22,406
財務成本	4	(1,113,405)	(777,570)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		2,026	(54,644)
聯營公司		<u>(19,770)</u>	<u>11,502</u>
除稅前溢利	5	5,018,917	5,530,348
所得稅開支	6	<u>(1,965,546)</u>	<u>(2,321,393)</u>
年內溢利		<u>3,053,371</u>	<u>3,208,955</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		2,646,006	2,312,283
非控股權益		<u>407,365</u>	<u>896,672</u>
		<u>3,053,371</u>	<u>3,208,955</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
每股基本及攤薄盈利	8	<u>人民幣1.07</u>	<u>人民幣0.96</u>

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	3,053,371	3,208,955
其他全面收益		
於期後期間將重新分類至損益的 其他全面收益：		
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的重估收益	161,395	—
所得稅影響	(40,348)	—
於期後期間將重新分類至損益的 其他全面收益淨額	121,047	—
年內其他全面收益(除稅後)	121,047	—
年內全面收益總額	3,174,418	3,208,955
以下各項應佔：		
母公司擁有人	2,767,053	2,312,283
非控股權益	407,365	896,672
	3,174,418	3,208,955

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		127,132	539,236
使用權資產		74,064	113,221
投資物業		2,018,554	1,492,630
無形資產		10,832	11,672
於合營企業的投資		1,164,904	712,680
於聯營公司的投資		686,226	742,052
遞延稅項資產		2,100,518	1,960,579
		<u>6,182,230</u>	<u>5,572,070</u>
非流動資產總值			
流動資產			
發展中物業		105,840,944	92,688,528
持作出售的已竣工物業		4,272,697	5,393,412
存貨		–	8,315
貿易應收款項及應收票據	9	127,380	195,012
合約資產		227,970	278,260
應收關聯方款項		2,700,144	5,560,849
預付款項、按金及其他應收款項		13,265,996	11,388,198
可收回稅項		2,191,243	1,968,017
按公平值計入損益的金融資產		626,231	20,567
現金及銀行結餘		24,304,747	6,962,481
		<u>153,557,352</u>	<u>124,463,639</u>
分類為持作出售的一間附屬公司資產		–	591,983
		<u>153,557,352</u>	<u>125,055,622</u>
流動資產總值			

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	6,977,322	5,102,436
其他應付款項及應計費用		13,220,334	4,898,470
合約負債		68,791,434	77,901,721
應付關聯方款項		5,809,050	5,956,321
計息銀行及其他借款		20,754,820	10,288,997
優先票據		1,437,058	1,016,301
公司債券		3,164	–
資產抵押證券		–	205,551
應付稅項		2,409,194	1,923,178
租賃負債		34,207	50,744
		119,436,583	107,343,719
與分類為持作出售資產直接相關的負債		–	41,638
流動負債總額		119,436,583	107,385,357
流動資產淨值		34,120,769	17,670,265
資產總值減流動負債		40,302,999	23,242,335
非流動負債			
計息銀行及其他借款		21,531,087	17,016,525
優先票據		1,952,929	–
公司債券		497,500	–
租賃負債		51,910	74,846
遞延稅項負債		232,537	175,848
非流動負債總額		24,265,963	17,267,219
資產淨值		16,037,036	5,975,116
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		199,616	–
儲備		8,231,939	4,617,425
		8,431,555	4,617,425
非控股權益		7,605,481	1,357,691
權益總額		16,037,036	5,975,116

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司為一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

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

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

2.1 呈列基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司是指由本公司直接或間接控制的實體（包括結構化實體）。當本集團因參與被投資方面而面臨或擁有可變回報的權利，並有能力通過其對投資對象的權力（即賦予本集團當前指示投資對象相關活動的現有權利）影響該等回報時，即取得控制。

倘本公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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

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

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

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

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就比較年度的財務報表提前採用*國際財務報告準則第9號*、*國際會計準則第39號*及*國際財務報告準則第7號*(修訂本)利率基準改革、*國際財務報告準則第3號*(修訂本)業務之定義以及*國際會計準則第1號*及*國際會計準則第8號*(修訂本)重大之定義。

本集團已就本年度財務報表首次採用二零一八年財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號(修訂本) *Covid-19*相關租金優惠(提前採納)

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「**概念框架**」)為財務報告及準則制定提供了一套全面的概念，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指引，並協助各方了解及解釋準則。概念框架包括關於衡量及報告財務業績的新章節，關於資產及負債終止確認的新指引，以及資產及負債的最新定義與確認標準。其亦澄清財務報告中管理、審慎及計量不確定性的作用。概念框架並非準則，其中所包含的任何概念均不凌駕於任何準則的概念或要求。概念框架並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (b) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個可行的權宜之計，使其可選擇不對作為COVID-19疫情直接後果的租金優惠運用租賃修改會計處理。該可行權宜措施僅適用於因COVID-19疫情而直接產生的租金優惠，且僅在以下情況下適用：(i)租賃付款的變動導致經修訂的租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或更少；(ii)租賃付款的任何減少僅影響於二零二一年六月三十日或之前原應支付的款項；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前運用並應追溯運用。

截至二零二零年十二月三十一日止期間，本集團辦公樓租賃的若干每月租賃付款已因疫情而由出租人減少或豁免，而租賃條款並無其他變化。本集團已於二零二零年一月一日提前採用修訂本，並選擇於截至二零二零年十二月三十一日止年度，不對出租人因COVID-19疫情而給予的所有租金優惠採用租賃修訂會計處理。透過取消確認部分租賃負債並計入截至二零二零年十二月三十一日止期間的損益，將租金優惠作為可變租賃付款入賬所產生的租賃付款減少並不重大。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收益	46,599,222	35,506,919
其他來源收益		
物業租賃收入	39,191	12,619
	<u>46,638,413</u>	<u>35,519,538</u>

客戶合約收益

a) 細分收益資料

商品或服務類型：

物業銷售	46,487,347	35,372,157
物業管理服務	12,084	3,781
酒店營運	16,408	107,088
管理諮詢服務	83,383	23,893

客戶合約總收益	<u>46,599,222</u>	<u>35,506,919</u>
---------	-------------------	-------------------

收益確認時間：

於某一時間點轉讓物業	46,487,347	35,372,157
隨時間轉讓服務	111,875	134,762

客戶合約總收益	<u>46,599,222</u>	<u>35,506,919</u>
---------	-------------------	-------------------

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

於報告期初計入合約負債的已確認收益：

物業銷售	<u>41,692,890</u>	<u>34,305,603</u>
------	-------------------	-------------------

b) 履約責任

有關本集團的履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於交付物業時獲履行，而本集團已收取付款或有權收取適當付款。

物業管理服務

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

管理諮詢服務

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

酒店營運

就酒店服務而言，本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。

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
於一年內	37,526,237	47,454,009
於一年後	43,882,495	34,037,979
	81,408,732	81,491,988

其他收入及收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入及收益		
補貼收入	32,384	70,756
按公平值計入損益的金融資產投資收入	31,285	1,938
出售合營企業收益	14,403	–
沒收按金	4,405	2,593
出售物業、廠房及設備項目的收益	553	1,438
出售附屬公司收益	–	4,032
其他	25,591	14,618
	<u>108,621</u>	<u>95,375</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貸款及借款的利息	4,304,057	3,223,183
優先票據的利息	278,737	62,359
公司債券的利息	3,164	–
資產抵押證券的利息	15,464	255,634
租賃負債的利息	7,771	7,340
收益合約產生的利息開支	1,541,798	928,918
	<u>6,150,991</u>	<u>4,477,434</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的總利息開支		
減：資本化利息	(5,037,586)	(3,699,864)
	<u>1,113,405</u>	<u>777,570</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本	38,171,068	26,975,106
已提供服務成本	32,506	64,321
就在建物業確認的減值虧損	14,277	–
金融資產減值	5,174	13,574
物業、廠房及設備折舊	56,206	57,622
使用權資產折舊	40,224	44,767
無形資產攤銷	2,353	3,649
未計入租賃負債計量的租賃付款	14,221	16,288
上市開支	51,889	–
核數師薪酬	6,833	3,200
僱員福利開支（包括董事及最高行政人員薪酬）：		
工資及薪金	826,193	777,907
退休金計劃供款	73,628	125,086

6. 所得稅

本集團須就於本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度目前並無於香港產生的任何應課稅溢利(二零一九年：無)。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%(二零一九年：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)。本集團根據有關中國稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,456,612	1,596,364
土地增值稅	581,575	995,483
遞延稅項	(72,641)	(270,454)
	<u>1,965,546</u>	<u>2,321,393</u>
年內稅項支出總額	<u>1,965,546</u>	<u>2,321,393</u>

7. 股息

於報告期末後，董事會建議派發二零二零年年度末期股息每股0.20港元(將從本公司股份溢價賬中派發)，總額約為608,680,600港元，須待股東於應屆股東週年大會上批准。末期股息乃於報告期末後建議派發，故未於報告期末確認為負債。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數2,472,468,271股(二零一九年：2,399,999,100股)計算。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，用以計算每股基本盈利金額的普通股加權平均數乃根據本公司於二零一九年十二月十三日的1股股份計算，其於二零二零年五月十一日分拆為100股每股面值0.01美元的股份及本公司根據二零二零年十一月十八日發生的資本化發行發行2,399,999,000股普通股，猶如該等根據資本化發行發行的額外股份於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度已發行。於二零二零年五月二十日，本公司於二零二零年十一月十八日全球發售完成後發行900股股份及600,000,000股新普通股。於二零二零年十二月十六日，超額配股權獲部分行使，及本公司配發及發行額外43,403,000股額外股份。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利金額的計算基於：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>2,646,006</u>	<u>2,312,283</u>
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>2,472,468,271</u>	<u>2,399,999,100</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣1.07</u>	<u>人民幣0.96</u>

9. 貿易應收款項及應收票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	128,855	196,410
減值	(1,475)	(1,398)
	<u>127,380</u>	<u>195,012</u>

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

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	98,185	177,618
一至三年	29,195	17,394
超過三年	—	—
	<u>127,380</u>	<u>195,012</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

於各報告期間末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
少於一年	6,764,319	4,741,903
超過一年	213,003	360,533
	<u>6,977,322</u>	<u>5,102,436</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，且一般根據工程進度結算。

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

市場回顧

二零二零年，回望年初，新冠肺炎疫情突如其來，多地社會運行按下「暫停鍵」，疊加中美貿易摩擦，中國經濟發展面臨嚴峻挑戰。然而，即使面對全球疫情風波和複雜嚴峻的內外部發展環境，中國經濟亦表現出強大的修復能力，長期向好的基本面未變，經濟增長中樞仍然處於穩定運行通道。

於有關年度，即使有不確定因素衝擊，中國房地產市場「房住不炒」的定位也未曾改變。二零二零年房地產調控政策更加精細化與結構化，不斷落實城市主體責任，「一城一策，一企一策，一盤一策」，確保樓市實現穩地價、穩房價、穩預期的「三穩」目標。

受疫情因素影響，二零二零年中國房地產市場上下半年兩個階段呈現出不同的市場局面，上半年商品住宅銷售在一定程度上受創，而下半年隨著疫情逐步得到有效控制市場不斷恢復。根據中國國家統計局公佈數據，二零二零年商品房成交金額與面積均突破人民幣17.36萬億元，其中，成交金額為人民幣17.36萬億元、成交面積為17.61億平方米，創下歷史新高，同此漲幅分別為8.7%和2.6%。在以「穩」為主的大基調下，各能級城市房地產市場整體穩定向好。

業務回顧

面對時代挑戰與外部不確定性因素的影響，本集團堅持「幸福生活運營商」企業定位，以成為健康可持續的品質標桿企業為願景，以「市場導向、匠心質造、人才為先、合作共贏」為經營管理方針，積極面對市場與行業的全新格局。

憑藉對行業走勢和政策演變邏輯的把握，年內本集團實現資本結構優化，業績穩健增長，「1+1+X」戰略貫徹執行，土儲結構優化，產品服務迭代升級，組織架構更新變革，社會公益事業再上台階。

值得一提是，打開資本市場，是二零二零年祥生控股實現資本突破的里程碑。二零二零年十一月十八日公司股份成功於香港聯合交易所有限公司主板上市，募集資金淨額約35.1億港元。融資渠道的進一步拓寬，顯著增強了本集團在行業的競爭力。

業績方面，二零二零年，集團實現營業收入人民幣466.4億元，較二零一九年同期的人民幣355.2億元增加人民幣111.2億元；淨利潤人民幣30.5億元，同比下降4.8%；核心純利人民幣31.0億元，同比下降3.2%。

伴隨新型城鎮化的持續推進，城市群發展仍將是大勢所趨，聚焦並深耕核心城市群都市圈將更有助於提升企業的競爭力和風險抵抗力。本集團始終堅持區域化聚焦深耕的發展戰略，自二零一六年起實行「1+1+X」擴張策略，即堅持立足浙江省，深耕長三角，並選擇性佈局具備高增長潛力的城市。

在貨值補充上，本集團堅持效益為先，堅持深耕與選擇性拓展相結合。二零二零年，本集團新增土地儲備46宗，總佔地面積為2,740,232平方米，應佔總建築面積6,962,402平方米。二零二零年集團新進入合肥、南昌及南通等城市，全國化佈局進一步深入。於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔土地儲備總量23.3百萬平米，其中泛長三角區域9.0百萬平米，浙江省11.2百萬平米。

產品和服務是企業發展的根本所在，只有為消費者提供高質量的產品和服務，企業才能夠在激烈的行業競爭中佔據優勢。二零一九年開始，本集團主動展開產品線的煥新迭代，在原有七大住宅產品線基礎上，通過經驗整合、研發創新、匹配需求，深度挖掘企業基因與內涵，迭代升級出「TOP系、雲境系、府系、樾系」四條產品線，實現了「全週期、全地域、全齡段」的覆蓋，保證了產品在不同區域以及不同客戶需求下的適應性。二零二零年十二月，本集團憑藉對產品品質的堅守和打造獲得多項大獎，包括：地產專業研究機構億翰智庫頒發的「2020年中國房企超級產品力23強」、祥生控股「雲境系」獲得「2020中國房企住宅產品線品牌價值力十強」、祥生控股「府」系獲得「2020中國房企住宅產品線建築匠造力十強」及祥生控股浙東區域獲得「2020中國房企區域深耕產品力十強」等。

與此同時，本集團進一步聚焦當代客戶需求與市場變換，迭代升級服務體系，通過傳承與創新，主張回歸幸福初心升級形成「幸福+」服務體系，以「幸福π」（服務）、「幸福i」（產品）為兩大維度進行落地，致力於為更多業主帶來幸福生活體驗，為更多家庭提供更全面周到的幸福服務。

二零二一年展望

作為十四五的開局之年，二零二一年是新的階段、亦是新的開始。放眼當下，外部環境仍是中國經濟發展面臨的最大不確定性，疫情存在反覆風險，中美關係博弈長期化趨勢暫未改變，全球政經格局依然複雜多變。但集團對中國經濟和中國房地產業的穩中向好的發展前景始終抱有堅定信心。

展望二零二一年，宏觀資金面保持合理充裕，經濟運行繼續向好，房地產調控整體仍將保持連續性和穩定性，堅持「房住不炒」、因城施策保障市場平穩運行。

在此背景下，本集團將繼續把握宏觀大勢，不忘初心，堅守匠心，深入貫徹「1+1+X」投資戰略，在深耕區域夯實優勢，潛力區域發展機遇，以「為幸福而生」為品牌理念，繼續為行業貢獻高質量地產項目，為萬千家庭營造幸福生活場景。

在中國城市化進程的浪潮下，居民消費不斷升級，人們對於美好生活的追求日益提升，如何在此時代背景中通過自身發展，彰顯城市價值、推動人居建設升級、營造幸福美好的生活場景，將是本集團始終追求的事業目標。

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度		百分比變動
	二零二零年	二零一九年	
合約銷售額 ^(附註1)			
歸屬本集團權益的合約銷售額 (人民幣千元) ^(附註1)	78,168,082	62,496,930	25.1%
歸屬本集團權益的已售合約總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	5,672,190	5,531,982	2.5%
歸屬本集團權益的合約平均售價 (「平均售價」) (人民幣/平方米)	13,781	11,297	22.0%

財務資料摘要

收益 (人民幣千元)	46,638,413	35,519,538	31.3%
毛利 (人民幣千元)	8,434,839	8,480,111	-0.5%
年內溢利 (人民幣千元)	3,053,371	3,208,955	-4.8%
核心純利 ^(附註2) (人民幣千元)	3,097,156	3,200,890	-3.2%
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元)	2,646,006	2,312,283	14.4%
毛利率(%) ^(附註3)	18.1%	23.9%	
核心純利率 ^(附註4)	6.6%	9.0%	
每股盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	107	96	
每股核心盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	109	96	

	於十二月三十一日		百分比變動
	二零二零年	二零一九年	
總資產 (人民幣千元)	159,739,582	130,627,692	22.3%
現金及銀行結餘 (人民幣千元) ^(附註5)	24,304,747	6,962,481	249.1%
債務總額 (人民幣千元) ^(附註6)	46,176,558	28,527,374	61.9%
權益總額 (人民幣千元)	16,037,036	5,975,116	168.4%
本公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	8,431,555	4,617,425	82.6%
淨資產負債比率 ^(附註7)	136.4%	360.9%	
加權平均債務成本(%) ^(附註8)	9.1%	9.3%	

附註：

- (1) 合約銷售包括歸屬本集團權益的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。
- (2) 核心純利指撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、匯兌收益／虧損及上市開支後扣除遞延稅項的純利。
- (3) 毛利率乃根據年內毛利除以年內收益，再乘以100%計算得出。

- (4) 核心純利率乃根據年內核心純利除以年內收益，再乘以100%計算得出。
- (5) 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款、定期存款及現金及現金等價物。
- (6) 債務總額指計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券總額。
- (7) 淨資產負債比率乃根據年末債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%計算得出。
- (8) 加權平均債務成本指於各財政年度末所有未償還債務的加權平均利息成本。

物業開發及銷售

合約銷售

於有關年度，本集團實現歸屬本集團權益的合約銷售人民幣78,168百萬元，較二零一九年的人民幣62,497百萬元增加25.1%，主要由於泛長三角區域（包括上海市、江蘇省、山東省、安徽省及江西省，但不包括浙江省的中國地區）銷售增長快，項目數量增加。

於有關年度，本集團歸屬本集團權益的合約銷售建築面積為5,672,190平方米，較二零一九年的5,531,982平方米增加2.5%。本集團二零二零年的合約平均售價為人民幣13,781元／平方米，較二零一九年的人民幣11,297元／平方米增加22.0%。

浙江省、泛長三角區域及其他區域（指浙江省及泛長三角區域以外的中國區域，包括湖北省、湖南省、內蒙古自治區、福建省及遼寧省）歸屬本集團權益的合約銷售額分別佔本集團於二零二零年權益合約銷售總額的約68.7%、22.8%及8.5%。

下表載列於有關年度歸屬本集團權益的合約銷售額詳情：

	歸屬本集團 權益的合約 銷售額 (人民幣千元)	佔合約銷售 總額百分比 (%)	歸屬 本集團權益 的建築面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣／ 平方米)
杭州	14,542,796	18.6%	564,261	25,773
紹興	15,303,405	19.6%	983,250	15,564
寧波	5,459,916	7.0%	198,519	27,503
溫州	4,419,332	5.7%	198,916	22,217
呼和浩特	4,394,693	5.6%	446,341	9,846
南通	3,544,105	4.5%	114,783	30,877
嘉興	3,328,014	4.3%	191,134	17,412
台州	3,188,852	4.1%	214,315	14,879
湖州	2,934,021	3.8%	246,962	11,880
濟南	2,488,884	3.2%	334,558	7,439
蕪湖	2,040,688	2.6%	223,218	9,142
合肥	2,029,752	2.6%	102,981	19,710
麗水	2,002,383	2.6%	145,600	13,753
濟寧	1,415,501	1.8%	209,644	6,752
宣城	1,196,313	1.5%	161,627	7,402
其他	9,879,428	12.6%	1,336,081	7,394
總計	78,168,082	100%	5,672,190	13,781

土地儲備

於有關年度，本集團共收購46幅地塊，總佔地面積為2,740,232平方米，應佔總建築面積6,962,402平方米。已收購地塊的平均成本約為每平方米人民幣4,837元（按建築面積計算）。

下表載列本集團於有關年度新收購地塊的詳情：

由本集團附屬公司所開發

序號	城市	地塊／項目名稱	土地用途	佔地面積 (平方米)	應佔 總建築 面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (按建築 面積計算) (人民幣 元／ 平方米)
浙江							
1	杭州	杭州祥生光合映公寓	住宅及商業	57,139	163,478	1,438	8,796
2	杭州	杭州祥生星合映公寓	住宅及商業	66,440	276,502	1,869	6,759
3	杭州	富陽祥生宸光悅公寓	住宅及商業	30,163	102,594	790	7,700
4	杭州	杭州祥生江山雲樾南府	住宅及商業	79,617	292,406	2,096	7,168
5	杭州	杭州祥生江山雲樾北府	住宅及商業	57,309	204,509	2,402	11,745
6	杭州	杭州下沙大學城北16號地塊	住宅及商業	40,031	139,317	1,709	12,267
7	杭州	杭州瓶窑德合園	商業	19,052	21,106	48	2,274
8	寧波	寧波祥生悅海棠	住宅	70,321	215,252	2,461	11,433
9	寧波	寧波祥生光明金麟府	住宅及商業	65,854	179,292	1,592	8,879
10	紹興	紹興祥生雲境	住宅	62,700	159,208	2,080	13,065
11	紹興	諸暨祥生棠樾花園	住宅	29,664	73,649	375	5,092
12	紹興	諸暨祥生群賢府	住宅及商業	72,388	142,285	652	4,582
13	紹興	諸暨祥生歡樂世界西	住宅及商業	36,486	84,476	361	4,273
14	溫州	溫州祥生弘陽望園	住宅及商業	21,191	52,264	648	12,399
15	溫州	溫州祥生公園道	住宅及商業	28,763	124,800	1,347	10,793
16	台州	臨海祥生雲境花園	住宅	38,907	127,125	591	4,649
17	舟山	舟山祥生海樾門第苑	住宅及商業	19,759	58,502	288	4,923

序號	城市	地塊／項目名稱	土地用途	佔地面積 (平方米)	應佔 總建築 面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (按建築 面積計算) (人民幣 元／ 平方米)
江蘇							
18	南通	南通祥生雲境	住宅	47,814	177,695	2,063	11,610
19	宿遷	宿遷祥生東方樾	住宅及商業	57,244	169,602	392	2,311
20	宿遷	宿遷祥生府花苑	住宅及商業	90,007	304,432	781	2,565
山東							
21	濟南	濟南祥生玫瑰和園馨園	住宅	161,114	269,338	339	1,259
22	濟南	濟陽祥生東方樾	住宅及商業	130,879	525,831	255	485
安徽							
23	合肥	合肥祥生雲境	住宅	71,217	195,975	1,450	7,399
24	合肥	祥生廬州雲境	住宅	97,953	169,670	1,106	6,519
25	蕪湖	南陵祥生海棠灣	住宅	59,908	96,151	152	1,581
26	宣城	廣德笄山溫泉小鎮	商業	37,275	26,219	52	1,983
27	滁州	定遠未來樾	住宅及商業	69,652	322,653	140	434
28	滁州	天長祥生昌建金麟府	住宅及商業	60,604	161,039	200	1,242
29	宿州	宿州祥生雲湖悅花園	住宅及商業	96,872	281,372	456	1,621
江西							
30	南昌	南昌祥生府	住宅及商業	47,302	130,354	949	7,280
31	撫州	撫州祥生佛嶺小鎮和風里	住宅及商業	60,935	170,093	111	653
湖北							
32	仙桃	仙桃祥生西江樾	住宅及商業	64,417	184,271	129	700

序號	城市	地塊／項目名稱	土地用途	佔地面積 (平方米)	應佔 總建築 面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (按建築 面積計算) (人民幣 元／ 平方米)
內蒙古							
33	呼和浩特	呼和浩特祥生江山樾	住宅及商業	112,083	315,171	678	2,151
34	呼和浩特	呼和浩特祥生東方樾二期	住宅	44,980	126,595	241	1,904
35	呼和浩特	呼和浩特祥生雲湖樾	住宅及商業	62,832	189,453	389	2,053
36	呼和浩特	呼和浩特祥生瀾庭樾	住宅及商業	61,664	176,895	360	2,035
37	呼和浩特	呼和浩特祥生水樂園	商業	82,208	67,090	162	2,415
		小計		<u>2,312,744</u>	<u>6,476,664</u>	<u>31,152</u>	<u>4,810</u>

由本集團合營企業和聯營公司所開發

序號	城市	地塊／項目名稱	土地用途	佔地面積 (平方米)	應佔 總建築 面積 (平方米)	應佔 土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (按建築 面積計算) (人民幣 元／ 平方米)
浙江							
38	杭州	杭州祥生中心	商業	44,442	136,650	739	5,408
39	紹興	諸暨祥生雲溪九里	商業	129,248	77,549	79	1,019
40	紹興	諸暨祥生春風十里項目	商業	33,327	27,816	34	1,222
41	紹興	諸暨祥生歡樂世界東	住宅及商業	71,708	60,586	279	4,605
42	溫州	溫州龍灣E-22a	住宅及商業	18,145	32,016	336	10,495
43	嘉興	嘉興祥生錦魚別院	住宅及商業	33,430	48,427	273	5,637
44	嘉興	嘉興秀洲043地塊	住宅及商業	21,276	31,549	203	6,434
45	衢州	衢州柯城區土田鋪2號	住宅及商業	40,498	44,148	282	6,388
46	金華	義烏翠語華庭項目	住宅及商業	35,414	26,997	298	11,038
		小計		<u>427,488</u>	<u>485,738</u>	<u>2,523</u>	<u>5,194</u>
		總計		<u><u>2,740,232</u></u>	<u><u>6,962,402</u></u>	<u><u>33,675</u></u>	<u><u>4,837</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，經計及附屬公司、合營企業及聯營公司開發的項目的土地儲備總量後，本集團應佔的土地儲備總量為23.3百萬平方米，其中3.0百萬平方米為可供銷售／租賃的已竣工物業，16.2百萬平方米處於開發中，4.1百萬平方米留待未來開發之用。

下表載列截至二零二零年十二月三十一日本集團應佔本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

由本集團附屬公司所開發

城市	項目 數量	可供銷售／ 可供出租的		未來開發 預估建築 面積 (平方米)	本集團 應佔 土地儲備 總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)
		已完工 建築面積 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)			
浙江						
杭州	14	7,630	1,953,261	139,318	2,100,209	9.0
寧波	4	15,205	394,544	—	409,749	1.8
紹興	39	575,711	2,255,911	84,476	2,916,098	12.5
溫州	4	—	631,437	—	631,437	2.7
台州	9	459,514	1,205,205	—	1,664,719	7.1
嘉興	5	139,487	—	—	139,487	0.6
湖州	6	76,529	647,874	—	724,403	3.1
舟山	4	157,531	167,731	—	325,262	1.4
衢州	6	71,790	187,552	—	259,342	1.1
麗水	4	—	357,345	440,079	797,424	3.4

城市	項目 數量	可供銷售／ 可供出租的 已完工 建築面積 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發 預估建築 面積 (平方米)	本集團 應佔 土地儲備 總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)
泛長三角						
上海	3	31,866	58,822	223,249	313,937	1.3
蘇州	2	15,971	—	—	15,971	0.1
揚州	1	—	205,321	—	205,321	0.9
南通	3	21,890	177,695	—	199,585	0.9
連雲港	2	98,289	—	—	98,289	0.4
鹽城	1	—	222,159	—	222,159	1.0
宿遷	3	24,199	474,034	—	498,233	2.1
泰州	6	403,372	19,354	—	422,726	1.8
濟南	5	82,211	584,240	645,033	1,311,484	5.6
濟寧	3	119,233	219,304	504,095	842,632	3.6
聊城	1	—	132,676	—	132,676	0.6
合肥	2	—	295,306	70,338	365,644	1.6
蕪湖	5	16,695	482,717	29,528	528,940	2.3
宣城	10	160,624	720,317	200,226	1,081,167	4.6
滁州	11	138,986	447,639	161,543	748,168	3.2
馬鞍山	2	—	248,937	—	248,937	1.1
宿州	2	—	542,108	—	542,108	2.3
南昌	1	—	130,354	—	130,354	0.6
九江	1	—	208,887	—	208,887	0.9
撫州	4	45,413	300,008	170,093	515,514	2.2

城市	項目 數量	可供銷售／ 可供出租的 已完工 建築面積 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發 預估建築 面積 (平方米)	本集團 應佔 土地儲備 總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%)
其他區域						
武漢	4	14,272	–	67,293	81,565	0.3
仙桃	5	85,672	199,405	155,034	440,111	1.9
荊門	1	7,277	136,612	182,201	326,090	1.4
荊州	3	22,194	–	–	22,194	0.1
衡陽	1	–	231,560	–	231,560	1.0
岳陽	1	5,918	245,371	–	251,289	1.1
常德	1	20,373	121,276	125,805	267,454	1.1
呼和浩特	6	–	840,059	243,985	1,084,044	4.6
南平	1	51,131	19,624	300,000	370,755	1.6
鞍山	3	48,058	–	–	48,058	0.2
小計	189	2,917,041	15,064,645	3,742,296	21,723,982	93.1

由本集團合營企業和聯營公司所開發

城市	項目 數量	可供銷售／ 可供出租的 已完工 建築面積 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發 預估建築 面積 (平方米)	本集團 應佔 土地儲備 總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 %
浙江						
杭州	3	—	303,530	—	303,530	1.3
寧波	1	17,953	—	—	17,953	0.1
紹興	7	4,316	176,043	165,950	346,309	1.5
溫州	1	—	—	32,016	32,016	0.1
嘉興	4	—	254,396	31,549	285,945	1.3
湖州	2	2,833	104,910	—	107,743	0.5
衢州	1	—	—	44,148	44,148	0.2
金華	2	—	87,523	26,997	114,520	0.5
泛長三角						
南京	1	—	72,943	—	72,943	0.3
鎮江	1	—	42,525	—	42,525	0.2
泰州	2	8,790	—	—	8,790	0.0
滁州	2	41,198	16,463	—	57,661	0.2
安慶	1	—	28,866	39,382	68,248	0.3
上饒	1	29,658	71,729	—	101,387	0.4
小計	29	104,748	1,158,928	340,042	1,603,718	6.9
總計	218	3,021,789	16,223,573	4,082,338	23,327,700	100.0

項目 數量	可供銷售／ 可供出租的 已完工 建築面積 (平方米)	在建規劃 建築面積 (平方米)	未來開發 預估 建築面積 (平方米)	本集團 應佔 土地儲備 總量 (平方米)	佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 %	
按地區劃分						
浙江	116	1,528,499	8,727,262	964,533	11,220,294	48.2
泛長三角	76	1,238,395	5,702,404	2,043,487	8,984,286	38.5
其他區域	26	254,895	1,793,907	1,074,318	3,123,120	13.3
總計	218	3,021,789	16,223,573	4,082,338	23,327,700	100.0

持作出售的已竣工物業

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團有88個已竣工物業項目，其中持作出售的已竣工物業為人民幣4,272.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日人民幣5,393.4百萬元有所減少。本集團已竣工總建築面積為16.6百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的15.9百萬平方米有所增加。

發展中項目

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團有97個發展中物業項目，其中發展中物業為人民幣105,840.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日人民幣92,688.5百萬元有所增加。本集團發展中總建築面積為16.3百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的18.0百萬平方米有所減少。

財務回顧

收益

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

	截至十二月三十一日止年度		百分比變動
	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)	
收益			
物業開發及銷售	46,487,347	35,372,157	31.4%
管理諮詢服務	83,383	23,893	249.0%
物業租賃	39,191	12,619	210.6%
酒店服務	16,408	107,088	(84.7%)
物業管理服務	12,084	3,781	219.6%
總計	<u>46,638,413</u>	<u>35,519,538</u>	31.3%

物業開發及銷售收益

下表載列於所示年度收益及已確認建築面積詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年 收益 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元 /平方米)	二零一九年 收益 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元 /平方米)
浙江	28,517,643	1,789,071	15,940	22,110,680	1,626,748	13,592
泛長三角	16,990,106	2,207,621	7,696	12,709,570	1,766,502	7,195
其他區域	979,598	190,430	5,144	551,907	95,130	5,802
總計	<u>46,487,347</u>	<u>4,187,123</u>	<u>11,102</u>	<u>35,372,157</u>	<u>3,488,380</u>	<u>10,140</u>

於二零二零年，本集團的物業開發及銷售收益約為人民幣46,487.3百萬元，同比增加31.4%，主要由於已確認建築面積較二零一九年增加20.0%，同時浙江省已確認平均售價由人民幣13,600元/平方米增加至人民幣15,900元/平方米。

管理諮詢服務收益

於二零二零年，本集團的管理諮詢服務收益約為人民幣83.4百萬元，同比增加249.0%，主要由於我們提供管理諮詢服務的內容及項目數量增加所致。

物業租賃收益

本集團於二零二零年的物業租賃收益約為人民幣39.2百萬元，同比增加210.6%，主要由於投資性物業租賃業務項目增加所致。

酒店服務收益

本集團於二零二零年的酒店服務收益約為人民幣16.4百萬元，同比減少84.7%，主要由於作為重組一部分的出售酒店業務之收益所致。

物業管理服務收益

本集團於二零二零年的物業管理服務收益約為人民幣12.1百萬元，同比增加219.6%，主要由於商業廣場商業管理收入增加所致，惟部分被向住宅物業項目提供物業管理服務的收益減少所抵銷。

銷售成本

本集團的絕大部分銷售成本乃於物業開發和銷售業務中產生。本集團的銷售成本自二零一九年的人民幣27,039.4百萬元增加約41.3%至二零二零年的人民幣38,203.6百萬元。增加乃主要由於二零二零年交付項目數量、面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣8,434.8百萬元，同比減少0.5%，乃主要由於年內確認的二線城市項目土地的單價較高，而已確認的每平方米平均售價增加乃主要由於二零二零年確認項目住宅物業市場狀況整體有所增加所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，毛利率為18.1%，與上年同期的23.9%相比減少5.8%，原因是確認項目土地成本較高。

財務收入

財務收入主要包括銀行存款利息收入。本集團的財務收入由二零一九年的人民幣151.9百萬元減少50.1%至二零二零年的人民幣75.8百萬元，主要由於二零二零年確認來自聯營公司及合營企業利息收入減少所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)補貼收入；(ii)按公平值計入損益的金融資產的投資收入；及(iii)出售合營企業的收益。

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣95.4百萬元增加13.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣108.6百萬元，乃主要由於理財產品收益增加導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,073.9百萬元增加15.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,240.3百萬元，乃主要由於(i)營銷設施開支增加，乃由於我們增加了對營銷設施的投入以提升有關設施的室內裝飾；及(ii)廣告開支增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,125.4百萬元增加0.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,132.3百萬元。

其他開支

本集團的其他開支主要包括(i)向非營利組織及當地社區捐款，用於脫貧、助學、基礎設施建設、災難救濟及養老等；(ii)因物業項目交付延遲作出的賠償；(iii)資產減值虧損，指應收第三方款項、其他應收款項及其他按金減值，以及合營企業長期投資減值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的其他開支由人民幣199.4百萬元減少至人民幣101.2百萬元，較去年同期減少約49.2%，主要由於捐款減少及合營企業長期投資減值減少。

投資物業的公平值收益

本集團的投資物業的公平值收益由二零一九年的人民幣22.4百萬元減少約79.4%至二零二零年的人民幣4.6百萬元。

財務成本

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

本集團的融資成本由二零一九年的人民幣777.6百萬元增加至二零二零年的人民幣1,113.4百萬元，乃主要由於債務總額由二零一九年的人民幣28,527.4百萬元增加約61.9%至二零二零年的人民幣46,176.6百萬元。

應佔合營企業溢利／虧損

本集團於二零一九年及二零二零年分別錄得應佔虧損人民幣54.6百萬元及應佔溢利人民幣2.0百萬元。於二零一九年，本集團共同開發的大多數合營企業項目並無交付，因此並無產生重大收益。於二零二零年，本集團錄得應佔合營企業溢利，乃有關合營企業於浙江省及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

本集團於二零一九年及二零二零年錄得的應佔溢利及應佔虧損分別為人民幣11.5百萬元及人民幣19.8百萬元，原因是本集團與聯營公司共同開發的大多數項目並無交付，因此無產生重大收益。

除稅前溢利

基於上述各項，於二零二零年，本集團除稅前溢利為人民幣5,018.9百萬元，而於二零一九年，除稅前溢利為人民幣5,530.3百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年的人民幣2,321.4百萬元減少至二零二零年的人民幣1,965.5百萬元，乃主要由於毛利減少令土地增值稅減少。

流動資金、財務及資本資源

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

現金狀況

本集團於二零二零年十二月三十一日的現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物、受限制現金、定期存款及已抵押存款）合共約為人民幣24,304.7百萬元，其中人民幣21,016.1百萬元、人民幣1,706.4百萬元及人民幣1,582.2百萬元分別以人民幣、港元及美元計值（二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,962.5百萬元），增加約249.1%。

借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額，包括計息銀行及其他借款、資產抵押證券（於二零二零年四月三十日之前悉數償還）、公司債券及優先票據，約為人民幣46,176.6百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣28,527.4百萬元），與二零一九年十二月三十一日相比增加約61.9%。

流動資產淨值

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣34,120.8百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣17,670.3百萬元）。尤其是，本集團的流動資產總值由二零一九年十二月三十一日的人民幣125,055.6百萬元增加約22.8%至於二零二零年十二月三十一日的人民幣153,557.4百萬元。本集團的流動負債總值由二零一九年十二月三十一日的人民幣107,385.4百萬元增加約11.2%至二零二零年十二月三十一日的人民幣119,436.6百萬元。本集團的流動資產淨值增加乃主要由於(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13,152.4百萬元；(ii)預售及上市所得款項淨額增加導致現金及銀行結餘增加人民幣17,342.3百萬元；(iii)已確認收入增加導致合約負債減少人民幣9,110.3百萬元；(iv)銀行借款、優先票據及公司債券增加人民幣10,684.2百萬元。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款乃由本集團的資產人民幣71,391.8百萬元(包括投資物業、發展中物業、已抵押存款)(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,838.7百萬元)擔保，主要由於本集團貸款金額增加所致。

財務風險

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

利率風險

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

信貸風險

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

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

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

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

外幣風險

本集團主要於中國經營業務。因此，本集團的業務主要以人民幣（即集團公司的功能貨幣）進行。外幣交易主要包括收取上市所得款項、優先票據所得款項及支付專業費用，而該等款項主要以港元或美元計值。於二零二零年十二月三十一日，主要非人民幣資產以港元計值的為2,027.5百萬元，金額人民幣1,706.4百萬元。主要非人民幣資產以美元計值的為242.5百萬元，金額人民幣1,582.2百萬元。主要非人民幣負債以美元計值的為519.5百萬元，金額人民幣3,390.0百萬元。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將持續監控外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

流動資金風險

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

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

持有的重大投資

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本公司日期為二零二零年十月三十日的招股章程（「招股章程」）所載已於二零二零年五月二十日完成的重組外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

或然負債

按揭擔保

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團向銀行提供的未償還按揭擔保總額為人民幣27,241.5百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣37,028.8百萬元）。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無就向持作出售的已竣工物業買方授出的按揭貸款提供擔保而蒙受任何重大虧損。

財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團向其關聯公司的若干銀行及其他借款提供最多人民幣943.6百萬元的擔保（於二零一九年十二月三十一日，本集團向其關聯公司及第三方的若干銀行及其他借款提供最多人民幣4,137.5百萬元的擔保）。

法律或然事件

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

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本承擔為人民幣27,016.9百萬元，與簽訂的正在或者準備履行的建築合同、土地合同有關（二零一九年十二月三十一日：人民幣27,194.6百萬元）。

主要財務比率

流動比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.3倍(二零一九年十二月三十一日：1.2倍)。本集團流動比率相對穩定，上升主要是由於流動資產增加所致。

流動比率按有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為90.0%(二零一九年：95.4%)，主要是由於確認收入導致淨資產增加所致。該比率按綜合資產負債表所示的總負債除以總資產計算。

淨資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率較二零一九年十二月三十一日淨資產負債比率3.6下降為1.4(根據有關日期的銀行及其他借款總額、資產抵押證券、公司債券及優先票據減現金及銀行結餘除以權益總額計算)，主要是由於確認收入導致淨資產增加所致。

資產負債表外承擔及安排

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

首次公開發售所得款項淨額

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

有關自上市日期起直至二零二零年十二月三十一日所得款項淨額的動用情況的進一步詳情，將於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中披露。

僱員、薪酬政策及培訓

於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘有3,488名全職僱員（二零一九年十二月三十一日：4,528名）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，確認為本集團開支的員工成本為人民幣900百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣903百萬元）。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬待遇，包括薪金、花紅及其他現金補貼。本集團一般根據每名僱員的資格、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設計一個年度考核制度來評估僱員的表現，此乃我們確定加薪、花紅及晉升的基礎。根據中國法規規定，本集團須繳交強制性住房公積金及社保基金。

本公司亦已於二零二零年十月二十日有條件採納購股權計劃，以表彰及獎勵合資格僱員對本集團業務及發展作出的貢獻。

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

本集團已設立代表僱員利益的工會，並就勞工相關事宜與管理層保持密切合作。截至二零二零年十二月三十一日，概無發生任何對或可能對本集團營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

報告期後的重大事項

截至本公告日期，本集團於二零二零年十二月三十一日後並無任何其他重大事項。

遵守企業管治守則

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

本公司已採納及應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則，而據董事所深知，自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止，本公司一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報。

遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止，彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至本公告日期止期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量的充足情況

本公司已根據上市規則第8.08(1)條規定獲聯交所豁免，而聯交所已接納本公司已發行股本總額20.8%的最低公眾持股量。根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，自上市日期起至本公告日期，公眾人士持有本公司的持股數量一直符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

股東週年大會

本公司二零二零年股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於二零二一年六月十八日（星期五）召開。召開股東週年大會的通告將適時按上市規則規定的方式刊發及寄發。

末期股息

董事會建議以現金派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股本公司股份0.20港元（「末期股息」）（二零一九年：無），惟須經股東於股東週年大會上批准。倘建議末期股息的決議案於股東週年大會通過，則預期建議末期股息將於二零二一年七月十五日（星期四）或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上發言及投票的資格以及股東獲派建議末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

為確定出席股東週年大會並於會上發言及投票的權利

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年六月十一日（星期五）至二零二一年六月十八日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年六月十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

為確定獲派建議末期股息的權利

為確定獲派建議末期股息的權利，本公司將於二零二一年六月二十四日（星期四）至二零二一年六月二十八日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份過戶。為符合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二一年六月二十三日（星期三）下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

審核委員會

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

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

審核委員會審閱全年業績

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師討論並已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績。

安永會計師事務所工作範疇

本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之數據已獲本集團外部核數師安永會計師事務所確認與本集團有關年度的經審核綜合財務報表所載數額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

刊發全年業績及年報

本公告刊發於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.shinsunholdings.com>。本公司二零二零年年報將適時寄發予本公司股東，並於上述網站刊發。

承董事會命
祥生控股(集團)有限公司
主席
陳國祥

香港，二零二一年三月二十六日

於本公告日期，董事會由執行董事陳國祥先生、陳弘倪先生、趙磊義先生及韓波先生；及獨立非執行董事王幹文先生、丁建剛先生及馬紅漫先生組成。