

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)

- (1) 延遲刊發截至2022年12月31日止年度的經審核末期業績；及
- (2) 截至2022年12月31日止年度的未經審核年度業績公告

**(1) 延遲刊發截至2022年12月31日止年度的經審核末期業績**

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.49(1)條，上坤地產集團有限公司（「本公司」、「我們」或「我們的」，連同其附屬公司統稱「本集團」）須於本公司財政年度結束後不遲於三個月內（即2022年3月31日或之前）刊發有關截至2022年12月31日止年度的初步業績（「2022年年度業績」）之公告。根據上市規則第13.49(2)條，有關2022年年度業績之初步公告應基於本公司截至2022年12月31日止年度的財務報表作出，而財務報表應與本公司核數師達成一致。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公佈，由於需要額外時間協助核數師完成審核工作，故2022年年度業績將延遲刊發。有關延遲乃主要由於本集團近期主要人員辭職後人手不足所致。董事會深知，任何延遲刊發2022年年度業績將構成違反上市規則第13.49(1)條。董事會及本公司管理層正盡力在切實可行的情況下加快刊發2022年年度業績公告（「2022年年度業績公告」）。

## (2) 截至2022年12月31日止年度的未經審核年度業績公告

董事會謹此公佈本集團截至2022年12月31日止年度（「本年度」）的未經審核綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	3,034,126	8,340,071
銷售成本		<u>(3,614,816)</u>	<u>(7,167,914)</u>
毛(損)/利		(580,690)	1,172,157
財務收入		11,400	83,849
其他收入及收益	3	7,868	96,891
銷售及分銷開支		(193,481)	(267,339)
行政開支		(185,270)	(323,303)
金融資產減值虧損		(117,784)	(1,286)
其他開支		(370,572)	(13,523)
投資物業的公平值(虧損)/收益		(76,584)	48,448
按公平值計入損益的金融資產之 公平值虧損		(2,446)	(74,220)
融資成本	4	(385,981)	(322,520)
應佔下列各方溢利及虧損：			
合營公司		(130,527)	34,465
聯營公司		<u>(8,398)</u>	<u>(11,710)</u>
稅前(虧損)/溢利	5	(2,032,465)	421,909
所得稅(開支)/抵免	6	<u>(210,913)</u>	<u>161,597</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(2,243,378)</u></u>	<u><u>583,506</u></u>



綜合財務狀況表  
於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		130,747	137,837
使用權資產		329	2,438
投資物業		2,148,600	2,483,200
無形資產		789	1,321
於合營公司的投資		210,400	612,502
於聯營公司的投資		1,972,202	1,972,217
遞延稅項資產		377,512	616,919
非流動資產總值		<u>4,840,579</u>	<u>5,826,434</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	9	19,051,139	19,739,521
持作出售的已竣工物業		497,271	784,269
貿易應收款項	10	33,631	23,879
應收關聯公司款項		3,401,340	4,909,111
合約成本資產		261,730	174,931
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,385,078	4,031,040
可收回稅項		226,468	292,665
按公平值計入損益的金融資產		20,865	110,597
受限制現金		1,148,500	1,471,491
已抵押存款		21,000	64,828
現金及現金等價物		221,134	2,946,780
流動資產總值		<u>28,268,156</u>	<u>34,549,112</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	1,778,221	2,101,183
其他應付款項及應計費用		2,896,954	3,184,260
合約負債		12,215,815	13,741,819
應付關聯公司款項		664,223	695,846
計息銀行及其他借款		4,547,374	3,147,335
財務擔保合約撥備		57,232	35,303
優先票據		2,643,363	2,633,520
應付稅項		877,636	1,297,608
租賃負債		51,609	30,014
流動負債總額		<u>25,732,427</u>	<u>26,866,888</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

於2022年12月31日

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>2,535,729</u>	<u>7,682,224</u>
總資產減流動負債	<u>7,376,308</u>	<u>13,508,658</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	3,213,234	5,444,218
遞延稅項負債	141,551	187,165
租賃負債	<u>-</u>	<u>25,169</u>
非流動負債總額	<u>3,354,785</u>	<u>5,656,552</u>
資產淨值	<u><u>4,021,523</u></u>	<u><u>7,852,106</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	14	14
儲備	<u>511,687</u>	<u>2,501,209</u>
	<u>511,701</u>	<u>2,501,223</u>
非控股權益	<u>3,509,822</u>	<u>5,350,883</u>
權益總額	<u><u>4,021,523</u></u>	<u><u>7,852,106</u></u>

# 未經審核綜合財務報表附注

## 截至2022年12月31日止年度

### 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。於本年度，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。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為FULVA Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

### 2.1 編製基準

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」)認可的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有的準則及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及按公平值計入損益的金融資產(其按公平值計量)除外。該等財務報表乃按人民幣(「人民幣」)呈列，除非另有說明，所有數值均約整至最接近的千位數。

#### 持續經營基準

本集團截至2022年12月31日止年度錄得淨損失人民幣2,243,378,000元。於2022年12月31日，本集團銀行及其他借款以及優先票據合共為人民幣10,403,971,000元，其中人民幣7,190,737,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣221,134,000元。於2022年12月31日，本集團於預定還款日期未能償還2022年7月到期的優先票據本息合計人民幣1,487,000元、2023年7月到期的優先票據本金合計人民幣89,317,000元，導致合計人民幣2,552,559,000元優先票據的違約事件。於2022年12月31日，於預定還款日期未能償還計息銀行及其他借款本金合計人民幣1,258,026,000元，導致計息銀行及其他借款人民幣441,530,000元因債務持有人要求提前償還而需按要求償還。

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，本公司董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團一直與本集團現有貸款人積極磋商，尋求重續或延期償還本集團銀行及其他借款。
- (ii) 本集團將繼續積極與銀行溝通，為合資格的項目開發及時爭取相關項目開發貸款。
- (iii) 本集團將繼續尋求其他替代性融資及借款，藉以為清償其現有融資責任以及未來營運及資本開支提供資金。
- (iv) 本集團已制定一項業務戰略規劃，主要針對加快物業銷售。

- (v) 本集團已制定措施加快收回尚未償還的銷售所得款項及有效控制成本與開支；及
- (vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，藉以產生額外現金流量。

董事已檢討由管理層擬備的本集團現金流量預測，該現金流量預測涵蓋自2022年12月31日起不少於十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2022年12月31日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施存在重大不確定因素，而本集團能否持續經營將取決於本集團下列各項：

- (i) 成功與本集團現有貸款人磋商，重續或延期償還本集團銀行及其他借款；
- (ii) 成功為合資格項目開發及時取得項目開發貸款；
- (iii) 於需要時成功取得額外新融資資源；
- (iv) 成功開展本集團業務戰略規劃（包括加快物業銷售）；
- (v) 成功實施措施加快收回尚未償還的銷售所得款項及有效控制成本與開支；及
- (vi) 成功於適當時候出售本集團於項目開發公司的股權。

倘本集團未能實現上述計劃和措施並持續經營，則可能需要作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

## 綜合基準

綜合財務報表包括截至2022年12月31日止年度的本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的一間實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合並計算,並會繼續合並,直至該等控制權終止。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於本集團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赤字餘額。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量,將於綜合時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化,本集團會重新評估其是否仍控制該投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動,惟並無失去控制權,則以權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權,則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控股權益的賬面值;及(iii)計入權益的累計匯兌差額;並確認(i)已收代價的公平值;(ii)任何獲保留投資的公平值;及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或赤字。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分,乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準,在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：做擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本
國際財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	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 說明示例及國際會計準則第41號的修訂

本集團適用的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(「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。該修訂本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並中承擔，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，該修訂本澄清，或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就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本。由於年內並無業務合併，因此該等修訂本不會對本集團財務狀況及表現造成任何影響。

- (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按國際會計準則第2號存貨所釐定的成本。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修訂本。由於使物業、廠房及設備可供使用前並無出售所生產項目，因此該修訂本不會對本集團財務狀況或表現造成任何影響。
- (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修訂本及並無識別虧損合約。因此，該修訂本不會對本集團財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) *國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進*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號隨附之說明示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*：澄清實體於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。本集團已自2022年1月1日起以前瞻方式應用該修訂。該修訂本不會對本集團財務狀況或表現造成重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1、5</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 <sup>6</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分為流動或非流動(「2020年修訂本」) <sup>2、4</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	定義會計估計 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>1</sup>

附註：

1. 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
2. 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效
3. 尚無釐定強制性生效日期，但可採用
4. 因應2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期被推遲到2024年1月1日或之後開始的年度期間。
5. 因應2020年10月頒佈的國際財務報告準則第17號(修訂本)、國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人於2023年1月1日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號之臨時豁免
6. 選擇應用與本修訂所載分類重疊有關的過渡選擇權的實體應在首次應用國際財務報告準則第17號時應用。

有關該等預期將適用於本集團的國際財務報告準則的進一步資料如下所述。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)(修訂本)解決了國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號(2011年)在處理投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的要求之間的不一致之處。當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，該等修訂要求全面確認下游交易產生的損益。對於涉及不構成業務資產的交易，交易產生的損益僅以無關聯投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限在投資者的損益中確認。該等修訂須按前瞻基準應用。國際會計準則理事會於2015年12月取消國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)(修訂本)的過往強制生效日期，而新的強制生效日期將於完成對聯營公司及合營公司的會計處理更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方－承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。該等修訂本自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用於國際財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後簽訂的售後回租交易。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權於報告期間後至少12個月內延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，香港會計師公會頒佈2022年修訂本，進一步澄清貸款安排產生負債的契諾中，僅有實體於報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響負債分類為流動或非流動負債。此外，2022年修訂本規定對實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債進行額外披露，而實體延遲償還該等負債的權利視乎該實體於報告期間後12個月內是否遵守未來契諾。該等修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。倘實體提早應用2020年修訂本，其須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正評估該等修訂本的影響及現有貸款協議是否需要進行修改。根據初步評估，該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)披露會計政策要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表中的其他資料一併考慮時可合理預期其會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)為如何將重大性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指引。國際會計準則第1號(修訂本)自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)所提供的指引為非強制性，該等修訂無需生效日期。本集團目前正在重新審視會計政策披露，以確保與該等修訂本保持一致。

國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計的定義為存在計量不確定性的財務報表之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體使用計量技術及輸入數據制定會計估計的方法。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第12號(修訂本)縮小國際會計準則第12號所載首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且適用於於呈報的最早可比期間期初有關租賃及棄置義務相關之交易，任何累計影響於該日確認為保留溢利的期初結餘或權益的其他組成部分的調整(如適用)。此外，該等修訂應對租賃及棄置義務以外的交易作出前瞻性應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

### 3. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
客戶合約收益	2,981,655	8,279,845
其他來源收益		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	52,471	60,226
	<u>3,034,126</u>	<u>8,340,071</u>

## 客戶合約收益

### (i) 收益分類資料

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
貨品或服務類型：		
物業銷售	2,966,236	8,158,783
項目管理服務	15,419	121,062
客戶合約收益總額	<u>2,981,655</u>	<u>8,279,845</u>
收益確認時間：		
物業於某一時間點轉移	2,966,236	8,158,783
服務隨時間轉移	15,419	121,062
客戶合約收益總額	<u>2,981,655</u>	<u>8,279,845</u>

下表載列計入各期間初合約負債及就於過往期間達成的履約責任而確認的於報告期間確認的收益金額：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
物業銷售	<u>2,596,516</u>	<u>5,688,892</u>

### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

#### 物業銷售

於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權時達成履約責任，而本集團有權獲得付款及可能收取該代價。

#### 項目管理服務

由於服務通常於開票日期起計90天內提供及作出付款，故履約責任乃隨時間達成。

於年末分配至物業銷售相關餘下履約責任（未履約或部分未履約）的交易價金額載列如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
預期確認為收益的款項：		
1年內	7,007,857	7,657,472
1年後	5,076,677	8,177,546
	<b>12,084,534</b>	<b>15,835,018</b>

預期將於一年後確認為收益的分配至餘下履約責任的交易價金額涉及履約責任將於三年內達成的物業銷售。所有其他分配至餘下履約責任的交易價金額預計將於一年內確認為收益。上文所披露金額不包括受限制的可變代價。

其他收入及收益分析如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
<b>其他收入及收益</b>		
匯兌收益	-	39,175
出售附屬公司的收益	-	27,157
出售一間合營公司的收益	3,170	-
出售物業、廠房、及設備的收益	253	-
業務合並前持有的合營公司投資的重估收益	-	23,907
政府補助	692	3,402
沒收按金	2,450	1,939
其他	1,303	1,311
	<b>7,868</b>	<b>96,891</b>

#### 4. 財務成本

財務成本分析如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
計息銀行及其他借款利息	1,370,985	1,324,321
租賃負債利息	2,795	2,649
收益合約產生的利息開支	427,094	394,903
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,800,874	1,721,873
減：資本化利息	(1,414,893)	(1,399,353)
	<u>385,981</u>	<u>322,520</u>

#### 5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除/(計入)以下項目：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	2,531,438	6,999,276
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認減值虧損	1,074,615	126,998
就金融資產確認/(撥回)減值虧損	117,784	1,286
物業、廠房及設備折舊	7,221	7,611
使用權資產折舊	2,109	3,437
出售附屬公司虧損/(收益)淨額	105,632	(27,157)
計量租賃負債時未包含的租賃付款	1,868	5,903
匯兌損益淨額	242,430	(35,425)
財務擔保合約撥備調整	21,929	—
核數師薪酬	4,500	5,250
無形資產攤銷	532	845
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	140,771	180,931
退休金計劃供款及社會福利	17,985	41,846
以股份為基礎的僱員薪酬開支	18,250	11,000
	<u>18,250</u>	<u>11,000</u>

## 6. 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12月31日止年度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。

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	86,031	318,463
土地增值稅	34,617	(428,596)
遞延稅項	90,265	(51,464)
	<u>210,913</u>	<u>(161,597)</u>
年內稅項(抵免)／支出總額	<u>210,913</u>	<u>(161,597)</u>

## 7. 股息

建議及派付截至2022年12月31日止年度之末期股息（如有）將於2022年年度業績公告中公佈。

## 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（虧損）／溢利及年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。

用以計算截至2022年及2021年12月31日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據本公司於2021年1月1日的2,072,940,000股股份計算得出。

截至2022年及2021年12月31日止年度，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12月31日止年度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：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u><b>(1,937,003)</b></u>	<u>250,057</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u><b>2,072,940,000</b></u>	<u>2,072,940,000</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄	<u><b>人民幣(0.93)元</b></u>	<u>人民幣0.12元</u>

## 9. 開發中物業

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
於年初	<b>19,739,521</b>	12,495,168
添置	<b>6,440,496</b>	13,541,849
收購附屬公司	-	2,373,586
出售附屬公司	<b>(3,684,302)</b>	(2,617,737)
轉撥自投資物業	-	1,281,200
轉撥至持作出售的已竣工物業	<b>(2,430,668)</b>	(7,179,525)
轉撥至投資物業	-	(160,143)
已確認的減值虧損	<b>(1,044,865)</b>	(126,998)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損	<u><b>30,957</b></u>	<u>132,121</u>
於年末	<u><b>19,051,139</b></u>	<u>19,739,521</u>

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2022年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣12,490,671,000元(2021年：人民幣11,672,587,000元)的若干開發中物業已予質押，以為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押。

## 10. 貿易應收款項

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	34,684	24,481
減：減值	(1,053)	(602)
	<u>33,631</u>	<u>23,879</u>

貿易應收款項主要指應收租戶租金。本集團尋求對未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及大量多樣化客戶，並無重大信貸風險集中狀況。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信用增強措施。貿易應收款項不計息。

於年末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
1年內	33,854	24,118
1年以上	830	363
	<u>34,684</u>	<u>24,481</u>

## 11. 貿易應付款項及應付票據

於年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 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,703,735	2,059,070
1年以上	74,486	42,113
	<u>1,778,221</u>	<u>2,101,183</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，通常按照施工進度結算。於2022年12月31日，本集團附屬公司發行的商業承兌票據約人民幣60,077,000元已逾期未付。

於年末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與相應的賬面值相若。

## 管理層討論及分析

### 概覽及展望

#### 2022年回顧

二零二二年，面對經濟增速放緩、疫情多發散發、外部環境複雜多變等多重因素衝擊，中國經濟總量突破120萬億元，全年進出口總值首次突破40萬億元大關，站上新的臺階。

這一年，房地產行業走過坎坷、曙光已現。統計數據顯示，2022年，全國房地產開發投資約13.29萬億元，比上年下降10.0%。全年商品房銷售額13.33萬億元，同比下降26.7%。在「房住不炒」定位下，2022全年，各地「因城施策」空間逐漸打開，全國已有超300省市(縣)出臺樓市新政超千條，優化頻次達近年峰值。寬鬆性政策效應逐步發酵，市場將會從底部緩慢回升。

多重挑戰下，本集團秉承「為宜居而來」的初心，持續深耕三大核心經濟圈，聚焦「穩經營、保交付」，經受住市場考驗。於二零二二年榮獲「自然主義產品力引領企業」、「年度價值交付力企業」、「ESG最佳環境責任實踐企業」等多個獎項。本集團地產開發基本盤穩固，主要宏觀指標總體處於合理區間，發展韌性不斷增強，實現以產品力為牽引及運營驅動的高質量發展。

#### 品質交付踐行責任

2022年，集團聚焦「穩經營、保交付」，全年佛山翰林湖壹號、溫州西湖四季、佛山錦屏山壹號、上海雲棲麓、常州雲峯、界首政務壹號等項目迎來交付，為5000余戶業主兌現家的承諾。

為完成好年度目標任務，確保「交付戰役」的最終勝利，本集團制定了更高要求的交付標準。不僅加強各項交付管控措施，集團層面另行成立「交付專項小組」，由執行總裁負責協調資源，確保完成交付任務；合併成立「工程客服部」，多對一集中快速響應。上海•雲棲麓項目交付期間，為提供更好服務、讓客戶安心收房，集團共派駐總部工作人員120餘人次，化身「客服大使」一對一接待傾聽客戶訴求，現場查看業主反饋問題，並做好記錄和追蹤。同時，通過「456」(4大樣板、5大策劃、6個停止點)工程管理動作對項目的每一項環節、每一處細節進行把控，牢築家的安全。

## 成長社區3.0升級產品實力不斷精進

集團對產品主義的堅守，一直在精進。2020年，公司首次提出成長社區理念，希望通過多維度「成長」來陪伴生活的成長。2022年，成長社區再次迭代。從成長社區1.0到3.0，是對生活的一種本真回歸。當下面對不確定的環境，人們渴望互動社區，親近自然以及真實的交流。基於對客戶需求的洞察，公司將成長社區3.0落地於無錫項目，社區花園從精細分割，演化到流暢開放的空間，可以包容更多的閒適時光；能級提升的「叢林間奔跑的小孩」，讓兒童樂園擁有更多親子互動、空間協作、全齡互享的場景。為社區定制打造的「雲上會所」，則作為工作、家庭以外的「第三空間」，為所有人提供了運動、交談的場所。為業主們打造多元生態花園，通過多種類的植被培育，讓更多幸福在社區成長。

同時，本集團四大產品系，不斷在各地項目優化完善，從美學、智慧、生態、人文等維度出發，綜合社區功能化、全齡段生活與社交需求，全方面為客戶的美好生活服務。

憑藉優秀的產品力，集團榮獲「自然主義產品力引領企業」，上坤景觀宜居體系一兒童區研發，獲得2022年「夢綺杯」美好兒童及青少年設計大賽的銀獎。良好的產品力也助力集團項目銷售，其中蘇州•望湖四季、汕頭•檀悅府、信陽•雲湖壹號等項目，成為區域板塊內成交前三名。

為踐行綠色發展理念，營造美好城市生活，本集團於去年發佈第二份可持續發展與企業社會責任報告，披露了公司在環境、社會及公司管治等領域的實踐與成效，構築長期發展的綠色競爭力，讓上坤的「宜居」文化真正深入人心。

## 2023年展望

走過二零二二年，房地產行業迎來真正的拐點。「高負債、高槓桿、高周轉」的「舊三高」模式擴規模時代已經結束。市場將逐步迎來修復與回溫；宏觀環境、市場的變化也將引發地產企業結構的重大變化。

政策方面，支持房企融資態度發生根本轉變，紓困方向從此前「優質項目」轉換至「項目與企業並存」。央行、銀保監會出臺「金融16條」；證監會發佈「新5條」支持房地產股權融資；證監會再發文，允許符合條件的房企「借殼」已上市房企。在實操層面，信貸、債券、股權融資「三箭齊發」，預計會有更多房企進行業務重組、資產換倉。

在市場重建與行業商業模式重構的地產時代，只有適者才能生存。因此，集團宣佈啓動升級發展戰略，聚焦增量業務，正式開闢共建管理新賽道，未來將形成「地產開發+共建管理」雙輪驅動的發展模式，進一步提升公司競爭實力。

新的一年，房地產業依舊會是社會經濟的穩定器，是中國的「支柱行業」，因此集團明確2023年六大核心管理目標，即：通過戰略調整適應新時代，組織變革適配新業務，文化價值觀適配新模式，能力迭代應對新周期，業務流程、授權優化提效新戰略，優化價值分配機制催化新能力。

## 業績摘要

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本集團應佔合約銷售額 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	<b>5,191</b>	14,593
本集團應佔合約銷售建築面積 (「 <b>建築面積</b> 」) (平方米)	<b>438,123</b>	1,148,585
本集團應佔合約銷售均價 (「 <b>銷售均價</b> 」) (人民幣元／平方米)	<b>11,848</b>	12,714
收入 (人民幣百萬元)	<b>3,034</b>	8,340
毛 (損)／利 (人民幣百萬元)	<b>(581)</b>	1,172
年內 (虧損)／溢利		
－ 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	<b>(2,243)</b>	584
－ 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	<b>(1,937)</b>	250
毛 (損)／利率 (%) <sup>(2)</sup>	(19.1)	14.1
淨 (損)／利率 (%)	(73.9)	7.0
流動比率 (倍) <sup>(3)</sup>	1.1	1.3
淨資產負債率 (%) <sup>(4)</sup>	224.1	85.9
現金及銀行結餘短債比率 (倍) <sup>(5)</sup>	0.2	0.8
剔除預售款項後的資產負債比率 (%) <sup>(6)</sup>	80.8	70.5

### 附註：

- (1) 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) 等於年內毛 (損)／利除以收入乘以100。
- (3) 等於按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額。
- (4) 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年末權益總額再乘以100。
- (5) 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。
- (6) 等於負債總額減去合同負債再除以資產總額減合同負債之差額再乘以100。

## 業務回顧

截至2022年12月31日止年度，本集團的主要業務為物業開發。

## 合約銷售

截至2022年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售額約為人民幣5,191百萬元，較2021年同期下降約64.4%。

截至2022年12月31日止年度，本集團應佔合約建築面積約為438,123平方米，較2021年同期下降約61.8%，應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣11,848元。

下表載列截至2022年12月31日止年度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	3,293	63.5	230,304	14,301
珠三角經濟區	584	11.2	53,872	10,834
中部核心經濟區	1,314	25.3	153,947	8,534
<b>總計</b>	<b>5,191</b>	<b>100.0</b>	<b>438,123</b>	<b>11,848</b>

下表載列截至2022年12月31日止年度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 銷售面積 平方米	本集團 應佔合約 銷售均價 人民幣元/ 平方米
蘇州	1,013	19.5	58,482	17,327
信陽	704	13.6	65,980	10,665
上饒	450	8.7	67,954	6,623
金華	465	9.0	36,194	12,860
佛山	289	5.6	22,032	13,095
合肥	269	5.2	25,387	10,606
諸暨	263	5.1	14,165	18,571
嘉興	211	4.1	12,286	17,192
南京	203	3.9	8,708	23,324
溫州	191	3.7	9,714	19,686
宿州	174	3.4	19,902	8,736
紹興	128	2.5	11,887	10,792
阜陽	121	2.3	20,788	5,818
汕頭	120	2.3	11,938	10,077
無錫	117	2.3	7,010	16,669
蚌埠	72	1.4	7,774	9,213
其他	400	7.7	37,923	12,078
<b>總計</b>	<b>5,191</b>	<b>100.0</b>	<b>438,123</b>	<b>11,848</b>

附註：合約銷售額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，該等合約銷售額數據僅供投資者參考。

## 開發中物業

開發中物業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產生的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周期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

於2022年12月31日，本集團開發中物業的金額約為人民幣19,051.1百萬元，較於2021年12月31日的金額約人民幣19,739.5百萬元減少約3.5%。

## 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12月31日，本集團持作出售的已竣工物業的金額約為人民幣497.3百萬元，較於2021年12月31日的金額約人民幣784.3百萬元減少約36.6%。該減少主要由於部份物業於截至2022年12月31日止年度內銷售並交付予客戶。

## 投資物業

於2022年12月31日，本集團擁有8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），總建築面積約為86,031平方米。

## 土地儲備

於2022年12月31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5,174,834平方米，權益面積約3,851,180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12月31日的土地儲備明細：

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)(3)</sup> 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	0.3
2	上海•雲棲麓	上海	100.0	-	8,814	-	-	8,814	0.2
3	寧波•慈溪鳳鳴 梧桐府	寧波	30.0	2,747	-	-	-	2,747	0.1
4	寧波•慈溪雲邸華府	寧波	33.3	1,259	-	-	-	1,259	0.0
5	金華•東陽都會四季	金華	38.3	72,575	-	-	-	72,575	1.9
6	金華•東陽雲棲風華	金華	30.6	-	-	98,621	-	98,621	2.6
7	金華•蘭溪雲錦桃源	金華	35.8	-	-	131,778	-	131,778	3.4
8	杭州•上坤山語四季	杭州	100.0	-	2,449	-	-	2,449	0.1
9	紹興•山語雲邸	紹興	100.0	-	-	72,726	-	72,726	1.9
10	烏鎮B4地塊	嘉興	30.0	-	-	-	113,494	113,494	2.9
11	溫州•樂清雲棲風華	溫州	50.0	-	-	71,745	-	71,745	1.9
12	南京•雲棲風華環園	南京	51.0	-	-	51,802	-	51,802	1.3
13	蘇州•望湖四季	蘇州	35.0	-	-	125,152	-	125,152	3.2
14	蘇州•昆山都薈四季	蘇州	49.0	-	-	171,315	-	171,315	4.5
15	常州•雲峯	常州	40.0	6,511	-	-	-	6,511	0.2
16	合肥•雲棲麓	合肥	100.0	-	-	107,549	-	107,549	2.8
17	合肥•晶萃四季	合肥	51.0	-	-	108,460	-	108,460	2.8
18	蕪湖•銘悅四季	蕪湖	49.0	-	-	185,255	-	185,255	4.8
19	阜陽•政務壹號	阜陽	43.4	-	-	130,436	-	130,436	3.4
20	阜陽•抱龍石藝小鎮	阜陽	50.0	-	-	82,799	-	82,799	2.1
21	宿州•雲棲園	宿州	51.0	-	-	130,465	-	130,465	3.4
22	蚌埠•雲啟都會	蚌埠	100.0	-	-	80,114	-	80,114	2.1
	小計		<b>83,092</b>	<b>11,264</b>	<b>1,559,470</b>	<b>113,494</b>	<b>1,767,320</b>	<b>45.9</b>	

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 <sup>(1)</sup> 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	本集團應佔	本集團	
						開發預估 建築面積 平方米	土地儲備 總量 <sup>(2)(3)</sup> 平方米	應佔土地 儲備總量 的百分比 %	
<b>中部核心經濟區</b>									
23	上饒•都會四季	上饒	100.0	-	-	152,683	-	152,683	4.0
24	天門•上坤北湖四季	天門	100.0	7,764	-	-	-	7,764	0.2
25	武漢•雲啟都會	武漢	51.0	-	-	58,458	-	58,458	1.5
26	信陽•天悅	信陽	67.0	-	-	254,720	-	254,720	6.6
27	信陽•天境	信陽	67.0	-	-	103,822	-	103,822	2.7
28	信陽•天璽	信陽	67.0	-	-	154,889	-	154,889	4.0
	小計		<b>7,764</b>	<b>-</b>	<b>724,572</b>	<b>-</b>	<b>732,336</b>	<b>19.0</b>	
<b>珠三角經濟區</b>									
29	佛山•上坤雲峯壹號	佛山	100.0	-	-	133,288	-	133,288	3.5
	小計		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133,288</b>	<b>-</b>	<b>133,288</b>	<b>3.5</b>	
<b>商業物業項目</b>									
30	上海•上坤上街	上海	100.0	3,561	21,932	-	-	25,493	0.7
31	上海•樾山項目08-06/08	上海	51.0	-	-	158,060	-	158,060	4.1
32	上海•上坤樾山半島地下部分	上海	51.0	-	1,725	-	-	1,725	0.0
33	上海•上坤國際廣場T3	上海	100.0	-	14,727	-	-	14,727	0.4
34	上海•上坤國際廣場T4	上海	100.0	-	14,805	-	-	14,805	0.4
35	上海•上坤國際廣場T5	上海	100.0	-	11,484	-	-	11,484	0.3
	小計		<b>3,561</b>	<b>64,673</b>	<b>158,060</b>	<b>-</b>	<b>226,294</b>	<b>5.9</b>	

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)(3)</sup> 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量 的百分比 %	
由我們聯合營公司開發的物業項目									
住宅物業項目									
<i>長三角經濟區</i>									
36	溫州•西湖四季	溫州	50.0	-	-	42,105	-	42,105	1.1
37	溫州•潮啟四季	溫州	50.0	-	-	49,850	-	49,850	1.3
38	金華•東陽雲築溪語	金華	34.0	-	-	23,262	-	23,262	0.6
39	蘇州•雲棲時光	蘇州	90.0	-	-	148,796	-	148,796	3.9
40	紹興•諸暨雲錦東方	紹興	49.0	-	-	30,437	-	30,437	0.8
41	蘇州•太倉雲棲麓	蘇州	33.0	-	-	15,812	-	15,812	0.4
42	烏鎮B5地塊	嘉興	30.0	-	-	-	38,253	38,253	1.0
43	金華•義烏雲起峰境	金華	25.0	-	-	35,153	-	35,153	0.9
44	麗水•崇文里	麗水	30.0	-	-	64,256	-	64,256	1.7
	小計		-	-	<b>409,656</b>	<b>38,253</b>	<b>447,910</b>	<b>11.6</b>	
<i>中部核心經濟區</i>									
45	鄭州•四季風華	鄭州	49.0	-	-	99,594	-	99,594	2.6
46	武漢•上坤博譯雲峰	武漢	70.0	-	-	24,912	-	24,912	0.6
47	武漢•大都會	武漢	51.0	-	-	284,924	-	284,924	7.4
	小計		-	-	<b>409,429</b>	-	<b>409,429</b>	<b>10.6</b>	
<i>珠三角經濟區</i>									
48	佛山•錦屏山壹號	佛山	49.0	-	-	37,570	-	37,570	1.0
49	汕頭•檀悅府	汕頭	24.1	-	-	80,993	-	80,993	2.1
50	廣州•雲境風華	廣州	20.0	-	-	14,533	-	14,533	0.4
	小計		-	-	<b>133,096</b>	-	<b>133,096</b>	<b>3.5</b>	

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 <sup>(1)</sup> 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	本集團應佔 土地儲備 總量 <sup>(2)(3)</sup> 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量 的百分比 %
						開發預估 建築面積 平方米		
<i>商業物業項目</i>								
51 烏鎮B3地塊	嘉興	6.9	-	-	-	1,508	1,508	0.0
	小計		-	-	-	1,508	1,508	0.0
本集團應佔的 土地儲備			<b>94,417</b>	<b>75,937</b>	<b>3,527,571</b>	<b>153,255</b>	<b>3,851,180</b>	<b>100.0</b>
土地儲備總量			<b>94,417</b>	<b>75,937</b>	<b>4,741,498</b>	<b>262,982</b>	<b>5,174,834</b>	

附註：

- (1) 包括(i)已預售但尚未交付的已竣工建築面積，及(ii)未售且可供出售的已竣工建築面積。
- (2) 本集團應佔土地儲備總量等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可租賃總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。
- (3) 對於合營公司或聯營公司持有的項目，本集團應佔總建築面積將按本集團於相關項目的股權予以調整。

## 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。於截至2022年12月31日止年度，本集團約97.8% (2021年：97.8%) 收入來自物業銷售，約2.2% (2021年：2.2%) 來自物業租賃收入及項目管理服務。

本集團的收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,340.1百萬元減少約63.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣3,034.1百萬元，主要由於確認物業銷售收入減少所致。

下表載列於所示年度按業務劃分的已確認收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入	佔總收入	收入	佔總收入
	人民幣百萬元	的百分比	人民幣百萬元	的百分比
		%		%
物業銷售	2,966	97.8	8,159	97.8
物業租賃收入	53	1.7	60	0.7
項目管理服務	15	0.5	121	1.5
<b>總計</b>	<b>3,034</b>	<b>100.0</b>	<b>8,340</b>	<b>100.0</b>

### 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份，約佔年內收入總額的97.8%。

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購買合同。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。

物業銷售的收入由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,158.8百萬元減少約63.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,966.2百萬元，主要由於本年度竣工並交付給客戶的物業減少所致。

### 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12月31日止年度的人民幣60.2百萬元減少約12.8%至截至2022年12月31日止年度的人民幣52.5百萬元，主要是由於受新冠疫情影响所致。

### 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12月31日止年度的人民幣121.1百萬元減少約87.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣15.4百萬元，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所致。

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團進行物業開發活動以及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12月31日止年度的人民幣7,167.9百萬元減少約49.6%至截至2022年12月31日止年度的人民幣3,614.8百萬元，主要是由於已交付物業減少所致。

### 毛(損)/利及毛(損)/利率

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,172.2百萬元下降約149.5%至截至2022年12月31日止年度的毛損人民幣580.7百萬元。主要由於就受經濟下行影響的若干項目計提存貨減值撥備所致。

毛利率由截至2021年12月31日止年度的約14.1%下降至截至2022年12月31日止年度的毛損率約19.1%。

### 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12月31日止年度的人民幣83.8百萬元減少約86.4%至截至2022年12月31日止年度的人民幣11.4百萬元，主要是由於銀行存款平均結餘減少所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣96.9百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元，主要是由於以下各項減少所致：(1)匯率變動產生的匯兌收益減少；(2)處置附屬公司產生的收益減少；(3)業務合併前持有的合營公司投資的重估收益減少。

## 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12月31日止年度的人民幣267.3百萬元減少約27.6%至截至2022年12月31日止年度的人民幣193.5百萬元，主要是由於在售項目數量減少，隨之產生銷售佣金及推廣活動減少所致。

## 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12月31日止年度的人民幣323.3百萬元減少約42.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣185.3百萬元，主要是由於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。截至2021年12月31日止年度，本集團確認減值虧損人民幣1.3百萬元，截至2022年12月31日止年度，確認減值虧損人民幣117.8百萬元。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣13.5百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的人民幣370.6百萬元。

## 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。本集團的投資物業公平值收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣48.4百萬元減少約258.1%至截至2022年12月31日止年度的虧損人民幣76.6百萬元，主要是由於截至2022年12月31日止年度的商業物業估值受Covid-19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

本集團的按公平值計入損益的金融資產由截至2021年12月31日止年度的虧損人民幣74.2百萬元變為截至2022年12月31日止年度的虧損人民幣2.4百萬元，主要是由於在本年度存續的金融產品的公平值提升。

## 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12月31日止年度的人民幣322.5百萬元增加約19.7%至截至2022年12月31日止年度的人民幣386.0百萬元，主要是由於計息債務平均餘額增加所致。

## 應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

本集團的應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損由截至2021年12月31日止年度的溢利人民幣22.8百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的虧損人民幣1,389.3百萬元，主要是由於本年度並無交付由本集團的合營公司及聯營公司持有的物業項目。該變化主要是由於受不利的宏觀市場環境影響，本年度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。本集團由截至2021年12月31日止年度的所得稅抵減人民幣161.6百萬元減少至截至2022年12月31日止年度的所得稅開支人民幣210.9百萬元，主要是由於本年度收入較低及交付物業項目的毛利較低，及截至2021年12月31日止年度，三個項目的土地增值稅清算稅額低於前期預估，且差額在本年度扣除。

## 年內(虧損)／溢利

本集團的年內溢利由截至2021年12月31日止年度的人民幣583.5百萬元減少約484.8%至截至2022年12月31日止年度的虧損人民幣2,243.4百萬元。母公司擁有人應佔虧損為人民幣1,937.0百萬元，去年同期擁有人應佔溢利為人民幣250.1百萬元。

## 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、信托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12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)為約人民幣1,390.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣4,483.1百萬元)。本集團的現金及現金等價物以人民幣為主要貨幣單位，其他以美元及港元為貨幣單位。

### 債項

於2022年12月31日，本集團的未償還借款總額為約人民幣10,404.0百萬元(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：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押	–	200,000
其他貸款－有抵押	1,363,136	1,234,085
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	1,530,446	1,118,750
長期其他貸款的即期部分－有抵押	1,653,792	594,500
優先票據	2,643,363	2,633,520
<b>即期總額</b>	<b>7,190,737</b>	<b>5,780,855</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	2,494,374	3,521,458
其他貸款－有抵押	718,860	1,922,760
<b>非即期總額</b>	<b>3,213,234</b>	<b>5,444,218</b>
<b>總計</b>	<b>10,403,971</b>	<b>11,225,073</b>

下表載列本集團借款總額截至所示日期的到期情況：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
<b>應償還銀行貸款：</b>		
一年內	1,530,446	1,318,750
第二年	1,054,374	1,680,867
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,440,000	1,840,591
	<u>4,024,820</u>	<u>4,840,208</u>
<b>應償還其他貸款：</b>		
一年內	3,016,928	1,828,585
第二年	718,860	1,554,548
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	368,212
	<u>3,735,788</u>	<u>3,751,345</u>
<b>優先票據：</b>		
一年內	2,643,363	2,633,520
	<u>2,643,363</u>	<u>2,633,520</u>
<b>總計</b>	<u><u>10,403,971</u></u>	<u><u>11,225,073</u></u>

### 資產抵押

於2022年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣14,614.1百萬元(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由2021年12月31日的85.9%上升至2022年12月31日的224.1%。淨資產負債率乃按借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款除以總權益計算。

## 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，且其大部分收入及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣1.8百萬元以港元及美元計值，該等款項受到匯率波動影響。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。

下表載列本集團於所示日期的擔保總額：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	6,102,099	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	5,663,415	4,952,850
	<b>11,765,514</b>	<b>12,808,717</b>

於年內，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的按揭融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

## 法律或然事件

本集團於日常業務過程中涉及訴訟及其他程序。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

截至2022年12月31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3,173.5百萬元(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，截至2022年12月31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。

## 所持有的重大投資、附屬公司、合營公司及聯營公司的重大收購及出售

截至2022年12月31日止年度，本集團已進行以下重大出售：

於2022年4月29日，鄭州上坤置業有限公司(本公司全資附屬公司)與上海乎熙企業管理有限公司訂立一份協議，據此，鄭州上坤置業有限公司同意出售且上海乎熙企業管理有限公司同意購買河南宸博置業有限公司的60%股權，現金代價為人民幣3,392,160元。於完成後，本公司將不再於河南宸博置業有限公司持有任何股權且河南宸博置業有限公司將不再為本公司的附屬公司。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年4月29日的公告。

於2022年12月30日，杭州上坤置業有限公司(本公司全資附屬公司)與杭州夢實企業管理有限公司訂立一份協議，據此，杭州上坤置業有限公司同意出售且杭州夢實企業管理有限公司同意購買杭州恒坤置業有限公司的全部股權，代價為人民幣33,452,376.20元。於完成後，本公司將不再於杭州恒坤置業有限公司持有任何股權且杭州恒坤置業有限公司將不再為本公司的附屬公司。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2022年12月30日的公告。

除上文所披露者外，於截至2022年12月31日止年度，本公司概無其他任何重大投資或附屬公司、合營公司及聯營公司的重大收購及出售。

## 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2022年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的任何其他近期計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有合共727名僱員（2021年：1,083名僱員）。截至2022年12月31日止年度，本集團確認員工成本為約人民幣300百萬元（2021年：約人民幣407百萬元）。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質、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，以評估其僱員的績效，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，與本集團業務經營所在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(RSU)計劃，該計劃的主要條款於2020年10月27日由董事會批准，且於2021年1月27日及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，進一步詳情將在本公司截至2022年12月31日止年度的年報中披露。

## 報告期後事項

根據本公司2023年到期的13.5%優先票據（「**2023年票據**」）的條款，2023年票據的所有未償還本金連同應計未付利息已於到期日2023年1月2日到期應付。鑒於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，加上多輪疫情爆發，本公司並未償還本金160,200,000美元及利息。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年1月2日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2022年12月31日後並無其他重大事項。

## 末期股息

建議及派付截至2022年12月31日止年度之末期股息（如有）將於2022年年度業績公告中公佈。

## 企業管治

本公司已採納、應用及遵守載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第2部分的企業管治守則（「企業管治守則」）的條文。除偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條外，本公司的企業管治常規符合企業管治守則。該守則條文規定，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守則條文第C.2.1條屬恰當之舉。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。

## 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，彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則所載條文。

可能掌握本公司內幕消息的本公司僱員亦已遵守標準守則。於截至2022年12月31日止年度，本公司並無注意到出現僱員不遵守標準守則的任何事件。

## 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，於截至2022年12月31日止年度，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。

## 審核委員會及審閱未經審核年度業績

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即歐陽寶豐先生（主席）、郭少牧先生及周喆人先生。

於本公告日期，2022年年度業績的審核程序尚未完成。上市規則第13.49(3)條規定，倘發行人無法刊發其初步業績，則其必須根據尚未與核數師達成一致的財務業績（在可獲得資料的範圍內）公佈其業績。為使本公司股東及潛在投資者知悉本集團的業務營運及財務狀況，董事會決定刊發本集團截至2022年12月31日止年度的未經審核年度業績。本集團截至2022年12月31日止年度之未經審核年度業績及會計處理已經本公司的審核委員會審閱並同意。

本公司將繼續與核數師合作，預計在切實可行情況下完成審核工作，將於2023年4月27日完成2022年年度業績的審計工作。

承董事會命  
上坤地產集團有限公司  
主席  
朱靜

香港，2023年3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；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。