

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。



Sunkwan Properties Group Limited

上坤地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6900)

截至2022年6月30日止六個月中期業績公告

中期業績摘要

- 收入約為人民幣245.5百萬元，較2021年同期減少約83.9%。本期間毛損約為人民幣99.7百萬元。
- 期內虧損約為人民幣813.6百萬元，2021年同期期內溢利約為人民幣262.1百萬元。本期間母公司擁有人應佔虧損約為人民幣563.7百萬元。
- 於2022年6月30日，總資產為人民幣41,522.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣40,375.5百萬元增加約2.8%。
- 於2022年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣17,063.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣13,741.8百萬元增加約24.2%。
- 董事會不建議就本期間派付中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

中期業績

上坤地產集團有限公司(「上坤地產」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)未經審核中期簡明綜合業績，連同2021年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	245,520	1,522,574
銷售成本		<u>(345,172)</u>	<u>(1,182,599)</u>
毛(損)/利		(99,652)	339,975
財務收入		6,899	27,409
其他收入及收益	4	23,042	33,050
銷售及分銷開支		(95,585)	(119,256)
行政開支		(113,262)	(154,972)
金融資產減值虧損		(38,912)	(1,162)
其他開支		(117,379)	(631)
投資物業的公平值(損失)/收益		(21,558)	8,330
按公平值計入損益的金融資產之公平值 (損失)/收益		(2,303)	4,875
財務成本	5	(171,202)	(129,775)
應佔下列各方溢利及虧損：			
合營公司		(147,865)	(41,622)
聯營公司		<u>(3,135)</u>	<u>(4,256)</u>
稅前虧損	6	(780,912)	(38,035)
所得稅(開支)/抵免	7	<u>(32,709)</u>	<u>300,136</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(813,621)</u></u>	<u><u>262,101</u></u>
下列各方應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人		(563,691)	53,861
非控股權益		<u>(249,930)</u>	<u>208,240</u>
		<u><u>(813,621)</u></u>	<u><u>262,101</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
每股基本與攤薄盈利	9	<u><u>人民幣(0.27)元</u></u>	<u><u>人民幣0.03元</u></u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		134,598	137,837
使用權資產		1,103	2,438
投資物業		2,485,950	2,483,200
無形資產		1,027	1,321
於合營公司的投資		442,462	612,502
於聯營公司的投資		1,969,083	1,972,217
遞延稅項資產		631,261	616,919
非流動資產總值		<u>5,665,484</u>	<u>5,826,434</u>
流動資產			
開發中物業		21,569,351	19,739,521
持作出售的已竣工物業		479,542	784,269
貿易應收款項	10	31,035	23,879
應收關聯公司款項		6,064,964	4,909,111
合約成本資產		246,961	174,931
預付款項、其他應收款項及其他資產		4,535,233	4,031,040
可收回稅項		307,397	292,665
按公平值計入損益的金融資產		79,294	110,597
受限制現金		1,221,543	1,471,491
已抵押存款		125,918	64,828
現金及現金等價物		1,195,748	2,946,780
流動資產總值		<u>35,856,986</u>	<u>34,549,112</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	1,750,148	2,101,183
其他應付款項及應計費用		3,426,613	3,184,260
合約負債		17,063,073	13,741,819
應付關聯公司款項		246,402	695,846
計息銀行及其他借款		4,066,759	3,147,335
財務擔保合約撥備		20,667	35,303
優先票據		2,619,594	2,633,520
應付稅項		1,034,341	1,297,608
租賃負債		55,309	30,014
流動負債總額		<u>30,282,906</u>	<u>26,866,888</u>
流動資產淨值		<u>5,574,080</u>	<u>7,682,224</u>
總資產減流動負債		<u>11,239,564</u>	<u>13,508,658</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於2022年6月30日

	2022年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行及其他借款	4,340,812	5,444,218
遞延稅項負債	179,558	187,165
租賃負債	—	25,169
	<u>4,520,370</u>	<u>5,656,552</u>
非流動負債總額		
	<u>4,520,370</u>	<u>5,656,552</u>
資產淨值	<u>6,719,194</u>	<u>7,852,106</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	14	14
儲備	1,942,050	2,501,209
	<u>1,942,064</u>	<u>2,501,223</u>
非控股權益	4,777,130	5,350,883
	<u>4,777,130</u>	<u>5,350,883</u>
權益總額	<u>6,719,194</u>	<u>7,852,106</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 公司資料

本公司為一間於2018年8月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司股份於2020年11月17日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。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。

本公司為一間投資控股公司。於本期間，本集團現時旗下附屬公司在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業租賃、提供項目管理服務。

2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月之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並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣563,691,000元。於2022年6月30日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分以及優先票據為人民幣6,686,353,000元，而現金及現金等價物結餘為人民幣1,195,748,000元。本集團預期2022年下半年房地產行業的市況仍然受壓，因此，在市場並無出現強勢復甦及各種融資選項再現的情況下，本集團對其近期的流動性仍持審慎態度。上述情況顯示存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定因素。

鑒於有關情況，董事認為本集團已採取多項措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- a) 於2022年6月30日後，本公司順利完成有關金額為人民幣1,492,378,000元的優先票據的交換要約及同意徵求，將到期日有效延長至2023年7月之後，減輕了其現金流壓力並改善了本集團的流動性。
- b) 本集團繼續採取措施促進開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未償還的銷售所得款項。
- c) 本集團正在與若干金融機構積極磋商，以按合理成本取得新貸款。
- d) 本集團繼續監察資本開支，務求現金資源取得平衡及紓解，以支持營運。
- e) 本集團繼續採取行動收緊針對多項營運開支的成本控制。

本集團董事已審閱本集團涵蓋報告期末起計十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表為恰當。

儘管有上述計劃及措施，鑒於中國房地產行業的變動及取得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本集團管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定性。

若認為持續經營的假設不合適，則可能需調整資產的價值至其可收回金額以準備可能出現的任何其他負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。上述調整的影響未於中期簡明綜合財務報表中反映。

3. 會計政策變動及披露

除本期財務資料首次採用以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）外，編製本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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納者乃相符。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則 利率基準改革 – 第二階段
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）

國際財務報告準則第16號（修訂本） 於2022年6月30日後的新冠肺炎疫情相關租金
優惠（提早採納）

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 國際財務報告準則第3號（修訂本）以於2018年6月頒佈的財務報告概念框架的引用取代先前的財務報表的編製及呈列框架的引用，而無需大幅改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號增添了其確認原則的例外，讓實體可以參考概念框架以釐定資產或負債的構成。該例外規定，對於在國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債，如果該等負債乃單獨產生而非於業務合併中承擔，應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產於收購日期不符合確認條件。

本集團已對於2022年1月1日或之後發生的業務合併以前瞻方式應用該等修訂。由於期內發生的業務合併並無產生符合該等修訂範疇的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (b) 國際會計準則第16號（修訂本）禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目並將該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的地點及狀態的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於使物業、廠房及設備於2021年1月1日或之後可供使用時並無出售所生產項目，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號（修訂本）澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（如直接勞工及材料）及與履行該合約直接相關的其他成本分配（如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本）。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。本集團已對其於2022年1月1日尚未達成全部義務的合約以前瞻方式應用該等修訂及並無識別虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

(d) 國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及國際會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團的該等修訂的詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已對2022年1月1日或之後經修訂或交換的金融負債以前瞻方式應用該修訂。由於本集團期內並無修訂金融負債，故該修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於應用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混淆。

4. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	219,182	1,494,740
其他來源收入		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	26,338	27,834
	<u>245,520</u>	<u>1,522,574</u>

客戶合約收入之收入分類資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型：		
物業銷售	208,410	1,448,214
項目管理服務	10,772	46,526
客戶合約收入總額	<u>219,182</u>	<u>1,494,740</u>
收入確認時間：		
物業於某一時間點轉移	208,410	1,448,214
服務隨時間轉移	10,772	46,526
客戶合約收入總額	<u>219,182</u>	<u>1,494,740</u>

對其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
出售附屬公司的收益	3,397	27,157
出售物業、廠房及設備項目的收益	250	–
沒收按金	1,933	934
政府補助	662	1,693
匯兌收益	1,129	2,640
財務擔保合約撥備的變動	14,636	–
其他	1,035	626
	<u>23,042</u>	<u>33,050</u>

5. 財務成本

對財務成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借款以及於附屬公司 非控股股東取得的貸款的利息	563,094	671,354
租賃負債利息	1,338	1,254
收入合約產生的利息開支	270,308	154,743
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	<u>834,740</u>	<u>827,351</u>
減：資本化利息	<u>(663,538)</u>	<u>(697,576)</u>
	<u>171,202</u>	<u>129,775</u>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	208,087	1,145,759
就開發中物業確認減值虧損	133,299	20,791
就金融資產確認減值虧損	38,912	1,162
物業、廠房及設備折舊	3,746	4,264
使用權資產折舊	1,335	1,706
計量租賃負債時未包含的租賃付款	2,376	1,143
無形資產攤銷	294	501
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	75,580	79,170
退休金計劃供款及社會福利	16,405	16,402
以股份為基礎的僱員薪酬開支	8,401	3,334

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及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法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司截至2022年及2021年6月30日止六個月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報告期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照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發展開支)。本集團根據有關中國內地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6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	49,318	89,890
土地增值稅	5,340	(540,603)
遞延稅項	(21,949)	150,577
期內稅項支出／(抵免)總額	<u>32,709</u>	<u>(300,136)</u>

8. 股息

董事會決議不就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股（虧損）／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期內已發行普通股加權平均數2,072,940,000股（2021年：2,072,940,000股）計算，並就反映期內的供股作出調整。

截至2022年及2021年6月30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，乃由於本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	截至6月30日止六個月		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
(虧損)／盈利			
母公司普通權益持有人應佔(虧損)／溢利	<u>(563,691)</u>	<u>53,861</u>	
		股份數目	
		2022年	2021年
股份			
期內已發行普通股加權平均數	<u>2,072,940,000</u>	<u>2,072,940,000</u>	

10. 貿易應收款項

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年	2021年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	30,253	23,606
1年以上	<u>782</u>	<u>263</u>
	<u>31,035</u>	<u>23,879</u>

11. 貿易應付款項及應付票據

本集團於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,716,358	2,059,070
1年以上	<u>33,790</u>	<u>42,113</u>
	<u>1,750,148</u>	<u>2,101,183</u>

於2022年6月30日，本集團附屬公司發行的商業承兌票據約人民幣6,554,000元已逾期未付。

管理層討論及分析

概覽及展望

二零二二年上半年回顧

進入二零二二年，中國房地產市場經歷了從下行加劇到趨穩回暖的過程。但新冠肺炎疫情（「**疫情**」）和政策對整個行業的影響持續存在，根據國家統計局資料顯示，二零二二年上半年，全國房地產開發投資人民幣68,314億元，同比下降5.4%；商品房銷售面積68,923萬平方米（「**平方米**」），同比下降22.2%；商品房銷售額人民幣66,072億元，下降28.9%。

在此背景下，大多數房企在二零二二年上半年的業績表現遠不及去年同期，百強房企1-5月累計業績規模同比大幅降低52.3%，6月雖同比增長61.2%，但同比業績降幅仍保持較高水平；土地投資方面，上半年成交體量同比下降超五成；融資信貸方面，融資規模下滑趨勢日漸擴大，上半年百家典型房企融資總量為人民幣3,837億元，同比下降53%。

本集團儘管年初平穩開局，但受行業周期性波動及諸多不確定因素影響，公司的業績亦受到較大衝擊。截至2022年6月30日止六個月，期內虧損約為人民幣813.6百萬元，母公司擁有人應佔虧損約為人民幣563.7百萬元；母公司擁有人應佔合約銷售金額及應佔合約銷售建築面積（「**建築面積**」）分別為人民幣3,536百萬元及318,948平方米，較去年同期降幅較大。

然而，挑戰就是機會，突破就是成長。秉承「為宜居而來」的初心，本集團迎難而上力保各項業務落地執行。今年年初，順利解決2022年1月到期的1.85億美元優先票據；本年7月，以99.9%高支持率完成2.1億美元優先票據的交換要約。該兩筆美元債均得到妥善解決，本集團今年內無境外債本金到期。

二零二二年下半年展望

展望二零二二年下半年，預計有利於房地產行業平穩健康發展的政策將持續出台，房地產市場逐步企穩恢復。市場趨勢方面，短期來看，三季度全國市場有望企穩進入恢復通道，但恢復節奏仍依賴於宏觀經濟的修復節奏、疫情防控效果、政策優化力度等方面，預計全年市場規模同比將大幅回落。下半年竣工增速將促進投資好轉，但具體需視交易市場修復和企業資金面壓力情況而定，投資端或仍將面臨調整壓力。

在此背景下，本集團下半年將從「心態」和「策略」兩方面發力：一是做好心態上的準備。在行業新常態之下，要做好隨時隨地面對意外和挑戰的心理準備。既要放下光環，擁有「歸零心態」，還要聚焦集團願景目標，力爭打造各項目成為板塊標桿。二是堅持策略上的「四保一突破」。努力保項目交付，持續提升團隊戰鬥力、產品品質和經營性流入等在內的核心能力，實現新增業務突破，推動運營代建和項目代銷成果落地。

困難是階段性的，未來房地產市場健康發展方向不會改變。本集團在面對下半年的持續挑戰中，將加強管理夯實發展基礎，推動企業長遠發展。

業績摘要

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
本集團應佔合約銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	3,536	10,536
本集團應佔合約銷售建築面積 (「 建築面積 」) (平方米)	318,948	796,076
本集團應佔合約銷售均價 (「 銷售均價 」) (人民幣元／平方米)	11,087	13,235
收入 (人民幣百萬元)	246	1,523
毛 (損)／利 (人民幣百萬元)	(100)	340
期內 (虧損)／溢利		
－ 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	(814)	262
－ 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	(564)	54
核心淨 (虧損)／溢利 ⁽²⁾		
－ 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	(796)	252
－ 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	(548)	46
毛 (損)／利率 (%) ⁽³⁾	(40.6)	22.3
淨 (損)／利率 (%)	(331.4)	17.2
	於2022年	於2021年
	6月30日	12月31日
流動比率 (倍) ⁽⁴⁾	1.2	1.3
淨資產負債率 (%) ⁽⁵⁾	126.3	85.9
現金及銀行結餘短債比率 (倍) ⁽⁶⁾	0.4	0.8
剔除預售款項後的資產負債比率 (%) ⁽⁷⁾	72.5	70.5

附註：

- (1) 合約銷售額數據為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，該等合約銷售額數據僅供投資者參考。
- (2) 等於期內（虧損）／溢利減去投資物業的公平值收益及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。
- (3) 等於期內毛（損）／利除以收入乘以100。
- (4) 等於按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額。
- (5) 等於計息銀行貸款、其他借款及優先票據減現金及銀行結餘除以本期間末的權益總額再乘以100。
- (6) 等於現金及銀行結餘除以計息銀行貸款、其他借款及優先票據的即期部分。
- (7) 等於負債總額減去合同負債再除以資產總值減合同負債之差額再乘以100。

業務回顧

於本期間內，本集團的主要業務為物業開發。

合約銷售

受到國內疫情不斷反覆以及房地產市場下行的雙重影響，於本期間內，本集團應佔合約銷售額約為人民幣3,536百萬元，較2021年同期減少約66.4%，本集團應佔合約銷售建築面積約為318,948平方米，較2021年同期減少約59.9%，本集團應佔合約銷售均價（「**銷售均價**」）約為每平方米人民幣11,087元。

下表載列本期間內按經濟區劃分的本集團應佔合約銷售額概要：

經濟區	本集團應佔合約 銷售額 人民幣百萬元	佔本集團應佔合約 銷售額的百分比 %	本集團應佔合約 銷售建築面積 平方米	本集團應佔合約 銷售均價 人民幣元／平方米
長三角經濟區	2,062	58.3	145,192	14,199
珠三角經濟區	479	13.5	44,382	10,789
中部核心經濟區	996	28.2	129,375	7,698
總計	3,536	100.0	318,948	11,087

下表載列本期間內按城市劃分的本集團應佔合約銷售額概要：

城市	本集團應佔合約 銷售額 人民幣百萬元	佔本集團應佔合約 銷售額的百分比 %	本集團應佔合約 銷售建築面積 平方米	本集團應佔合約 銷售均價 人民幣元/平方米
信陽	601	17.0	66,401	9,053
蘇州	350	9.9	23,393	14,942
上饒	315	8.9	49,679	6,347
金華	298	8.4	22,423	13,301
上海	257	7.3	5,225	49,214
佛山	241	6.8	18,284	13,176
諸暨	238	6.7	12,767	18,656
合肥	202	5.7	23,111	8,748
宿州	130	3.7	15,572	8,346
嘉興	121	3.4	7,110	16,971
紹興	112	3.2	9,233	12,105
汕頭	107	3.0	10,525	10,161
阜陽	97	2.8	17,000	5,733
南京	95	2.7	4,056	23,360
無錫	86	2.4	5,046	16,988
溫州	85	2.4	4,276	19,789
其他	202	5.7	24,848	8,121
總計	3,536	100.0	318,948	11,087

附註：合約銷售額數據為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，該等合約銷售額數據僅供投資者參考。

開發中物業

開發中物業乃擬於落成後持作出售。開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。開發中物業乃分類為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運週期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

於2022年6月30日，本集團開發中物業的金額約為人民幣21,569.4百萬元，較於2021年12月31日的金額約人民幣19,739.5百萬元增加約9.3%。該增加主要是由於本期間內開發中物業項目的工程進度增加所致。

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的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值乃參照日常業務過程中出售物業的銷售所得款項扣除適用可變銷售開支後釐定，或根據現行市況作出的估計釐定。

於2022年6月30日，本集團持作出售的已竣工物業的金額約為人民幣479.5百萬元，較於2021年12月31日的金額約為人民幣784.3百萬元減少約38.9%。該減少主要由於部分物業於本期間內銷售並交付予客戶。

投資物業

於2022年6月30日，本集團擁有11項投資物業（主要包括毗鄰本集團住宅物業的零售空間、商業區購物廣場及寫字樓），總建築面積及應佔建築面積分別約為197,860平方米及150,089平方米。

土地儲備

於2022年6月30日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備總規劃建築面積合計約6,541,734平方米，權益面積約4,778,250平方米。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2022年6月30日的土地儲備明細：

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 平方米	可出租 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	本集團	
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %	
由我們附屬公司開發的物業項目									
住宅物業項目									
長三角經濟區									
1	上海•樾裡	上海	51.0	-	-	11,254	-	11,254	0.2
2	上海•雲棲麓	上海	100.0	-	-	71,931	-	71,931	1.5
3	寧波•慈溪鳳鳴梧桐府	寧波	30.0	2,932	-	-	-	2,932	0.1
4	寧波•慈溪雲邸華府	寧波	25.0	5,457	-	-	-	5,457	0.1
5	寧波•慈溪晶萃四季	寧波	53.6	-	-	96,728	-	96,728	2.0
6	金華•東陽都會四季	金華	38.3	72,575	-	-	-	72,575	1.5
7	金華•東陽雲棲風華	金華	30.6	-	-	98,621	-	98,621	2.1
8	金華•蘭溪雲錦桃源	金華	35.8	-	-	131,778	-	131,778	2.8
9	杭州•上坤山語四季	杭州	100.0	-	2,449	-	-	2,449	0.1
10	杭州•雲棲宸園	杭州	52.0	-	-	163,813	-	163,813	3.4
11	紹興•山語雲邸	紹興	51.0	-	-	72,726	-	72,726	1.5
12	烏鎮B4地塊	嘉興	30.0	-	-	-	113,494	113,494	2.4
13	溫州•樂清雲棲風華	溫州	50.0	-	-	71,745	-	71,745	1.5
14	溫州•樂清雲棲麓	溫州	30.0	-	-	118,010	-	118,010	2.5
15	南京•雲棲風華璟園	南京	51.0	-	-	51,802	-	51,802	1.1
16	蘇州•望湖四季	蘇州	35.0	-	-	125,152	-	125,152	2.6
17	蘇州•昆山都薈四季	蘇州	49.0	-	-	171,315	-	171,315	3.6
18	常州•雲峯	常州	40.0	95,550	-	-	-	95,550	2.0

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 平方米	可出租 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	本集團	
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %	
19	南通·海安長宏水岸名城	南通	49.9	-	-	79,883	-	79,883	1.7
20	合肥·雲棲麓	合肥	100.0	-	-	107,549	-	107,549	2.3
21	合肥·晶萃四季	合肥	51.0	-	-	108,460	-	108,460	2.3
22	蕪湖·銘悅四季	蕪湖	49.0	-	-	185,255	-	185,255	3.9
23	阜陽·政務壹號	阜陽	43.4	-	-	204,848	-	204,848	4.3
24	阜陽·抱龍石藝小鎮	阜陽	50.0	-	-	82,799	-	82,799	1.7
25	宿州·雲棲園	宿州	51.0	-	-	130,465	-	130,465	2.7
		小計		<u>176,514</u>	<u>2,449</u>	<u>2,084,132</u>	<u>113,494</u>	<u>2,376,589</u>	<u>49.9</u>
<i>中部核心經濟區</i>									
26	上饒·上坤濱江四季	上饒	100.0	77,845	-	-	-	77,845	1.6
27	上饒·都會四季	上饒	100.0	-	-	152,683	-	152,683	3.2
28	天門·上坤北湖四季	天門	100.0	18,867	-	-	-	18,867	0.4
29	武漢·雲啟都會	武漢	51.0	-	-	58,458	-	58,458	1.2
30	信陽·天悅	信陽	70.0	-	-	254,720	-	254,720	5.3
31	信陽·天境	信陽	70.0	-	-	103,822	-	103,822	2.2
32	信陽·天璽	信陽	70.0	-	-	154,889	-	154,889	3.2
		小計		<u>96,712</u>	<u>-</u>	<u>724,572</u>	<u>-</u>	<u>821,284</u>	<u>17.1</u>
<i>珠三角經濟區</i>									
33	佛山·雲棲公館	佛山	100.0	17,243	-	43,880	-	61,123	1.3
34	佛山·上坤雲峯壹號	佛山	100.0	-	-	133,288	-	133,288	2.8
		小計		<u>17,243</u>	<u>-</u>	<u>177,168</u>	<u>-</u>	<u>194,411</u>	<u>4.1</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 平方米	可出租 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	本集團	
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %	
商業物業項目									
35	上海•上坤紅街	上海	100.0	-	5,952	-	-	5,952	0.1
36	上海•上坤上街	上海	100.0	3,561	21,932	-	-	25,493	0.5
37	上海•樾山項目08-06/08	上海	51.0	-	-	158,060	-	158,060	3.3
38	上海•上坤樾山半島 地下部分	上海	51.0	-	1,725	-	-	1,725	0.0
39	上海•上坤國際廣場T3	上海	100.0	-	14,727	-	-	14,727	0.3
40	上海•上坤國際廣場T4	上海	100.0	-	14,805	-	-	14,805	0.3
41	上海•上坤國際廣場T5	上海	100.0	-	11,484	-	-	11,484	0.2
				3,561	70,625	158,060	-	232,246	4.6
由我們聯合營公司開發的物業項目									
住宅物業項目									
長三角經濟區									
42	溫州•西湖四季	溫州	50.0	-	-	42,105	-	42,105	0.9
43	溫州•潮啟四季	溫州	50.0	-	-	49,850	-	49,850	1.0
44	嘉興•雲尚璟苑	嘉興	30.0	-	-	24,588	-	24,588	0.5
45	金華•東陽雲築溪語	金華	34.0	-	-	23,262	-	23,262	0.5
46	蘇州•雲棲時光	蘇州	90.0	-	-	148,796	-	148,796	3.1
47	無錫•雲錦東方	無錫	15.0	-	-	23,450	-	23,450	0.5
48	蚌埠•雲啟都會	蚌埠	51.0	-	-	40,858	-	40,858	0.9
49	紹興•諸暨雲錦東方	紹興	39.0	-	-	24,225	-	24,225	0.5
50	蘇州•太倉雲棲麓	蘇州	33.0	-	-	15,812	-	15,812	0.3
51	南通•宸星雅苑	南通	15.6	-	-	14,261	-	14,261	0.3
52	杭州•樾臻府	杭州	24.9	-	-	21,895	-	21,895	0.5

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 平方米	可出租 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	本集團	
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %	
53	烏鎮B5地塊	嘉興	30.0	-	-	-	38,253	38,253	0.8
54	金華•義烏雲起峰境	金華	19.6	-	-	27,560	-	27,560	0.6
55	麗水•崇文裡	麗水	30.0	-	-	64,256	-	64,256	1.3
56	蘇州•翡翠四季	蘇州	24.5	1,355	-	-	-	1,355	0.0
	小計		<u>1,355</u>	<u>-</u>	<u>520,918</u>	<u>38,253</u>	<u>560,525</u>	<u>11.7</u>	
<i>中部核心經濟區</i>									
57	鄭州•四季風華	鄭州	49.0	-	-	99,594	-	99,594	2.1
58	武漢•上坤博譯雲峯	武漢	70.0	-	-	24,912	-	24,912	0.5
59	武漢•大都會	武漢	51.0	-	-	284,924	-	284,924	6.0
	小計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409,429</u>	<u>-</u>	<u>409,429</u>	<u>8.6</u>	
<i>珠三角經濟區</i>									
60	佛山•錦屏山壹號	佛山	49.0	-	-	37,570	-	37,570	0.8
61	汕頭•檀悅府	汕頭	24.1	-	-	80,993	-	80,993	1.7
62	廣州•雲境風華	廣州	20.0	-	-	14,533	-	14,533	0.3
	小計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,096</u>	<u>-</u>	<u>133,096</u>	<u>2.8</u>	
<i>商業物業項目</i>									
63	上海•上坤中心	上海	50.0	-	49,162	-	-	49,162	1.0
64	烏鎮B3地塊	嘉興	6.9	-	-	-	1,508	1,508	0.0
	小計		<u>-</u>	<u>49,162</u>	<u>-</u>	<u>1,508</u>	<u>50,670</u>	<u>1.0</u>	
本集團應佔的土地儲備			<u>295,385</u>	<u>122,236</u>	<u>4,207,374</u>	<u>153,255</u>	<u>4,778,250</u>	<u>100.0</u>	
土地儲備總量			<u>299,559</u>	<u>171,398</u>	<u>5,807,794</u>	<u>262,982</u>	<u>6,541,734</u>		

財務回顧

收入

本集團的收入包括來自以下各項：(i)物業銷售；(ii)物業租賃收入；及(iii)項目管理服務。於本期間內，本集團約84.9% (2021年：95.1%) 收入來自物業銷售，約15.1% (2021年：4.9%) 來自物業租賃收入及項目管理服務。

於本期間內，本集團的收入較去年同期減少約83.9%至約人民幣245.5百萬元。有關減少主要由於本期間內物業銷售收入減少所致。

下表載列於所示期間按業務劃分的已確認收入概要：

	截至6月30日止六個月			
	2022年	佔總收入 的百分比	2021年	佔總收入 的百分比
	收入 人民幣百萬元	%	收入 人民幣百萬元	%
物業銷售	208	84.9	1,448	95.1
物業租賃收入	27	10.7	28	1.8
項目管理服務	11	4.4	47	3.1
總計	246	100.0	1,523	100.0

來自物業銷售的收入

來自物業銷售的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部分，約佔本期間內收入總額的84.9%。

本集團於任何指定期間的經營業績取決於本集團於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。遵照業內慣例，本集團一般在物業仍處於開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立預售合同。一般而言，在本集團開始預售在建物業至有關物業竣工，會有至少一年的時間。本集團須待有關物業竣工並將物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。

來自物業銷售的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,448.2百萬元減少約85.6%至本期間的約人民幣208.4百萬元，主要由於本期間內僅有尾盤項目陸續交付且未有新的物業竣工交付所致。

來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣27.8百萬元減少約5.4%至本期間的人民幣26.3百萬元。

來自項目管理服務的收入

提供項目管理服務所得收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣46.5百萬元減少約76.8%至本期間的人民幣10.8百萬元，主要是由於與2021年同期相比，需要我們提供項目管理服務的房地產項目減少。

銷售成本

銷售成本主要指本集團進行物業開發活動以及提供物業租賃及項目管理服務所直接產生的成本。本集團物業開發的銷售成本的主要部分包括已售物業的成本，即土地使用權成本、直接建設成本及就建設期間物業開發的相關借款資本化利息成本。

本集團的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,182.6百萬元減少約70.8%至本期間的人民幣345.2百萬元，主要是由於已交付物業項目建築面積減少所致。

毛(損)／利及毛(損)／利率

本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣340.0百萬元減少約129.3%至本期間的毛損人民幣99.7百萬元。

毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約22.3%減少至本期間的毛損率約40.6%，主要由於就受經濟下行影響的3個項目計提存貨減值撥備所致。本期間扣除減值後的毛利率為14.5%。

財務收入

財務收入主要指銀行存款的利息收入。本集團的財務收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣27.4百萬元減少約74.8%至本期間的人民幣6.9百萬元，主要是由於銀行存款總額減少所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣33.1百萬元減少至本期間的人民幣23.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)銷售佣金；(ii)廣告及推廣開支；(iii)員工成本；(iv)物業管理費；及(v)辦公室開支。本集團的銷售及分銷開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣119.3百萬元減少約19.8%至本期間的人民幣95.6百萬元，主要是由於在售項目數量減少，推廣活動受疫情影響減少所致。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及辦公開支、專業費用、招待開支、折舊及攤銷、稅項開支。本集團的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣155.0百萬元減少約26.9%至本期間的人民幣113.3百萬元，主要是由於因本集團業務收縮而導致員工成本及辦公室開支減少所致。

金融資產減值虧損

金融資產減值虧損指本集團就金融資產有關的潛在壞賬產生的虧損計提審慎的全面撥備。本期間，本集團確認減值虧損人民幣38.9百萬元，截至2021年6月30日止六個月，確認減值虧損人民幣1.2百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元增加至本期間的人民幣117.4百萬元，主要由於受美元兌人民幣匯率變動影響，以美元計值的債務形成的匯兌虧損所致。

投資物業的公平值(虧損)/收益

投資物業的公平值收益指本集團為賺取租金收入或資本增值所開發及持有若干商業面積的投資物業的公平值變動。本集團的投資物業的公平值收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣8.3百萬元減少至本期間的公平值虧損人民幣21.6百萬元，主要是由於商業物業估值受疫情影響略有下降所致。

按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益

本集團的按公平值計入損益的金融資產的公平值收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣4.9百萬元減少至本期間的公平值虧損人民幣2.3百萬元，主要是由於在本期間存續的金融產品的公平值減少。

財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支，扣減與開發中物業有關的資本化利息；及(ii)合約負債產生的利息開支，乃與本集團自客戶收取的物業預售資金有關。本集團的財務成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣129.8百萬元增加約31.9%至本期間的人民幣171.2百萬元，主要是由於計息債務規模增加所致。

應佔合營公司及聯營公司虧損

本集團於本期間錄得應佔合營公司及聯營公司虧損人民幣151.0百萬元，截至2021年6月30日止六個月錄得應佔合營公司及聯營公司虧損人民幣45.9百萬元。該變化主要是由於受不利的宏觀市場環境影響，本期間合營公司及聯營公司項目的存貨減值虧損增加所致。

所得稅(開支)／抵減

本集團的所得稅開支主要包括就中國企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的所得稅抵免人民幣300.1百萬元增加至本期間的所得稅開支人民幣32.7百萬元，主要是由於本期間收入較低及交付物業項目的毛損較低，及截至2021年6月30日止六個月，三個項目的土地增值稅清算稅額低於前期預估，且差額在該期間扣除。

期內(虧損)／溢利

本集團的期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣262.1百萬元減少約410.4%至本期間的虧損人民幣813.6百萬元。母公司擁有人應佔虧損為人民幣563.7百萬元，去年同期擁有人應佔溢利為人民幣53.9百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團從事資本密集型行業，並已主要通過(i)內部產生的現金流量，包括其物業的預售及銷售所得款項；及(ii)外部融資，如商業銀行借款、資產管理、信託融資及其他融資安排為本集團的營運資金、資本開支及其他資本要求融資。本集團亦可能物色其他融資機會，如需要時發行公司債券、資產支持證券計劃及其他債券發行，以為本集團的物業開發業務提供資金。

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物)為約人民幣2,543.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣4,483.1百萬元)。受限制現金、已抵押存款及大部分現金及現金等價物以人民幣為貨幣單位，而部分現金及現金等價物以美元及港元為貨幣單位。

債項

於2022年6月30日，本集團的未償還借款總額（包含計息銀行及其他借款及優先票據）為約人民幣11,027.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣11,225.1百萬元）。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
銀行貸款－有抵押	–	200,000
其他貸款－有抵押	1,293,110	1,234,085
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	1,232,050	1,118,750
長期其他貸款的即期部分－有抵押	1,541,599	594,500
優先票據	2,619,594	2,633,520
即期總額	6,686,353	5,780,855
非即期		
銀行貸款－有抵押	3,252,600	3,521,458
其他貸款－有抵押	1,088,212	1,922,760
非即期總額	4,340,812	5,444,218
總計	11,027,165	11,225,073

下表載列本集團借款總額截至所示日期的到期情況：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應償還銀行貸款：		
一年內	1,232,050	1,318,750
第二年	1,240,032	1,680,867
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,443,570	1,840,591
五年後	568,998	—
	<u>4,484,650</u>	<u>4,840,208</u>
應償還其他貸款：		
一年內	2,834,709	1,828,585
第二年	720,000	1,554,548
第三至第五年(包括首尾兩年)	368,212	368,212
	<u>3,922,921</u>	<u>3,751,345</u>
優先票據：		
一年內	2,619,594	2,633,520
	<u>2,619,594</u>	<u>2,633,520</u>
總計	<u>11,027,165</u>	<u>11,225,073</u>

資產抵押

於2022年6月30日，本集團的借款以本集團人民幣13,545.7百萬元(2021年：人民幣13,956.6百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)投資物業；(iii)開發中物業；(iv)持作出售的已竣工物業；及(v)已抵押存款。

淨資產負債率

本集團的淨資產負債率(等於計息銀行貸款、其他借款及優先票據減現金及銀行結餘除以本期間末的權益總額再乘以100)由2021年12月31日的85.9%上升至2022年6月30日的126.3%。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團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，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值，而優先票據則以美元支付。於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣1.7百萬元以港元及美元計值，而現金及銀行結餘及優先票據都會受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

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，且管理層將對對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授三至六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有一些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，本集團定期檢討貿易應收款項及應收關聯公司款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。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。

流動風險

本集團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，以就物業項目滿足營運需求及承擔。本集團的目標為透過運用租賃負債以及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。

或然負債

本集團就銀行為購買物業提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。就向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供的按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買方拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

本集團亦就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。董事認為，由於公平值並不重大，因此無需就擔保作出任何撥備。

下表載列本集團截至所示日期的擔保總額：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向銀行提供的有關授予本集團物業買家融資的擔保	7,217,000	7,855,867
向銀行及其他機構提供的有關授予本集團 關聯公司融資的擔保	<u>4,369,345</u>	<u>4,952,850</u>
	<u><u>11,586,345</u></u>	<u><u>12,808,717</u></u>

法律或然事件

本集團於日常業務過程中涉及非重大訴訟及其他法律程序。本集團已評估該等申索，並認為該等法律程序產生的責任不會對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2022年6月30日，本集團與物業開發活動、收購土地使用權以及就投資合營公司及聯營公司出資相關的資本承擔為人民幣4,665.6百萬元（2021年12月31日：人民幣4,395.8百萬元）。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2022年6月30日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

附屬公司、合營公司及聯營公司所持重大投資、重大收購及出售

於本期間內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的其他重大投資、重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

本集團將繼續專注於其現有物業開發業務及在中國收購優質地塊。除本公告所披露者外，於本期間內，本集團並無就重大投資或資本資產制定任何未來計劃。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團擁有合共826名僱員（2021年12月31日：1,083名），本期間員工成本為約人民幣113百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣164百萬元）。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅。總體而言，本集團根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定僱員的薪金。本集團已設計出一套年度評估系統，以評估員工的績效，評估結果用於決定僱員的加薪、花紅及晉升。經參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，本集團亦會對薪酬待遇進行檢討及調整。本集團認為，與本集團業務經營地區的市場標準相比，本集團僱員收取的薪金及福利具競爭優勢。本集團亦為僱員繳納醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其房地產行業及相關領域的專業知識。

為激勵及挽留熟練及經驗豐富的人員為本集團的未來發展及擴張而努力，本集團亦採納限制性股票單位計劃（「**限制性股票單位計劃**」）。限制性股票單位計劃的主要條款於2020年10月27日由董事會批准，且於2021年1月27日和2022年8月30日，董事會通過了「授予部分特定對象限制性股票單位」的決議，更多詳情將在本公司2022年中期報告的「**限制性股票單位計劃**」一節中披露。

期後重大事項

發行於2023年到期的222,364,666美元12.25厘優先票據

於2022年7月17日，本公司發行於新加坡證券交易所上市並於2023年到期的本金總額為222,364,666美元的優先票據。該等票據按年利率12.25厘計息，須於2023年1月18日及2023年7月17日支付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月8日、2022年7月15日、2022年7月19日及2022年7月25日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2022年6月30日後並無其他重大事項。

中期股息

董事會並不建議就本期間宣派任何中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

企業管治

於本期間內，除偏離香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第二部分的企業管治守則（「企業管治守則」）第C.2.1條守則條文外，本公司已採納、應用及遵守載於企業管治守則的守則條文。企業管治守則第C.2.1條守則條文規定，董事會主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。朱靜女士（「朱女士」）為本公司董事會主席兼行政總裁。鑒於朱女士自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，董事會認為由朱女士擔任董事會主席兼行政總裁兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事會認為在此情況下偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文屬恰當之舉。故儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的指引。就回應本公司的具體查詢，全體董事已確認，彼等於本期間內一直遵守標準守則所規定的準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2022年1月3日、2022年1月21日及2022年1月24日，本公司發行於聯交所上市並於2023年到期的本金總額為1.602億美元的優先票據（股份代號：4307）。該等票據按年利率13.5厘計息，須於2022年7月3日及2023年1月2日期末支付。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2021年12月29日、2022年1月3日、2022年1月4日、2022年1月20日、2022年1月21日及2022年1月24日的公告。

於2022年1月20日，本集團購回並匯出資金以償還於2022年到期的本金總額為6,000,000美元的12.75厘優先票據（股份代號：40553）。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年1月20日的公告。

除上文所披露者外，於本期間內，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。

審閱中期業績

董事會已成立審核委員會（「**審核委員會**」），而其具有符合企業管治守則的書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunkwan.com.cn)。

審核委員會的主要職責為檢討、監管及批准財務報告流程及內部控制系統，並向董事會提供建議及意見。審核委員會由三名成員組成，即歐陽寶豐先生（主席）、郭少牧先生及周喆人先生，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會已考慮及審閱本集團本期間的未經審核簡明綜合中期業績以及本公司及本集團採納的會計原則和慣例，並已與管理層討論有關內部控制和財務報告事宜。審核委員會認為本期間的未經審核簡明綜合中期業績符合相關的會計標準、規則和條例，並已進行適當披露。

中期業績及中期報告刊發

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunkwan.com.cn)。本公司2022年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
上坤地產集團有限公司
董事長
朱靜

香港，2022年8月30日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即朱靜女士、盛劍靜女士及楊佔東先生；兩名非執行董事，即林勁峰先生及林朝虹女士，以及三名獨立非執行董事，即郭少牧先生、歐陽寶豐先生及周喆人先生。