

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月 中期業績公告

業績摘要

- 歸屬本集團權益的合約銷售約為人民幣49,681.1百萬元，較去年同期增長約30.4%。
- 收益總額約為人民幣15,894.0百萬元，較去年同期增長約19.6%。
- 期內溢利約為人民幣973.1百萬元，較去年同期增加約135.6%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣532.3百萬元，較去年同期增長約48.7%，本公司擁有人應佔核心純利潤¹約為人民幣533.9百萬元，較去年同期增長約54.8%。
- 毛利潤總額約為人民幣2,865.0百萬元，較去年同期增加約19.3%。
- 淨資產負債比率由二零二零年十二月三十一日之136.4%下降至二零二一年六月三十日之96.6%。
- 現金及銀行結餘²約為人民幣27,319.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日增長約12.4%。

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。

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

中期業績

祥生控股(集團)有限公司(「本公司」或「祥生控股」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同於二零二零年相關期間的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零二一年六月三十日止六個月

| | 附註 | 二零二一年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 人民幣千元 (未經審核) |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 收益 | 3 | 15,893,961 | 13,291,758 |
| 銷售成本 | | <u>(13,029,005)</u> | <u>(10,890,303)</u> |
| 毛利 | | 2,864,956 | 2,401,455 |
| 財務收入 | | 77,099 | 61,964 |
| 其他收入及收益 | 3 | 76,124 | 34,675 |
| 銷售及分銷開支 | | (616,409) | (608,692) |
| 行政開支 | | (470,373) | (525,677) |
| 其他開支 | | (121,295) | (36,822) |
| 投資物業的公平值收益 | | 14,830 | 1,605 |
| 財務成本 | 4 | (463,239) | (346,766) |
| 應佔下列公司溢利及虧損： | | | |
| 合營企業 | | 242,996 | (32,448) |
| 聯營公司 | | <u>1,679</u> | <u>239</u> |
| 除稅前溢利 | 5 | 1,606,368 | 949,533 |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(633,254)</u> | <u>(536,411)</u> |
| 期內溢利 | | <u>973,114</u> | <u>413,122</u> |
| 以下人士應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 532,332 | 358,064 |
| 非控股權益 | | <u>440,782</u> | <u>55,058</u> |
| | | <u>973,114</u> | <u>413,122</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0.17</u> | <u>人民幣0.15</u> |

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年六月三十日止六個月

| | 附註 | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二零年 人民幣千元 |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| 期內溢利 | | 973,114 | 413,122 |
| 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 |
| 期內其他全面收益(除稅後) | | – | 121,047 |
| 期內全面收益總額 | | 973,114 | 534,169 |
| 以下各項應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 532,332 | 479,111 |
| 非控股權益 | | 440,782 | 55,058 |
| | | 973,114 | 534,169 |

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

| | 附註 | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 110,084 | 127,132 |
| 使用權資產 | | 72,069 | 74,064 |
| 投資物業 | | 2,026,584 | 2,018,554 |
| 無形資產 | | 10,418 | 10,832 |
| 於合營企業的投資 | | 1,292,381 | 1,164,904 |
| 於聯營公司的投資 | | 1,115,567 | 686,226 |
| 遞延稅項資產 | | 2,350,195 | 2,100,518 |
| | | <u>6,977,298</u> | <u>6,182,230</u> |
| 非流動資產總值 | | | |
| | | <u><u>6,977,298</u></u> | <u><u>6,182,230</u></u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 101,414,403 | 105,840,944 |
| 持作出售的已竣工物業 | | 9,737,018 | 4,272,697 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 9 | 115,130 | 127,380 |
| 合約成本資產 | | 156,593 | 227,970 |
| 應收關聯方款項 | | 3,919,514 | 2,700,144 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 19,619,678 | 13,265,996 |
| 可收回稅項 | | 2,673,415 | 2,191,243 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | 724,326 | 626,231 |
| 現金及銀行結餘 | | 27,319,044 | 24,304,747 |
| | | <u>165,679,121</u> | <u>153,557,352</u> |
| 流動資產總值 | | <u><u>165,679,121</u></u> | <u><u>153,557,352</u></u> |

| | 附註 | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 10 | 7,408,176 | 6,977,322 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 13,258,585 | 13,220,334 |
| 合約負債 | | 77,860,251 | 68,791,434 |
| 應付關聯方款項 | | 5,948,266 | 5,809,050 |
| 計息銀行及其他借款 | | 17,485,942 | 20,754,820 |
| 優先票據 | | 4,653,237 | 1,437,058 |
| 公司債券 | | 22,362 | 3,164 |
| 應付稅項 | | 2,094,844 | 2,409,194 |
| 租賃負債 | | 32,115 | 34,207 |
| 流動負債總額 | | <u>128,763,778</u> | <u>119,436,583</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>36,915,343</u> | <u>34,120,769</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>43,892,641</u> | <u>40,302,999</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | | 23,552,456 | 21,531,087 |
| 優先票據 | | – | 1,952,929 |
| 公司債券 | | 497,500 | 497,500 |
| 租賃負債 | | 56,248 | 51,910 |
| 遞延稅項負債 | | 222,846 | 232,537 |
| 非流動負債總額 | | <u>24,329,050</u> | <u>24,265,963</u> |
| 資產淨值 | | <u>19,563,591</u> | <u>16,037,036</u> |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 199,616 | 199,616 |
| 儲備 | | 8,373,720 | 8,231,939 |
| | | <u>8,573,336</u> | <u>8,431,555</u> |
| 非控股權益 | | <u>10,990,255</u> | <u>7,605,481</u> |
| 權益總額 | | <u>19,563,591</u> | <u>16,037,036</u> |

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

本公司為一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於二零二零年十一月十八日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司為投資控股公司。於報告期間，本集團現時旗下附屬公司從事物業開發、物業租賃及提供物業管理服務。

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

2.1 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表要求的所有資料及披露並應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則除外。

| | |
|--|--|
| 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本) | 利率基準改革 – 第二階段 |
| 國際財務報告準則第16號(修訂本) | 新型冠狀病毒相關租金寬免 (於二零二一年六月三十日後) (提前採納) |

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 當現有利率基準以替代無風險利率(「無風險利率」)替換時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決先前影響財務報告的修訂未處理的問題。第二階段修訂本提供對於釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準的變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革的直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對沖指定及對沖文件進行更改，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。

當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本亦要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年六月三十日，本集團有若干以人民幣計值、以貸款基礎計息的有息銀行及其他貸款。由於該等借款之利率並未於報告期間以無風險利率取代，該等修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。倘於未來期間，該等借款之利率以無風險利率取代，則本集團將在符合「經濟上等同」標準的情況下於該等借款獲修訂後應用此權宜辦法。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人選擇不對 covid-19 疫情直接導致所產生租金寬減應用租賃修訂會計處理之權宜辦法的可供使用期間延長12個月。因此，該權宜辦法可應用於任何租賃付款扣減僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的租金寬減，惟須符合應用該權宜辦法之其他條件。該修訂對二零二一年四月一日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂之任何累計影響應以對當前會計期間開始時保留溢利之期初結餘作出調整的方式予以確認，並允許提早應用。由於本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月並無任何因 covid-19 疫情的直接後果產生的租金寬免，因此該修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

本集團已於綜合現金流量表內的已付利息之分類變更其會計政策。於過往期間，將已付利息分類為來自經營活動的現金流量，而現今將已付利息分類為來自融資活動的現金流量(「政策變動」)。本公司董事認為，於綜合現金流量表內將由本集團借貸產生之所有現金流量分類為綜合現金流量表內來自融資活動的現金流量更為妥當，以反映與本集團借貸有關的現金流量的性質，包括將已付利息分類為融資成本，並將提供更多與借貸有關的現金流量的相關資料。董事亦認為，有關分類及呈列為本集團其他同行提供更具有可比較性之資料。比較金額已相應重列。

下表載列各財務報表項目於截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止期間由於政策變動而受影響之金額：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零二一年 (未經審核) | 二零二零年 (未經審核) |
| | 減少／(增加) | 減少／(增加) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 來自經營活動的現金流量 | | |
| 已付利息 | 2,123,041 | 1,565,180 |
| 有關經營活動的現金流量增加 | <u>2,123,041</u> | <u>1,565,180</u> |
| 來自融資活動的現金流量 | | |
| 已付利息 | (2,123,041) | (1,565,180) |
| 有關融資活動的現金流量減少 | <u>(2,123,041)</u> | <u>(1,565,180)</u> |
| 現金及現金等價物變動淨額 | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> |

採納政策變動對綜合損益表、全面收益表、財務狀況表及權益變動表概無影響。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|-------------------|-------------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 客戶合約收益 | 15,858,533 | 13,270,881 |
| 其他來源收益 | | |
| 物業租賃收入 | 35,428 | 20,877 |
| | <u>15,893,961</u> | <u>13,291,758</u> |

客戶合約收益的細分收益資料

商品或服務類型：

| | | |
|--------|------------|------------|
| 物業銷售 | 15,774,489 | 13,175,389 |
| 物業管理服務 | 8,275 | 7,702 |
| 酒店營運 | – | 11,164 |
| 管理諮詢服務 | 75,769 | 76,626 |

| | | |
|---------|-------------------|-------------------|
| 客戶合約總收益 | <u>15,858,533</u> | <u>13,270,881</u> |
|---------|-------------------|-------------------|

收益確認時間：

| | | |
|------------|------------|------------|
| 於某一時間點轉讓物業 | 15,774,489 | 13,175,389 |
| 隨時間轉讓服務 | 84,044 | 95,492 |

| | | |
|---------|-------------------|-------------------|
| 客戶合約總收益 | <u>15,858,533</u> | <u>13,270,881</u> |
|---------|-------------------|-------------------|

其他收入及收益的分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 其他收入及收益 | | |
| 補貼收入 | 10,717 | 12,856 |
| 出售合營企業收益 | 55,914 | – |
| 沒收按金 | 2,779 | 2,466 |
| 出售使用權資產的收益 | – | 3,079 |
| 匯兌收益 | – | 9,311 |
| 其他 | 6,714 | 6,963 |
| | <u>76,124</u> | <u>34,675</u> |

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 貸款及借款的利息 | 1,592,330 | 1,368,318 |
| 優先票據的利息 | 201,685 | 86,937 |
| 公司債券的利息 | 19,198 | — |
| 資產抵押證券的利息 | — | 15,464 |
| 租賃負債的利息 | 4,523 | 4,093 |
| 收益合約產生的利息開支 | 402,811 | 671,306 |
| | <u>2,220,547</u> | <u>2,146,118</u> |
| 並非按公平值計入損益的金融負債的總利息開支 | | |
| 減：資本化利息 | <u>(1,757,308)</u> | <u>(1,799,352)</u> |
| | <u>463,239</u> | <u>346,766</u> |

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|-------------|------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 已售存貨成本 | 13,012,883 | 10,878,360 |
| 已提供服務成本 | 16,122 | 11,943 |
| 就發展中物業確認的減值虧損 | — | 9,035 |
| 金融資產減值 | 11,389 | 1,986 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 30,071 | 30,602 |
| 使用權資產折舊 | 14,215 | 20,929 |
| 無形資產攤銷 | 1,658 | 1,018 |
| 未計入租賃負債計量的租賃付款 | 2,779 | 5,141 |
| 核數師薪酬 | 2,200 | 3,307 |
| 僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)： | | |
| 工資及薪金 | 352,927 | 351,596 |
| 退休金計劃供款 | 44,290 | 40,934 |

6. 所得稅

本集團須就於本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月目前並無於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於期內須按25%（二零二零年：25%）的稅率繳納中華人民共和國（「中國」）企業所得稅。

土地增值稅（「土地增值稅」）乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支）。本集團根據有關中國稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 即期稅項： | | |
| 企業所得稅 | 707,594 | 537,358 |
| 土地增值稅 | 156,760 | 283,845 |
| 遞延稅項 | (231,100) | (284,792) |
| 期內稅項支出總額 | <u>633,254</u> | <u>536,411</u> |

7. 股息

股東於二零二一年六月十八日舉行的股東週年大會上批准建議二零二零年末期股息為每股0.20港元（自本公司的股份溢價賬中分派），總額約為608,680,600港元。該末期股息計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」中。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司概無宣派任何中期股息。

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期內溢利及報告期間已發行普通股加權平均數3,043,403,000股（截至二零二零年六月三十日：2,399,999,302股）計算。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利金額的計算基於：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 用作計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔溢利： | | |
| 來自持續經營業務 | <u>532,332</u> | <u>358,064</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| 股份 | | |
| 用作計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數 | <u>3,043,403,000</u> | <u>2,399,999,302</u> |

9. 貿易應收款項及應收票據

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

| | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 87,760 | 98,185 |
| 一至三年 | 27,370 | 29,195 |
| 超過三年 | - | - |
| | <u>115,130</u> | <u>127,380</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：

| | 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 少於一年 | 7,102,054 | 6,764,319 |
| 超過一年 | 306,122 | 213,003 |
| | <u>7,408,176</u> | <u>6,977,322</u> |

貿易應付款項及應付票據包括應付票據人民幣3,472,098,000元，將於二零二一年七月至二零二二年六月到期。

市場回顧

二零二一年上半年中國經濟恢復成效明顯，國內生產總值達約人民幣532,167億元，同比增長約12.7%。經濟增長中樞處於穩定運行通道，基本面長期向好不變。

於報告期間內商品房銷售面積和金額穩定增長，1-6月商品房銷售面積約為約8.9億平方米，同比增長約27.7%；同期銷售金額約為人民幣9.3萬億元，同比增長38.9%。在以穩為主的發展基調下，市場長短期政策並行，正在逐步向「穩地價、穩房價、穩預期」的三穩目標靠攏。

值得關注的是，疫情之下房地產行業數字化營銷進程明顯加速，房企開始嘗試通過線上平台銷售以解決短期線下銷售受阻的問題。作為傳統線下營銷方式的補充，數字化營銷的價值與趨勢正在得到行業重視與探索。

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。

祥生控股集團歷經二十餘載，致力於保持區域內規模領先。本集團堅持立足浙江省，深耕泛長三角，在保證穩定健康增長的同時，將戰略眼光放到全國各地高潛力城市之上，並提出「1+1+X」投資策略，即浙江+泛長三角+重點潛力城市佈局。

2021年上半年，集團實現營業收入約人民幣15,894.0百萬元，同比增長約19.6%；淨利潤約人民幣973.1百萬元，同比增長135.6%；本公司擁有人應佔核心純利潤約為人民幣533.9百萬元，較去年同期增長約54.8%。在貨值補充方面，本集團堅持效益為先，堅持深耕與選擇性拓展相結合。2021年上半年，本集團新增土地儲備18幅，總佔地面積為187.26萬平方米，應佔總建築面積為287.39萬平方米。2021年1-6月，祥生控股集團已實現權益合約銷售金額人民幣49,681.1百萬元，權益合約建築面積376.36萬平方米。

在「1+1+X」投資戰略引領下，本集團持續增進區域深耕優勢，深入佈局已落子城市，憑藉對當地客戶需求及城市發展脈絡的深度理解，打造出匹配當地人居需求的優質產品，從而進一步提升企業品牌認知度與影響力。

於報告期間內，祥生全新迭代推出的兩條明星產品線持續落地亮相。以雲境系為例，從合肥、南通再到紹興，截至目前祥生已有9個雲境系產品落子各地，為更多家庭帶去豐盛、健康、快樂、自由的生活體驗。隨著祥生產品體系的日漸成熟，未來也將持續為更多消費者提供高質量的產品和服務。

基於公司的長期穩健發展，本集團於二零二一年上半年榮獲多個獎項及榮譽，包括2021年中國房地產百強企業TOP26、2021中國上市房企財富創造能力十強、2021中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP5、2021品牌價值典範企業、2021中國上市公司品牌價值新銳榜TOP6等多項榮譽。

除此之外，本集團成功登陸資本市場後，短短半年即獲得資本市場的諸多認可。在企業發展穩健、佈局日趨完善、資本結構持續優化的基礎上，今年3月以來，建銀國際、招銀國際等券商先後給予「買入」評級；並有穆迪、標普、聯合國際、惠譽等多家國際權威評級機構也陸續給出「穩定」、「正面」展望，力證本集團發展長期向好。與此同時，今年5月本集團成功發佈可持續融資框架，擬發行綠色、社會及可持續發展債券等債務類工具，積極探索綠色金融發展空間。

期內，本集團十分重視與投資者的雙向交流，致力提升企業透明度，與投資者建立長遠的關係。在遵循相關上市規則及法律規定的前提下，本集團通過多種方式建立起系統化的溝通渠道，為各持份者提供定期的經營業績及最新發展動向等信息。除通過香港交易及結算所有限公司網站、公司官網、電郵、微信公眾號等在線渠道發佈財務報告、公告及新聞稿外，本集團亦積極組織及參加各項投資者關係活動，包括會議、發佈會、路演、投資研討會、項目實地考察、媒體訪問等，以保持與市場的緊密溝通。

企業發展與時代同頻，本集團亦積極踐行社會責任，遵循「取之社會、匯報社會」的準則，積極投身社會公益事業。以希望之葉、付出之葉、愛心之葉、健康之葉匯成的祥生公益品牌「四葉草計劃」自啟動以來，在城市建設、幫困助學、助殘助孤、賑災慈善等方面持續獻力。截至2021年6月30日，祥生控股員工志願者隊伍人數達421人，公益項目11個，捐贈圖書超過800本，在扶貧、助學、助孤、助殘、賑災等公益領域捐贈善款累計超過4億元人民幣。

展望

2021年是十四五的開局之年，儘管中國經濟發展外部環境依舊複雜嚴峻，但本集團對於中國經濟的持續穩定向好和房地產市場的健康發展仍抱有堅定信心。房地產以穩為主的政策基調將長期持續，堅持「房住不炒」，從而有效解決大城市住房問題，確保「穩地價、穩房價、穩預期」目標實現。

在此背景之下，本集團將堅守初心，持續深耕現有「1+1+X」戰略佈局城市群，夯實本土化優勢，並持續打造差異化競爭力，在實現業績穩定增長同時，為中國的城鎮化發展和城市建設治理貢獻力量，為股東創造價值。

管理層討論及分析

經營業績概要

| | 截至六月三十日止六個月 | | 百分比變動 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|--------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 | |
| 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) | 49,681,119 | 38,112,263 | 30.4% |
| 歸屬本集團權益的已售合約總建築面積 (「建築面積」)(平方米) | 3,763,636 | 2,933,744 | 28.3% |
| 歸屬本集團權益的合約平均售價(「平均售價」) (人民幣元/平方米) | 13,200 | 12,991 | 1.6% |
| 財務資料摘要 | | | |
| 收益(人民幣千元) | 15,893,961 | 13,291,758 | 19.6% |
| 毛利(人民幣千元) | 2,864,956 | 2,401,455 | 19.3% |
| 期內溢利(人民幣千元) | 973,114 | 413,122 | 135.6% |
| 核心純利(附註2)(人民幣千元) | 974,713 | 399,965 | 143.7% |
| 本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | 532,332 | 358,064 | 48.7% |
| 本公司擁有人應佔核心純利潤(人民幣千元) | 533,931 | 344,907 | 54.8% |
| 毛利率(%) (附註3) | 18.0% | 18.1% | |
| 核心純利率(%) (附註4) | 6.1% | 3.0% | |
| 每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分) | 17 | 15 | |
| 每股核心盈利(基本及攤薄)(人民幣分) | 18 | 14 | |
| | 二零二一年 | 二零二零年 | 百分比變動 |
| | 六月三十日 | 十二月三十一日 | |
| 總資產(人民幣千元) | 172,656,419 | 159,739,582 | 8.1% |
| 現金及銀行結餘(人民幣千元) (附註5) | 27,319,044 | 24,304,747 | 12.4% |
| 總負債(人民幣千元) (附註6) | 153,092,828 | 143,702,546 | 6.5% |
| 權益總額(人民幣千元) | 19,563,591 | 16,037,036 | 22.0% |
| 本公司擁有人應佔權益(人民幣千元) | 8,573,336 | 8,431,555 | 1.7% |
| 淨資產負債比率(%) (附註7) | 96.6% | 136.4% | |
| 加權平均債務成本(%) (附註8) | 8.6% | 9.1% | |

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) 毛利率乃根據期內毛利除以期內收益，再乘以100%計算得出。

- (4) 核心純利率乃根據期內核心純利除以期內收益，再乘以100%計算得出。
- (5) 現金及銀行結餘包括受限制現金、已抵押存款、預售物業所得現金、定期存款及現金及現金等價物。
- (6) 總負債指流動負債及非流動負債。
- (7) 淨資產負債比率乃根據年末有息負債總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%計算得出。
- (8) 加權平均債務成本指於各財政期末所有未償還債務的加權平均利息成本。

物業開發及銷售

合約銷售

於報告期間，本集團實現歸屬本集團權益的合約銷售約人民幣49,681.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣38,112.3百萬元增加30.4%，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。

於報告期間，本集團歸屬本集團權益的合約銷售建築面積約3,763,636平方米，較二零二零年六月三十日止六個月的約2,933,744平方米增加約28.3%。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的合約平均售價為人民幣13,200元／平方米，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣12,991元／平方米增加約1.6%。

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截至二零二一年六月三十日止六個月權益合約銷售總額的約55.0%、35.4%及9.6%。

下表載列截至二零二一年六月三十日止六個月歸屬本集團權益的合約銷售額詳情：

| | 歸屬本集團 權益的合約 銷售額 (人民幣千元) | 佔合約銷售 總額百分比 (%) | 歸屬 本集團權益 的建築面積 (平方米) | 合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 紹興 | 8,810,484 | 17.7% | 501,880 | 17,555 |
| 杭州 | 7,290,503 | 14.7% | 288,263 | 25,291 |
| 合肥 | 3,500,778 | 7.0% | 174,947 | 20,010 |
| 南通 | 2,620,150 | 5.3% | 85,123 | 30,781 |
| 寧波 | 2,455,806 | 4.9% | 107,666 | 22,809 |
| 呼和浩特 | 2,380,208 | 4.8% | 243,325 | 9,782 |
| 台州 | 2,080,581 | 4.2% | 130,159 | 15,985 |
| 湖州 | 1,484,603 | 3.0% | 117,229 | 12,664 |
| 宣城 | 1,444,137 | 2.9% | 184,613 | 7,823 |
| 蕪湖 | 1,381,924 | 2.8% | 157,375 | 8,781 |
| 濟南 | 1,273,471 | 2.6% | 174,647 | 7,292 |
| 舟山 | 1,158,022 | 2.3% | 74,931 | 15,454 |
| 滁州 | 1,126,822 | 2.3% | 173,643 | 6,489 |
| 溫州 | 1,098,684 | 2.2% | 46,216 | 23,773 |
| 南昌 | 1,074,932 | 2.2% | 65,541 | 16,401 |
| 其他 | 10,500,014 | 21.1% | 1,238,078 | 8,481 |
| 總計 | 49,681,119 | 100% | 3,763,636 | 13,200 |

土地儲備

於報告期間，本集團共收購18幅地塊，總佔地面積為約1,872,627平方米，應佔總建築面積約2,873,904平方米。已收購地塊的平均成本約為每平方米人民幣6,120元（按建築面積計算）。

下表載列本集團於報告期間新收購地塊的詳情：

由本集團及其附屬公司所開發

| 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 | 杭州下沙大學城北03地塊 | 住宅及商業 | 52,412 | 208,428 | 2,612 | 12,531 |
| 2 | 杭州 | 雙浦單元XH2301-09地塊 | 住宅及商業 | 96,162 | 227,859 | 2,823 | 12,389 |
| 3 | 紹興 | 紹興則水牌7-2 | 住宅 | 106,509 | 189,134 | 3,111 | 16,449 |
| 4 | 紹興 | 諸暨祥生城市之光 | 住宅及商業 | 207,043 | 330,010 | 1,425 | 4,318 |
| 5 | 台州 | 溫嶺神童門項目 | 住宅及商業 | 15,404 | 52,479 | 448 | 8,537 |
| 6 | 衢州 | 衢州高鐵新城GT-05-18地塊 | 住宅及商業 | 105,109 | 280,268 | 2,290 | 8,171 |
| 山東 | | | | | | | |
| 1 | 濟南 | 城南壹品 | 住宅及商業 | 49,497 | 220,489 | 154 | 697 |
| 安徽 | | | | | | | |
| 1 | 安慶 | 安慶萬興祥生宜城江來 | 住宅及商業 | 34,424 | 66,904 | 380 | 5,680 |
| 2 | 安慶 | 安慶萬興祥生宜城未來 | 住宅及商業 | 35,702 | 92,109 | 486 | 5,276 |
| 3 | 蕪湖 | 南陵祥生群賢府 | 住宅 | 47,843 | 64,017 | 161 | 2,507 |
| 4 | 阜陽 | 祥生雙清雲境 | 住宅及商業 | 79,519 | 235,684 | 905 | 3,841 |
| 江西 | | | | | | | |
| 1 | 九江 | 永修祥生君悅華庭 | 住宅及商業 | 55,647 | 142,059 | 342 | 2,408 |
| | | 小計 | | 885,271 | 2,109,441 | 15,136 | 7,176 |

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 | | | | | | | |
| 1 | 紹興 | 紹興鑑湖明樾 | 住宅 | 63,836 | 59,585 | 1,003 | 16,832 |
| 2 | 紹興 | 諸暨向日葵太陽城 | 商業 | 353,756 | 290,814 | 336 | 1,154 |
| 3 | 溫州 | 溫州11-E-38地塊 | 住宅及商業 | 66,134 | 70,933 | 506 | 7,128 |
| 4 | 溫州 | 溫州E-08地塊 | 住宅及商業 | 15,832 | 23,343 | 180 | 7,702 |
| 山東 | | | | | | | |
| 1 | 淄博 | 淄博裕昌項目 | 住宅及商業 | 77,798 | 119,867 | 181 | 1,509 |
| 江西 | | | | | | | |
| 1 | 撫州 | 撫州金溪心學古城 | 商業 | 410,000 | 199,920 | 246 | 1,230 |
| | | 小計 | | 987,356 | 764,463 | 2,451 | 3,206 |
| | | 總計 | | 1,872,627 | 2,873,904 | 17,587 | 6,120 |

於二零二一年六月三十日，經計及附屬公司、合營企業及聯營公司開發的項目的土地儲備總量後，本集團應佔的土地儲備總量為22.9百萬平方米，其中3.7百萬平方米為可供銷售／租賃以及投資性的已竣工物業，14.0百萬平方米處於開發中，5.2百萬平方米留待未來開發之用。

下表載列截至二零二一年六月三十日本集團應佔本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

由本集團附屬公司所開發

| 城市 | 項目數量 | 可供銷售／可供出租以及投資性的已完工物業 (平方米) | 在建規劃建築面積 (平方米) | 未來開發預估建築面積 (平方米) | 本集團應佔土地儲備總量 (平方米) | 佔本集團應佔土地儲備總量百分比 (%) |
|-----|------|-------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| 上海 | 3 | 31,866 | 132,843 | 149,228 | 313,937 | 1.4% |
| 上海 | 3 | 31,866 | 132,843 | 149,228 | 313,937 | 1.4% |
| 浙江 | 102 | 2,003,177 | 6,520,803 | 1,698,629 | 10,222,609 | 44.6% |
| 杭州 | 16 | 263,721 | 1,781,294 | 436,287 | 2,481,302 | 10.8% |
| 寧波 | 4 | 14,905 | 394,544 | – | 409,449 | 1.8% |
| 紹興 | 41 | 589,437 | 2,207,826 | 519,144 | 3,316,407 | 14.5% |
| 溫州 | 5 | 21,435 | 433,808 | – | 455,243 | 2.0% |
| 台州 | 10 | 290,914 | 1,069,722 | 52,479 | 1,413,115 | 6.2% |
| 嘉興 | 5 | 72,861 | – | – | 72,861 | 0.3% |
| 湖州 | 6 | 325,565 | 79,693 | – | 405,258 | 1.8% |
| 舟山 | 4 | 157,531 | 167,731 | – | 325,262 | 1.4% |
| 衢州 | 7 | 266,808 | – | 280,268 | 547,076 | 2.4% |
| 麗水 | 4 | – | 386,185 | 410,450 | 796,635 | 3.5% |
| 江蘇 | 18 | 601,548 | 920,513 | – | 1,522,061 | 6.6% |
| 蘇州 | 2 | 10,644 | – | – | 10,644 | 0.0% |
| 揚州 | 1 | – | 205,321 | – | 205,321 | 0.9% |
| 南通 | 3 | 21,402 | 177,622 | – | 199,024 | 0.9% |
| 連雲港 | 2 | 98,289 | – | – | 98,289 | 0.4% |
| 鹽城 | 1 | 2,031 | 63,948 | – | 65,979 | 0.3% |
| 宿遷 | 3 | 24,199 | 473,621 | – | 497,820 | 2.2% |
| 泰州 | 6 | 444,984 | – | – | 444,984 | 1.9% |
| 山東 | 8 | 59,632 | 1,220,138 | 771,457 | 2,051,227 | 8.9% |
| 濟南 | 6 | 59,632 | 508,974 | 606,969 | 1,175,575 | 5.1% |
| 濟寧 | 1 | – | 578,376 | 164,488 | 742,864 | 3.2% |

| 城市 | 項目 數量 | 可供銷售／ 可供出租以 及投資性的 已完工物業 (平方米) | 在建規劃 建築面積 (平方米) | 未來 開發預估 建築面積 (平方米) | 本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米) | 佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%) |
|-----------|------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 聊城 | 1 | – | 132,788 | – | 132,788 | 0.6% |
| 安徽 | 31 | 415,703 | 2,229,410 | 655,385 | 3,300,499 | 14.4% |
| 合肥 | 2 | – | 374,442 | – | 374,442 | 1.6% |
| 蕪湖 | 6 | 105,960 | 417,050 | 64,017 | 587,027 | 2.6% |
| 宣城 | 10 | 173,528 | 325,927 | 196,671 | 696,126 | 3.0% |
| 滁州 | 6 | 136,216 | 322,149 | – | 458,365 | 2.0% |
| 馬鞍山 | 2 | – | 248,723 | – | 248,723 | 1.1% |
| 安慶 | 2 | – | – | 159,013 | 159,013 | 0.7% |
| 宿州 | 2 | – | 541,119 | – | 541,119 | 2.4% |
| 阜陽 | 1 | – | – | 235,684 | 235,684 | 1.0% |
| 江西 | 7 | 124,740 | 292,408 | 310,318 | 727,466 | 3.2% |
| 南昌 | 1 | – | 130,354 | – | 130,354 | 0.6% |
| 九江 | 2 | 62,241 | – | 142,059 | 204,300 | 0.9% |
| 撫州 | 4 | 62,499 | 162,054 | 168,259 | 392,812 | 1.7% |
| 湖北 | 13 | 127,880 | 336,017 | 404,528 | 868,424 | 3.8% |
| 武漢 | 4 | 12,737 | – | 67,293 | 80,030 | 0.3% |
| 仙桃 | 5 | 85,672 | 199,405 | 155,034 | 440,110 | 1.9% |
| 荊門 | 1 | 7,277 | 136,612 | 182,201 | 326,091 | 1.4% |
| 荊州 | 3 | 22,194 | – | – | 22,194 | 0.1% |
| 湖南 | 3 | 43,161 | 460,410 | 128,582 | 632,153 | 2.8% |
| 衡陽 | 1 | – | 233,450 | – | 233,450 | 1.0% |
| 岳陽 | 1 | 22,787 | 109,502 | – | 132,289 | 0.6% |
| 常德 | 1 | 20,373 | 117,459 | 128,582 | 266,414 | 1.2% |
| 內蒙古 | 6 | – | 1,084,044 | – | 1,084,044 | 4.7% |
| 呼和浩特 | 6 | – | 1,084,044 | – | 1,084,044 | 4.7% |
| 福建 | 1 | 66,826 | – | 192,521 | 259,347 | 1.1% |
| 南平 | 1 | 66,826 | – | 192,521 | 259,347 | 1.1% |
| 遼寧 | 3 | 45,021 | – | – | 45,021 | 0.2% |
| 鞍山 | 3 | 45,021 | – | – | 45,021 | 0.2% |
| 總計 | 195 | 3,519,555 | 13,196,586 | 4,310,648 | 21,026,788 | 91.6% |

由本集團合營企業和聯營公司所開發

| 城市 | 項目 數量 | 可供銷售/ 可供出租以 及投資性的 已完工物業 (平方米) | 在建規劃 建築面積 (平方米) | 未來 開發預估 建築面積 (平方米) | 本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米) | 佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%) |
|----|------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 浙江 | 23 | 61,958 | 753,357 | 550,041 | 1,365,356 | 5.9% |
| 杭州 | 3 | 37,110 | 207,035 | – | 244,145 | 1.1% |
| 寧波 | 1 | 17,375 | – | – | 17,375 | 0.1% |
| 紹興 | 8 | 5,103 | 97,775 | 455,764 | 558,642 | 2.4% |
| 溫州 | 2 | – | – | 94,277 | 94,277 | 0.4% |
| 嘉興 | 4 | – | 286,437 | – | 286,437 | 1.2% |
| 湖州 | 2 | 2,370 | – | – | 2,370 | 0.0% |
| 衢州 | 1 | – | 46,633 | – | 46,633 | 0.2% |
| 金華 | 2 | – | 115,478 | – | 115,478 | 0.5% |
| 江蘇 | 4 | 18,982 | 63,053 | – | 82,036 | 0.4% |
| 南京 | 1 | 12,524 | 20,766 | – | 33,291 | 0.1% |
| 鎮江 | 1 | – | 42,287 | – | 42,287 | 0.2% |
| 泰州 | 2 | 6,458 | – | – | 6,458 | 0.0% |
| 山東 | 1 | – | – | 119,867 | 119,867 | 0.5% |
| 淄博 | 1 | – | – | 119,867 | 119,867 | 0.5% |
| 安徽 | 3 | 24,886 | 28,866 | 39,382 | 93,134 | 0.4% |
| 滁州 | 2 | 24,886 | – | – | 24,886 | 0.1% |
| 安慶 | 1 | – | 28,866 | 39,382 | 68,248 | 0.3% |
| 江西 | 2 | 58,418 | – | 199,920 | 258,338 | 1.1% |
| 上饒 | 1 | 58,418 | – | – | 58,418 | 0.3% |
| 撫州 | 1 | – | – | 199,920 | 199,920 | 0.9% |
| 小計 | 33 | 164,244 | 845,276 | 909,210 | 1,918,731 | 8.4% |
| 總計 | 228 | 3,683,799 | 14,041,862 | 5,219,858 | 22,945,519 | 100.0% |

| | 項目 數量 | 可供銷售／ 可供出租以 及投資性的 已完工物業 (平方米) | 在建規劃 建築面積 (平方米) | 未來 開發預估 建築面積 (平方米) | 本集團 應佔土地 儲備總量 (平方米) | 佔本集團 應佔土地 儲備總量 百分比 (%) |
|--------------|------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 按地區劃分 | | | | | | |
| 浙江 | 125 | 2,065,135 | 7,274,160 | 2,248,670 | 11,587,965 | 50.5% |
| 泛長三角 | 77 | 1,335,776 | 4,887,231 | 2,245,557 | 8,468,564 | 36.9% |
| 其他城市 | 26 | 282,888 | 1,880,471 | 725,631 | 2,888,990 | 12.6% |
| 總計 | 228 | 3,683,799 | 14,041,862 | 5,219,858 | 22,945,519 | 100% |

持作出售的已竣工物業

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

於二零二一年六月三十日，本集團有111個已竣工物業項目，其中持作出售的已竣工物業為約人民幣9,737.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣4,272.7百萬元有所增加。本集團已竣工總建築面積為約20.0百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日的約16.6百萬平方米有所增加。

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。

於二零二一年六月三十日，本集團有95個發展中物業項目，其中發展中物業為約人民幣101,414.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣105,840.9百萬元有所減少。本集團發展中總建築面積為約15.2百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日的約16.3百萬平方米有所減少。

財務回顧

收益

於截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零年同期，本集團的收益來自五條業務線，即(i)物業開發及銷售；(ii)管理諮詢服務；(iii)物業租賃；(iv)酒店服務；及(v)物業管理服務。本集團的收益主要來自於中國的物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務線確認的收益詳情：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 百分比變動 |
|-----------|----------------------------|----------------------------|---------|
| | 二零二一年 (人民幣千元) (未經審核) | 二零二零年 (人民幣千元) (未經審核) | |
| 收益 | | | |
| 物業開發及銷售 | 15,774,489 | 13,175,389 | 19.7% |
| 管理諮詢服務 | 75,769 | 76,626 | -1.1% |
| 物業租賃 | 35,428 | 20,877 | 69.7% |
| 酒店服務 | - | 11,164 | -100.0% |
| 物業管理服務 | 8,275 | 7,702 | 7.4% |
| 總計 | 15,893,961 | 13,291,758 | 19.6% |

物業開發及銷售收益

下表載列於所示年度收益及已確認建築面積詳情：

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | |
|-------------------------|----------------------|---|-------------------------|----------------------|---|--------------|
| | 二零二一年 | | | 二零二零年 | | |
| 收益 (人民幣千元) (未經審核) | 已確認 建築面積 (平方米) | 已確認 平均售價 (人民幣元 /平方米) (未經審核) | 收益 (人民幣千元) (未經審核) | 已確認 建築面積 (平方米) | 已確認 平均售價 (人民幣元 /平方米) (未經審核) | |
| 浙江 | 10,434,012 | 665,676 | 15,674 | 6,561,814 | 600,628 | 10,925 |
| 泛長三角 | 4,733,532 | 635,219 | 7,452 | 6,142,430 | 792,285 | 7,753 |
| 其他區域 | 606,945 | 98,269 | 6,176 | 471,145 | 107,394 | 4,387 |
| 總計 | 15,774,489 | 1,399,164 | 11,274 | 13,175,389 | 1,500,307 | 8,782 |

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的物業開發及銷售收益約為人民幣15,774.5百萬元，增加約19.7%，主要由於已確認平均售價較二零二零年同期增加約28.4%，同時浙江省已確認平均售價由約人民幣10,925元／平方米增加至約人民幣15,674元／平方米。

管理諮詢服務收益

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的管理諮詢服務收益約為人民幣75.8百萬元，減少約1.1%，主要由於我們提供管理諮詢服務的內容變化所致。

物業租賃收益

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的物業租賃收益約為人民幣35.4百萬元，增加約69.7%，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

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月無酒店服務收益，主要由於作為重組一部分的出售酒店業務所致。

物業管理服務收益

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的物業管理服務收益約為人民幣8.3百萬元，增加約7.4%，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及銷售業務中產生。本集團的銷售成本自截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣10,890.3百萬元增加約19.6%至二零二一年同期的約人民幣13,029.0百萬元。該增加乃主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月交付項目面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣2,865.0百萬元，增加約19.3%，乃主要由於年內確認的浙江區域項目結轉土地的單價較高，而已確認的每平方米平均售價增加乃主要由於二零二一年六月三十日確認浙江區域住宅物業市場整體有所增加所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，毛利率為約18.0%，較去年同期的約18.1%減少約0.1%，乃由於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截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣62.0百萬元增加約24.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣77.1百萬元，主要由於二零二一年一至六月銀行存款平均餘額增加，銀行存款利息收入增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)補貼收入；及(ii)出售合營企業的收益。

本集團的其他收入及收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣34.7百萬元增加約119.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣76.1百萬元，乃主要由於本期處置合營企業產生收益導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣608.7百萬元增加約1.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣616.4百萬元。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣525.7百萬元減少約10.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣470.4百萬元，乃主要由於：(i)截至二零二零年六月三十日止六個月發行債券，產生諮詢費用人民幣約24.4百萬元；(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月發行債券，產生設計費用人民幣約7.3百萬元。

其他開支

本集團的其他開支主要包括(i)處置子公司損失；(ii)賠償金及違約金；(iii)匯兌損失。截至二零二一年六月三十日止六個月，與去年同期相比，本集團的其他開支由約人民幣36.8百萬元增加約229.4%至約人民幣121.3百萬元，主要由於處置子公司產生損失。

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截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1.6百萬元增加約824.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣14.8百萬元。

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截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣346.8百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣463.2百萬元，乃主要由於有息負債總額由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣36,263.1百萬元增加約27.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣46,211.5百萬元。

應佔合營企業溢利／虧損

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月錄得應佔虧損約人民幣32.4百萬元及截至二零二一年六月三十日止六個月錄得應佔溢利約人民幣243.0百萬元。於二零二一年，本集團錄得應佔合營企業溢利，乃有關合營企業於泛長三角區域經營的合營項目交付結利。

應佔聯營公司溢利及虧損

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月錄得的應佔溢利為約人民幣0.2百萬元及於二零二一年錄得應佔溢利為約人民幣1.7百萬元，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，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團除稅前溢利為約人民幣1,606.4百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月，除稅前溢利為約人民幣949.5百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣536.4百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣633.3百萬元，乃主要由於所得稅開支增加令企業所得稅增加。

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、公司債券及優先票據。本集團的融資方式因項目而異，並受限於中國法規及貨幣政策施加的限制。

現金狀況

本集團於二零二一年六月三十日的現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物、受限制現金、預售物業所得現金、定期存款及已抵押存款）合共約為人民幣27,319.0百萬元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣24,304.7百萬元），增加約12.4%，其中約人民幣23,377.8百萬元、人民幣2,526.2百萬元及人民幣1,415.0百萬元分別以人民幣、港元及美元計值。

借款

於二零二一年六月三十日，本集團的借款總額，包括計息銀行及其他借款、公司債券及優先票據，約為人民幣46,211.5百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣46,176.6百萬元），與截至二零二零年十二月三十一日相比增加約0.1%。

流動資產淨值

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值為約人民幣36,915.3百萬元（截至二零二零年十二月三十一日：人民幣34,120.8百萬元）。尤其是，本集團的流動資產總值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣153,557.4百萬元增加約7.9%至二零二一年六月三十日的約人民幣165,679.1百萬元。本集團的流動負債總值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣119,436.6百萬元增加約7.8%至二零二一年六月三十日的約人民幣128,763.8百萬元。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及完工物業增加約人民幣1,037.8百萬元；(ii)預售及融資導致現金及銀行結餘增加約人民幣3,014.3百萬元；(iii)預收增加導致合約負債增加約人民幣9,068.8百萬元；(iv)預付土地款等增加其他應收款約人民幣6,353.7百萬元。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團的借款乃由本集團的資產約人民幣68,807.8百萬元(包括投資物業、發展中物業、已抵押存款)(截至二零二零年十二月三十一日：人民幣71,391.8百萬元)擔保，主要由於本集團貸款金額結構優化所致。

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。於二零二一年六月三十日，主要非人民幣資產以港元計值的為約3,036.0百萬元，金額約人民幣2,526.2百萬元。主要非人民幣資產以美元計值的為約219.0百萬元，金額人民幣1,415.0百萬元。主要非人民幣負債以美元計值的為約697.4百萬元，金額約人民幣4,505.3百萬元。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

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二一年六月三十日止六個月，並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

或然負債

按揭擔保

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

於二零二一年六月三十日，本集團向銀行提供的未償還按揭擔保總額為約人民幣19,642.7百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣27,241.5百萬元）。

本集團於截至二零二一年六月三十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

於二零二一年六月三十日，本集團向其關聯公司的若干銀行及其他借款提供最多約人民幣393.6百萬元的擔保（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約人民幣943.6百萬元的擔保）。

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

於二零二一年六月三十日，本集團的資本承擔為約人民幣33,493.6百萬元，與簽訂的正在或者準備履行的建築合同、土地合同有關（二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,016.9百萬元）。

主要財務比率

流動比率

於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率為約1.3倍（二零二零年十二月三十一日：約1.3倍）。

流動比率按有關日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

資產負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團的資產負債比率為約88.7%（二零二零年十二月三十一日：約90.0%），主要是由於淨資產增加所致。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

於二零二一年六月三十日，本集團的淨資產負債比率由二零二零年十二月三十一日的約136.4%下降為約96.6%（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用途

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。

誠如招股章程所述，本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市籌集的有關所得款項如下：(i)約60%，即約2,108.4百萬港元，將用於為本集團物業項目的發展撥付資金；(ii)約30%，即約1,054.2百萬港元，將用於償還本集團現有用於其項目開發用途的部分信託貸款；及(iii)約10%，即約351.4百萬港元，將用於一般業務運營及營運資金。

以下為招股章程所載的業務目標較本集團自上市日期起至二零二一年六月三十日止期間的實際業務進展的分析：

| 所得款項淨額的 擬定用途 | 按招股章程 所述分配 所得款項 淨額 百萬港元 | 於 二零二一年 六月三十日 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 | 於 二零二一年 六月三十日 的未動用 所得款項 淨額結餘 百萬港元 | 使用未動用 所得款項 淨額的 擬定時間表 |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|---|-------------------------------|
| 為本集團物業項目的 發展撥付資金 | 2,108.4 | 1,748.6 | 359.8 | 二零二一年 第三季度 |
| 償還本集團現有用於 其項目開發用途的 部分信託貸款 | 1,054.2 | 1,054.2 | – | 不適用 |
| 一般業務營運 及營運資金 | 351.4 | 351.4 | – | 不適用 |
| 總計 | 3,514.0 | 3,154.2 | 359.8 | <i>附註</i> |

附註：

於二零二一年六月三十日，未動用所得款項淨額以計息存款形式存置於香港存牌銀行。本集團預期將根據實際業務需要逐步運用餘下所得款項淨額。

僱員、薪酬政策及培訓

於二零二一年六月三十日，本集團共聘有3,339名全職僱員（二零二零年十二月三十一日：3,488名）。截至二零二一年六月三十日止六個月，確認為本集團開支的員工成本為人民幣397百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣393百萬元）。

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。截至二零二一年六月三十日，概無發生任何對或可能對本集團營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

報告期後的重大事項

於二零二一年七月二日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與Shinsun Lifestyle Services Group Limited（「**Shinsun Services**」）（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業代理服務框架協議，據此，Shinsun Services、其附屬公司及彼等各自聯繫人（「**Shinsun Services Group**」）已同意就位於本集團所開發物業的未售出停車位向本集團提供物業代理服務及其他配套服務，期限為由二零二一年七月二日起至二零二三年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

由於Shinsun Services由Top Honour Global Limited擁有98%的股權，而Top Honour Global Limited由Shinlight Limited全資擁有，而Shinlight Limited由Shinfamily Holdings Limited全資擁有，Shinfamily Holdings Limited由CGX Family Trust（由陳先生（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全權信託）（「**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設立的全權信託，陳先生及其家庭成員為受益人。因此，根據上市規則第14A章，Shinsun Services為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，物業代理服務框架協議項下擬進行的交易應構成本公司的持續關連交易。由於物業代理服務框架協議項下年度上限最高金額之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但全部均低於5%，故物業代理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二日的公告。

除本公告所披露者外，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月後並無任何其他重大事項。

遵守企業管治守則

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

本公司已採納及應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則，而據董事所深知，於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認於截至二零二一年六月三十日止六個月內，彼等已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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。

審核委員會審閱未經審核中期業績

於建議董事會批准截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績之前，審核委員會已審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績尚未經審核，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

本公告刊發於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.shinsunholdings.com>。本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東，並於上述網站刊發。

承董事會命
祥生控股(集團)有限公司
主席
陳國祥

香港，二零二一年八月二十七日

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